

# Piano di Governo del Territorio

ai sensi L.R. 12/2005 s.m.i.

## 2° variante generale al Piano di Governo del Territorio

Adottato con delibera di C.C. n° 11 del 12/05/2022

Approvato con delibera di C.C. n° 27 del 20/10/2022

Pubblicazione BURL n. \_\_ del \_\_ \_\_ 2022

## PIANO DELLE REGOLE

### Abaco guida per gli interventi nella città storica

PR 1.0

#### COMMITTENTE

COMUNE DI POGNANO

Via Leonardo a Vinci, 12/A  
24040 Pognano (BG)

#### GRUPPO DI LAVORO

PROJECT MANAGEMENT

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

Prof. Arch. Marco Facchinetti

Urb. Marco Dellavalle

Arch. Luca De Stefani

Corso Italia 13, 20122, Milano

PI 10465020963

Tel +39 (02) 365 20482

Ottobre 2022





STRUTTURA DEI FRONTI.....	6
ALLINEAMENTI STRADALI .....	6
ALLINEAMENTI FINESTRE ORIZZONTALI .....	7
DIMENSIONI APERTURE .....	10
ELEMENTI DECORATIVI.....	12
ZOCCOLATURE.....	12
RECINZIONI, INFERRIATE.....	14
SERRAMENTI .....	15
PORTONI, PORTE E PORTALI .....	16
COLORAZIONI.....	17
CORTI E CORTILI: PAVIMENTAZIONI .....	20
RECUPERO PIENI-VUOTI.....	21
INSEGNE DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI .....	22

## **PREMESSA**

Il presente documento vuole individuare le linee guida per gli interventi effettuabili all'interno degli ambiti del nucleo storico. Tali linee guida sono state redatte a seguito di un rilievo effettuato in sito per ogni singolo edificio del nucleo stesso.

Tale rilievo è stato riportato in una schedatura, presente alla fine di questo documento. Ogni scheda è di riferimento per ogni singolo edificio.

La schedatura di ogni singola unità edilizia ha previsto l'individuazione di diverse informazioni e si compone di:

### **1. Scheda comparto**

Il rilievo ha diviso le aree di analisi in comparti, gruppi di edifici che costituiscono un tessuto morfologicamente unitario. Questi vengono distinti in 3 tipologie:

- corte chiusa, presenza di edifici su almeno 3 lati del perimetro;
- corte aperta, presenza di edifici su 2 lati del perimetro;
- edifici isolati, presenza di edifici che non disegnano una corte.

Per gli stessi comparti vengono inoltre considerati gli spazi di pertinenza, in particolare la fruibilità e i materiali che li compongono, nonché la presenza di volumi accessori e di eventuali parti recintate all'interno degli spazi comuni del comparto.

### **2. Scheda edificio**

L'analisi sugli edifici di ogni comparto riporta le *caratteristiche tipologiche*, le *condizioni* e il *valore architettonico* di questo.

Per quanto riguarda le *caratteristiche tipologiche* viene innanzitutto individuata la tipologia edilizia dell'edificio come segue:

- edificio a corte, edificio che disegna una corte;
- edificio in linea, edificio che disegna o che contribuisce a disegnare una linea;
- edificio isolato, edificio che non contribuisce al disegno di alcuna corte o schiera;
- edificio isolato in adiacenza, edificio confinante con altri edifici, ma che differisce dagli altri edifici.

Inoltre viene riportata l'altezza, la presenza di eventuali allineamenti alla strada e ad altri edifici, e il suo affaccio principale.

Sono state inoltre analizzate le funzioni principali distinte per piani:

- R - Residenza
- C - Commerciale
- S - Servizi
- T - Terziario
- A - Artigianale
- P - Produttivo
- B - Box
- D - Depositi e ricoveri di attrezzi

Per quanto riguarda la *condizione* dell'edificio vengono riportati lo stato di conservazione (pessimo, scarso, sufficiente, buono, ottimo), lo stato di abbandono (parziale, totale). Inoltre sono stati analizzati eventuali interventi subiti dall'edificio, come sopralzi, ampliamenti, restauri.

Per quanto riguarda il *valore architettonico* viene riportato il valore dell'edificio in base alla seguente scala:

- rilevante, ville o edifici storici;
- buono, presenza di molte caratteristiche architettoniche e/o di contesto;
- modesto, presenza di alcune caratteristiche architettoniche e/o di contesto;
- basso, assenza o presenza di poche caratteristiche architettoniche e/o di contesto.

Infine, è stata analizzata anche la permanenza delle caratteristiche architettoniche tradizionali degli edifici, sia relativamente agli elementi strutturali (copertura, volumetria, presenza di box, composizione delle aperture, balconi sulla corte e su fronte strada, archi e volte, scale esterne, porticati e loggiati) sia agli elementi di finitura (rivestimento, colorazione, zoccolo, serramenti, scuri e tapparelle, ringhiere dei balconi, inferriate dei serramenti, strutture in legno, tessiture murarie, decorazioni) e accessori (parabole, condizionatori e pluviali). Per tutti questi elementi è stato verificato il grado di coerenza che presentano in relazione al contesto architettonico storico in cui si inseriscono. Ad esempio, per quanto riguarda la composizione delle aperture, i caratteri che sono stati presi in considerazione per l'analisi sono stati la dimensione, l'allineamento verticale e l'ordine (ossia la modalità di composizione della facciata).

In ogni scheda vengono definiti valore architettonico e stato di conservazione di ogni edificio. Tali indicazioni, in rapporto allo stato di abbandono e quindi alla presenza di volumi vuoti, o alla presenza di elementi in contrasto con le caratteristiche del nucleo storico, determinano il tipo di intervento edilizio cui può essere soggetto l'edificio (vedi elaborato PR2). In particolare, qualora gli elementi

risultino “coerenti” è necessario mantenerli. Qualora gli elementi siano “non coerenti” o “assenti” è necessario consultare tale documento che indica le linee per le modalità di intervento.

## **STRUTTURA DEI FRONTI**

Molti degli edifici del nucleo Storico di Pognano presentano l'affaccio principale verso lo spazio pubblico. L'edificio privato disegna quindi quella che, viene spesso denominata "quinta scenica" ed è necessario quindi individuare alcune soluzioni congrue, affinché sia possibile avere un disegno coerente e rispettoso delle caratteristiche "naturali" del nucleo storico di Pognano. Le indicazioni che seguono si configurano come uno strumento utile per una riqualificazione ed un recupero coerente con le caratteristiche qualitativamente rilevanti del centro storico di Pognano.

## **ALLINEAMENTI STRADALI**

La maggior parte degli edifici presenti nel centro storico di Pognano, che hanno un affaccio sulla strada pubblica, risulta avere un allineamento alla strada stessa.

Tale caratteristica è facilmente individuabile lungo via Roma e via Leonardo da Vinci ed è una delle più frequenti nei centri storici italiani, dove gli edifici e gli spazi privati disegnano ciò che è invece spazio pubblico. E' preferibile quindi cercar di mantenere tale caratteristica evitando quindi soluzioni controverse, quali arretramento eccessivo e tutte quelle soluzioni che farebbero perdere la continuità visiva.

Qualora non sia possibile inibire l'arretramento, si consiglia la costruzione di spazi pedonali, in modo da potenziare il sistema dello spazio pubblico e da avere relazioni dirette dell'edificio con lo stesso.



### **ALLINEAMENTI FINESTRE ORIZZONTALI**

Una caratteristica abbastanza ricorrente all'interno del nucleo storico di Pognano è l'allineamento orizzontale tra le aperture di uno stesso edificio e tra aperture di edifici contigui. E' preferibile cercare di non modificare tale caratteristica, e si ritiene inoltre consigliato il recupero o la costruzione di tali allineamenti qualora fosse possibile.





## **ALLINEAMENTI FINESTRE VERTICALI**

Oltre all'allineamento orizzontale tra le aperture, è preferibile riuscire a mantenere anche allineamenti verticali nello stesso edificio, anche se tra elementi diversi, come finestre, porte, portoni e punti luce. Sarebbe preferibile riuscire a non modificare tale struttura e qualora fosse possibile recuperare e ripristinare tale impostazione.



## **DIMENSIONI APERTURE**

La dimensione delle aperture nelle unità edilizie del nucleo storico di Pognano è spesso riconoscibile nella finestra stretta e lunga. Alcuni edifici a seguito di interventi di ristrutturazione hanno alterato tale caratteristica, prevedendo a volte aperture differenti da quelle originali.

Per i nuovi interventi previsti è preferibile che vengano scelte soluzioni simili a quelle originarie, naturalmente sempre nel rispetto totale delle normative contenute nei regolamenti d'igiene.





## COPERTURE

Le coperture in cotto o in laterizio sono tra le più antiche e utilizzate nella copertura di una casa in centro storico.

Il manto di copertura dei tetti è tradizionalmente in coppi di cotto, nel caso siano presenti materiali non idonei, è necessaria la sostituzione di quest'ultimi con coppi di colore naturale.

Gli interventi di riqualificazione delle coperture dovranno essere realizzati senza pregiudicare la qualità degli stessi elementi originali.

