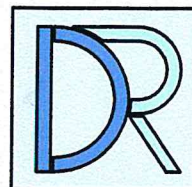


Arch. AURELIO POLIANI



Via Mons.Lazzari, 3 - 24055 COLOGNO AL SERIO (BG)  
Tel. e fax: 035/890513 - E-mail: studio@poliani.it

Geom. DIMITRI ROSSI



Via Mons.Lazzari, 3 - 24055 COLOGNO AL SERIO (BG)  
Tel. e fax: 035/890513 - E-mail: studio@poliani.it

ALLEGATO

B

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DICEMBRE  
2016

Visti autorizzativi:



COMUNE DI COLOGNO AL SERIO (BG)

Committente:

AZZURRA 2000 S.R.L.

Firma committente:



AZZURRA 2000 S.r.l.  
Via Bergamo, 77  
24055 COLOGNO AL SERIO (BG)  
Partita IVA 02418520135

COMUNE DI COLOGNO AL SERIO



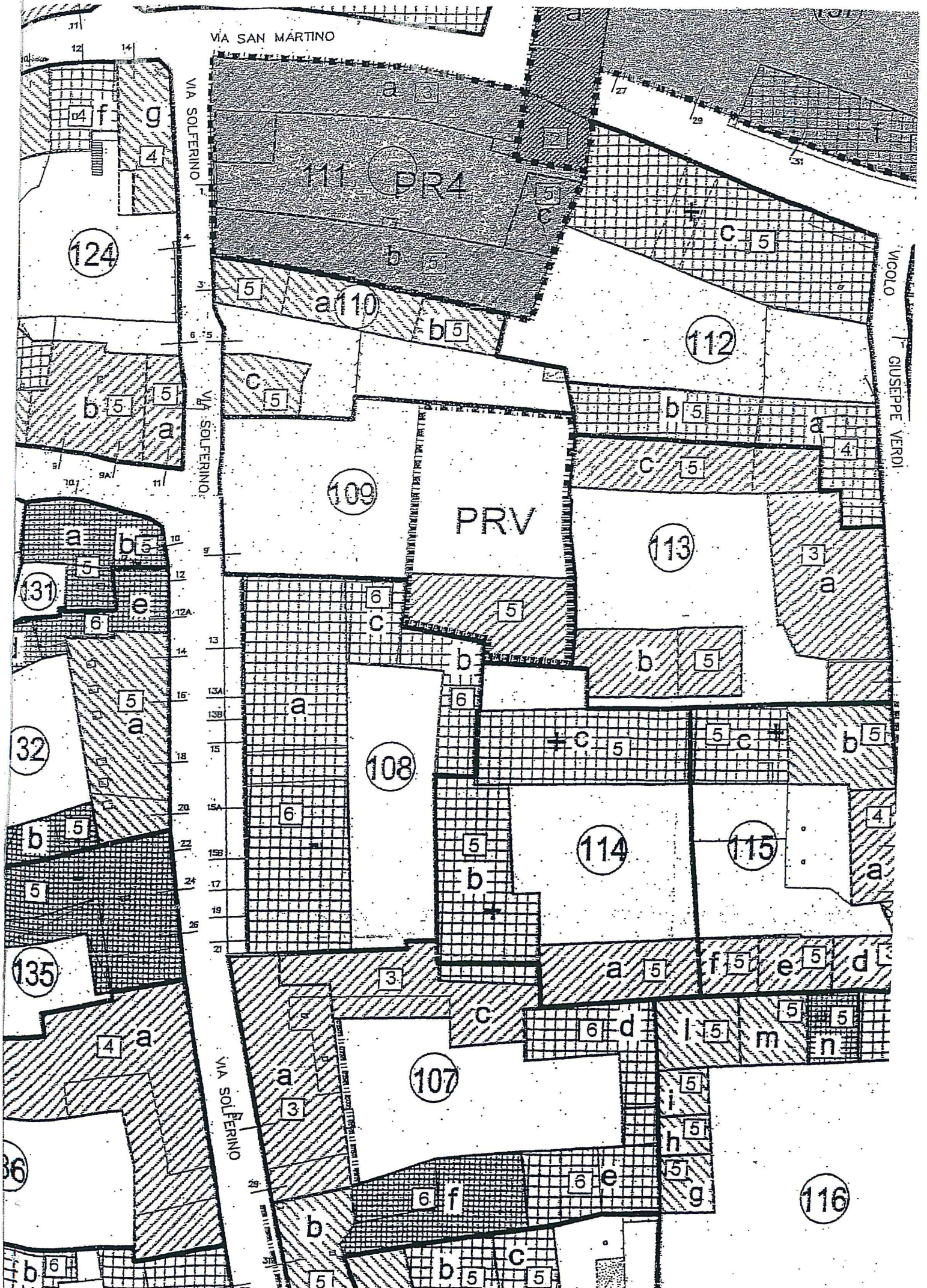
Protocollo in Arrivo  
N. 0001189 del 24-01-2017  
Cat. 10 classe 12 sottoclasse 3



Oggetto:

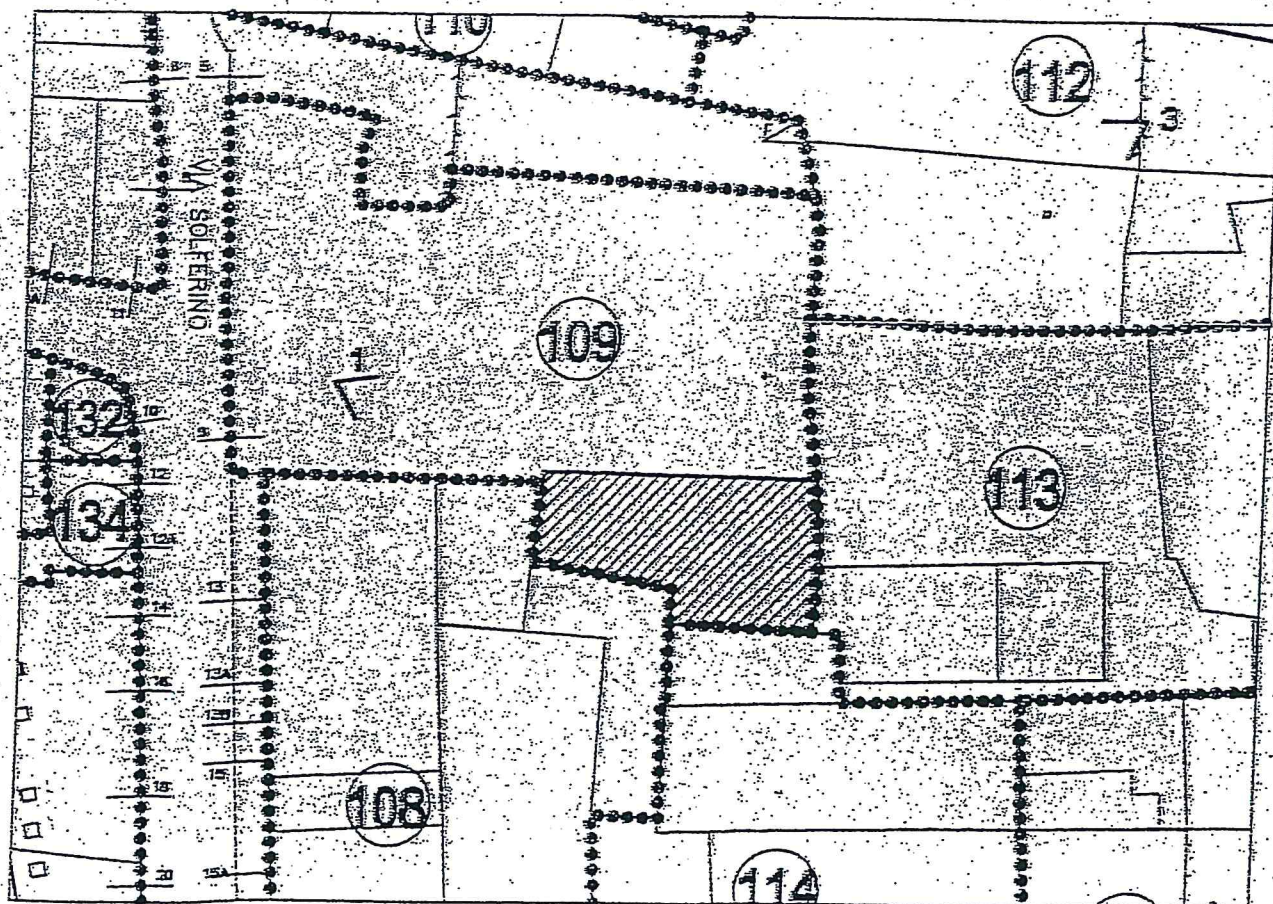
VARIANTE E COMPLETAMENTO  
AL PIANO DI RECUPERO DI VIA SOLFERINO  
approvato con Delibera del C.C. n°85 del 7 Ottobre 2009

**ESTRATTO del  
PIANO REGOLATORE GENERALE**



IDENTIFICAZIONE

Dati catastali	Mappale n°
Ubicazione: via Solferino 7-9	
Descrizione elementi tipologici generali	sistema a corte semichiusa con edificio principale in cortina su strada ma corpo doppio (oggi demolito) ed ala rustica trasversale affacciata sulla corte.
Datazione impianto originario	ante 1853 (XVIII sec.)
Datazione interventi successivi	XIX secolo - XX sec (sostituzione in corso)
Numero unità immobiliari	1
Numero degli abitanti	-
Arece aperte	cortile, prato, recinzione con muro in pietra



---

**INTERVENTO**Operazione urbanistica Operazione edilizia 

---

**GRADO DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI** 5

1 - Restauro

2 - Risanamento conservativo

3 - Ristrutturazione interna

4 - Conferma dello stato di fatto

5 - Ristrutturazione edilizia

6 - Trasformazione per riqualificazione ambientale

7 - Demolizione

---

**GRADO DI INTERVENTO SULLE FACCIATE**

1 - Restauro con obbligo di ridefinizione progettuale degli elementi in contrasto o delle superfetazioni

2 - Rifacimento con ripristino elementi compositivi originari

3 - Riprogettazione

---

**AUTORIZZAZIONE**Per unità minima di intervento Per Piano unitario di intervento 

---

**DESTINAZIONE D'USO**

1 - Residenziale

p.t.

