

## **ALLEGATO 4**

---

**COMUNE DI CASTELNUOVO SCRIVIA,  
“NORMATIVA RELATIVA AGLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI  
PROSPICIENTI PIAZZA VITTORIO EMANUELE II E RISVOLTANTI  
SULLE VIE CONFLUENTI”**

#### **Art. 1 – CAMPO DI APPLICAZIONE**

Le norme di cui ai successivi articoli sono da intendersi integrative di quelle contenute nelle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G.C. e del Regolamento Edilizio. In caso di contrasto fra le norme, prevarranno le disposizioni contenute nel presente Regolamento. La presente normativa è applicabile a tutti gli interventi edilizi che hanno per oggetto gli edifici che si affacciano sulla piazza Vittorio Emanuele II e su un primo tratto delle vie che si dipartono dalla piazza medesima, così come indicato nella planimetria allegata ( vedi allegato “A”). Ogni qualvolta si interverrà su un edificio posto all’interno di tale zona, occorrerà adeguare le caratteristiche dell’edificio stesso alle presenti norme, quanto meno relativamente agli elementi interessati dall’intervento.

#### **Art. 2 – INGRESSI PEDONALI**

E’ vietata la cancellazione degli ingressi pedonali esistente che documentino un’epoca storica o l’impiego di particolari tecnologie costruttive. Nela caso in cui l’ingresso pedonale necessiti di opere di manutenzione straordinaria per cause di avanzato degrado, gli elementi da sostituire devono rispettare l’aspetto generale del manufatto. IN particolare è vietato rimuovere i portali in pietra e gli elementi in ferro che proteggono le aperture poste al di sopra del portone. Per quanto riguarda le ante dei portoni esse vanno possibilmente conservate e restaurate; nel caso in cui il degrado non lo consentisse è possibile giungere alla sostituzione delle ante a condizione che i nuovi manufatti riproducano le forme originarie eventualmente semplificate. Il materiale da utilizzare sarà in legno smaltato o verniciato al naturale. Se nel manufatto degradato che si intende sostituire sono presenti elementi decorativi ancora utilizzabili come ad esempio i batacchi o particolari sistemi di chiusura ancora in grado di assolvere il loro compito, è fatto obbligo di riportare sui nuovi manufatti questi elementi. Per quanto riguarda la realizzazione dei portali, i materiali da impiegarsi sono quelli documentati nella tradizione costruttiva locale, appartenenti ad esempi storicamente collocabili; è consentito l’uso dell’arenaria, del serizzo e delle pietre locali. Le superfici non devono essere lucidate o presentare parti lucidate.

#### **Art. 3 – INGRESSI CARRAI**

Gli ingressi carrai, qualora non siano soggetti a vincoli specifici, possono subire le modifiche che si rendano indispensabili per comprovate esigenze legate alla loro usabilità. La sostituzione degli elementi strutturali deve essere condotta con il massimo rispetto dell’esistente e deve essere limitata agli elementi degradati; le sostituzioni vanno eseguite con gli stessi materiali documentati, se compatibili con le presenti norme. Nelle modifiche da apportare agli ingressi degli androni carrai è compreso l’allargamento dell’apertura soltanto sulla scorta di comprovate esigenze tecniche legate al mantenimento dell’uso originario dell’androne carraio. Gli elementi decorativi presenti sui vecchi portoni (batacchi, ecc) nel caso di sostituzione dello stesso vanno riportati, se ancora utilizzabili, sui nuovi manufatti. Le ante dovranno sempre aprirsi verso l’interno dell’androne e il portone dovrà essere arretrato rispetto al piano di prospetto di almeno 10 cm. Non è ammesso nessun tipo di aggetto sullo spazio pubblico salvo casi particolari che verranno valutati volta per volta dalla C.E. o dal Responsabile del Servizio. Il materiale da utilizzare sarà il legno smaltato o al naturale.

#### **Art.4 – FINESTRE E PORTE FINESTRE**

Gli infissi esistenti saranno preferibilmente mantenuti e restaurati. Qualora si renda indispensabile sostituirli per l'avanzato stato di degrado o per il fatto che si tratta di infissi realizzati posteriormente all'epoca di costruzione del fabbricato con materiali e forme incoerenti con il fabbricato stesso, come criterio compositivo generale va valutato il tipo di infisso in funzione della decorazione di facciata. Le persiane al piano terra saranno scorrevoli o sostituite da inferriate in ferro a disegno semplice e di colore grigio ferro-micaceo o canna di fucile. Le persiane ai piani superiori saranno esclusivamente a gelosia. I materiali da utilizzare saranno il legno smaltato o verniciato al naturale e l'alluminio smaltato.

