

**Comune di Grassobbio
Provincia di Bergamo**



Via A. Vespucci, 6 – 24050 Grassobbio (BG)

PGT adeguato alla L.r. n.31/2014 e s.m.i.
ex art. 13 L.r. 12/2005 s.m.i.



Piano delle Regole

art. 10 L.r. 12/2005 s.m.i.

Allegato 04 alle Norme

Criteri per la progettazione nei nuclei di
antica formazione (NAF)

Luglio 2026

Grassobbio, volo GAI 1954

Fonte: Geoportale Regione Lombardia



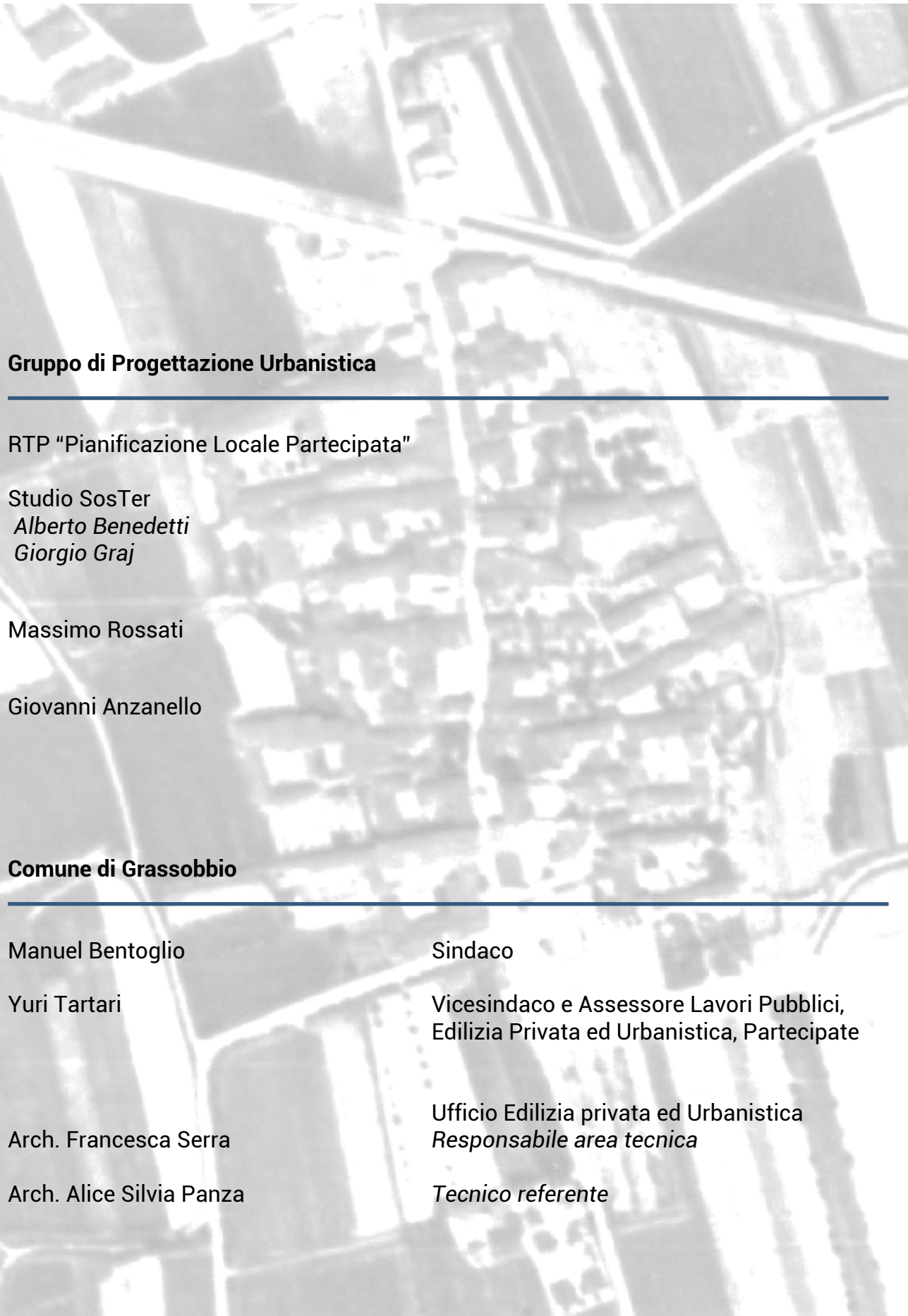
Raggruppamento Temporaneo Professionisti (RTP)