## **ELEMENTI DECORATIVI**

Oltre agli elementi strutturali di un edificio è necessario soffermarsi sugli elementi che arricchiscono lo stesso aumentando di conseguenza la qualità percepibile del nucleo storico nel suo complesso. E' necessario innanzitutto, sottolineare che il nucleo storico di Pognano è di origine rurale e ciò comporta una ridotta presenza di elementi di decoro. Tuttavia è fondamentale partire da queste preesistenze per poter migliorare la condizione attuale.

## **ZOCCOLATURE**

Un elemento abbastanza ricorrente all'interno del nucleo storico di Pognano è la zoccolatura dell'edificio. Tale elemento deve avere dimensioni consone, come mostrate in figura. Inoltre la colorazione deve entrare in contrasto di chiaro scuro con il colore principale della facciata.

Si consiglia l'utilizzo di zoccolature in rilievo intonacate, in marmo o granito con lavorazione grezza.



Qualora si utilizzasse zoccolatura ad elementi, si consigliano elementi di forma orizzontale, con una disposizione degli stessi per file parallele con lato lungo orizzontale, come mostrato nei rilievi fotografici che seguono.



## RECINZIONI, INFERRIATE

E' consigliabile la conservazione di tali elementi qualora presenti e coerenti con il contesto. Si preferisce l'utilizzo di inferriate in ferro battuto, di forma semplice e poco articolata. Le colorazioni di tali elementi non devono essere lucide, ma preferibilmente realizzate con tinte opache, in modo da non creare forti contrasti di colore e materiali.



## SERRAMENTI

E' consigliabile l'utilizzo di persiane, preferibilmente in legno o in materiali che ne possano richiamare l'aspetto. Si consiglia l'utilizzo di oscuramenti con apertura esterna o a scomparsa interna con sistema di scorrimento. Si sconsiglia invece l'utilizzo di oscuramenti esterni con sistema di scorrimento. Non si esclude l'utilizzo di avvolgibili, si consiglia però che le tinte possano essere opache e omogenee alla colorazione dell'elemento cornice della finestra. E' da evitare in alcun modo l'utilizzo di finestre in alluminio, soprattutto di colorazioni lucide o con colorazioni di tipo argenteo o bronzee. L'utilizzo di oscuramenti o persiane non in legno è consigliabile che le colorazioni siano opache, nonostante possano essere in contrasto chiaro-scuro con gli altri elementi.

### Soluzioni consigliate:



### **Soluzioni sconsigliate:**



### **PORTONI, PORTE E PORTALI**

E' preferibile qualora lo stato di manutenzione lo permetta il mantenimento degli elementi storici in legno di porte e portoni o degli elementi in muratura dei portali. E' preferibile l'utilizzo di portoni e porte in legno o in materiali che ne richiamino l'aspetto, in questo caso si consiglia l'utilizzo di colorazioni opache e non lucide. È da evitare l'utilizzo di porte in alluminio con colorazioni di tipo argenteo o bronzee. È preferibile, qualora fosse indispensabile, l'utilizzo di telai in ferro battuto o in lavorazioni simili.

### **Soluzioni consigliate:**





**Soluzioni sconsigliate:**



## **COLORAZIONI**

Un elemento caratterizzante e qualificante del nucleo storico è costituito dalla colorazioni degli edifici che si affacciano sulle vie principali del centro storico. Al momento il Comune di Pognano è privo di un piano colore che possa guida la scelta delle tinteggiature esterne.

E' stato quindi necessario indagare sulle colorazioni prevalenti all'interno del nucleo storico.

La colorazione degli edifici è un elemento importante per quanto riguarda la riconoscibilità del nucleo storico stesso, ed inoltre riesce a ridurre l'impatto di elementi strutturali e decorativi incoerenti con il contesto stesso.

Si preferisce una colorazione della facciata abbastanza tenue, quasi spenta, in modo da non creare troppi contrasti di colore tra le diverse facciate. Di seguito vengono proposte una serie di colorazioni coerenti ed incoerenti con le caratteristiche del centro storico.

### **Soluzioni consigliate:**



E' necessario però definire anche una serie di accostamenti tra le diverse colorazioni degli elementi.

		D2 05 80	D6 05 85	E0 20 70	E4 10 80	F8 20 80	F0 20 80	F2 00 84	F6 08 86	G0 08 86	
		D2 05 80	D6 15 75	E0 40 80	E4 10 85		F0 25 75	F2 10 80	F6 10 80	G0 05 85	
	C8 50 40		D6 17 75		E4 15 75			F2 15 75	F6 15 80	G0 15 75	
			D6 20 70		E4 20 70			F2 15 85	F6 15 85		
			D6 25 65		E4 25 65			F2 25 75			
					E4 30 60			F2 30 80			
								F2 35 75			

E' necessario che le colorazioni dei diversi elementi si riferiscano a una stessa gamma di colori. Inoltre è necessario che i colori entrino in un gioco di contrasto tra chiaro-scuro in modo da poter far risaltare alcuni elementi, come ad esempio le cornici delle finestre.

E' preferibile inoltre ricorrere a un solo tipo di colorazione per quanto riguarda la facciata e un solo tipo di colorazione per quanto riguarda zoccolature e rilievi in modo da evitare un risultato non equilibrato.

E' preferibile che le facciate siano intonacate. Viene pertanto precluso l'utilizzo di tessiture murarie, qualora non originali, in modo da poter evitare effetti di incoerenza con il contesto del nucleo storico.

**Soluzioni sconsigliate:**



## **CORTI E CORTILI: PAVIMENTAZIONI**

All'interno del nucleo storico di Pognano si presenta una rilevante presenza di corti e cortili destinate a differenti funzioni: ingressi alle abitazioni, spazi verdi, parcheggi ecc...

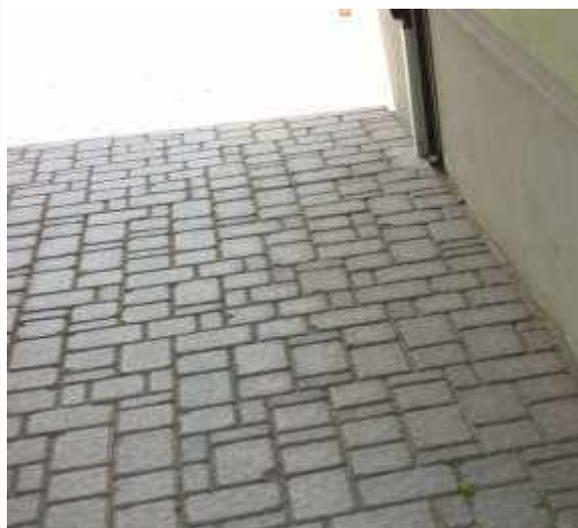
Lo stato di fatto di tali elementi presenta in molti casi uno stato di abbandono evidente con materiali e soluzioni che non consentono di valorizzare la corte stessa.

Relativamente alle pavimentazioni si consigliano pertanto soluzioni con materiali sobri e semplici facilmente realizzabili e riparabili ma soprattutto economici sia dal punto di vista della realizzazione che della manutenzione.

Inoltre, vista la compresenza di differenti funzioni all'interno delle corti stesse, è necessario che la scelta dei materiali si adatti a tali utilizzazioni. E' comunque preferibile che la pavimentazione si costituisca di un numero limitato di materiali. Si consiglia l'utilizzo di porfidi, ghiaia, ciottoli e pietre naturali che consentono una buona resa estetica e posature tradizionali (ad arco, a coda di pavone, posa a fila diritte o parallele, posa di lastre a correre.)

E' preferibile escludere o limitare l'utilizzo di pavimentazioni in conglomerato bituminoso, pavimentazioni con finitura in cemento, pavimentazioni con resine, pavimentazione in pietra con finiture lucide.

### **Soluzioni consigliate:**





## RECUPERO PIENI-VUOTI

All'interno del documento "PR2 Interventi per la città storica" vengono definite una serie di possibilità per la ristrutturazione edilizia. Una in particolare consente il recupero del volume geometrico degli edifici vuoti o parzialmente vuoti. Si tratta in particolare di fienili, casseri, ed in generale strutture rurali a cui viene data la possibilità di effettuare un recupero funzionale. Le soluzioni adottate dovranno, nei casi che lo consentono, garantire il mantenimento di quegli elementi dal valore architettonico che caratterizzano l'edificato di origine agricola.



### **INSEGNE DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI**

Lungo via Leonardo da Vinci si localizzano alcune attività commerciali che consentono di migliorare la vivibilità dell'intero nucleo storico. Si consiglia che l'eventuale affissione di insegne o targhe per esercizi commerciali mantengano una dimensione ridotta, con una sporgenza massima di 10 cm.

Sono sconsigliate soluzioni che prevedono disposizione a bandiera e illuminate con neon interno.

### **SPAZI PUBBLICI**

Elemento importante per la riqualificazione della città storica è lo spazio pubblico. Gli elaborati grafici che compongono il Documento di Piano, ed in particolare il documento DP4\_4s "Linee guida per la progettazione e la riqualificazione delle strade", consentono di individuare una serie di elementi fondamentali per una corretta attuazione delle previsioni di piano ed in particolare per la riqualificazione degli spazi pubblici che costituiscono il nucleo storico.