#### **Art.5 – VETRINE**

Non sono consentiti interventi sporadici ed isolati nello stesso immobile tali da alterarne le caratteristiche di simmetria e di organicità. I materiali consentiti sono il legno e l'alluminio smaltato. Non sono ammesse serrande ceche ma solo serrande a maglia o microforate; nei nuovi interventi è consigliato posizionare unicamente specchiature antisfondamento senza serranda. Le riquadrature dovranno essere identiche a quelle delle finestre e delle porte finestre. Le insegne dovranno essere collocate esclusivamente nel soprulce delle vetrine e non potranno sporgere di più di dieci centimetri rispetto al filo della vetrina stessa. Sono tollerate le insegne esistenti; in caso di sostituzione le nuove insegne dovranno essere adeguate alle norme alle norme di cui sopra. Il disegno delle vetrine dovrà essere adeguato alle aperture e rispettarne linee, ingombri, allineamenti e forme. Nel caso di aperture ad arco i traversi orizzontali della vetrina dovranno rispettare la linea di imposta dell'arco. Stessi criteri sono da adottarsi in presenza di architravi in piano o comunque caratterizzati da precise linee ideali e/o strutturali. In presenza di facciate unitarie o parti di esse che non abbiano subito alterazioni nel disegno originario non è consentito modificare le aperture per la realizzazione di vetrine o di porte vetrine: eventuali proposte dovranno riguardare tutta la facciata dell'edificio nell'ambito di un intervento più generale di ridisegno della stessa facciata. Non sono consentite altezze superiori a mt. 3,00. Per le aperture ad arco l'altezza va misurata sulla linea di imposta dell'arco.

#### **Art. 6 - INTONACI ESTERNI**

Gli intonaci devono essere esclusivamente realizzati a civile. Sono vietati quelli plastici, acrilici e totalmente cementizi siano essi precolorati e no; non sono neppure ammessi gli intonaci lavorati o con finitura al grezzo. Sono ammessi intonaci con rasatura di intonachino pigmentato con terre, ossidi, polvere di mattone o polvere di marmo tirata con il mattone o con il frattazzo.

La ripresa degli intonaci esistenti va realizzata con malta dalla granulometria simile a quella delle parti conservate di intonaco in quanto le parti nuove di intonaco devono perfettamente integrarsi con quelle conservate al fine di rendere irriconoscibili i nuovi interventi; le riprese di intonaco vanno realizzate con malta prevalentemente aerea.

#### **Art. 7 - RIQUADRATURE**

Sono ammesse le riquadrature delle finestre e delle porte finestre secondo gli schemi allegati (vedi allegati B e C); potranno essere realizzate con mattoni a vista di recupero, ad intonaco ed in pietra naturale.

Sono assolutamente vietate le riquadrature realizzate con spallette interne e cielini in qualsiasi materiale e forma, fatti salvi i rifacimenti di manufatti esistenti.

#### **Art. 8 - ALTRI ELEMENTI DI QUALIFICAZIONE ARCHITETTONICA**

Per elementi di qualificazione architettonica si intendono quei componenti della facciata che contribuiscono a caratterizzare il prospetto, in questo gruppo vengono racchiuse le cornici marcapiano e marca davanzale, i mensoloni che reggono la linea di gronda, le specchiature, paraste o lesene, colonne ed altri elementi siano essi realizzate in laterizio, pietra, ferro o altre leghe metalliche, legno, archetti disposti in aggregazione.

E' vietato impoverire la facciata di qualsiasi elemento di qualificazione architettonica, è invece consentito restaurare od integrare o sostituire gli elementi architettonici degradati; le metodologie di restauro devono tendere alla ricomposizione delle forme originali affinché l'aspetto della facciata non venga ad essere alterato. I manufatti degradati possono essere restaurati con materiali e forme analoghe a quelle esistenti. Nel caso di dati insufficienti si deve ricorrere al raffronto con elementi tipologicamente simili.