Via Santa Caterina, n. 41 - 20025 Legnano (Mi)
T. 0331822348 – M. info@studiososter.it
www.studiososter.it

Dott. pt.
Massimo Rossati

Dott. pt.
Giovanni Anzanella



Gruppo di Progettazione Urbanistica

RTP "Pianificazione Locale Partecipata"

Studio SosTer
Alberto Benedetti
Giorgio Graj

Massimo Rossati

Giovanni Anzanello

Comune di Grassobbio

Manuel Bentoglio

Sindaco

Yuri Tartari

Vicesindaco e Assessore Lavori Pubblici,
Edilizia Privata ed Urbanistica, Partecipate

Arch. Francesca Serra

Ufficio Edilizia privata ed Urbanistica
Responsabile area tecnica

Arch. Alice Silvia Panza

Tecnico referente



Gli interventi previsti all'interno dei NAF, di cui all'art. 16 delle Norme del Piano delle Regole, dovranno considerare i seguenti fattori di caratterizzazione del tessuto edilizio:

- elementi tipologici: struttura dei corpi di fabbrica, sistemi di distribuzione verticale ed orizzontale, sistema di copertura, ritmi delle partizioni di facciata, allineamenti;
- elementi edilizi ed architettonici: manti di copertura, sporti di gronda, superfici e materiali di facciata, vani aperture, soglie, davanzali, cornici, serramenti, sistemi oscuranti, portoni carrabili e pedonali, inferriate, ringhiere, balaustre, zoccolature, scale esterne, balconi e ballatoi.

Tutti gli interventi dovranno uniformarsi a quanto prescritto dalle seguenti "Indicazioni progettuali" ed essere corredati da specifica scheda tecnica di intervento di seguito allegata anche in caso di strumento urbanistico attuativo.

In tutti gli interventi edilizi di ristrutturazione (ivi compreso il recupero dei sottotetti), sopraelevazione, manutenzione edilizia, demolizione con ricostruzione, ampliamento e/o nuova edificazione, si dovrà tendere alla conservazione o all'uso dei materiali originari. Nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di tale recupero, la sostituzione dovrà rispettare comunque i caratteri costruttivi della tradizione locale, come di seguito meglio specificate.

Ogni intervento dovrà essere progettato considerando unitariamente tutti gli elementi che lo compongono.

La quinta di copertura comprende:

- manto di copertura;
- struttura della copertura;
- sporti di gronda;
- gronde a cassetto;
- lattonerie;
- abbaini;
- lucernari;
- comignoli;
- canne fumarie;
- pannelli fotovoltaici e solari;
- linee vita;
- antenne e parabole;
- impianti tecnologici;
- torrini di ventilazione.

Indirizzi operativi per l'utilizzo del presente abaco da parte della Commissione Comunale per il Paesaggio

Negli edifici classificati A prevale il principio della conservazione.

Negli edifici classificati B prevale il principio della conservazione dell'immagine architettonica.

Negli edifici classificati C prevale il principio della compatibilità con il contesto storico.

Per gli edifici D ed E si applicano le presenti prescrizioni limitatamente agli elementi percepibili dallo spazio pubblico.



Valuta la qualità dell'intera quinta di copertura e non il singolo elemento.

Valuta gli interventi considerando prioritariamente:

- la conservazione dell'immagine complessiva dell'edificio;
- il mantenimento dei caratteri tipologici;
- la compatibilità materica e cromatica;
- la qualità compositiva delle modifiche;
- il corretto inserimento degli elementi tecnologici;
- l'unitarietà della quinta di copertura;
- la riduzione dell'impatto visivo degli interventi di efficientamento energetico.