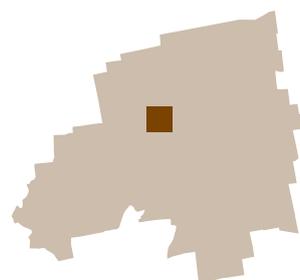
Si rimanda pertanto a tali linee guida per una dettagliata ricostruzione degli elementi consigliati per lo spazio pubblico.



# Comparto

# 01

via Roma



## Tipologia

Edifici a cortina

## Uniformità

Tipologica

Conservativa

Altezze edifici

Falde tetti

## Stato di conservazione esterno

Scarso

## Stato di conservazione interno

Sufficiente

## Presenza di elementi accessori

Coerenti

Incoerenti

Box

Serre

Depositi

X

Altro

## Presenza di parti recintate

0

1

2

3

## Note

Accesso ai box interrati da comparto 2

## Proprietà degli spazi di pertinenza

Pubblica

Privata

X

## Presenza di cancelli/porte

Porte

Cancello

X

## Utilizzo e descrizione degli spazi di pertinenza

Asfalto

Autobloccanti

Cemento

Sterrato

Verde

Ghiaia

Altro

Parcheggio

50%  
Scarso

Giardino

Spazi comuni

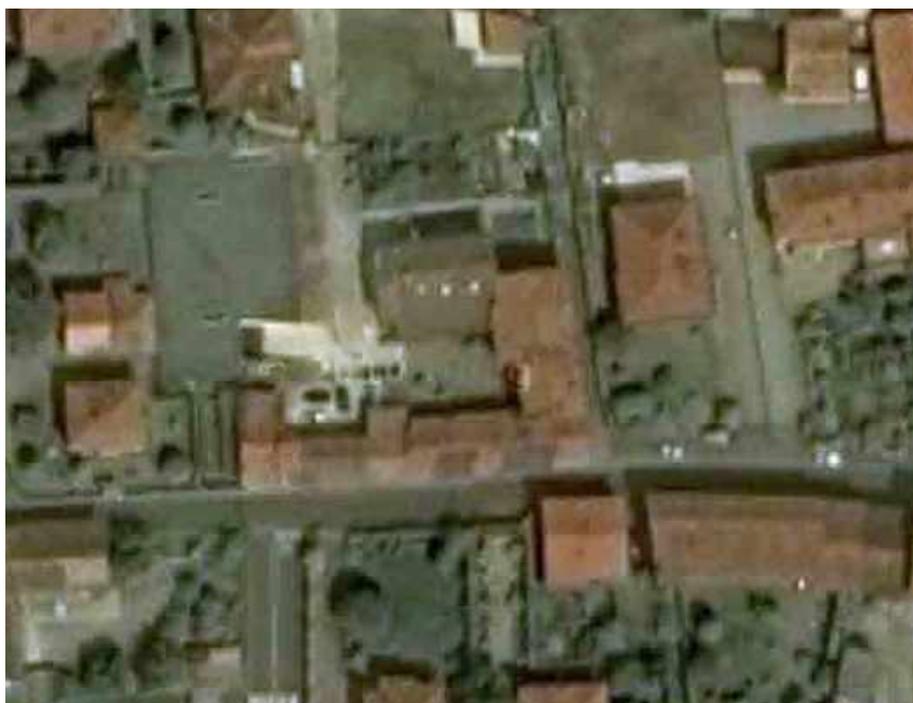
50%  
Scarso

Orto





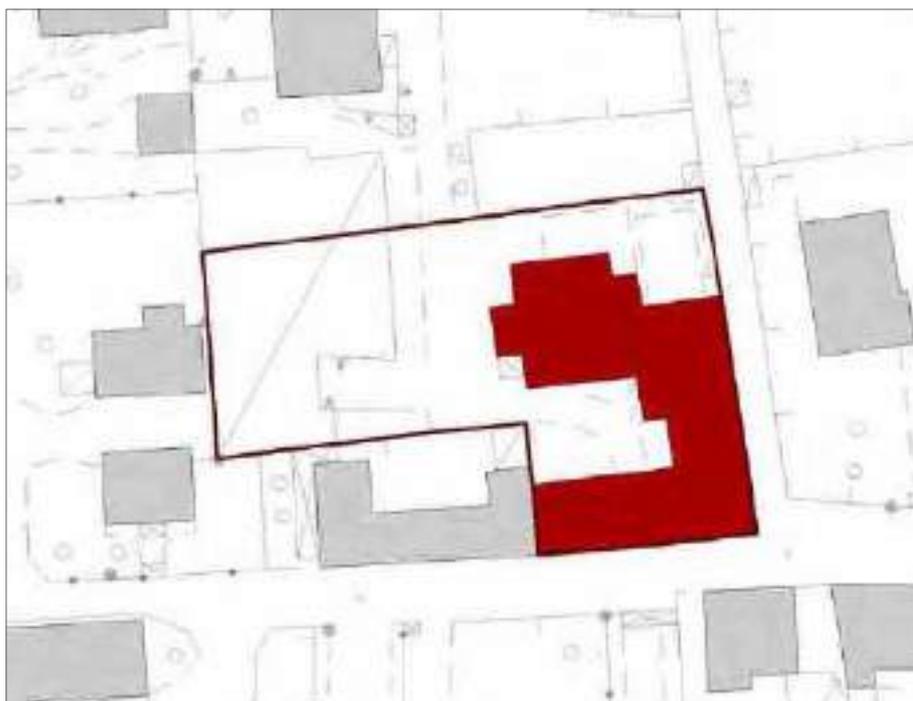
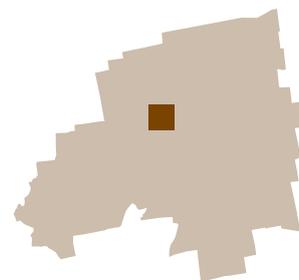




# Comparto

# 02

via Roma



Tipologia			
Corte chiusa			
Uniformità			
Tipologica			
Conservativa	X		
Altezze edifici			
Falde tetti			
Stato di conservazione esterno			
Ottimo			
Stato di conservazione interno			
Ottimo			
Presenza di elementi accessori			
Coerenti	Incoerenti		
Box			
Serre			
Depositi			
Altro			
Presenza di parti recintate			
0	1	2	3
Note			

Proprietà degli spazi di pertinenza				Presenza di cancelli/porte			
Pubblica		Privata X		Porte		Cancello X	
Utilizzo e descrizione degli spazi di pertinenza							
	Asfalto	Autobloccanti	Cemento	Sterrato	Verde	Ghiaia	Altro
Parcheggio							
Giardino	20% Sufficiente						
Spazi comuni	40% Buono		10% Pessimo		30% Scarso		
Orto							



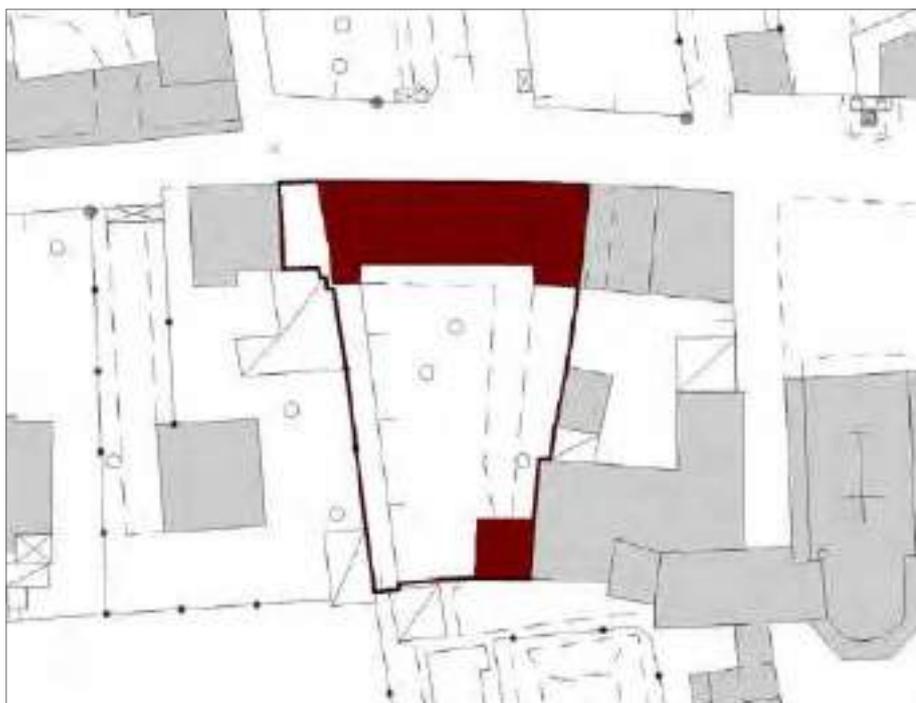
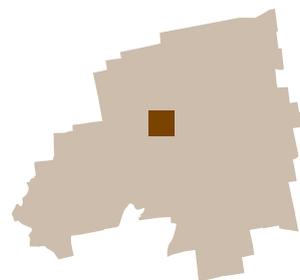