### **Art. 9 - ZOCCOLATURE**

In generale le zoccolature esistenti devono essere restaurate o rifatte in maniera analoga sempre che non si tratti di elementi in contrasto con il fabbricato.

Per quanto riguarda le zoccolature di nuova esecuzione, sono ammessi i seguenti tipi che dovranno sporgere dal filo della facciata fino ad un massimo di cm. 6:

- a) zoccolatura in pietra: esse devono essere realizzate con lastre di altezza non inferiore a cm. 60 (o mediamente non inferiore a cm. 60 per i casi in cui il terreno è in pendenza) ed una larghezza coerente con quella documentata nelle zoccolature in pietra più antiche.

Sono vietate zoccolature realizzate con pietra irregolari, disposte ad "opus incertum" o con dimensioni inferiori. Le lastre dovranno risultare ancorate ai muri perimetrali con graffe in metallo poste sul bordo superiore e lasciate a vista; le lastre possono essere anche ancorate soltanto con malta. Le lastre dovranno comunque presentare una superficie opaca, non levigata e dovranno conservare la rugosità caratteristica del "piano di sega", della fiammatura o della bocciardatura; sono vietate tutte le forme di lucidatura compreso quella a piombo. E' vietato l'uso di marmi, travertino e materiali lapidei di importazione, dovranno essere invece impiegati materiali lapidei abitualmente impiegati nella trazione costruttiva locale come ardesia, luserna ecc..

- b) zoccolatura in intonaco: non dovranno presentare un'altezza inferiore a cm. 60 (o mediamente inferiore a cm. 60 per i casi in cui il terreno si presenta in pendenza). Il colore della zoccolatura sarà studiato cromaticamente insieme alla facciata. Se la zoccolatura imita la pietra a bugnato o a lastre, la tinta sarà quella della pietra imitata.

- c) zoccolatura in mattoni paramano: non dovranno presentare un'altezza inferiore a cm. 60 (o mediamente inferiore a cm. 60 per i casi in cui il terreno si presenta in pendenza). Dovranno essere utilizzati vecchi mattoni di recupero o nuovi mattoni con finitura sabbata e spigoli leggermente smussati in maniera irregolare. Da evitare i mattoni paramano con spigoli vivi e superficie liscia.

### **Art. 10 - CORNICIONI**

I cornicioni dovranno essere in legno, in muratura o in cemento armato, quest'ultimi intonacati a civile con aggetto massimo di cm. 80. Potranno essere ripristinati i cornicioni preesistenti se originali, oppure rifatti se oggetto di superfetazione contraria alle presenti norme.

In caso di rifacimento è possibile realizzare le seguenti tipologie:

- a) cornicione realizzati con passafuori in legno portanti tavolato

La finitura del passafuori deve essere a semplice taglio vivo ortogonale o sbizzato.

La testata del passafuori può risultare sagomata secondo un profilo rintracciabile nel repertorio locale oppure a semplice taglio vivo ortogonale o inclinato rispetto alla linea di pendenza.

Il tavolato deve essere realizzato con assi di legno spess. cm. 2-3 con o senza incastro. E' vietato l'impiego di perline. Tavolato e passafuori devono essere mordenzati colore marrone scuro.

**b) cornicione con passafuori in legno portanti tavolato e sottolineato con elemento in laterizio intonacato o lasciato a vista;**

Per quanto concerne le parti in legno si rimanda al punto precedente.

Per quanto riguarda gli elementi plastici del sottogronda si precisa invece che vanno conservati quelli in laterizio decorato lasciato in vista e le eventuali integrazioni vanno eseguite riprendendo la forma originaria.

**c) cornicioni in c.a., in laterizio intonacato o in laterizio lasciato a vista**

Per quanto riguarda i cornicioni rifiniti ad intonaco, in linea generale vanno mantenute le sagome esistenti o, nel caso di rifacimento o nuova esecuzione, la sezione trasversale deve riproporre modelli ed esempi riconducibili al repertorio locale sia per quanto riguarda la successione delle modanature che per quanto riguarda le proporzioni in rapporto al prospetto. Per quanto riguarda i cornicioni esistenti eseguiti in laterizio a vista semplice o decorato è fatto obbligo dalla loro conservazione a prescindere dal tipo di intervento imposto dal P.R.G.C. vigente.