 1

2 - Servizi alla residenza

altri piani

 1

3 - Commerciale o terziaria

4 - Rurale ( stalla, deposito, fienile )

5 - Pubblico o di uso pubblico

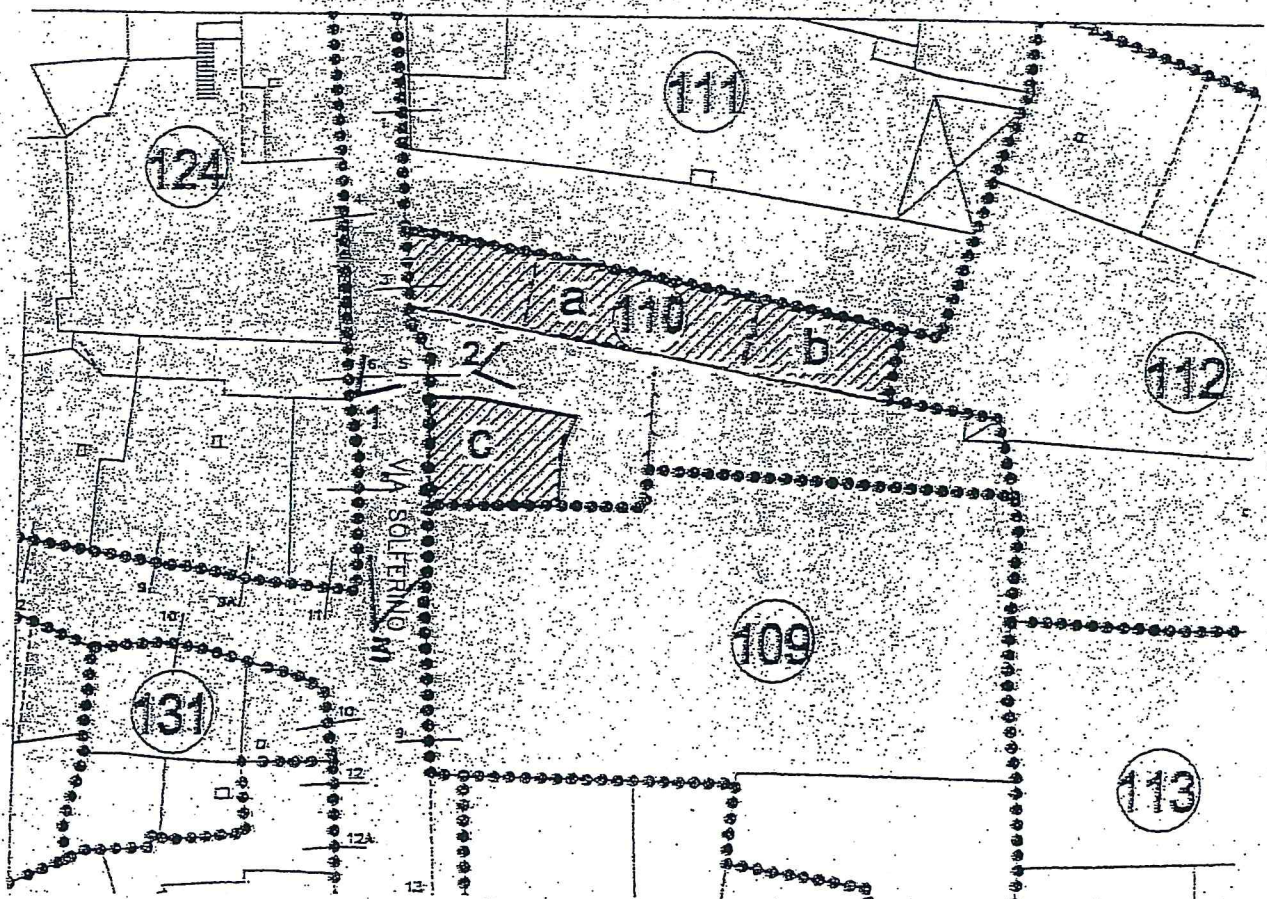
6 - Religiosa

---

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE**Eliminazione elementi in contrasto

**IDENTIFICAZIONE**

Dati catastali Ubicazione: via Solferino 3-5	Mappale n°
Descrizione elementi tipologici generali	corpo semplice trasversale alla via (come da assetto originario) con scala esterna e balconata continua.
Datazione impianto originario	ante 1853
Datazione interventi successivi	aperture: fine XIX sec. - XX sec. anni '60
Numero unità immobiliari	3
Numero degli abitanti	1 (5)
Aree aperte	cortile in terra battuta con ghiaia e in cemento; recinzione con muro in pietra.



**PRESCRIZIONI SPECIFICHE DI INTERVENTO**

Porzione n° 110b

**INTERVENTO**

Operazione urbanistica

Operazione edilizia

**GRADO DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI**

 5

1 - Restauro

2 - Risanamento conservativo

3 - Ristrutturazione interna

4 - Conferma dello stato di fatto

5 - Ristrutturazione edilizia

6 - Trasformazione per riqualificazione ambientale

7 - Demolizione

**GRADO DI INTERVENTO SULLE FACCIATE**

1 - Restauro con obbligo di ridefinizione progettuale degli elementi in contrasto o delle superfetazioni

2 - Rifacimento con ripristino elementi compositivi originari

3 - Riprogettazione

**AUTORIZZAZIONE**

Per unità minima di intervento

Per Piano unitario di intervento

**DESTINAZIONE D'USO**

1 - Residenziale

p.t.

2 - Servizi alla residenza

altri piani

3 - Commerciale o terziaria

4 - Rurale ( stalla, deposito, fienile )

5 - Pubblico o di uso pubblico

6 - Religiosa

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE**

Eliminazione elementi in contrasto

*Art. 28 - Zona omogenea A : nuclei urbani di interesse storico - ambientale.*

Il P.R.G. nella tavola 1 di azionamento in scala 1:2000 e nella tavola 4 della zona omogenea A in scala 1:500, fissa i perimetri del centro storico principale e dei nuclei storici del Comune di Cologno al Serio che si riferiscono ai nuclei di Muratella, delle Fornasette e di Castel Liteggio.

Sugli edifici e sui luoghi compresi in tali perimetri saranno attuati interventi edilizi di conservazione, di trasformazione per adeguamento ambientale, di trasformazione integrale compresa la demolizione con ricostruzione e la demolizione di edifici in contrasto, il tutto in relazione al "grado d'intervento" determinato in funzione della qualità degli immobili di cui trattasi.

Se non esplicitamente escluso, sugli stessi immobili potranno essere attuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con modalità e materiali coerenti con il grado d'intervento stabilito.

L'esistente tessuto urbanistico-edilizio sarà conservato e migliorato anche mediante interventi di ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi sopracitati comprenderanno sempre la demolizione di singoli elementi in contrasto con l'ambiente, aggiunti in epoca recente e che risultino privi di valore artistico e la conservazione e la valorizzazione degli elementi architettonici individuati nelle singole schede.



Con l'adozione del P.R.G., il perimetro del centro storico (zona omogenea A) costituisce individuazione delle Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi della L.n. 457/78.

Entro il perimetro della zona omogenea A, il P.R.G., sulla tavola n. 4 e sulle schede delle unità edilizie, individua e definisce:

- a) le condizioni degli insediamenti sotto il profilo igienico-sanitario, lo stato di conservazione edilizia e le destinazioni d'uso degli edifici e delle aree libere;
- b) le trasformazioni interne ed esterne e le ricostruzioni prescritte ed ammesse, oltre che l'eventuale realizzazione di nuovi edifici e l'ampliamento di edifici esistenti;
- c) gli edifici o parti di essi ed i manufatti da demolire o trasformare perchè in contrasto con l'ambiente;

Entro il perimetro della zona omogenea A, il P.R.G., sulla planimetria n. 4 in scala 1:500 individua e definisce:

- a) l'organizzazione della rete di viabilità e degli spazi di parcheggio al fine di favorire la mobilità pedonale;
- b) i beni immobili da destinare ad impianti, attrezzature e opere pubbliche e di interesse generale e le loro modalità attuative.

Entro il perimetro della zona A, ogni intervento edilizio dovrà rispettare le destinazioni d'uso, i gradi d'intervento per gli edifici e per le facciate come individuati nella tavola n.4 di P.R.G. e come previsti nelle schede sopracitate insieme ad eventuali prescrizioni specifiche, nel rispetto dei materiali previsti nell' "Abaco guida agli interventi".

Entro lo stesso perimetro, il P.R.G. individua gli ambiti subordinati all'approvazione di un Piano di Recupero, ai sensi degli artt. 27 e 28 e successivi della legge n.457/78; per alcuni di essi sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica.

L'amministrazione ha facoltà di individuare, eventualmente anche dietro idonea richiesta motivata dagli interessati, all'interno della zona A, ulteriori comparti da assoggettare al Piano di Recupero tramite deliberazione consiliare come previsto dall'art. 27 della legge n.457/78.

Gli edifici assoggettati a Piano di recupero fino all'approvazione dello stesso non potranno subire alcuna modificazione volumetrica; saranno consentite solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 31 lettere a) e b) della Legge 457/78.

Le previsioni progettuali individuate in piani di recupero in vigore prima dell'approvazione del presente strumento urbanistico valgono fino alla scadenza decennale di validità del piano di recupero stesso.

Gli interventi consentiti di cui al presente articolo, dovranno in ogni caso garantire il rispetto dei requisiti igienico-edilizi di cui al Titolo III del R.L.I., ricorrendo se del caso, all'istituto della deroga o delle soluzioni tecniche alternative conformemente a quanto previsto dall'art. 3 dello stesso R.L.I.

Di seguito vengono riassunti gli strumenti per l'attuazione degli interventi edilizi ed i tipi d'intervento previsti dal P.R.G..

38-51

## STRUMENTI PER L'ATTUAZIONE

L'attuazione degli interventi nella zona omogenea A avviene, salvo gli ambiti assoggettati a Piano di Recupero, mediante intervento edilizio diretto da rilasciare sull'intero complesso edilizio o sulla singola unità edilizia, con riferimento ai gradi di intervento previsti per gli edifici e per le facciate, come individuati sulla planimetria di Piano n.4, alle prescrizioni specifiche ed alle destinazioni indicate nelle relative schede.

### TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO SUGLI EDIFICI - GRADI D'INTERVENTO:

a) Interventi di conservazione

Grado 1 - Restauro

Grado 2 - Risanamento conservativo

Grado 3 - Ristrutturazione interna

Grado 4 - Conferma dello stato di fatto

b) Interventi di trasformazione per adeguamento ambientale

Grado 5 - Ristrutturazione edilizia

c) Interventi di trasformazione integrale

Grado 6 - Trasformazione per riqualificazione ambientale

Grado 7 - Demolizione

d) Nuova costruzione

### TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO SULLE FACCIATE - GRADI D'INTERVENTO:

a) Interventi di conservazione

Grado 1 - Restauro con obbligo di ridefinizione degli elementi in contrasto e delle superfetazioni

b) Interventi di trasformazione per ripristino

Grado 2 - Rifacimento con ripristino degli elementi compositivi originari

c) Interventi di trasformazione per adeguamento ambientale

Grado 3 - Riprogettazione

### PRESCRIZIONI GENERALI D'INTERVENTO - TIPI ARCHITETTONICI

- a) facciate
- b) aperture in facciata
- c) serramenti esterni
- d) balconi e ballatoi
- e) scale esterne
- f) tetti
- g) aperture nei tetti
- h) spazi scoperti
- i) recinzioni
- l) autorimesse
- m) spazi pubblici scoperti

n) arredo urbano

Gli elementi sopra elencati vengono successivamente specificati.

## DESTINAZIONI D'USO

## GRADI DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI

I gradi d'intervento edilizio obbligatorio su ciascun edificio classificato dal P.R.G. in zona A, sono i seguenti:

### *A. Interventi di conservazione*

Si applica agli edifici di pregio architettonico, costituenti patrimonio storico in quanto testimoni della storia e dell'architettura antica o perchè parte essenziale del tessuto urbano-storico di Cologno al Serio.

Le operazioni di consolidamento degli edifici con grado d'intervento 1 e 2 saranno effettuate nel rispetto delle strutture originarie, provvedendo alla sostituzione dei manufatti soltanto in caso di assoluta necessità ed utilizzando tecniche e materiali tradizionali.