# Comparto 03

via Roma



<b>Tipologia</b>
Corte aperta
<b>Uniformità</b>
Tipologica
Conservativa
Altezze edifici
Falde tetti
<b>Stato di conservazione esterno</b>
Sufficiente
<b>Stato di conservazione interno</b>
Buono
<b>Presenza di elementi accessori</b>
Coerenti                      Incoerenti
Box
Serre
Depositi
Altro
<b>Presenza di parti recintate</b>
0                      1                      2                      3
<b>Note</b>

Proprietà degli spazi di pertinenza				Presenza di cancelli/porte			
	Asfalto	Autobloccanti	Cemento	Verde	Ghiaia	Altro	
Proprietà	Pubblica			Privata X			
Presenza di cancelli/porte				Porte		Cancello X	
<b>Utilizzo e descrizione degli spazi di pertinenza</b>							
Parcheggio							
Giardino				70% Buono			
Spazi comuni	10% Buono			10% Buono		10% Buono	
Orto							





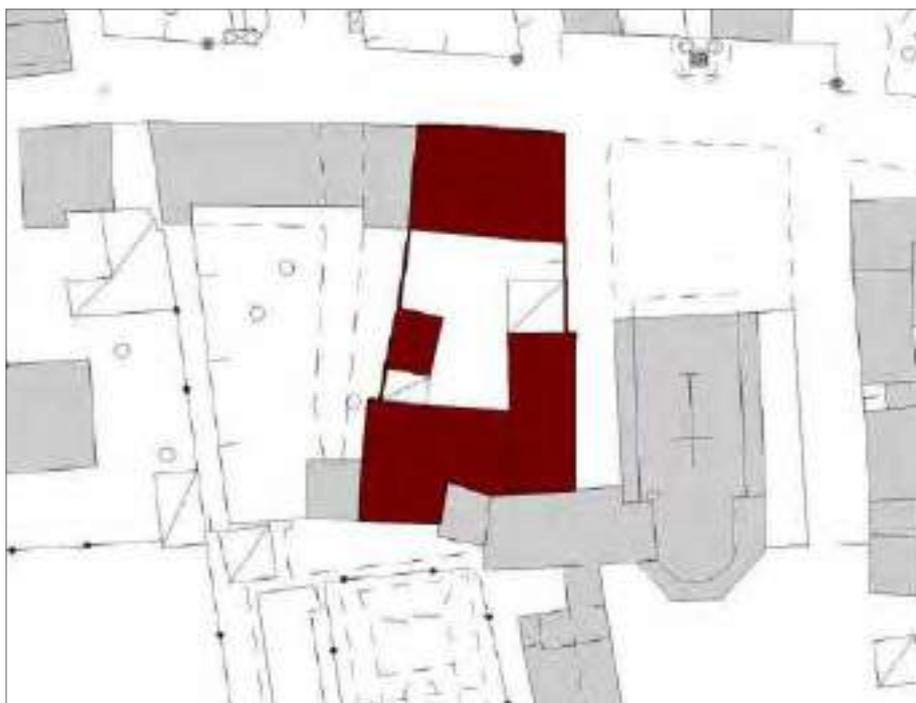
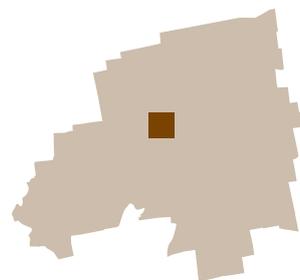




# Comparto

# 04

via Roma



Tipologia			
Corte chiusa			
Uniformità			
Tipologica			
Conservativa			
Altezze edifici			
Falde tetti			
Stato di conservazione esterno			
Sufficiente			
Stato di conservazione interno			
Sufficiente			
Presenza di elementi accessori			
Coerenti	Incoerenti		
	Box X		
	Serre		
	Depositi X		
	Altro		
Presenza di parti recintate			
0	1	2	3
Note			
- Struttura edificio 1: portone accesso corte			
- Disomogeneità dell'organizzazione della corte			

Proprietà degli spazi di pertinenza				Presenza di cancelli/porte			
Pubblica		Privata X		Porte X		Cancello	
Utilizzo e descrizione degli spazi di pertinenza							
	Asfalto	Autobloccanti	Cemento	Sterrato	Verde	Ghiaia	Altro
Parcheggio							
Giardino							
Spazi comuni		10% Scarso	30% Scarso	60% Pessimo			
Orto							







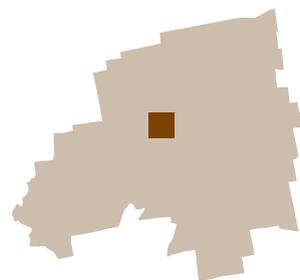






# Comparto 05

via Roma



### Tipologia

Corte chiusa

### Uniformità

Tipologica

Conservativa

Altezze edifici

Falde tetti

### Stato di conservazione esterno

Buono

### Stato di conservazione interno

Buono

### Presenza di elementi accessori

Coerenti

Incoerenti

Box

Serre

Depositi

Altro

### Presenza di parti recintate

0

1

2

3

### Note

Sagrato chiesa - spazio in ciottolato e porfido

### Proprietà degli spazi di pertinenza

Pubblica

Privata

### Presenza di cancelli/porte

Porte

Cancello

### Utilizzo e descrizione degli spazi di pertinenza

Asfalto

Autobloccanti

Cemento

Sterrato

Verde

Ghiaia

Altro

Parcheggio

Giardino

Spazi comuni

50%  
Sufficiente

20%  
Buono

30%  
Buono

Orto







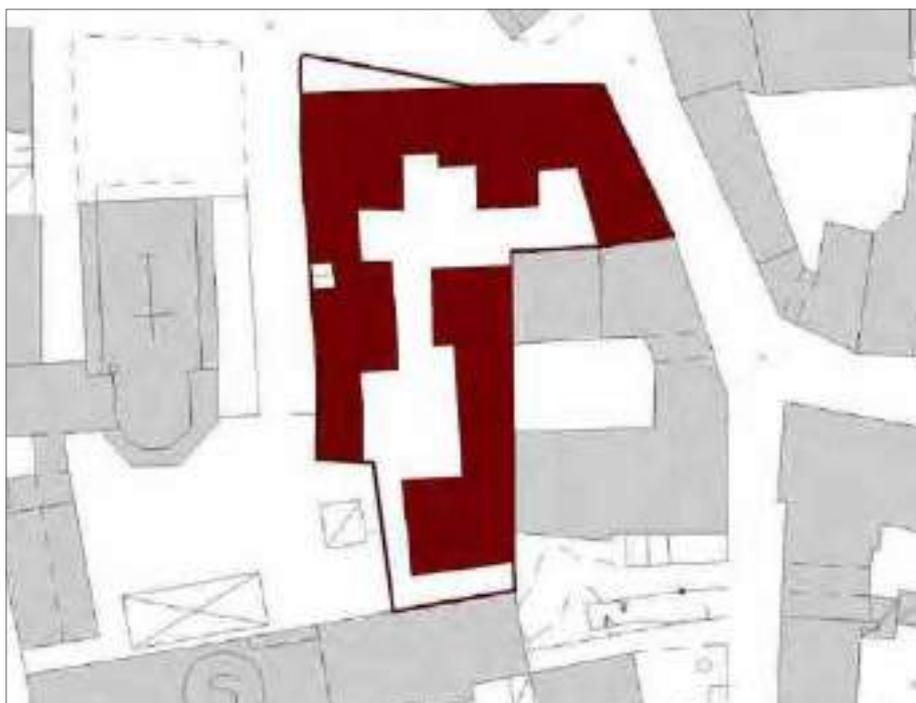
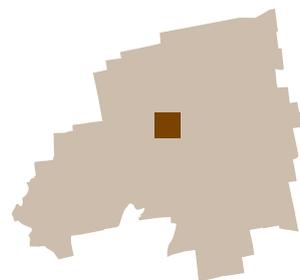