1 ABBAINI

Edifici A recupero o ricostruzione degli abbaini storici.

Edifici B ammessi solo se indispensabili al recupero abitativo del sottotetto.

Edifici C ammessi purché coerenti con la composizione della falda.

Gli abbaini dovranno:

- avere sviluppo prevalentemente verticale;
- essere limitati nel numero;
- rispettare l'ordine compositivo della copertura;
- utilizzare materiali identici al manto.

2 LUCERNARI

Per il recupero abitativo dei sottotetti dovrà essere privilegiato il lucernario rispetto all'abbaino.

I lucernari devono essere:

- complanari alla falda;
- con telaio scuro;
- privi di elementi sporgenti;
- con vetro non riflettente;
- ordinatamente allineati.

Sono vietati:

- cupolini;
- lucernari bombati;
- installazioni casuali.

3 CAPPOTTO ESTERNO

Edifici A: non ammesso sui prospetti visibili rispetto a spazi pubblici.

Edifici B: consentito esclusivamente sui prospetti secondari qualora privi di elementi architettonici.

Edifici C: ammesso purché vengano ricostruiti i seguenti elementi, se presenti nello stato di fatto: imbotti; cornici; marcapiani; zoccolature e davanzali.

È sempre vietata la semplice "copertura" degli elementi architettonici se presenti nello stato di fatto.



4 FACCIAE, DAVANZALI - CONTORNI E ZOCCOLATURE

Gli interventi di riqualificazione energetica dovranno garantire il mantenimento della composizione architettonica della facciata.

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,
- mattoni a vista purché entrino a far parte della struttura muraria e non costituiscono semplice pellicola di rivestimento (ed eseguita in sagoma rispetto all'edificio preesistente),
- materiali lapidei (pietra naturale),
- zoccolature, non più alte di cm. 100, in pietra naturale o di intonaco adatto alla funzione,
- per gli edifici di tipo A - B, di cui all'art. 16.2 delle Norme del Piano delle Regole, è prescritto, sia per le facciate che per le zoccolature, l'uso del materiale originario, purché questo sia intonaco, mattone a vista, o pietra naturale.

Le riquadrature di finestre, porte, portoni, passi carrai, negozi possono essere eseguiti con intonaco di cemento tinteggiato, mattoni a vista, pietra naturale.

Eventuali decorazioni pittoriche, se congrue all'ambiente, devono essere conservate e restaurate.

Negli edifici A e B devono i davanzali e contorni essere recuperati.

- Se sostituiti devono essere: in pietra naturale o in materiale equivalente per tessitura e colore.
- Sono vietati: i marmi lucidi; i gres effetto pietra e i prefabbricati incongrui.

Le zoccolature sono:

- sempre consentite: di intonaco; di pietra naturale; in beola e in serizzo.
- sono sempre vietate: con rivestimenti ceramici; in pietra ricostruita e in quarzite incollata.

Negli interventi su edifici di tipo A, di cui all'art. 16.2 delle Norme del Piano delle Regole, è prescritto il rispetto di materiali e forme originali.

Per le tinteggiature delle facciate si rimanda ad un campionario dei colori ammessi in dotazione all'ufficio tecnico comunale, risultato di uno studio e analisi del colore che dovrà essere eseguito per tutti i NAF individuati.

5 BALCONI, BALLATOI

Negli interventi degli edifici di tipo A, di cui all'art. 16.2 delle Norme del Piano delle Regole, 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 edifici di tipo B e C, di cui all'art. 16.2 delle Norme del Piano delle Regole, devono prevedere soluzioni che richiamino i caratteri distintivi tipici secondo forma e materiali.