### **Art. 11 - CANALI DI GRONDA, SCOSSALINE E PLUVIALI**

E' consentito solo l'uso del rame naturale. L'unica forma consentita per i canali di gronda è la sezione semicircolare e per i tubi pluviali la sezione circolare.

Sui prospetti rivolti verso lo spazio pubblico, è vietata la discesa dei pluviali fino a terra.

L'innesto nella muratura deve avvenire almeno a mt. 2,50 rispetto alla quota del marciapiede e/o della strada. I crossali che consentono lo stacco dei pluviali dalla muratura del prospetto devono essere realizzati in rame con forme semplici e lineari.

### **Art. 12 - DAVANZALI**

Per quanto possibile è preferibile conservare i davanzali esistenti sempre che non siano già stati sostituiti in passato con elementi estranei alla tradizione locale. E' consentito provvedere alla sola sostituzione degli elementi gravemente degradati o danneggiati e cioè quando non risultasse possibile con tecniche adeguate riparare gli stessi elementi. Nel caso di sostituzione di alcuni elementi appartenenti allo stesso prospetto, va adottato un generale criterio integrativo che impone ai nuovi manufatti materiali e dimensioni identici a quelli rimossi.

### **Art. 13 - BALCONI**

Non è ammessa la nuova costruzione di balconi.

Per quanto riguarda i manufatti esistenti potranno essere ripristinati e ristrutturati abolendo le ridondanze e le superfetazioni non consone con la struttura originale dei manufatti e con il contesto architettonico dell'edificio. In modo particolare i parapetti, le ringhiere e le balaustre dovranno essere riportati al disegno autentico; se realizzate in ferro è ammesso utilizzare ringhiere di recupero, purché esse siano realizzate in ferro o ghisa. Nel caso si realizzino nuove ringhiere - anche per gli edifici di recente costruzione - queste devono essere di disegno semplice con ritzi di forma quadra e corrimano in ferro piatto.

### **Art. 14-MANTI DI COPERTURA**

I materiali consentiti per il rinnovo totale delle superfici dei manti di copertura sono i seguenti:

- a) coppi vecchi di recupero posizionati in doppio strato;
- b) coppi vecchi in strato singolo posizionati su lastre di fibrocemento o materiali similari purché di colore rosso;

E' comunque consentito l'uso di guaine protettive di qualsiasi tipo posizionate al di sotto del manto di copertura purché tali guaine non rechino disturbi visivi dall'esterno. Ogni qualvolta si dia luogo al rifacimento di una copertura, il lato e/o i lati

affacciati verso lo spazio pubblico dovranno essere dotati di paraneve di forma semplice e funzionale all'uso.

I pannelli solari, i pannelli fotovoltaici ed ogni altro tipo di impianto tecnologico simile, dovranno essere installati sulle falde del tetto che non sono visibili dalla Piazza e, in ogni caso, sulle falde e nella posizione meno visibile sia dagli spazi pubblici che privati. Nel caso in cui ciò non sia possibile, a causa della conformazione del tetto, dell'orientamento delle falde o di altre ragioni tecniche, la Commissione Edilizia valuterà caso per caso la soluzione proposta al fine di compendiare le esigenze tecnico-impiantistiche con la salvaguardia delle valenze estetiche e architettoniche, nell'interesse pubblico.

#### **Art. 15 - LUCERNARI**

E' vietata la realizzazione di lucernari sulla falda del tetto visibile dalla piazza.

#### **Art. 16 - ABBAINI**

E' consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti esistenti purché realizzati con materiali e forme tradizionali e conformi all'ambiente circostante. A tal fine occorre precisare che i materiali compatibili per le pareti esterne sono:

- a) il tavolato in legno mordenzato in tonalità marrone scuro;
- b) la semplice intonacatura, purché la finitura sia realizzata con tiratura a frattazzo e tinteggiata come la facciata;
- c) la muratura in mattoni vecchi di recupero lasciati a vista.

Il manto di copertura dovrà essere realizzato con lo stesso materiale utilizzato per la copertura nella quale si inserisce.

Per quanto riguarda il serramento esterno esso dovrà essere realizzato in legno o alluminio smaltato ad una o due ante; la tinta del serramento dovrà essere valutata caso per caso a seconda dei colori della facciata e dei serramenti.