# Comparto

# 06

via Roma



### Tipologia

Corte chiusa

### Uniformità

Tipologica

Conservativa

Altezze edifici

Falde tetti

### Stato di conservazione esterno

Sufficiente

### Stato di conservazione interno

Sufficiente

### Presenza di elementi accessori

Coerenti

Incoerenti

Box

X

Serre

Depositi

X

Altro

### Presenza di parti recintate

0

1

2

3

### Note

Disomogeneità elevata delle tipologie e delle forme degli edifici

### Proprietà degli spazi di pertinenza

Pubblica

Privata X

### Presenza di cancelli/porte

Porte

Cancello

### Utilizzo e descrizione degli spazi di pertinenza

Asfalto

Autobloccanti

Cemento

Sterrato

Verde

Ghiaia

Altro

Parcheggio

35%  
Scarso

Giardino

Spazi comuni

5%  
Scarso

10%  
Scarso

5%  
Scarso

40%  
Scarso

5%  
Sufficiente

Orto

























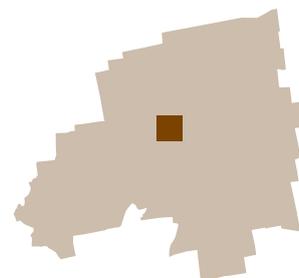




# Comparto

# 07

via Roma



### Tipologia

Corte chiusa

### Uniformità

Tipologica

Conservativa

Altezze edifici

Falde tetti

### Stato di conservazione esterno

Buono

### Stato di conservazione interno

Sufficiente

### Presenza di elementi accessori

Coerenti

Incoerenti

Box

Serre

Depositi

Altro

### Presenza di parti recintate

0

1

2

3

Note

### Proprietà degli spazi di pertinenza

Pubblica

Privata

X

### Presenza di cancelli/porte

Porte

Cancello

### Utilizzo e descrizione degli spazi di pertinenza

Asfalto

Autobloccanti

Cemento

Sterrato

Verde

Ghiaia

Altro

Parcheggio

30%  
Sufficiente

Giardino

Spazi comuni

30%  
Scarso

40%  
Scarso

Orto







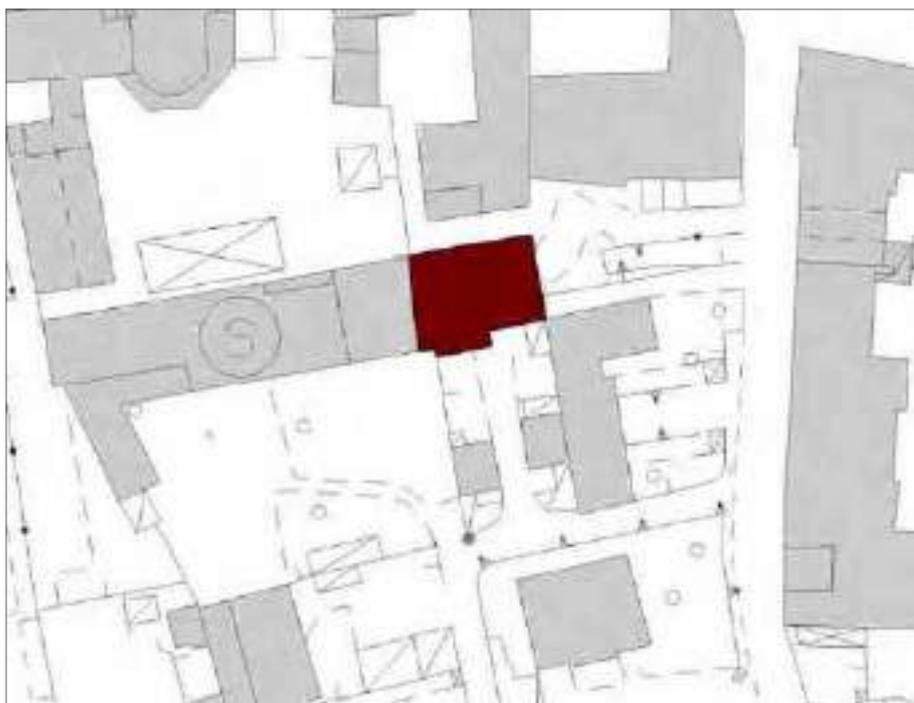
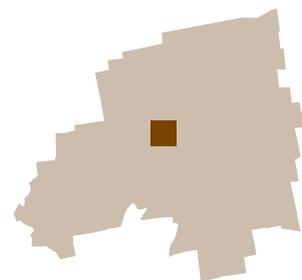




# Comparto

# 08

vicolo Chiuso



Tipologia			
Edifici a cortina			
Uniformità			
Tipologica			
Conservativa	X		
Altezze edifici	X		
Falde tetti			
Stato di conservazione esterno			
Buono			
Stato di conservazione interno			
Buono			
Presenza di elementi accessori			
Coerenti	Incoerenti		
Box	X		
Serre			
Depositi			
Altro			
Presenza di parti recintate			
0	1	2	3
Note			

Proprietà degli spazi di pertinenza				Presenza di cancelli/porte			
Pubblica		Privata X		Porte		Cancello X	
Utilizzo e descrizione degli spazi di pertinenza							
	Asfalto	Autobloccanti	Cemento	Sterrato	Verde	Ghiaia	Altro
Parcheggio							
Giardino							
Spazi comuni	60% Sufficiente						
Orto	40% Sufficiente						

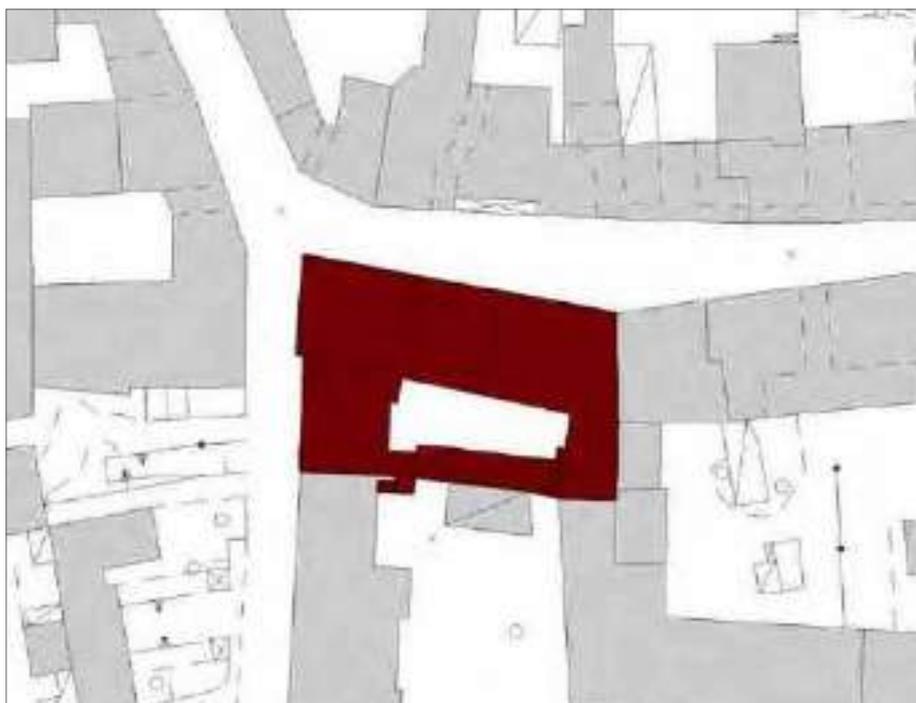
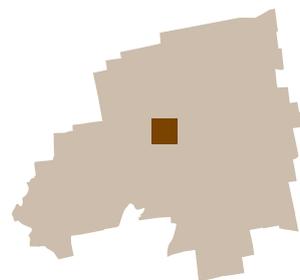






# Comparto 09

via Vittorio Veneto



<b>Tipologia</b>			
Corte chiusa			
<b>Uniformità</b>			
Tipologica			
Conservativa			
Altezze edifici	X		
Falde tetti			
<b>Stato di conservazione esterno</b>			
Sufficiente			
<b>Stato di conservazione interno</b>			
Sufficiente			
<b>Presenza di elementi accessori</b>			
Coerenti	Incoerenti		
Box			
Serre			
Depositi			
Altro			
<b>Presenza di parti recintate</b>			
0	1	2	3
<b>Note</b>			

Proprietà degli spazi di pertinenza				Presenza di cancelli/porte			
Pubblica		Privata X		Porte		Cancello	
Utilizzo e descrizione degli spazi di pertinenza							
	Asfalto	Autobloccanti	Cemento	Sterrato	Verde	Ghiaia	Altro
Parcheggio			20%				
			Sufficiente				
Giardino							
Spazi comuni			50%	30%			
			Sufficiente	Scarso			
Orto							









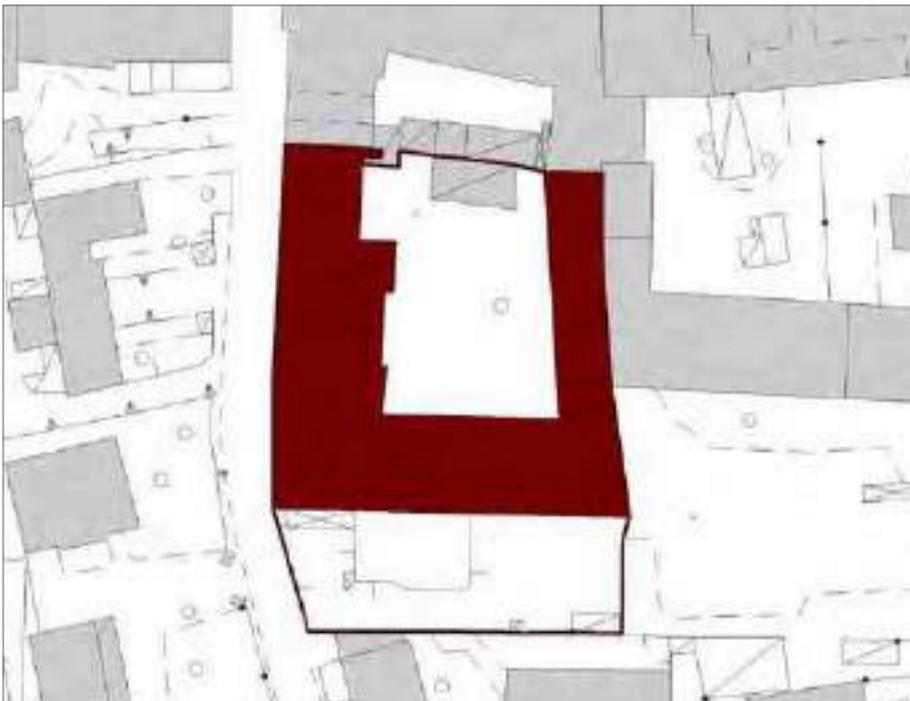
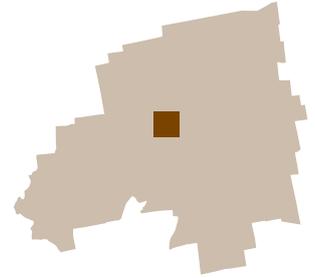