Per gli edifici di tipo D e E, di cui all'art. 16.2 delle Norme del Piano delle Regole, si possono prevedere solette di cemento armato, purché il loro spessore sia simile a quello tradizionale. Sugli edifici di tipo D e E, di cui all'art. 16.2 delle Norme del



Piano delle Regole, le sporgenze dei nuovi balconi e ballatoi posti verso spazi pubblici, devono essere proporzionati alla larghezza degli spazi stessi. Sono da evitare parapetti in vetro.

Le ringhiere devono essere costituite, in coerenza con le tipologie esistenti e tradizionali, da elementi di ferro a disegno semplice. Forme più libere e decorative sono consentite esclusivamente nel caso di preesistenza da ripristinare o completare. Negli interventi di ristrutturazione completa possono essere prese in considerazione, soluzioni e proposte diverse dall'esistente purché si integrino con il contesto.

6 FINESTRE, PORTE, PORTONI, CANCELLI E INFERIATE

I serramenti:

- negli edifici A è ammesso solo legno.
- negli edifici B è ammesso il legno; il legno-alluminio e l'alluminio verniciato a profilo sottile.
- negli edifici C è ammesso anche PVC di qualità purché opaco; con profili ridotti e con colori tradizionali.
- sono comune sempre vietati ad effetto specchio; con colori metallici e con finiture lucide.

L'oscuramento:

- consentiti: persiane; antoni e scuri.
- vietati: tapparelle; cassonetti esterni e veneziane esterne.
- per il tipo di materiale si fa riferimento al paragrafo precedente dei serramenti.

Nuove aperture sono ammesse purché rispettino:

- assialità;
- ritmo della facciata;
- proporzioni verticali;
- rapporto pieni/vuoti.

Sono da evitare:

- aperture quadrate;
- bucatore casuali;
- finestre a nastro;
- porte- finestre isolate.

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.

Le pedate d'ingresso ai portoncini devono essere eseguite in pietra naturale rustica (beola, serizzo) 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.

Le inferiate dovranno essere esclusivamente in ferro verniciato e con disegno semplice invece sono vietate quelle in acciaio inox; con elementi cromati e con decorazioni incongrue.



6 APERTURE DI NEGOZI, LOCALI PUBBLICI IN GENERE E LABORATORI ARTIGIANI

Negli edifici di tipo A, di cui all'art. 16.2 delle Norme del Piano delle Regole, se le parti esterne possiedono pregio ambientale, è vietata l'apertura di nuove vetrine per negozi, per quelle esistenti in ogni caso non possono superare la larghezza di m. 2.

Negli edifici di tipo B - C, di cui all'art. 16.2 delle Norme del Piano delle Regole, 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, in ferro verniciato scuro o con tinte ferro micacee secondo il p.to 13 o altro materiale con finiture simili.

Le vetrine potranno avere cornici realizzate con intonaco di cemento o 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. Sono quindi vietate le insegne comprendenti più vetrine e poste sulle murature soprastanti le vetrine.

Sono vietate le insegne luminose a bandiera, o comunque sporgenti dal filo della facciata dell'edificio. Sono vietate le insegne poste alla sommità degli edifici.

7 CORTILI

Devono essere mantenute o ripristinate le vecchie pavimentazioni originarie (lastricato, acciottolato, cubetti di porfido).

Non è consentito l'uso, nella pavimentazione dei cortili dell'asfalto e del getto di cemento. È consentito l'uso di cubetti di porfido o di lastre di pietre naturali, di acciottolati, anche misti da erba. Sono consentite piccole lastre di cemento per la realizzazione di camminamenti nel verde.

Lungo il perimetro degli edifici è prescritto comunque un camminamento di materiale resistente, largo cm. 80.

Elementi di arredo caratteristici come lavatoi, pozzi, fontane, porticati e pergolati, devono essere conservati, restaurati e recuperati da eventuali usi degradanti o da abbandono.

Le recinzioni esterne, in caso di conservazione devono seguire le norme del restauro, nel caso 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 di semplice disegno non più alte di cm 160.



8 CONSERVAZIONE DEI GIARDINI PRIVATI STORICI DI PREGIO

Gli interventi sulle aree scoperte di parchi e giardini privati che rivestono caratteristiche di significato 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.