Non sono previsti sistemi di oscuramento ubicati all'esterno del serramento. Per quanto riguarda i nuovi manufatti essi dovranno riproporre forme e proporzioni riconducibili all'ambito locale e dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- essere arretrati rispetto al filo esterno del muro perimetrale di almeno m. 1,00;
- avere larghezza non superiore a m.1,50 e altezza massima del colmo del tetto dell'abbaino rispetto all'estradosso del tetto non superiore a m. 1,30;

#### **Art. 17 - COMIGNOLI**

E' prevista la conservazione dei comignoli esistenti purché eseguita in conformità con le tipologie ed i materiali tradizionali quali mattoni e/o tavelle per le pareti e coppi per coperture a capanna o lastre in pietra o tavelloni in cotto per coperture piane. Per i comignoli di nuova esecuzione sono prescritte tipologie semplici a pianta quadrangolare; le superfici esterne devono presentare le seguenti finiture: mattoni di recupero lasciati a vista o muratura intonacata e lisciata a frattazzo lasciata, preferibilmente, nella tonalità naturale della malta o, in alternativa, tinteggiata come la facciata. La copertura dovrà essere piana realizzata con lastra di pietra di luserna o di serizzo e con tavellone di cotto lasciato a vista oppure dovrà essere a due falde eseguita con coppi di recupero. Non sono consentite rifiniture in metallo od altro materiale.

Sono vietati comignoli realizzati in acciaio, cemento ed altri materiali estranei all'ambiente.

Sono invece consentiti manufatti eseguiti totalmente in cotto sia per quanto riguarda l'elevato che per quanto riguarda la copertura, a pianta circolare ed a sezione ridotta.

#### **Art. 18-PANNELLI FOTOVOLTAICI E SIMILARI**

L'installazione di pannelli fotovoltaici e/o di altri pannelli in grado di fornire energia rinnovabile, è ammessa a patto che vengano messi in opera sulle falde non prospettanti la piazza.

Qualora per ragioni tecniche ciò non sia possibile, l'intervento dovrà essere concordato caso per caso con l'Amministrazione

Comunale.

#### **Art. 19 - TENDE PARASOLE**

Sono ammesse tende, sia curve sia lineari, uniche di forma e di colore, per tutte le vetrine dello stesso edificio ed intonate alla facciata dello stesso; dovranno essere posizionate in maniera da avere, comunque, un'altezza libera non inferiore a mt. 2,00. Non sono ammesse tende sporgenti lungo le vie prive di marciapiede rialzato; dove quest'ultimo esista, la sporgenza della tenda non dovrà essere superiore a cm. 120.

#### **Art. 20 - TETTOIE DEHORS**

Per la realizzazione di tettoie e dehors, valgono le disposizioni dell'art. 38 bis del Regolamento Edilizio.

#### **Art. 21 - COLORI E TINTE**

E' intenzione dell'Amministrazione realizzare un Piano del Colore che interesserà anche la Piazza Vittorio Emanuele II. Fino alla redazione di tale piano, i colori delle facciate, degli infissi, delle persiane, delle inferriate, delle ringhiere, delle tende da sole e di tutti gli elementi facenti parte delle facciate, dovranno essere preventivamente concordati con il Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune, il quale dovrà far applicare i seguenti principi di ordine generale:

- tutte le facciate e le superfici esterne comunque visibili dalla piazza dovranno essere obbligatoriamente tinteggiate;
- nelle tinteggiature dei prospetti non potranno essere usati colori non rintracciabili nella tradizione locale;
- tutte le finiture ed eventuali parti decorative in pietra e/o mattoni faccia a vista dovranno essere mantenute scrupolosamente come tali.