#### GRADO 1 - RESTAURO

Si applica agli edifici aventi eccezionale pregio architettonico, costituenti patrimonio rilevante del passato perchè testimoni della storia e dell'architettura antica di Cologno al Serio tali edifici sono soggetti alla conservazione integrale, pur ammettendo opere edilizie, sempre chiaramente identificabili, complessivamente necessarie ad una loro eventuale nuova destinazione.

Il restauro deve permettere la corretta lettura dell'epoca di costruzione e delle successive trasformazioni aventi valore architettonico o documentario, eliminando gli elementi costituenti superfetazioni esterne ed interne. Per superfetazioni si intendono i manufatti edilizi aggiunti in epoca successiva all'edificazione originaria, privi di valore architettonico o documentario ed in contrasto con le caratteristiche dell'edificio.

Ogni progetto deve essere preceduto da accurate analisi e documentazioni storico-filologiche e l'intervento edilizio deve essere eseguito con l'impiego di tecniche e materiali conformi a quelli originari, salvo le opere edilizie aggiunte sempre identificabili.

#### GRADO 2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO

Si applica agli edifici con pregio architettonico, costituenti il patrimonio edilizio-storico di Cologno al Serio, sia perchè parte essenziale del tessuto storico urbano, sia perchè elementi interessanti per architettura e tipologia; tali edifici sono soggetti alla conservazione globale.

L'intervento di risanamento conservativo, fermo restando quanto contemplato al grado 1, comporta l'eliminazione delle superfetazioni e la conservazione, il consolidamento e l'eventuale ripristino dei seguenti elementi:

- a) conformazione volumetrica del fabbricato;
- b) elementi distributivi generali (posizione dei collegamenti verticali ed orizzontali comuni: androni, cortili, vani scala, ecc.);

- c) strutture verticali (muri portanti) e orizzontali (posizione dei solai, sporgenze di gronda, imposta del tetto e inclinazione delle falde esistenti, ecc.);
  - d) elementi costruttivi e decorativi di rilievo (posizione e tipo delle volte, dei soffitti, degli stipiti in pietra, delle pavimentazioni, ecc.).
- E' ammesso l'inserimento ed il potenziamento dei servizi igienici e tecnologici collocati in modo da non richiedere modifiche agli elementi sopra elencati. Sono ammesse limitate aperture per servizi e cucine e/o per il miglioramento areoilluminante degli stessi.
- Ogni progetto deve essere preceduto da accurati rilievi e l'intervento edilizio deve essere eseguito con l'impiego di tecniche e materiali conformi a quelli tradizionali.

### GRADO 3 - RISTRUTTURAZIONE INTERNA

Si applica agli edifici soggetti alla conservazione delle facciate e delle coperture.

Il tipo di intervento con vincolo conservativo generale, trova applicazione per tutti quegli edifici che necessitano di interventi di risanamento e bonifica interna di maggior consistenza rispetto ai tipi di intervento di cui al grado 2°. Sono pertanto consentite le seguenti operazioni, oltre a quelle già previste nei precedenti gradi:

- a) risanamento conservativo delle coperture che dovranno avere sporgenze di gronda, imposta del tetto e inclinazione delle falde esistenti. Ove manchi, è ammesso lo sporto di gronda nel rispetto del carattere tipologico-architettonico dell'edificio;
- b) interventi di ristrutturazione distributiva interna ai fini della ridestinazione degli edifici e del risanamento igienico, sono consentite limitate variazioni della quota altimetrica dei solai, nel rispetto delle aperture esistenti, nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali caratteristiche e nel rispetto altresì delle coerenze architettoniche tra l'organismo complessivo risultante e l'involucro dell'edificio stesso sulla base di adeguate ricerche storico-tipologiche.

### GRADO 4 - CONFERMA DELLO STATO DI FATTO

Si applica a tutti gli edifici pervenuti recentemente (negli ultimi dieci anni) ad un assetto architettonico compatibile con i caratteri architettonici tipici del luogo ed ambientalmente inseriti, attraverso operazioni di:

- a) restauro
- b) risanamento conservativo
- c) riqualificazione edilizia
- d) operazioni di ristrutturazione interna che abbiano adeguato il manufatto alle moderne esigenze abitative.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, purché le trasformazioni interne non comportino alterazione compositiva delle facciate.

### B. Interventi di trasformazione per adeguamento ambientale

Sono rivolti alla trasformazione di un edificio, in particolare del suo involucro e delle aree o elementi di pertinenza, ai fini di un suo migliore inserimento ambientale.

#### GRADO 5 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Si applica agli edifici che, pur avendo subito trasformazioni che ne hanno alterato i caratteri originari, presentano tracce dell'impianto tipologico originario; tali edifici sono soggetti alla sola conservazione dell'involucro murario esterno con possibile modifica delle aperture e dei materiali di finitura, obbligatoria se indicata in planimetria e sulla scheda con gradi d'interventi per le facciate.

L'intervento di ristrutturazione ammette le seguenti operazioni:

- a) sostituzione del tetto, anche con variazioni di falda, con coperture in coppi di laterizio e mantenimento delle quote in gronda, se non specificata dalla scheda la possibilità di soprizzo;
- b) variazioni dello schema distributivo interno e della posizione degli elementi di collegamento verticale ed orizzontale collettivi;
- c) variazioni della quota altimetrica dei solai.

La modifica delle aperture esterne esclude la formazione di balconi sulla facciata verso strada e sulle facciate laterali.

Tutte le operazioni consentite dovranno comunque essere effettuate nel rispetto degli eventuali elementi costruttivi e decorativi di rilievo presenti nei manufatti interessati, quali volte, affreschi, camini, ecc.

#### *C. Interventi di trasformazione integrale*

Sono rivolti alla trasformazione di un luogo allo scopo di eliminare contrasto ambientale o di ricostituire il tessuto urbanistico del nucleo storico.

#### GRADO 6 - TRASFORMAZIONE PER RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

Si applica agli edifici privi di valore storico ambientale soggetti a trasformazione in quanto totalmente in contrasto con l'ambiente costruito.

L'intervento, è rivolto alla trasformazione dell'organismo edilizio ed in particolare dell'involucro dell'edificio e/o delle adiacenze di pertinenza, ai fini di un suo migliore inserimento ambientale. Per tali casi si auspica una riedificazione atta a riproporre un manufatto più consono ai caratteri urbani anzidetti.

Sono consentite:

- a) operazioni di rimodellamento volumetrico.
- b) revisione dei materiali costruttivi e di finitura.
- c) revisione tipologica delle coperture.

Tali edifici sono soggetti alla ristrutturazione integrale o alla demolizione con ricostruzione, con la semplice limitazione volumetrica nella quantità di quella preesistente al netto delle superfici; la nuova costruzione avverrà comunque entro la sagoma planimetrica dell'edificio preesistente, con altezza uguale a quella preesistente, comunque non superiore a m. 9,00.

In caso di demolizione e ricostruzione di un edificio, qualora questo venga ricostruito anche parzialmente sul perimetro del precedente, è prevista la deroga delle distanze ma solo in corrispondenza del perimetro ripreso.

Per gli edifici su fronte strada è obbligatoria la ricostruzione nel rispetto assoluto della posizione e della conformazione planimetrica rispetto al fronte strada stesso dell'edificio preesistente.

Il tetto deve essere sempre a falde inclinate e con copertura in coppi di laterizio; eventuali terrazze di sottotetti potranno essere ricavate mediante lo sfondamento della falda senza interessare né lo sporto né la linea di gronda.

Non è consentita la costruzione di balconi sulla facciata verso strada e sulle facciate laterali.

Sono inoltre consentite operazioni di ridislocazione volumetrica rispetto al lotto di riferimento, previa approvazione di un Piano di Recupero, fermo restando il limite massimo della volumetria preesistente, al netto delle superfetazioni non condonate alla data di adozione del P.R.G., e con altezza uguale a quella preesistente e comunque non superiore a m. 9,00.

#### GRADO 7 - DEMOLIZIONE

Si applica agli edifici e ai manufatti costituenti superfetazioni o in contrasto con l'ambiente; per essi sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria.

Le demolizioni dovranno essere eseguite dai proprietari degli edifici e manufatti sopra menzionati contestualmente agli interventi edilizi autorizzati per gli edifici ricadenti nell'ambito della stessa area di intervento o dello stesso lotto di proprietà; gli interventi di demolizione potranno inoltre essere fatti eseguire direttamente del Comune, previa acquisizione dell'immobile.

Il volume demolito, qualora non abusivo, potrà essere utilizzato per la costruzione di nuovi edifici o per gli ampliamenti di edifici esistenti, solo nel caso che detti interventi rientrino nell'ambito di un Piano di Recupero.

#### NUOVA COSTRUZIONE

Nuove costruzioni sono ammesse solo nell'ambito di un Piano di Recupero, in sostituzione delle demolizioni imposte per un edificio avente grado d'intervento 6 e 7, nel rispetto dell'ambiente circostante e degli elementi architettonici e dei materiali esistenti al suo intorno.

Per gli edifici di grado 5 e 6 aventi non più di due piani e con altezza in gronda del sottotetto non inferiore a cm. 100, è consentito il sopralzo fino al raggiungimento dell'altezza minima abitabile.

In aggiunta ai gradi d'intervento sopra elencati possono essere proposti all'interno della zona A, sugli edifici di grado 6 e 7, interventi di ristrutturazione urbanistica così come definiti dalla lettera e) dell'art. 31 della Legge 457/78, purché i medesimi interessino più unità edilizie contigue o comunque fra loro contigue. Sempre per gli edifici di grado 6 e 7, possono essere proposti interventi di sopralzo, fino al raggiungimento dell'allineamento dei tetti contigui.

Tali interventi, se ritenuti compatibili dal punto di vista ambientale, potranno avvenire previa approvazione di un Piano di Recupero che contempli, ove possibile, oltre che un riassetto di ambiente urbano anche il contestuale reperimento di adeguati spazi pubblici funzionali ad una migliore qualità della vita.

#### Gradi d'intervento sulle facciate

I gradi d'intervento edilizio obbligatorio sulle facciate degli edifici classificato dal P.R.G. in zona A, individuabili sulla planimetria di Piano n.4, in scala 1:500, sono di seguito indicati; dove la planimetria non individua alcun grado d'intervento sulla facciata, si intende che l'operazione è ricompresa nel grado di intervento previsto per l'edificio.

Potranno attuarsi interventi con gradi diversi da quelli definiti dalla planimetria di Piano n.4, previo verifica della compatibilità architettonica ambientale e approvazione di un Piano di Recupero.

**A. Interventi di conservazione**

**GRADO 1 - RESTAURO CON OBBLIGO DI RIDEFINIZIONE DEGLI ELEMENTI IN CONTRASTO O DELLE SUPERFETAZIONI**

Si applica alle facciate di particolare rilevanza storica-architettonica, interessate da trasformazioni marginali che ne hanno parzialmente alterato l'aspetto originario.

Ogni intervento, diverso dalla manutenzione ordinaria, dovrà essere preceduto da rilievo stratigrafico e da documentazione storico-filologica che consenta la ricostruzione documentale degli elementi compositivi di facciata originali ed il recupero con impiego di tecniche costruttive ed utilizzo di materiali conformi agli originali.

**B. Interventi di trasformazione per ripristino**

**GRADO 2 - RIFACIMENTO CON RIPRISTINO DEGLI ELEMENTI COMPOSITIVI ORIGINARI**

Si applica alle facciate di edifici di particolare rilevanza storico-ambientale che, pur avendo subito trasformazioni che ne hanno alterato l'aspetto originario, devono essere ricostruite mediante il ripristino degli elementi compositivi di facciata.