# Comparto 10

via Vittorio Veneto



<b>Tipologia</b>			
Corte chiusa			
<b>Uniformità</b>			
Tipologica			
Conservativa			
Altezze edifici			
Falde tetti			
<b>Stato di conservazione esterno</b>			
Sufficiente			
<b>Stato di conservazione interno</b>			
Scarso			
<b>Presenza di elementi accessori</b>			
Coerenti	Incoerenti		
Box	X		
Serre			
Depositi	X		
Altro			
<b>Presenza di parti recintate</b>			
0	1	2	3
<b>Note</b>			

Proprietà degli spazi di pertinenza				Presenza di cancelli/porte			
Pubblica		Privata X		Porte		Cancello	
Utilizzo e descrizione degli spazi di pertinenza							
	Asfalto	Autobloccanti	Cemento	Sterrato	Verde	Ghiaia	Altro
Parcheggio							
Giardino							
Spazi comuni	10% Scarso			90% Pessimo			
Orto							













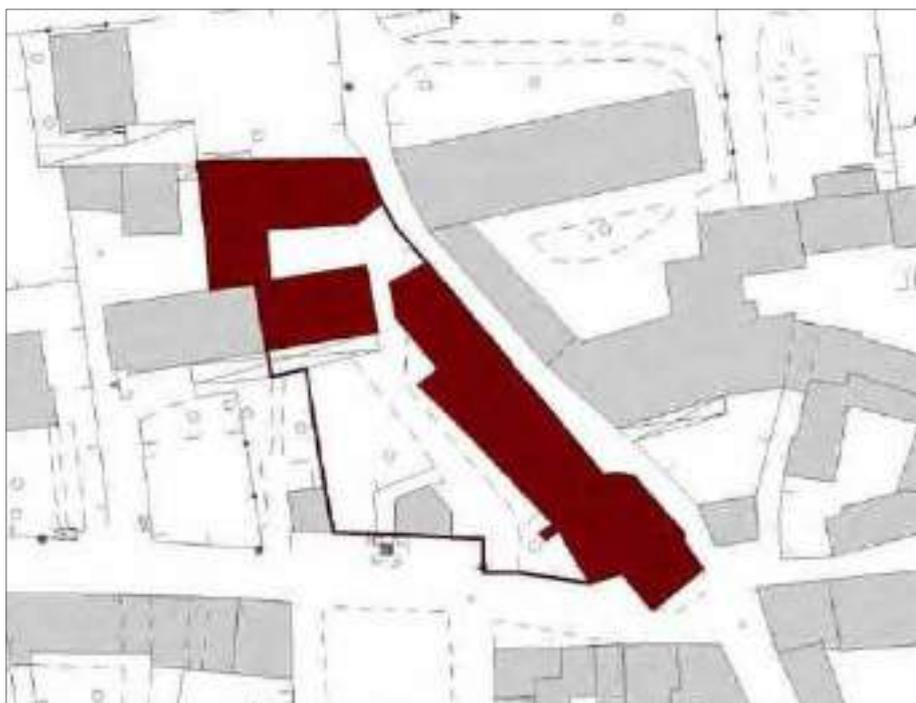
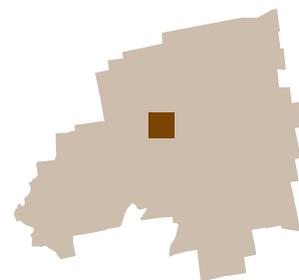




# Comparto

# 11

via Capitano S. Defendi



### Tipologia

Edifici isolati e a cortina

### Uniformità

Tipologica

Conservativa

Altezze edifici

Falde tetti

### Stato di conservazione esterno

Sufficiente

### Stato di conservazione interno

Sufficiente

### Presenza di elementi accessori

Coerenti

Incoerenti

Box

X

Serre

Depositi

Altro

### Presenza di parti recintate

0

1

2

3

Note

### Proprietà degli spazi di pertinenza

Pubblica

Privata

X

### Presenza di cancelli/porte

Porte

Cancello

X

### Utilizzo e descrizione degli spazi di pertinenza

Asfalto

Autobloccanti

Cemento

Sterrato

Verde

Ghiaia

Altro

Parcheggio

Giardino

40%  
Sufficiente

20%  
Scarso

Spazi comuni

40%  
Buono

Orto



# Edificio 01

Comparto 11  
via Capitano S. Defendi

Tipologia	In linea con la corte
Altezza	1 piano
Allineamento	Rispetto alla strada Rispetto agli altri edifici
Affaccio principale	Cortile interno
Funzioni	Piano terra Primo piano Successivi D



Stato di conservazione	Scarso
Stato di abbandono	Piano terra Primo piano Successivi Parziale
Interventi	Ampliamenti coerenti Ampliamenti incoerenti Sopralzo coerente Sopralzo incoerente
Restauro	Parziale Totale
Valore architettonico	Modesto

Permanenza caratteristiche architettoniche tradizionali					
Elementi strutturali			Elementi di finitura		
Coerenti		Incoerenti	Coerenti		Incoerenti
					Copertura
					Rivestimento
					Colorazione
					Box
					Zoccolo
					Serramenti
					Scuri/tapparelle
					Ringhiere (balconi)
					Inferriate (serramenti)
					Strutture in legno
					Tessiture murarie
					Decorazioni
					Parabole
					Condizionatori
					Pluviali

Interventi ammessi	
Manutenzione ordinaria	X
Manutenzione straordinaria	X
Restauro e risanamento conservativo	X
Ristrutturazione edilizia	
R1	
R2	X
R3	









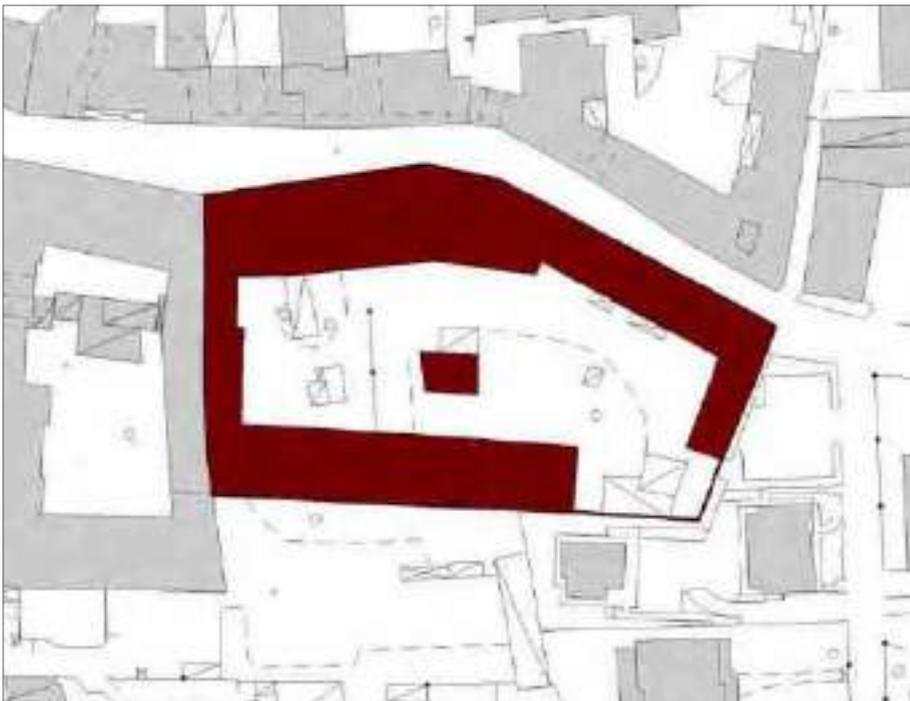
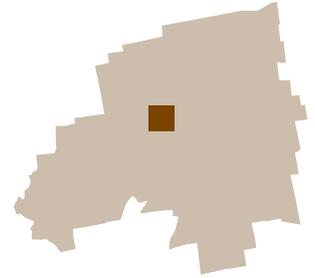