#### **Art 22 - ALLEGATI GRAFICI**

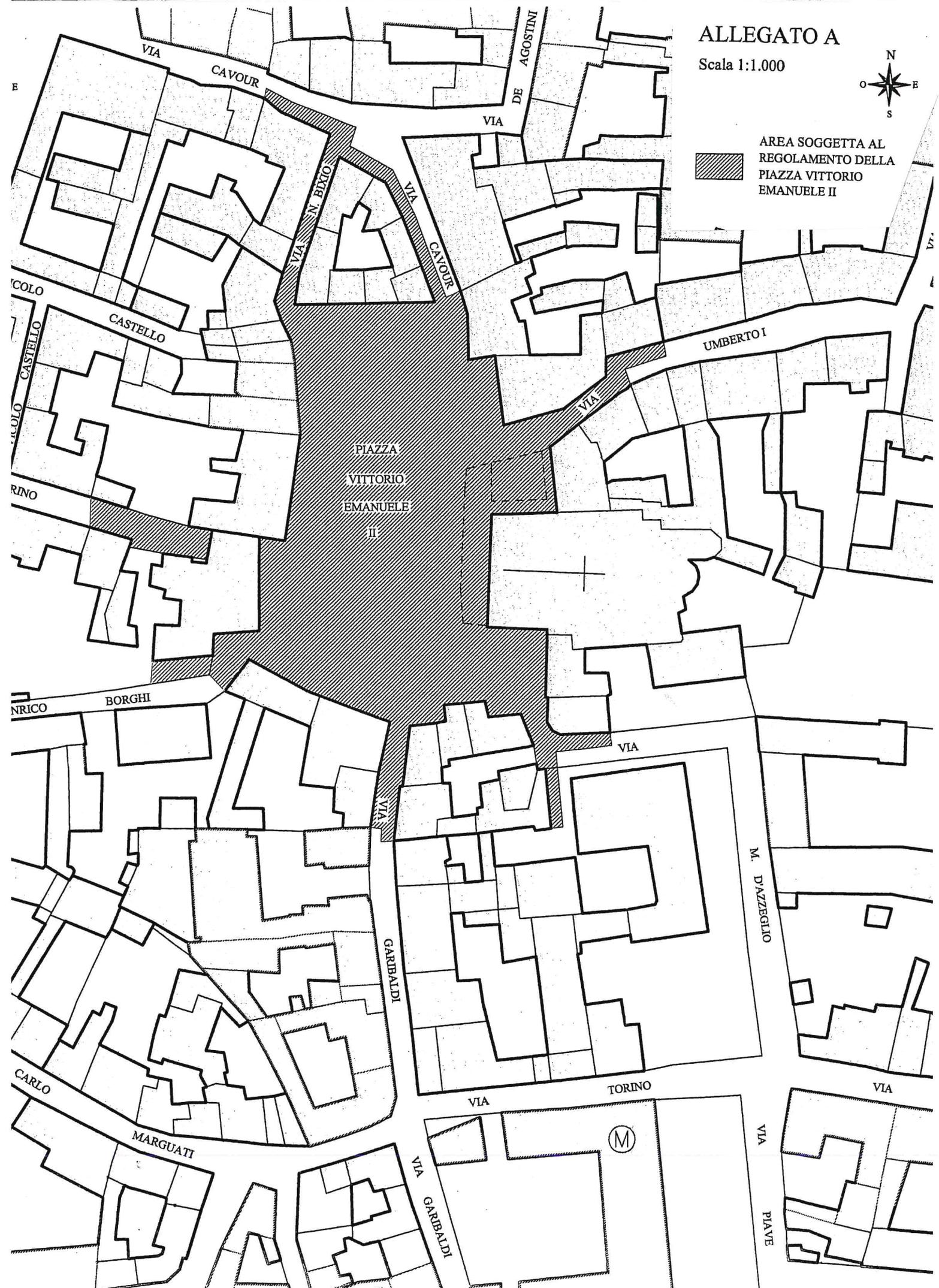
Gli schemi grafici allegati alle presenti norme (Allegati B e C) hanno carattere indicativo ed esemplificativo, fatte salve le dimensioni che vanno considerate tassative e/o massime. La C.I.E. potrà, caso per caso, valutare eventuali deroghe agli schemi stessi per motivate considerazioni di carattere pratico e/o estetico.