Ogni intervento dovrà, diverso dalla manutenzione ordinaria, essere preceduto da rilievo stratigrafico e da documentazione storico-filologica che consentano, nei limiti degli interventi in contrasto operati, l'individuazione dei caratteri compositivi principali delle facciate e la loro ricostruzione.

**C. Interventi di trasformazione per adeguamento ambientale**

**GRADO 3 - RIPROGETTAZIONE**

Si applica alle facciate prive di valore storico ambientale o alle facciate in contrasto con l'ambiente, per le quali è obbligatorio intervenire per un migliore inserimento ambientale.

L'intervento potrà determinare fronti in tutto o in parte diverse da quelle esistenti, purchè armoniosamente inserite nel contesto storico.

## PRESCRIZIONI GENERALI D'INTERVENTO

Nell'esecuzione di interventi sugli edifici e sugli spazi scoperti dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni elencate per elemento, integrate a quelle dettate dal regolamento Edilizio.

Ci si dovrà attenere alle indicazioni contenute nell' "Abaco Guida agli interventi" che fornisce indicazioni e modalità d'intervento relative alle principali caratteristiche tipologiche e architettoniche presenti sia sugli edifici che negli spazi aperti e di relazione, quali finestre, antoni, persiane, portali, loggiati, balconi, ballatoi, inferriate, tessiture murarie, coperture, camini, pluviali, pavimentazioni.

La guida indica alcuni "buoni esempi" da seguire, tratti direttamente sul posto, con lo scopo di pervenire ad una omogeneizzazione e ad un coordinamento degli elementi architettonici e decorativi degli edifici di Cologno al Serio al fine di garantirne la migliore immagine possibile.

### a. Facciate

Negli interventi conservativi (grado d'intervento 1) i paramenti murari e gli intonaci esterni saranno ripristinati facendo uso delle tecnologie tradizionali.

Per tanto si vieta l'uso di intonaco plastico o con inerti granulari come il quarzo:

Gli intonaci, da effettuarsi con malte a base di calce o silicati, potranno essere colorati in pasta, oppure la finitura al civile potrà essere tinteggiata con silicati o pitture acrilossilossaniche o loro derivati.

Le tinte saranno da stabilire sulla base della gamma cromatica definita dall'U.T. competente.

Tali tecniche, con la relativa procedura, andranno adottate anche nei casi in cui è prevista la trasformazione edilizia, ricordando che le varie finiture dovranno essere coerenti con le connotazioni più significative del tessuto architettonico circostante.

Nel caso di interventi edilizi che interessano tratti di facciata continua di fabbricati posti a cortina lungo la pubblica via, il Comune può imporre le sistemazioni delle fronti secondo un progetto unitario; in caso di mancato accordo tra i proprietari, la predisposizione del progetto unitario avviene a cura del Comune e tutti gli interventi successivi devono adeguarsi a tale progetto. Tale progetto unitario è approvato dalla Giunta Comunale, sentita la Commissione Edilizia.

Gli interventi edilizi totali o parziali sulle facciate, anche di tipo semplicemente manutentivo, devono attenersi ai seguenti criteri estetici:

- qualora le facciate di cortina siano differenziate l'una dall'altra a causa della partitura delle aperture o di vari elementi architettonici, le stesse, anche se appartenenti ad un unico proprietario, devono essere distinte per unità architettonica a sé stante e non possono essere esteticamente unificate, per esempio come potrebbe avvenire con colore;
- invece l'unità architettonica di un edificio in cortina o isolato, anche se appartenente a diversi proprietari, non può essere frazionata con interventi di estetica edilizia;
- gli elementi e manufatti architettonici, decorativi o di interesse storico-artistico posti sia sulle fronti strada che all'interno delle corti, nonché negli spazi aperti interni degli edifici (quali colonne e pilastri, loggiati,



- porticati, volte, soffitti, portali, scale, balaustre, ringhiere, camini, fregi, pozzi e fontane, affreschi, decorazioni, lapidi, targhe varie, edicole con immagini religiose, arredi di parchi, ecc.) non possono essere rimossi;
- qualora sotto l'intonacatura o la tinteggiatura ammalorata emergano tracce di affreschi, fregi, graffiti ecc., questi, ove possibile, dovranno essere rimessi in evidenza e protetti, continuando nelle parti rifatte con analoghi disegni, eventualmente semplificati per lasciar denotare il nuovo intervento;
  - interventi stravolgenti facciate attualmente ormai in equilibrio architettonico consolidato, anche se eseguiti per testimoniare e lasciare in vista antiche tessiture o strutture murarie dell'edificio, non sono ammessi;
  - per le facciate, balconi e sottogronde è vietato l'utilizzo di materiali non tradizionali come il calcestruzzo a vista o la graniglia, anche in sostituzione di elementi lapidei, così come non sono ammesse le vetrate continue e/o a specchio, i serramenti in alluminio o in pvc, i rivestimenti sintetici o metallici, le lastre ondulate in fibrocemento, lamiera, plastica, ecc.

Qualora nel corso dei lavori dovessero emergere elementi di interesse storico, architettonico e/o ambientale, il titolare della concessione edilizia o autorizzazione, il Direttore dei lavori, il costruttore o chiunque ne venisse a conoscenza, deve darne immediato avviso al Sindaco ed agli Uffici competenti.

All'atto dei ritrovamenti si devono immediatamente adottare opportune e adeguate cautele per la salvaguardia dei reperti in attesa dei controlli e delle successive determinazioni degli organi competenti.

*b. Aperture in facciata*

Le aperture, anche se prive di contorni, devono essere mantenute secondo la tipologia originaria, provvedendo, nel caso di contorni lapidei fortemente degradati, alla loro sostituzione con elementi dello stesso materiale, forma e tipo di finitura (spuntatura, bocciardatura ecc.), con esclusione assoluta delle "marmette" bianche o del serizzo.

Per le nuove aperture, ove consentite e dove il rifacimento delle facciate è obbligatorio (edifici con grado d'intervento 2 e 3), i contorni (spalle, cappelli e davanzali) potranno essere realizzati solo in base a forme, proporzioni e materiali coerenti con l'epoca in cui è situato l'intervento.

*c. Serramenti esterni*

I serramenti esterni dovranno essere realizzati esclusivamente in legno, con verniciatura coprente sintetica nelle varie tonalità per infissi, ante esterne, persiane e portoni d'ingresso, campionati e scelti in accordo con l'Ufficio Tecnico comunale.

Non è consentito l'uso di avvolgibili, anche se in legno.

*d. Balconi e ballatoi*

Non è consentita la costruzione di balconi e ballatoi sulla facciata verso strada e sulle facciate laterali; è ammessa la costruzione di ballatoi interni solo nei casi di esigenze di disimpegno di alloggi posti su piani diversi e previa valutazione estetica da concordarsi con l'Ufficio Tecnico Comunale.

e. *Scale esterne*

Non sono ammesse nuove scale esterne; il rifacimento delle scale esterne esistenti dovrà avvenire con l'uso degli stessi materiali di costruzione originari o tipici dell'architettura locale.

f. *Tetti*

L'orditura dei tetti sarà mantenuta in legno compresi gli sporti di gronda.

Per le coperture sono prescritte le falde inclinate con manto in coppi di laterizio, con esclusione di qualsiasi altro materiale come fibrocemento, lamiera, tegole marsigliesi o similari anche ad imitazione del coppo locale.

Nel corso degli interventi dovranno essere adottate tutte le precauzioni per il recupero del vecchio manto.

Negli edifici con grado d'intervento 5 e 6, eventuali terrazze di sottotetti potranno essere ricavate sul fronte interno, mediante lo sfondamento della falda senza interessare né lo sporto né la linea di gronda, nella misura di 1/15 della superficie totale della falda interessata.

Per quanto riguarda i comignoli non è consentita l'installazione di modelli prefabbricati, mentre ci si dovrà attenere a fogge tradizionali in mattoni a vista o intonacate.

g. *Aperture nei tetti*

Nel caso di sottotetti abitati o resi abitabili, potranno essere fornite luce ed aerazione ai locali anche mediante formazione di aperture nelle falde dei tetti, purché la superficie di falda interessata non superi 1/15 della superficie totale della stessa.

Tali aperture dovranno essere realizzate, di preferenza, nelle falde interne rivolte verso i cortili.

h. *Spazi scoperti*

Le pavimentazioni originarie presenti negli spazi scoperti di pertinenza dei fabbricati esistenti devono essere conservate o recuperate se di tipo tradizionale, oppure sostituite con l'impiego di materiali tradizionali o compatibili con essi (lastre o masselli in pietra arenaria o granito o beola, lastre, cubetti, masselli o mattoncini di porfido, acciottolato anche con decorazioni, ecc.); se nuove, le pavimentazioni dovranno essere realizzate con gli stessi materiali.

Gli spazi destinati a giardini o orti privati, dovranno mantenere e migliorare l'attuale sistemazione a verde, se esistente.

Gli interventi sugli spazi esterni potranno essere autonomi o contestuali agli interventi sugli edifici, anche a seguito di richiesta o di prescrizione da parte del Comune.

Nel caso di interventi edilizi interessanti porzioni di spazi scoperti in continuità con altri (ad esempio, nel caso di spazi lungo le vie pubbliche antistanti edifici organizzati a cortina), il Comune può imporre la sistemazione secondo un progetto unitario dallo stesso predisposto; tale facoltà sussiste anche nel caso di spazi comuni di edifici organizzati a corte.

i. *Recinzioni*

Le recinzioni non originarie presenti nei cortili sono da considerarsi superfetazioni e quindi soggette alla demolizione al fine di ripristinare

l'unitarietà dello spazio comune; le recinzioni esistenti in muratura o in sassi di fiume devono essere salvaguardate e ripristinate in quanto elementi caratterizzanti il nucleo storico di Cologno al Serio: su di esse pertanto è sconsigliata l'apertura di passaggi, mentre vanno eseguiti interventi di manutenzione o restauro con ricostruzione delle parti lesionate, alterate o crollate.

Le nuove recinzioni a delimitazione di aree private su spazi pubblici dovranno essere realizzate con barriere "trasparenti" in ferro verniciato avente disegno lineare; in caso di completamento di recinzioni esistenti o di contiguità con esse, per motivi di coerenza sono ammesse recinzioni in forma diversa da quella sopraddetta, con particolare riferimento a quelle opache in muratura o in sassi di fiume lungo le antiche strade, da realizzare con le modalità costruttive tradizionali.

#### *l. Autorimesse*

Gli spazi per le autorimesse a servizio delle abitazioni e delle attività possono essere ricavati in tutti gli edifici compatibilmente con le più generali esigenze di carattere ambientale e nel rispetto dei gradi di intervento e delle prescrizioni specifiche.

In particolare, potranno essere previsti ricoveri di automezzi nei locali ai piani terra senza specifica destinazione d'uso e nei vani esistenti interrati e seminterrati, sempre che le opere necessarie per l'utilizzo non siano in contrasto con l'ambiente, con le caratteristiche formali dell'edificio, con la situazione viabilistica.