# Comparto 12

via Leonardo da Vinci



Tipologia			
Corte chiusa			
Uniformità			
Tipologica	X		
Conservativa			
Altezze edifici			
Falde tetti			
Stato di conservazione esterno			
Sufficiente			
Stato di conservazione interno			
Sufficiente			
Presenza di elementi accessori			
Coerenti	Incoerenti		
Box	X		
Serre			
Depositi	X		
Altro			
Presenza di parti recintate			
0	1	2	3
Note			

Proprietà degli spazi di pertinenza				Presenza di cancelli/porte			
Pubblica		Privata X		Porte		Cancello	
Utilizzo e descrizione degli spazi di pertinenza							
	Asfalto	Autobloccanti	Cemento	Sterrato	Verde	Ghiaia	Altro
Parcheggio							
Giardino							
Spazi comuni			30% Scarso	35% Scarso	30% Sufficiente		
Orto					5% Sufficiente		



































# Edificio 17

Comparto 12  
via Leonardo da Vinci

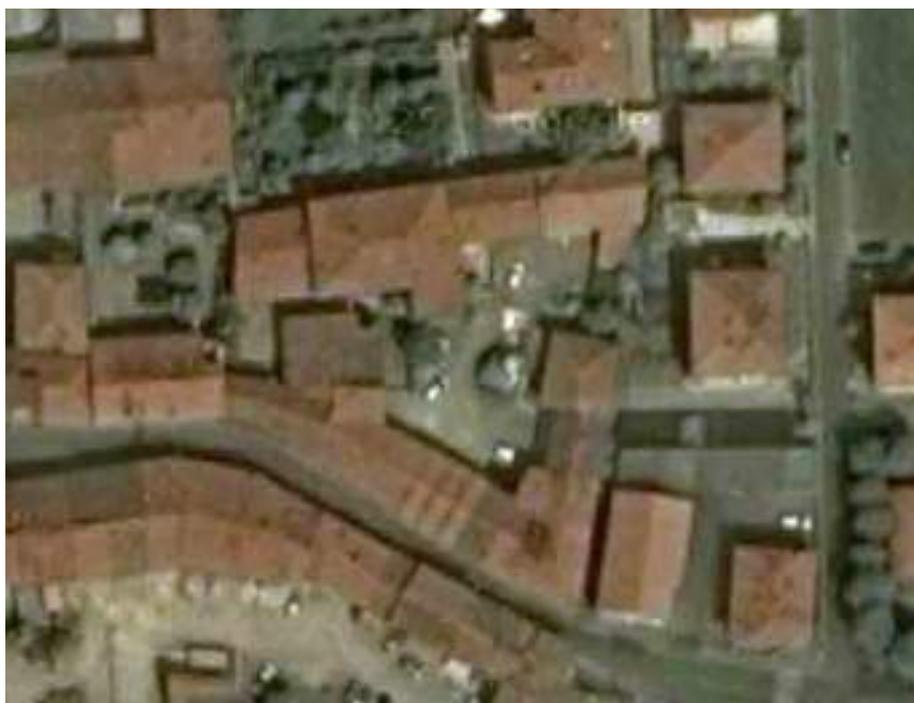


Tipologia
Isolato
Altezza
1 piano
Allineamento
Rispetto alla strada
Rispetto agli altri edifici
Affaccio principale
Cortile interno
Funzioni
Piano terra Primo piano Successivi B

Stato di conservazione
Scarso
Stato di abbandono
Piano terra Primo piano Successivi
Interventi
Ampliamenti coerenti
Ampliamenti incoerenti
Sopralzo coerente
Sopralzo incoerente
Restauro
Parziale
Totale
Valore architettonico
Basso

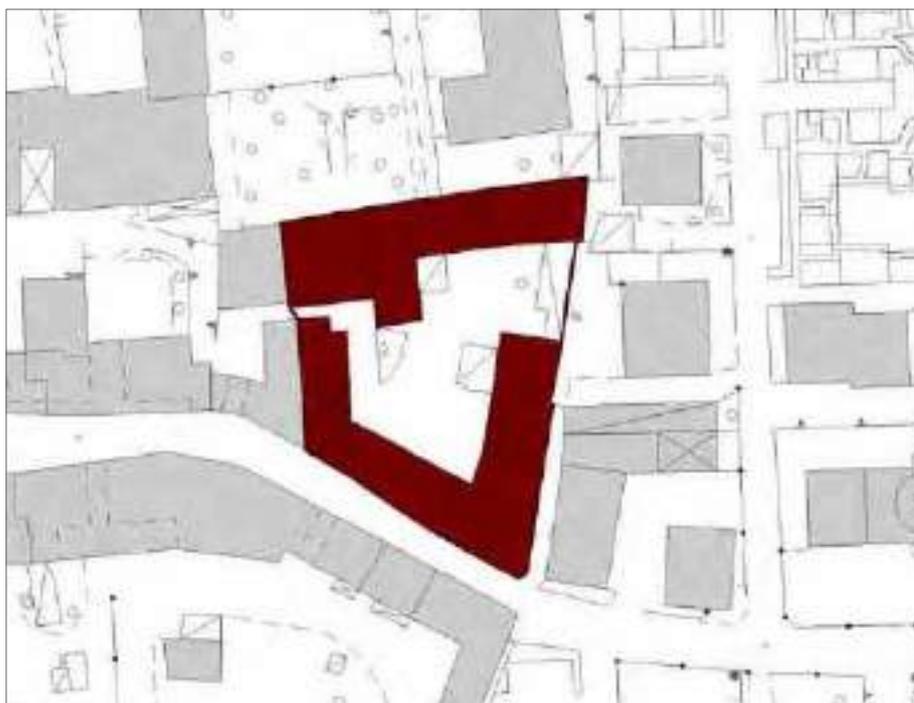
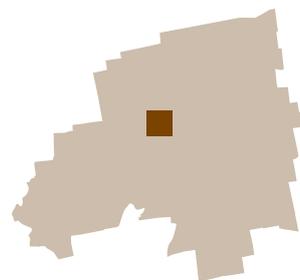
Permanenza caratteristiche architettoniche tradizionali					
Elementi strutturali			Elementi di finitura		
Coerenti		Incoerenti	Coerenti		Incoerenti
					Copertura
					Rivestimento
					Volumetria
					Colorazione
					Box
					Zoccolo
					Serramenti
					Scuri/tapparelle
					Comp. Aperture
					Ringhiere (balconi)
					Balconi su corte
					Inferriate (serramenti)
					Balconi su strada
					Strutture in legno
					Archi volte
					Tessiture murarie
					Scale esterne
					Decorazioni
					Parabole
					Loggiati/porticati
					Condizionatori
					Pluviali

Interventi ammessi	
Manutenzione ordinaria	X
Manutenzione straordinaria	X
Restauro e risanamento conservativo	X
Ristrutturazione edilizia	
R1	
R2	X
R3	



# Comparto 13

via Leonardo da Vinci



Tipologia			
Corte chiusa			
Uniformità			
Tipologica	X		
Conservativa			
Altezze edifici			
Falde tetti			
Stato di conservazione esterno			
Buono			
Stato di conservazione interno			
Buono			
Presenza di elementi accessori			
Coerenti	Incoerenti		
Box	X		
Serre			
Depositi	X		
Altro			
Presenza di parti recintate			
0	1	2	3
Note			

Proprietà degli spazi di pertinenza				Presenza di cancelli/porte			
Pubblica		Privata X		Porte		Cancello	
Utilizzo e descrizione degli spazi di pertinenza							
	Asfalto	Autobloccanti	Cemento	Sterrato	Verde	Ghiaia	Altro
Parcheggio							
Giardino							
Spazi comuni			20% Scarso	50% Scarso			30% Buono
Orto							



















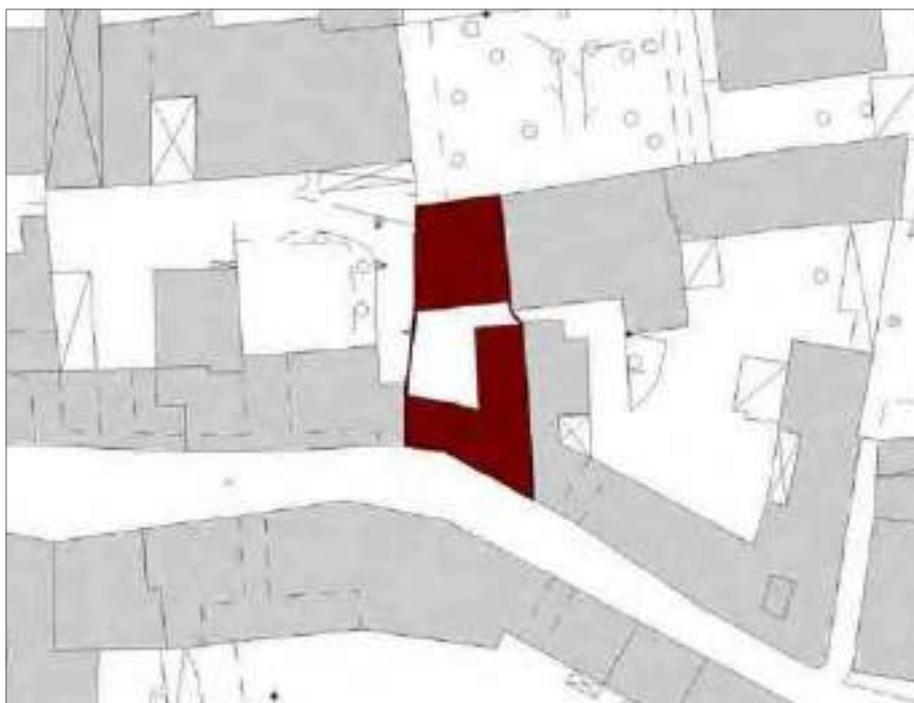
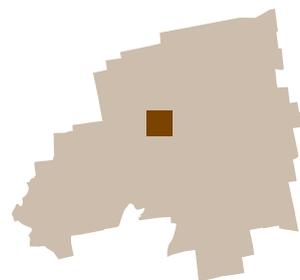