9 PORTICATI

Negli edifici assoggettati a piano di recupero potranno essere realizzati porticati preferibilmente in sequenza continua e di estensione tale da costituire elemento caratterizzante.

I materiali utilizzati nei porticati devono essere coerenti con quelli del contesto. Nelle fronti porticate valgono le norme indicate per le normali fronti esterne degli edifici.

10 ACCESSORI

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.

11 ILLUMINAZIONE

Consentiti apparecchi minimali.

Temperatura colore: 2700-3000 Kelvin.

Vietati:

- strip LED a vista;
- illuminazione dinamica;
- apparecchi di grandi dimensioni.

12 CAVI VOLANTI, IMPIANTI ED ELEMENTI TENOLOGICI

Sono vietati condotti d'energia elettrica o di comunicazione telefonica volanti e/o fissati alle facciate esterne degli edifici.

Pompe di calore, unità esterne, torrini, evacuatori di fumo e simili non devono risultare visibili dallo spazio pubblico.

Le antenne e parabole devono essere: non visibili dalla pubblica via; accorpate e preferibilmente centralizzate.

Contatori, cassette gas, cassette fibra, quadri elettrici dovranno essere: incassati; integrati e tinteggiati nel colore della facciata.



13 PASSAGGI ATTRAVERSO I GRANDI CORTILI

È possibile prevedere la creazione di passaggi pedonali aperti in alcune realtà a corte da realizzarsi in fase di riqualificazione della corte stessa. Tali attraversamenti verranno regolamentati, secondo modalità fissate caso per caso, in accordo con le proprietà interessate.

È vietato frapporre qualsiasi tipo di ostacolo fisso o mobile a tali liberi passaggi, se non nelle ore serali e notturne e in quelle indicate dagli accordi di cui sopra.

14 FOTOVOLTAICO

Consentito purché:

- integrato nella copertura;
- complanare;
- preferibilmente collocato sulle falde non prospicienti spazi pubblici;
- con moduli uniformi di colore scuro.

Vietati:

- cavalletti;
- pannelli inclinati;
- strutture sopraelevate.

15 COLORI GUIDA

Le tonalità sono da intendersi orientative e non prescrittive

FACCIAE







LEGNI



FERRI





Scheda tecnica esemplificativa che il professionista dovrà compilare, su richiesta della Commissione per il Paesaggio Comunale potrà essere modificata.

1.) COPERTURE, CANALI DI GRONDA, PLUVIALI, COMIGNOLI	
Esistente	In progetto
Fotografia	Fotografia
Descrizione stato di fatto	Descrizione progetto

2.) FACCIATE	
Esistente	In progetto
Fotografia	Fotografia
Descrizione stato di fatto	Descrizione progetto



3.) BALCONI, BALLATOI	
Esistente	In progetto
Fotografia	Fotografia
Descrizione stato di fatto	Descrizione progetto

4.) FINESTRE, PORTE, PORTONI, CANCELLI	
Esistente	In progetto
Fotografia	Fotografia
Descrizione stato di fatto	Descrizione progetto



5.) APERTURE DI NEGOZI, LOCALI PUBBLICI IN GENERE E LABORATORI ARTIGIANI	
Esistente	In progetto
Fotografia	Fotografia
Descrizione stato di fatto	Descrizione progetto

6.) CORTILI	
Esistente	In progetto
Fotografia	Fotografia
Descrizione stato di fatto	Descrizione progetto



7.) CONSERVAZIONE DEI GIARDINI PRIVATI STORICI DI PREGIO	
Esistente	In progetto
Fotografia	Fotografia
Descrizione stato di fatto	Descrizione progetto

8.) PORTICATI	
Esistente	In progetto
Fotografia	Fotografia
Descrizione stato di fatto	Descrizione progetto



9.) ACCESSORI	
Esistente	In progetto
Fotografia	Fotografia
Descrizione stato di fatto	Descrizione progetto