Le autorimesse di nuova formazione non potranno avere accesso diretto dalle pubbliche vie; potranno essere realizzate autorimesse interrate nelle aree scoperte private, purchè:

- non vengano sostanzialmente variate le quote e le condizioni del terreno ed in caso di terreni acclivi si terrà conto della loro quota media;
- gli accessori siano realizzati con opere non in contrasto con l'ambiente;
- venga garantita la permeabilità, almeno parziale, del suolo;
- le dimensioni dell'intervento non superino quelle indicate da norme di legge in relazione alle destinazioni d'uso ed alla consistenza dell'unità d'intervento cui è collegata l'operazione;
- vengano mantenute le piantumazioni esistenti;
- via sia il consenso di tutti gli aventi titolo nell'area.

#### *m. Spazi pubblici scoperti*

Per la costruzione di strade e marciapiedi dovranno essere usati materiali d'origine naturale che garantiscano lunga durata e minima manutenzione; in particolare:

- strade: materiale lapideo con preferenza per l'acciottolato di fiume e la pietra arenaria, di Lardoso, di Luserna o il serpentino.
- marciapiedi e superfici pedonali in genere: materiale lapideo con preferenza per il lastricato in porfido o in granito, pietra a spacco (beola, luserna, ecc.), masselli in arenaria, acciottolato di fiume con corridori in lastre di granito o di arenaria;
- cordoli e scivoli: granito, porfido o pietra arenaria;
- griglie chiusini e caditoie: ghisa o acciaio brunito

n. *Arredo urbano*

Le sistemazioni degli spazi pubblici e di uso pubblico devono essere progettate e realizzate in modo da contribuire alla conservazione e miglioramento della loro fruibilità e dell'ambiente urbano (verde, apparecchi di illuminazione, edicole e cabine, insegne pubblicitarie, panchine, ecc.); gli elementi di arredo potranno essere previsti da appositi elenchi compresi nel Regolamento edilizio.

In particolare i cartelli pubblicitari e le insegne posati in spazi pubblici o prospettanti su di essi, non possono essere realizzati in forma di scatola in materiale trasparente o traslucido e illuminati all'interno; devono invece essere realizzati su lamiera verniciata o serigrafata ed essere illuminati con faretti o lampade.

Le bacheche devono essere costruite in ferro o legno verniciati e non in alluminio; altrettanto dicasi per le edicole, che anziché in alluminio devono essere fatte con struttura in ghisa tamponata da pannelli smaltati.

Gli elementi standardizzati forniti dagli Enti di servizio quali le cabine telefoniche o altro non sono assoggettati alle suddette indicazioni, ma per quanto è possibile e laddove è consentito, i vari sportelli inseriti su murature e facciate vanno mimetizzati uniformandoli al colore su cui sono inseriti.

DESTINAZIONI D'USO

ART. 25 PAG. 36

La generalità degli edifici deve essere destinata prevalentemente ad abitazione.

In essi sono consentiti anche le seguenti destinazioni:

- a) uffici e attività terziarie
- b) servizi sociali
- c) esercizi commerciali di vicinato e di media struttura, così come definiti dal decreto legislativo n. 114 del 31.3.1998
- d) artigianato di servizio se ed in quanto non molesto né nocivo.

Sono vietati nuovi insediamenti avicunicoli anche a carattere familiare.

La destinazione d'uso degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata nei piani di intervento preventivo e nei progetti di intervento diretto.

Qualunque variazione della destinazione d'uso è subordinata a nuova concessione e relativo pagamento dei contributi di concessione nel rispetto delle disposizioni dettate in materia dagli artt. 2 e 3 della Legge Regionale 15 gennaio 2001, n.1.

Non potrà essere rilasciata licenza d'uso per costruzioni utilizzate con destinazioni d'uso diversa da quella della concessione ad esclusione dei casi previsti dalla L.R. 1/2001.

Per quanto concerne la richiesta di concessione edilizia relativa all'insediamento di attività commerciali e/o terziarie dovranno essere previsti parcheggi ad uso pubblico nella misura del 50% previsti dalla vigente legislazione.

Per le medie strutture di vendita, così come definite dal decreto legislativo n. 114 del 31.3.1998, da insediare su lotti liberi, sarà invece necessario sottoscrivere una convenzione od un atto unilaterale d'obbligo, che preveda, per le superfici di vendita superiori a 600 mq, il reperimento degli standard previsti dalla legislazione vigente e, per le superfici di vendita inferiori a 600 mq., il reperimento "in loco" almeno degli standard di parcheggio.

## DOCUMENTAZIONE

Per gli edifici soggetti ad intervento diretto il progetto deve essere costituito dai seguenti elaborati principali:

- a) rilievo quotato dello stato di fatto in scala 1:100 (piante, prospetti interni ed esterni e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio) e in scala 1:20 per eventuali particolari architettonici costruttivi;
- b) sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti nella scala 1:100 compiutamente quotati;
- c) calcolo analitico della superficie coperta e dei volumi del fabbricato oggetto di intervento edilizio;
- d) rilievo degli spazi esterni e dei loro elementi con particolare riguardo al verde - scala 1:200;
- e) documentazione fotografica dello stato di fatto esterno, interno e dei particolari significativi;
- f) progetto esecutivo in scala 1:50 con piante, sezioni, prospetti compiutamente quotati e con l'indicazione grafica differenziata, delle demolizioni e delle nuove opere;
- g) descrizione delle finiture interne ed esterne della colorazione delle facciate e dei tipi architettonici quali serramenti esterni, portoni, portoncini, vetrine, cancelli, ecc.;
- h) relazione descrittiva dei criteri seguiti nella progettazione e precisamente delle operazioni che si intendono fare a livello di restauro, consolidamento, risanamento, ristrutturazione, nuovo impianto, destinazione d'uso dei vari piani.
- i) ogni altra documentazione prevista dalle vigenti disposizioni di legge e dal Regolamento locale d'Igiene.

Per gli edifici soggetti a Piano di Recupero la proposta progettuale deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- a) Estratti di p.r.g. - estratto fotogrammetrico - carta tecnica regionale - carta I.G.M. - estratto catastale con elenco delle proprietà interessate dal Piano di Recupero.
- b) Rilievo planimetrico dello stato attuale con riferimento ai confini del comparto.
- c) Rilievo dello stato attuale dei vari piani e delle coperture (scala 1/200)
- d) Rilievo dello stato attuale delle varie fronti e sezioni quotate (scala 1/200)
- e) Calcolo analitico delle superfici e dei volumi reali dello stato attuale
- f) Documentazione fotografica con planimetria esplicativa dei punti di ripresa
- g) Analisi della struttura attuale con specifica degli elementi architettonici costruttivi (scala 1/200)
- h) Particolari ed elementi costruttivi (scala 1/20)
- i) Particolari di pregio storico, architettonico, artistico ambientale e paesistico, esterni ed interni interessati al comparto (scala 1/50 e 1/20)
- j) Indagine sulla destinazione d'uso attuale (scala 1/200);
- k) Schema di progetto di recupero planimetrico e delle aree a standards;
- l) Schema di progetto di recupero degli immobili facenti parte del comparto (piante e coperture) e destinazioni proposte;
- m) Schema di progetto del recupero dei fronti e sezioni con indicazione dei tipi architettonici ed il recupero dei particolari di rilevanza;
- n) Calcolo analitico delle superfici e dei volumi, soprattutto nel caso di modificazioni pianovolumetriche all'interno del comparto;
- o) Relazione illustrativa con analisi storico ambientale, delle strutture e all'inquadramento urbanistico contenente le indicazioni delle operazioni programmatiche che si intendono eseguire a livello di restauro, di recupero, di

- consolidamento, di ristrutturazione, di demolizione, di costruzione, di destinazione d'uso, di abbattimento delle barriere architettoniche e con le eventuali precisazioni e verifiche delle tipologie e dei gradi di intervento previsti dal piano.
- p) Descrizione analitica e previsione di spesa delle opere di urbanizzazione;
  - q) Norme particolari esecutive del comparto
  - r) Schema di convenzione
  - s) Ogni altra documentazione prevista dalla vigente legislazione

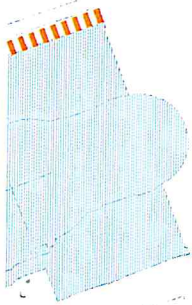
**ESTRATTO del  
PIANO di GOVERNO del TERRITORIO**

Tpr4  
(ex PR2)

Tpr6  
(ex PR3)

Tpr5  
(ex PR4)

2  
ex PRV



CAVOUR

VIA LIMBERTO

VIA G. G. G. G.

VIA G. G. G. G.

POSTALCINA



## PARTE QUARTA

### Classificazione del territorio e relative prescrizioni

#### A. Classificazione e disposizioni generali per gli ambiti del Piano delle Regole

##### Articolo pr22

##### Classificazione degli ambiti

Il territorio comunale è suddiviso nei seguenti ambiti:

##### Sistema dello spazio costruito

- Città storica:** nuclei storici ed edifici isolati di valore storico ambientale
- Città consolidata:** Prevalentemente residenziale ad alta densità  
prevalentemente residenziale a media densità  
prevalentemente commerciale - terziaria  
prevalentemente artigianale e produttiva
- Città da consolidare:** residenziale soggetto a piano di recupero  
residenziale soggetto a piano attuativo  
produttivo soggetto a piano attuativo
- Città da trasformare:** Tpr Ambiti di trasformazione della città costruita da recuperare  
Tr Ambiti di trasformazione della città residenziale diffusa  
Tp Ambiti di trasformazione produttivi e artigianali  
TAc Ambiti di completamento delle funzioni esistenti  
Trz Ambiti di trasformazione di rifunzionalizzazione  
Amb Ambiti di trasformazione per il recupero ambientale e paesistico  
Ar Ambiti di trasformazione da recuperare e bonificare esterni al Parco del Serio  
Ambiti di trasformazione e rilocalizzazione delle funzioni esistenti

**Sistema dello spazio aperto**

ambiti del Parco regionale del Serio

proposta ampliamento parco regionale del Serio: ambiti agricoli di rispetto paesistico

Proposta parco sovra locale Spirano - Cologno al Serio

Ambiti agricoli

Ambiti agricoli di frangia e verde agricolo intercluso da previsioni alla scala sovra locale

Ambiti a verde agricolo vincolato

Corsi d'acqua

Fasce e ambiti di rispetto

**Sistema dei servizi esistenti e di progetto (di cui al Piano dei Servizi)**

**Articolo pr23**

**Edifici esistenti in contrasto con le previsioni del PGT**

Gli edifici esistenti alla data di adozione degli atti costituenti il PGT08 e contrastanti con le previsioni del medesimo possono essere mantenuti; su di essi sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria ed adeguamento igienico - sanitario senza modifiche del volume esistente e nel rispetto delle norme di salvaguardia degli edifici di pregio di cui alle presenti norme.

**Articolo pr24**

**Occupazione di suolo per deposito di materiali o esposizione di merci**

In tutti gli ambiti non è consentita la coltivazione di cave.

Negli ambiti destinati alla mobilità, agli impianti tecnologici, ad attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico, a servizi civili, nonché negli ambiti agricoli e a parco sud, è vietato, salvo che nel caso di discariche pubbliche controllate, l'abbandono e l'accatastamento di rifiuti solidi, di scarti, di rottami e carcasse di qualsiasi materiale, nonché ogni nuovo intervento di sistemazione del terreno volto a consentire obiettivamente un uso non agricolo e diverso da quelli consentiti dal PGT

## B. Ambiti del sistema dello spazio costruito

### Articolo pr25

#### **Città Storica: nuclei storici ed edifici isolati di valore storico ambientale**

Questa zona è costituita da aree su cui insistono costruzioni storiche, rurali ed ex-rurali, queste ultime oggi prevalentemente residenziali, di particolare pregio ambientale.