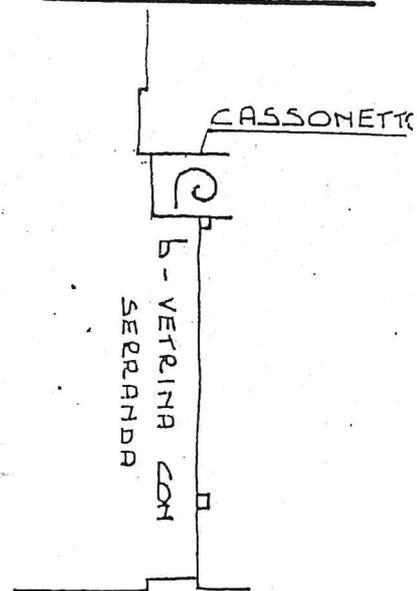
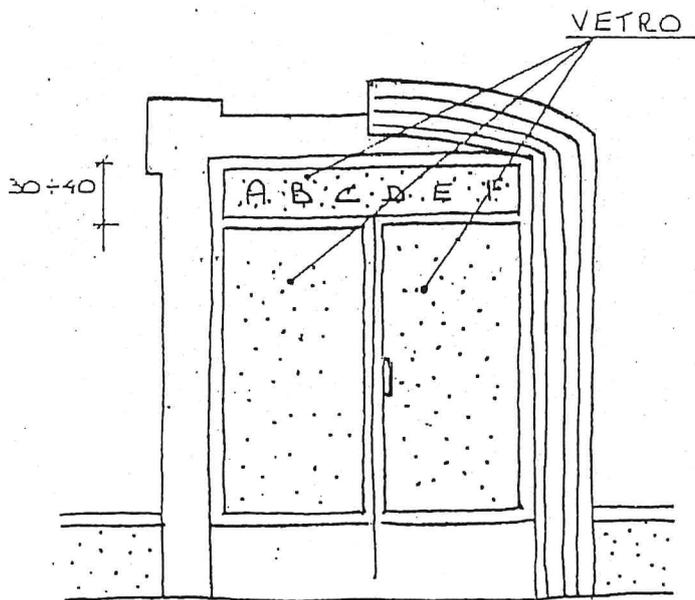
# ALLEGATO A

Scala 1:1.000



AREA SOGGETTA AL  
REGOLAMENTO DELLA  
PIAZZA VITTORIO  
EMANUELE II

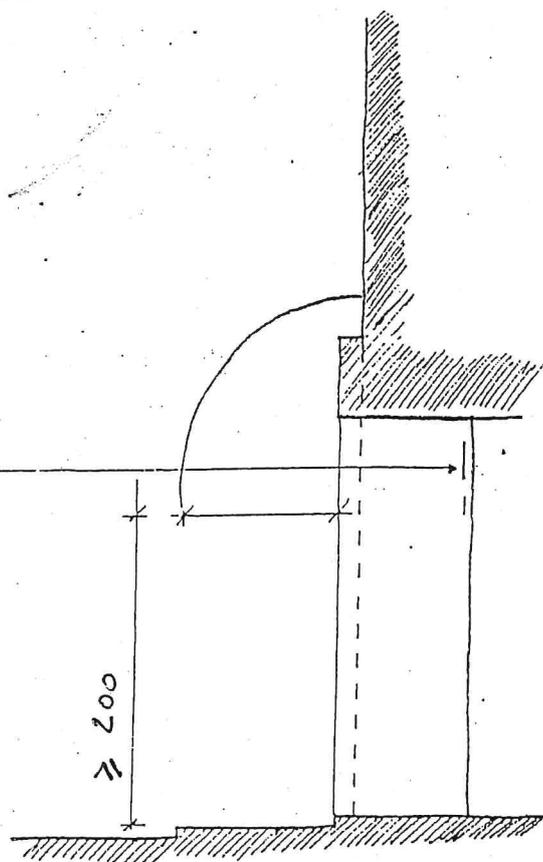
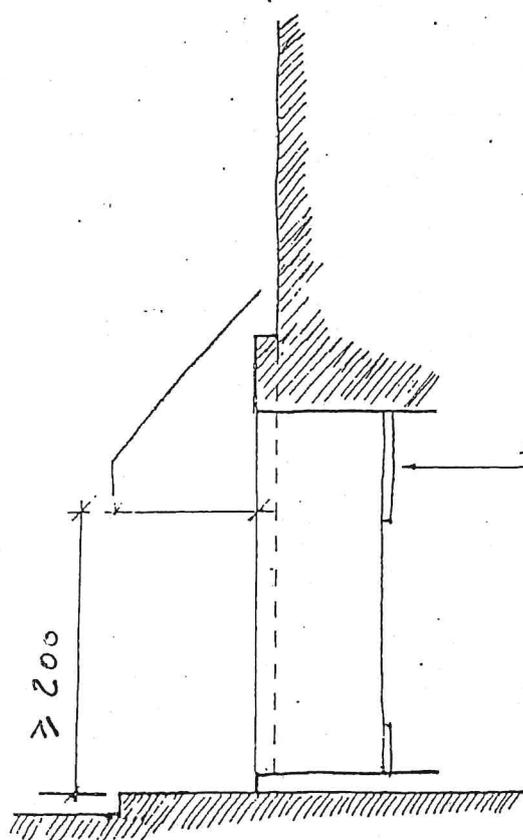