La stessa è definita "zona di recupero" ai sensi e per gli effetti della Legge 5 agosto 1978 n. 457.

Nelle tavole grafiche è segnalata la classificazione degli edifici con particolare attenzione a quelli aventi caratteristiche storico-ambientali significative.

#### Destinazioni d'uso non ammissibili

Produttive : b1, b2, b4,b5, b6, b7

Commerciali : c2, c3, c4

Agricole : f1, f2, f3, f4, f5, f6

Di servizio: g4

Sono vietati nuovi insediamenti avicunicoli anche a carattere familiare.

#### Tavole di riferimento vincolanti:

n2_t2	Indagine sullo stato di fatto dei centri storici
n2_t3	Mappa delle previsioni e delle norme per i nuclei storici
n2_t4	Classificazione degli edifici nel centro storico
n2_t5	Abaco guida agli interventi nel centro storico
n2_t6	Prescrizioni specifiche di intervento nel centro storico

Il PGT all'interno del piano delle regole nella tavole di riferimento per la città storica, fissa i perimetri del centro storico principale e dei nuclei storici del Comune di Cologno al Serio che si riferiscono ai nuclei di Muratella, delle Fornasette e di Castel Liteggio.

Sugli edifici e sui luoghi compresi in tali perimetri saranno attuati interventi edilizi di conservazione, di trasformazione per adeguamento ambientale, di trasformazione integrale compresa la demolizione con ricostruzione e la demolizione di edifici in contrasto, il tutto in relazione al "grado d'intervento" determinato in funzione della qualità degli immobili di cui trattasi.

Se non esplicitamente escluso, sugli stessi immobili potranno essere attuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con modalità e materiali coerenti con il grado d'intervento stabilito.

L'esistente tessuto urbanistico - edilizio sarà conservato e migliorato anche mediante interventi di ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi sopracitati comprenderanno sempre la demolizione di singoli elementi in contrasto con l'ambiente, aggiunti in epoca recente e che risultino privi di valore artistico e la conservazione e la valorizzazione degli elementi architettonici individuati nelle singole schede.

Con l'adozione del PGT, il perimetro del centro storico (città storica) costituisce individuazione degli ambiti di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi della L.n. 457/78.

Entro il perimetro della città storica, il PGT, nelle tavole di riferimento e nelle schede delle unità edilizie, individua e definisce:

- a) le condizioni degli insediamenti sotto il profilo igienico-sanitario, lo stato di conservazione edilizia e le destinazioni d'uso degli edifici e delle aree libere;
- b) le trasformazioni interne ed esterne e le ricostruzioni prescritte ed ammesse, oltre che l'eventuale realizzazione di nuovi edifici e l'ampliamento di edifici esistenti;
- c) gli edifici o parti di essi ed i manufatti da demolire o trasformare perchè in contrasto con l'ambiente;

Entro il perimetro della città storica, il PGT, nelle tavole di riferimento e nelle schede delle unità edilizie individua e definisce:

- a) l'organizzazione della rete di viabilità e degli spazi di parcheggio al fine di favorire la mobilità pedonale;
- b) i beni immobili da destinare ad impianti, attrezzature e opere pubbliche e di interesse generale e le loro modalità attuative.

Entro il perimetro della città storica, ogni intervento edilizio dovrà rispettare le destinazioni d'uso, i gradi d'intervento per gli edifici e per le facciate come individuati nelle tavole di riferimento e come previsti nelle schede sopracitate insieme ad eventuali prescrizioni specifiche, nel rispetto dei materiali previsti nell' "Abaco guida agli interventi".

Entro lo stesso perimetro, il PGT individua gli ambiti subordinati all'approvazione di un Piano di Recupero per alcuni di essi sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica.

L'amministrazione ha facoltà di individuare, eventualmente anche dietro idonea richiesta motivata dagli interessati, all'interno della città storica, ulteriori ambiti da assoggettare al Piano di Recupero tramite deliberazione consiliare.

Gli edifici assoggettati a Piano di recupero fino all'approvazione dello stesso non potranno subire alcuna modificazione volumetrica; saranno consentite solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le previsioni progettuali individuate in piani di recupero in vigore prima dell'approvazione del presente strumento urbanistico valgono fino alla scadenza decennale di validità del piano di recupero stesso.

Gli interventi consentiti di cui al presente articolo, dovranno in ogni caso garantire il rispetto dei requisiti igienico - edilizi di cui al Titolo III del R.L.I., ricorrendo se del caso, all'istituto della deroga o delle soluzioni tecniche alternative conformemente a quanto previsto dall'art. 3 dello stesso R.L.I.

Di seguito vengono riassunti gli strumenti per l'attuazione degli interventi edilizi ed i tipi d'intervento previsti dal PGT.

#### **STRUMENTI PER L'ATTUAZIONE**

L'attuazione degli interventi nella città storica avviene, salvo gli ambiti assoggettati a Piano di Recupero, mediante intervento edilizio diretto da rilasciare sull'intero complesso edilizio o sulla singola unità edilizia, con riferimento ai gradi di intervento previsti per gli edifici e per le facciate, come individuati nella tavole di riferimento per la città storica, alle prescrizioni specifiche ed alle destinazioni indicate nelle relative schede.

#### **TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO SUGLI EDIFICI - GRADI D'INTERVENTO:**

a) Interventi di conservazione

Grado 1 - Restauro

Grado 2 - Risanamento conservativo

Grado 3 - Ristrutturazione interna

Grado 4 - Conferma dello stato di fatto

b) Interventi di trasformazione per adeguamento ambientale

Grado 5 - Ristrutturazione edilizia

c) Interventi di trasformazione integrale

Grado 6 - Trasformazione per riqualificazione ambientale

Grado 7 - Demolizione

d) Nuova costruzione

#### **TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO SULLE FACCIATE - GRADI D'INTERVENTO:**

a) Interventi di conservazione

Grado 1 - Restauro con obbligo di ridefinizione degli elementi in contrasto e delle superfetazioni

b) Interventi di trasformazione per ripristino

Grado 2 - Rifacimento con ripristino degli elementi compositivi originari

c) Interventi di trasformazione per adeguamento ambientale

Grado 3 - Riprogettazione

#### **PRESCRIZIONI GENERALI D'INTERVENTO - TIPI ARCHITETTONICI**

- a) facciate
- b) aperture in facciata
- c) serramenti esterni
- d) balconi e ballatoi
- e) scale esterne
- f) tetti
- g) aperture nei tetti
- h) spazi scoperti
- i) recinzioni
- l) autorimesse
- m) spazi pubblici scoperti
- n) arredo urbano

Gli elementi sopra elencati vengono successivamente specificati.

#### **GRADI DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI**

I gradi d'intervento edilizio obbligatorio su ciascun edificio classificato dal PGT. Nella città storica, sono i seguenti:

##### **A. Interventi di conservazione**

Si applica agli edifici di pregio architettonico, costituenti patrimonio storico in quanto testimoni della storia e dell'architettura antica o perchè parte essenziale del tessuto urbano-storico di Cologno al Serio.

Le operazioni di consolidamento degli edifici con grado d'intervento 1 e 2 saranno effettuate nel rispetto delle strutture originarie, provvedendo alla sostituzione dei manufatti soltanto in caso di assoluta necessità ed utilizzando tecniche e materiali tradizionali.

### **GRADO 1 - RESTAURO**

Si applica agli edifici aventi eccezionale pregio architettonico, costituenti patrimonio rilevante del passato perchè testimoni della storia e dell'architettura antica di Cologno al Serio tali edifici sono soggetti alla conservazione integrale, pur ammettendo opere edilizie, sempre chiaramente identificabili, complessivamente necessarie ad una loro eventuale nuova destinazione.

Il restauro deve permettere la corretta lettura dell'epoca di costruzione e delle successive trasformazioni aventi valore architettonico o documentario, eliminando gli elementi costituenti superfetazioni esterne ed interne. Per superfetazioni si intendono i manufatti edilizi aggiunti in epoca successiva all'edificazione originaria, privi di valore architettonico o documentario ed in contrasto con le caratteristiche dell'edificio.

Ogni progetto deve essere preceduto da accurate analisi e documentazioni storico-filologiche e l'intervento edilizio deve essere eseguito con l'impiego di tecniche e materiali conformi a quelli originari, salvo le opere edilizie aggiunte sempre identificabili.

### **GRADO 2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO**

Si applica agli edifici con pregio architettonico, costituenti il patrimonio edilizio-storico di Cologno al Serio, sia perchè parte essenziale del tessuto storico urbano, sia perchè elementi interessanti per architettura e tipologia; tali edifici sono soggetti alla conservazione globale.

L'intervento di risanamento conservativo, fermo restando quanto contemplato al grado 1, comporta l'eliminazione delle superfetazioni e la conservazione, il consolidamento e l'eventuale ripristino dei seguenti elementi:

conformazione volumetrica del fabbricato;

elementi distributivi generali (posizione dei collegamenti verticali ed orizzontali comuni: androni, cortili, vani scala, ecc.);

strutture verticali (muri portanti) e orizzontali (posizione dei solai, sporgenze di gronda, imposta del tetto e inclinazione delle falde esistenti, ecc.);

elementi costruttivi e decorativi di rilievo (posizione e tipo delle volte, dei soffitti, degli stipiti in pietra, delle pavimentazioni, ecc.).

E' ammesso l'inserimento ed il potenziamento dei servizi igienici e tecnologici collocati in modo da non richiedere modifiche agli elementi sopra elencati. Sono ammesse limitate aperture per servizi e cucine e/o per il miglioramento areoilluminante degli stessi.

Ogni progetto deve essere preceduto da accurati rilievi e l'intervento edilizio deve essere eseguito con l'impiego di tecniche e materiali conformi a quelli tradizionali.

### **GRADO 3 - RISTRUTTURAZIONE INTERNA**

Si applica agli edifici soggetti alla conservazione delle facciate e delle coperture.

Il tipo di intervento con vincolo conservativo generale, trova applicazione per tutti quegli edifici che necessitano di interventi di risanamento e bonifica interna di maggior consistenza rispetto ai tipi di intervento di cui al grado 2°.

Sono pertanto consentite le seguenti operazioni, oltre a quelle già previste nei precedenti gradi:

risanamento conservativo delle coperture che dovranno avere sporgenze di gronda, imposta del tetto e inclinazione delle falde esistenti. Ove manchi, è ammesso lo sporto di gronda nel rispetto del carattere tipologico-architettonico dell'edificio;

interventi di ristrutturazione distributiva interna ai fini della ridestinazione degli edifici e del risanamento igienico, sono consentite limitate variazioni della quota altimetrica dei solai, nel rispetto delle aperture esistenti, nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali caratteristiche e nel rispetto altresì delle coerenze architettoniche tra l'organismo complessivo risultante e l'involucro dell'edificio stesso sulla base di adeguate ricerche storico-tipologiche.

### **GRADO 4 - CONFERMA DELLO STATO DI FATTO**

Si applica a tutti gli edifici pervenuti recentemente (negli ultimi dieci anni) ad un assetto architettonico compatibile con i caratteri architettonici tipici del luogo ed ambientalmente inseriti, attraverso operazioni di:

restauro

risanamento conservativo

riqualificazione edilizia

operazioni di ristrutturazione interna che abbiano adeguato il manufatto alle moderne esigenze abitative.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, purchè le trasformazioni interne non comportino alterazione compositiva delle facciate.

### **B. Interventi di trasformazione per adeguamento ambientale**

Sono rivolti alla trasformazione di un edificio, in particolare del suo involucro e delle aree o elementi di pertinenza, ai fini di un suo migliore inserimento ambientale.



#### **GRADO 5 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

Si applica agli edifici che, pur avendo subito trasformazioni che ne hanno alterato i caratteri originari, presentano tracce dell'impianto tipologico originario; tali edifici sono soggetti alla sola conservazione dell'involucro murario esterno con possibile modifica delle aperture e dei materiali di finitura, obbligatoria se indicata in planimetria e sulla scheda con gradi d'interventi per le facciate.

L'intervento di ristrutturazione ammette le seguenti operazioni:

sostituzione del tetto, anche con variazioni di falda, con coperture in coppi di laterizio e mantenimento delle quote in gronda, se non specificata dalla scheda la possibilità di sopralzo;

variazioni dello schema distributivo interno e della posizione degli elementi di collegamento verticale ed orizzontale collettivi;

variazioni della quota altimetrica dei solai.

La modifica delle aperture esterne esclude la formazione di balconi sulla facciata verso strada e sulle facciate laterali.

Tutte le operazioni consentite dovranno comunque essere effettuate nel rispetto degli eventuali elementi costruttivi e decorativi di rilievo presenti nei manufatti interessati, quali volte, affreschi, camini, ecc.

#### **C. Interventi di trasformazione integrale**

Sono rivolti alla trasformazione di un luogo allo scopo di eliminare contrasto ambientale o di ricostituire il tessuto urbanistico del nucleo storico.

#### **GRADO 6 - TRASFORMAZIONE PER RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE**

Si applica agli edifici privi di valore storico ambientale soggetti a trasformazione in quanto totalmente in contrasto con l'ambiente costruito.

L'intervento, è rivolto alla trasformazione dell'organismo edilizio ed in particolare dell'involucro dell'edificio e/o delle adiacenze di pertinenza, ai fini di un suo migliore inserimento ambientale. Per tali casi si auspica una riedificazione atta a riproporre un manufatto più consono ai caratteri urbani anzidetti.

Sono consentite:

operazioni di rimodellamento volumetrico

revisione dei materiali costruttivi e di finitura.

revisione tipologica delle coperture.

Tali edifici sono soggetti alla ristrutturazione integrale o alla demolizione e con ricostruzione, con la semplice limitazione volumetrica nella quantità di quella preesistente al netto delle superfetazioni; la nuova costruzione avverrà comunque entro la sagoma planimetrica dell'edificio preesistente, con altezza uguale a quella preesistente, comunque non superiore a m. 9,00.

In caso di demolizione e ricostruzione di un edificio, qualora questo venga ricostruito anche parzialmente sul perimetro del precedente, è prevista la deroga delle distanze ma solo in corrispondenza del perimetro ripreso.

Per gli edifici su fronte strada è obbligatoria la ricostruzione nel rispetto assoluto della posizione e della conformazione planimetrica rispetto al fronte strada stesso dell'edificio preesistente.

Il tetto deve essere sempre a falde inclinate e con copertura in coppi di laterizio; eventuali terrazze di sottotetti potranno essere ricavate mediante lo sfondamento della falda senza interessare nè lo sporto nè la linea di gronda.

Non è consentita la costruzione di balconi sulla facciata verso strada e sulle facciate laterali.

Sono inoltre consentite operazioni di ridislocazione volumetrica rispetto al lotto di riferimento, previa approvazione di un Piano di Recupero, fermo restando il limite massimo della volumetria preesistente, al netto delle superfetazioni non condonate alla data di adozione del P.R.G., e con altezza uguale a quella preesistente e comunque non superiore a m. 9,00

#### **GRADO 7 - DEMOLIZIONE**

Si applica agli edifici e ai manufatti costituenti superfetazioni o in contrasto con l'ambiente; per essi sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria.

Le demolizioni dovranno essere eseguite dai proprietari degli edifici e manufatti sopra menzionati contestualmente agli interventi edilizi autorizzati per gli edifici ricadenti nell'ambito della stessa area di intervento o dello stesso lotto di proprietà; gli interventi di demolizione potranno inoltre essere fatti eseguire direttamente del Comune, previa acquisizione dell'immobile.

Il volume demolito, qualora non abusivo, potrà essere utilizzato per la costruzione di nuovi edifici o per gli ampliamenti di edifici esistenti, solo nel caso che detti interventi rientrino nell'ambito di un Piano di Recupero.

### **NUOVA COSTRUZIONE**

Nuove costruzioni sono ammesse solo nell'ambito di un Piano di Recupero, in sostituzione delle demolizioni imposte per un edificio avente grado d'intervento 6 e 7, nel rispetto dell'ambiente circostante e degli elementi architettonici e dei materiali esistenti al suo intorno.

Per gli edifici di grado 5 e 6 aventi non più di due piani e con altezza in gronda del sottotetto non inferiore a cm. 100, è consentito il sopralzo fino al raggiungimento dell'altezza minima abitabile.

In aggiunta ai gradi d'intervento sopra elencati possono essere proposti all'interno della zona A, sugli edifici di grado 6 e 7, interventi di ristrutturazione urbanistica così come definiti dalla lettera e) dell'art. 31 della Legge 457/78, purchè i medesimi interessino più unità edilizie contigue o comunque fra loro correlate. Sempre per gli edifici di grado 6 e 7, possono essere proposti interventi di sopralzo, fino al raggiungimento dell'allineamento dei tetti contigui.

Tali interventi, se ritenuti compatibili dal punto di vista ambientale, potranno avvenire previa approvazione di un Piano di Recupero che contempli, ove possibile, oltre che un ridisegno di ambiente urbano anche il contestuale reperimento di adeguati spazi pubblici funzionali ad una migliore qualità della vita.

### **Gradi d'intervento sulle facciate**

I gradi d'intervento edilizio obbligatorio sulle facciate degli edifici classificato dal PGT nella città storica sono individuati nella tavole di riferimento, e sono di seguito indicati; dove la planimetria non individua alcun grado d'intervento sulla facciata, si intende che l'operazione è ricompresa nel grado di intervento previsto per l'edificio.

Potranno attuarsi interventi con gradi diversi da quelli definiti dalla planimetria tavola n2\_t2, previo verifica della compatibilità architettonica ambientale e approvazione di un Piano di Recupero.

### **A. Interventi di conservazione**

#### **GRADO 1 - RESTAURO CON OBBLIGO DI RIDEFINIZIONE DEGLI ELEMENTI IN CONTRASTO O DELLE SUPERFETAZIONI**

Si applica alle facciate di particolare rilevanza storica-architettonica, interessate da trasformazioni marginali che ne hanno parzialmente alterato l'aspetto originario.

Ogni intervento, diverso dalla manutenzione ordinaria, dovrà essere preceduto da rilievo stratigrafico e da documentazione storico-filologica che consenta la ricostruzione documentale degli elementi

compositivi di facciata originari ed il recupero con impiego di tecniche costruttive ed utilizzo di materiali conformi agli originali.

#### **B. Interventi di trasformazione per ripristino**

##### **GRADO 2 - RIFACIMENTO CON RIPRISTINO DEGLI ELEMENTI COMPOSITIVI ORIGINARI**

Si applica alle facciate di edifici di particolare rilevanza storico-ambientale che, pur avendo subito trasformazioni che ne hanno alterato l'aspetto originario, devono essere ricostruite mediante il ripristino degli elementi compositivi di facciata.

Ogni intervento dovrà, diverso dalla manutenzione ordinaria, essere preceduto da rilievo stratigrafico e da documentazione storico-filologica che consentano, nei limiti degli interventi in contrasto operati, l'individuazione dei caratteri compositivi principali delle facciate e la loro ricostruzione.

#### **C. Interventi di trasformazione per adeguamento ambientale**

##### **GRADO 3 - RIPROGETTAZIONE**

Si applica alle facciate prive di valore storico ambientale o alle facciate in contrasto con l'ambiente, per le quali è obbligatorio intervenire per un migliore inserimento ambientale.

L'intervento potrà determinare fronti in tutto o in parte diverse da quelle esistenti, purchè armoniosamente inserite nel contesto storico.

##### **PRESCRIZIONI GENERALI D'INTERVENTO**

Nell'esecuzione di interventi sugli edifici e sugli spazi scoperti dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni elencate per elemento, integrate a quelle dettate dal regolamento Edilizio.

Ci si dovrà attenere alle indicazioni contenute nell' "Abaco Guida agli interventi" che fornisce indicazioni e modalità d'intervento relative alle principali caratteristiche tipologiche e architettoniche presenti sia sugli edifici che negli spazi aperti e di relazione, quali finestre, antoni, persiane, portali, loggiati, balconi, ballatoi, inferriate, tessiture murarie, coperture, camini, pluviali, pavimentazioni.

La guida indica alcuni "buoni esempi" da seguire, tratti direttamente sul posto, con lo scopo di pervenire ad una omogeneizzazione e ad un coordinamento degli elementi architettonici e decorativi degli edifici di Cologno al Serio al fine di garantirne la migliore immagine possibile.

##### *a. Facciate*

Negli interventi conservativi (grado d'intervento 1) i paramenti murari e gli intonaci esterni saranno ripristinati facendo uso delle tecnologie tradizionali.

Pertanto si vieta l'uso di intonaco plastico o con inerti granulari come il quarzo:

Gli intonaci, da effettuarsi con malte a base di calce o silicati, potranno essere colorati in pasta, oppure la finitura al civile potrà essere tinteggiata con silicati o pitture acrilosilossaniche o loro derivati.

Le tinte saranno da stabilire sulla base della gamma cromatica definita dall'U.T. competente.

Tali tecniche, con la relativa procedura, andranno adottate anche nei casi in cui è prevista la trasformazione edilizia, ricordando che le varie finiture dovranno essere coerenti con le connotazioni più significative del tessuto architettonico circostante.

Nel caso di interventi edilizi che interessano tratti di facciata continua di fabbricati posti a cortina lungo la pubblica via, il Comune può imporre le sistemazioni delle fronti secondo un progetto unitario; in caso di mancato accordo tra i proprietari, la predisposizione del progetto unitario avviene a cura del Comune e tutti gli interventi successivi devono adeguarsi a tale progetto. Tale progetto unitario è approvato dalla Giunta Comunale, sentita la Commissione Edilizia.