a - VETRINA SENZA SERRANDA

FIG. 3

SCHEMA VETRINE E INSEGNE



a - TENDA LINEARE

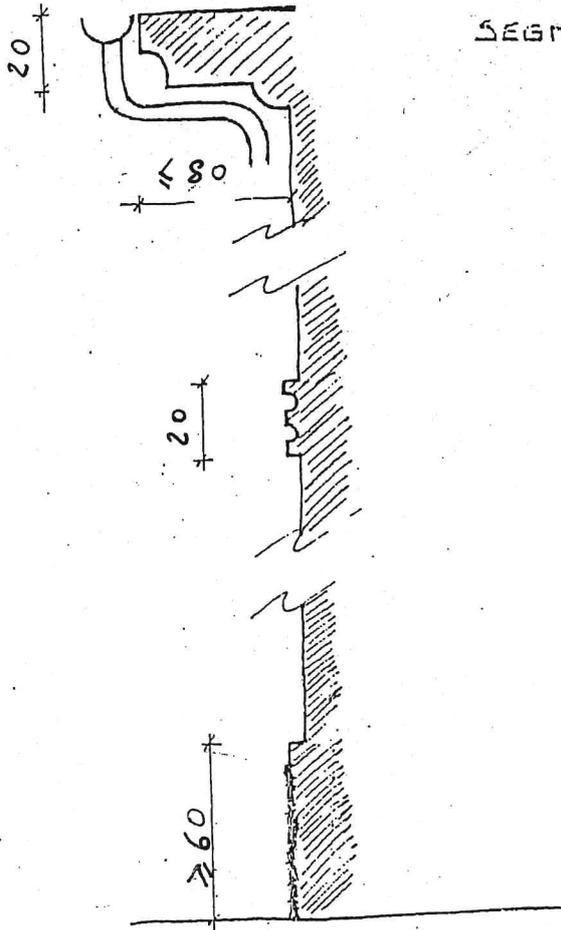
b - TENDA CURVA

FIG. 4

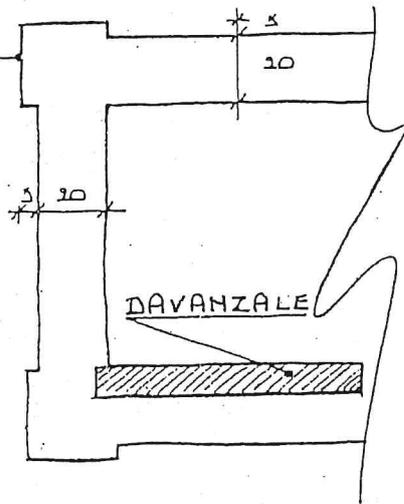
SCHEMA TENDE

FIG. 1

SCHEMA CORMICIONE, GRONDA,  
SEGNAPIANO, ZOCCOLATURA



MATTONI  
A VISTA O  
INTONACO



INTONACO

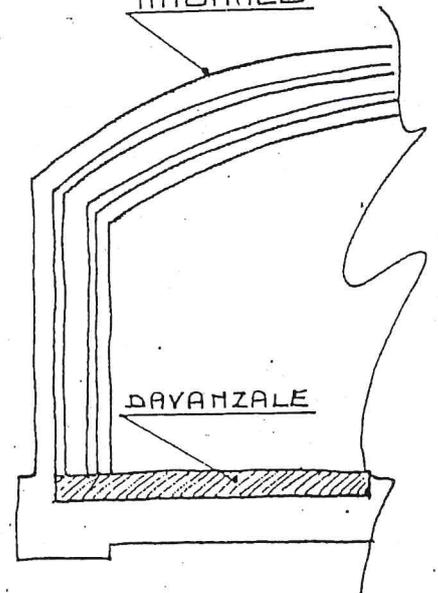


FIG. 2

SCHEMA  
RIQUADRATURA  
FINESTRE