Gli interventi edilizi totali o parziali sulle facciate, anche di tipo semplicemente manutentivo, devono attenersi ai seguenti criteri estetici:

qualora le facciate di cortina siano differenziate l'una dall'altra a causa della partitura delle aperture o di vari elementi architettonici, le stesse, anche se appartenenti ad un unico proprietario, devono essere distinte per unità architettonica a sé stante e non possono essere esteticamente unificate, per esempio come potrebbe avvenire con colore;

invece l'unità architettonica di un edificio in cortina o isolato, anche se appartenente a diversi proprietari, non può essere frazionata con interventi di estetica edilizia;

gli elementi e manufatti architettonici, decorativi o di interesse storico-artistico posti sia sulle fronti strada che all'interno delle corti, nonché negli spazi aperti interni degli edifici (quali colonne e pilastri, loggiati, porticati, volte, soffitti, portali, scale, balaustre, ringhiere, camini, fregi, pozzi e fontane, affreschi, decorazioni, lapidi, targhe varie, edicole con immagini religiose, arredi di parchi, ecc.) non possono essere rimossi;

qualora sotto l'intonacatura o la tinteggiatura ammalorata emergano tracce di affreschi, fregi, graffiti ecc., questi, ove possibile, dovranno essere rimessi in evidenza e protetti, continuando nelle parti rifatte con analoghi disegni, eventualmente semplificati per lasciar denotare il nuovo intervento;

interventi stravolgenti facciate attualmente ormai in equilibrio architettonico consolidato, anche se eseguiti per testimoniare e lasciare in vista antiche tessiture o strutture murarie dell'edificio, non sono ammessi;

per le facciate, balconi e sottogronde è vietato l'utilizzo di materiali non tradizionali come il calcestruzzo a vista o la graniglia, anche in sostituzione di elementi lapidei, così come non sono ammesse le vetrate continue e/o a specchio, i serramenti in alluminio o in pvc, i rivestimenti sintetici o metallici, le lastre ondulate in fibrocemento, lamiera, plastica, ecc.

Qualora nel corso dei lavori dovessero emergere elementi di interesse storico, architettonico e/o ambientale, il titolare della concessione edilizia o autorizzazione, il Direttore dei lavori, il costruttore o chiunque ne venisse a conoscenza, deve darne immediato avviso al Sindaco ed agli Uffici competenti. All'atto dei ritrovamenti si devono immediatamente adottare opportune e adeguate cautele per la salvaguardia dei reperti in attesa dei controlli e delle successive determinazioni degli organi competenti.

*b. Aperture in facciata*

Le aperture, anche se prive di contorni, devono essere mantenute secondo la tipologia originaria, provvedendo, nel caso di contorni lapidei fortemente degradati, alla loro sostituzione con elementi dello stesso materiale, forma e tipo di finitura (spuntatura, bocciardatura ecc.), con esclusione assoluta delle "marmette" bianche o del serizzo.

Per le nuove aperture, ove consentite e dove il rifacimento delle facciate è obbligatorio (edifici con grado d'intervento 2 e 3), i contorni (spalle, cappelli e davanzali) potranno essere realizzati solo in base a forme, proporzioni e materiali coerenti con l'epoca in cui è situato l'intervento.

*c. Serramenti esterni*

I serramenti esterni dovranno essere realizzati esclusivamente in legno, con verniciatura coprente sintetica nelle varie tonalità per infissi, ante esterne, persiane e portoni d'ingresso, campionati e scelti in accordo con l'Ufficio Tecnico comunale.

Non è consentito l'uso di avvolgibili, anche se in legno.

*d. Balconi e ballatoi*

Non è consentita la costruzione di balconi e ballatoi sulla facciata verso strada e sulle facciate laterali; è ammessa la costruzione di ballatoi interni solo nei casi di esigenze di disimpegno di alloggi posti su piani diversi e previa valutazione estetica da concordarsi con l'Ufficio Tecnico Comunale.

*e. Scale esterne*

Non sono ammesse nuove scale esterne; il rifacimento delle scale esterne esistenti dovrà avvenire con l'uso degli stessi materiali di costruzione originari o tipici dell'architettura locale.

*f. Tetti*

L'orditura dei tetti sarà mantenuta in legno compresi gli sporti di gronda.

Per le coperture sono prescritte le falde inclinate con manto in coppi di laterizio, con esclusione di qualsiasi altro materiale come fibrocemento, lamiera, tegole marsigliesi o similari anche ad imitazione del coppo locale.

Nel corso degli interventi dovranno essere adottate tutte le precauzioni per il recupero del vecchio manto.

Negli edifici con grado d'intervento 5 e 6, eventuali terrazze di sottotetti potranno essere ricavate sul fronte interno, mediante lo sfondamento della falda senza interessare nè lo sporto nè la linea di gronda, nella misura di 1/15 della superficie totale della falda interessata.

Per quanto riguarda i comignoli non è consentita l'installazione di modelli prefabbricati, mentre ci si dovrà attenere a fogge tradizionali in mattoni a vista o intonacate.

*g. Aperture nei tetti*

Nel caso di sottotetti abitati o resi abitabili, potranno essere fornite luce ed aerazione ai locali anche mediante formazione di aperture nelle falde dei tetti, purchè la superficie di falda interessata non superi 1/15 della superficie totale della stessa.

Tali aperture dovranno essere realizzate, di preferenza, nelle falde interne rivolte verso i cortili.

*h. Spazi scoperti*

Le pavimentazioni originarie presenti negli spazi scoperti di pertinenza dei fabbricati esistenti devono essere conservate o recuperate se di tipo tradizionale, oppure sostituite con l'impiego di materiali tradizionali o compatibili con essi (lastre o masselli in pietra arenaria o granito o beola, lastre, cubetti, masselli o mattoncini di porfido, acciottolato anche con decorazioni, ecc.); se nuove o da ripristinare, le pavimentazioni dovranno essere realizzate con gli stessi materiali previsti sopra ed in maniera unitaria per tutti gli spazi dei cortili e degli ingressi.

Gli spazi destinati a giardini o orti privati, dovranno mantenere e migliorare l'attuale sistemazione a verde, se esistente.

Gli interventi sugli spazi esterni potranno essere autonomi o contestuali agli interventi sugli edifici, anche a seguito di richiesta o di prescrizione da parte del Comune.

Nel caso di interventi edilizi interessanti porzioni di spazi scoperti in continuità con altri (ad esempio, nel caso di spazi lungo le vie pubbliche antistanti edifici organizzati a cortina), il Comune può imporre la sistemazione secondo un progetto unitario dallo stesso predisposto; tale facoltà sussiste anche nel caso di spazi comuni di edifici organizzati a corte. All'interno dei cortili non potranno essere posti elementi di qualsiasi tipo con la funzione di delimitare gli spazi privati, neppure mediante posizionamento di elementi non fissi e facilmente amovibili come vasi e fioriere.

*i. Recinzioni*

Le recinzioni non originarie presenti nei cortili sono da considerarsi superfetazioni e quindi soggette alla demolizione al fine di ripristinare l'unitarietà dello spazio comune; le recinzioni esistenti in muratura o in sassi di fiume devono essere salvaguardate e ripristinate in quanto elementi caratterizzanti il nucleo storico di Cologno al Serio : su di esse pertanto è sconsigliata l'apertura di

passaggi, mentre vanno eseguiti interventi di manutenzione o restauro con ricostruzione delle parti lesionate, alterate o crollate.

Le nuove recinzioni a delimitazione di aree private su spazi pubblici dovranno essere realizzate con barriere "trasparenti" in ferro verniciato avente disegno lineare; in caso di completamento di recinzioni esistenti o di contiguità con esse, per motivi di coerenza sono ammesse recinzioni in forma diversa da quella sopraddetta, con particolare riferimento a quelle opache in muratura o in sassi di fiume lungo le antiche strade, da realizzare con le modalità costruttive tradizionali.

#### *l. Autorimesse*

Gli spazi per le autorimesse a servizio delle abitazioni e delle attività possono essere ricavati in tutti gli edifici compatibilmente con le più generali esigenze di carattere ambientale e nel rispetto dei gradi di intervento e delle prescrizioni specifiche.

In particolare, potranno essere previsti ricoveri di automezzi nei locali ai piani terra senza specifica destinazione d'uso e nei vani esistenti interrati e seminterrati, sempre che le opere necessarie per l'utilizzo non siano in contrasto con l'ambiente, con le caratteristiche formali dell'edificio, con la situazione viabilistica.

Le autorimesse di nuova formazione non potranno avere accesso diretto dalle pubbliche vie; potranno essere realizzate autorimesse interrate nelle aree scoperte private, purchè:

- non vengano sostanzialmente variate le quote e le condizioni del terreno ed in caso di terreni acclivi si terrà conto della loro quota media;
- gli accessori siano realizzati con opere non in contrasto con l'ambiente;
- venga garantita la permeabilità, almeno parziale, del suolo;
- le dimensioni dell'intervento non superino quelle indicate da norme di legge in relazione alle destinazioni d'uso ed alla consistenza dell'unità d'intervento cui è collegata l'operazione;
- vengano mantenute le piantumazioni esistenti;
- via sia il consenso di tutti gli aventi titolo nell'area.

#### *m. Spazi pubblici scoperti*

Per la costruzione di strade e marciapiedi dovranno essere usati materiali d'origine naturale che garantiscano lunga durata e minima manutenzione; in particolare:

- strade: materiale lapideo con preferenza per l'acciottolato di fiume e la pietra arenaria, di Lardoso, di Luserna o il serpentino.
- marciapiedi e superfici pedonali in genere: materiale lapideo con preferenza per il lastricato in porfido o in granito, pietra a spacco (beola, luserna, ecc.), masselli in arenaria, acciottolato di fiume con corridori in lastre di granito o di arenaria;
- cordoli e scivoli: granito, porfido o pietra arenaria;



- griglie chiusini e caditoie: ghisa o acciaio brunito

*n. Arredo urbano*

Le sistemazioni degli spazi pubblici e di uso pubblico devono essere progettate e realizzate in modo da contribuire alla conservazione e miglioramento della loro fruibilità e dell'ambiente urbano (verde, apparecchi di illuminazione, edicole e cabine, insegne pubblicitarie, panchine, ecc.); gli elementi di arredo potranno essere previsti da appositi elenchi compresi nel Regolamento edilizio.

In particolare i cartelli pubblicitari e le insegne posati in spazi pubblici o prospettanti su di essi, non possono essere realizzati in forma di scatola in materiale trasparente o traslucido e illuminati all'interno; devono invece essere realizzati su lamiera verniciata o serigrafata ed essere illuminati con faretti o lampade.

Le bacheche devono essere costruite in ferro o legno verniciati e non in alluminio; altrettanto dicasi per le edicole, che anziché in alluminio devono essere fatte con struttura in ghisa tamponata da pannelli smaltati.

Gli elementi standardizzati forniti dagli Enti di servizio quali le cabine telefoniche o altro non sono assoggettati alle suddette indicazioni, ma per quanto è possibile e laddove è consentito, i vari sportelli inseriti su murature e facciate vanno mimetizzati uniformandoli al colore su cui sono inseriti.

#### DOCUMENTAZIONE

Per gli edifici soggetti ad intervento diretto il progetto deve essere costituito dai seguenti elaborati principali:

rilievo quotato dello stato di fatto in scala 1:100 (piante, prospetti interni ed esterni e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio) e in scala 1:20 per eventuali particolari architettonici costruttivi;

sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti nella scala 1:100 compiutamente quotati;

calcolo analitico della superficie coperta e del volume del fabbricato oggetto di intervento edilizio;

rilievo degli spazi esterni e dei loro elementi con particolare riguardo al verde - scala 1:200;

documentazione fotografica dello stato di fatto esterno, interno e dei particolari significativi;

progetto esecutivo in scala 1:50 con piante, sezioni, prospetti compiutamente quotati e con l'indicazione grafica differenziata, delle demolizioni e delle nuove opere;

descrizione delle finiture interne ed esterne della colorazione delle facciate e dei tipi architettonici quali serramenti esterni, portoni, portoncini, vetrine, cancelli, ecc.;

relazione descrittiva dei criteri seguiti nella progettazione e precisamente delle operazioni che si intendono fare a livello di restauro, consolidamento, risanamento, ristrutturazione, nuovo impianto, destinazione d'uso dei vari piani.