# Comparto

# 14

via Leonardo da Vinci



Tipologia			
Corte chiusa			
Uniformità			
Tipologica	X		
Conservativa			
Altezze edifici			
Falde tetti			
Stato di conservazione esterno			
Sufficiente			
Stato di conservazione interno			
Sufficiente			
Presenza di elementi accessori			
Coerenti	Incoerenti		
Box			
Serre			
Depositi			
Altro			
Presenza di parti recintate			
0	1	2	3
Note			

Proprietà degli spazi di pertinenza				Presenza di cancelli/porte			
Pubblica		Privata X		Porte		Cancello X	
Utilizzo e descrizione degli spazi di pertinenza							
	Asfalto	Autobloccanti	Cemento	Sterrato	Verde	Ghiaia	Altro
Parcheggio							
Giardino							
Spazi comuni	20% Sufficiente			80% Buono			
Orto							



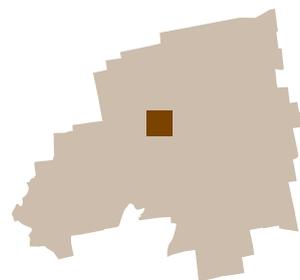






# Comparto 15

via Leonardo da Vinci



<b>Tipologia</b>			
Corte aperta			
<b>Uniformità</b>			
Tipologica			
Conservativa			
Altezze edifici			
Falde tetti			
<b>Stato di conservazione esterno</b>			
Sufficiente			
<b>Stato di conservazione interno</b>			
Sufficiente			
<b>Presenza di elementi accessori</b>			
Coerenti	Incoerenti		
	Box X		
	Serre		
	Depositi X		
	Altro		
<b>Presenza di parti recintate</b>			
0	1	2	3
<b>Note</b>			

<b>Proprietà degli spazi di pertinenza</b>				<b>Presenza di cancelli/porte</b>			
Pubblica		Privata X		Porte		Cancello X	
<b>Utilizzo e descrizione degli spazi di pertinenza</b>							
	Asfalto	Autobloccanti	Cemento	Sterrato	Verde	Ghiaia	Altro
Parcheggio		20% Ottimo					
Giardino							
Spazi comuni			40% Scarso	40% Scarso			
Orto							









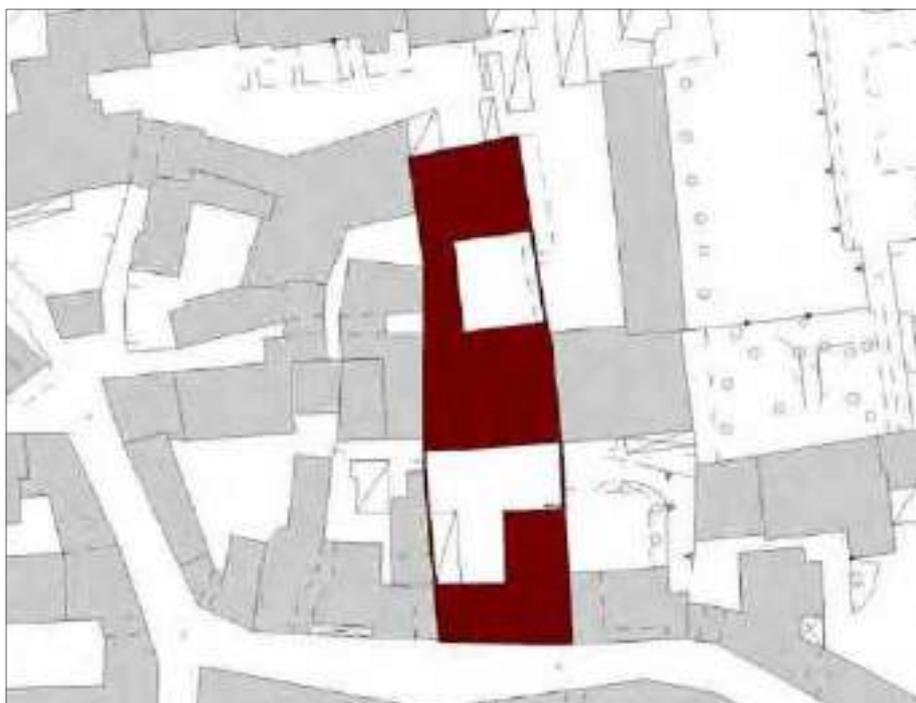
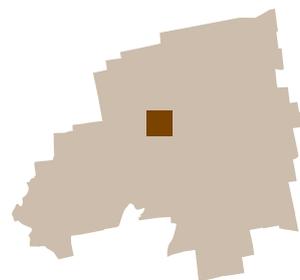






# Comparto 16

via Leonardo da Vinci



<b>Tipologia</b>			
Corte chiusa			
<b>Uniformità</b>			
Tipologica			
Conservativa			
Altezze edifici			
Falde tetti			
<b>Stato di conservazione esterno</b>			
Sufficiente			
<b>Stato di conservazione interno</b>			
Sufficiente			
<b>Presenza di elementi accessori</b>			
Coerenti	Incoerenti		
	Box X		
	Serre		
	Depositi		
	Altro		
<b>Presenza di parti recintate</b>			
0	1	2	3
<b>Note</b>			

Proprietà degli spazi di pertinenza				Presenza di cancelli/porte			
Pubblica		Privata X		Porte		Cancello	
Utilizzo e descrizione degli spazi di pertinenza							
	Asfalto	Autobloccanti	Cemento	Sterrato	Verde	Ghiaia	Altro
Parcheggio							
Giardino					10% Buono		
Spazi comuni			50% Scarso	40% Scarso			
Orto							



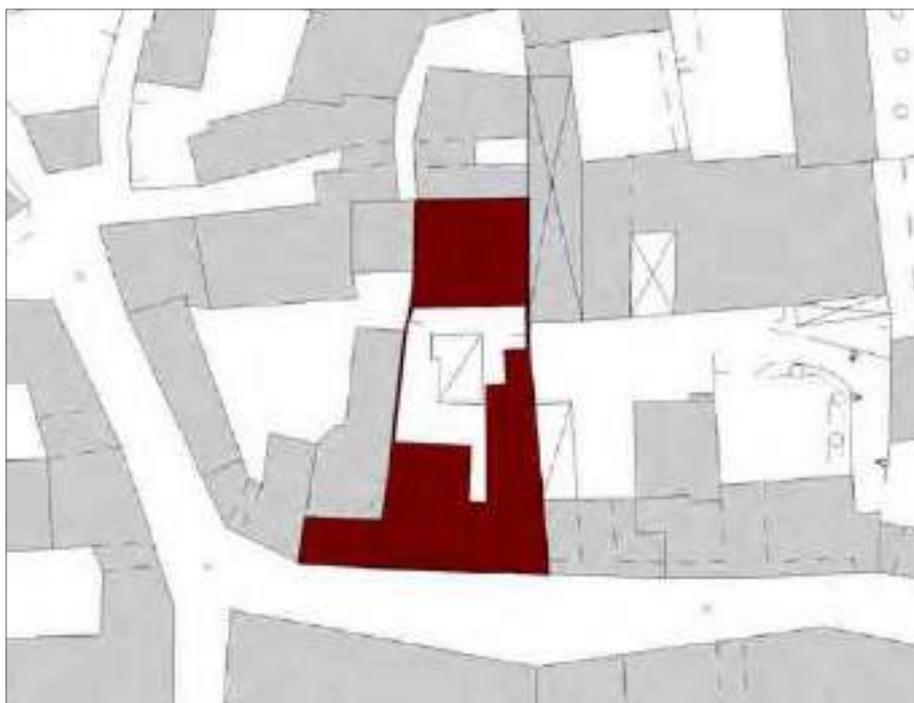
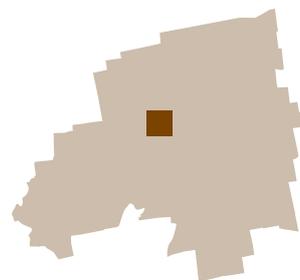






# Comparto 17

via Leonardo da Vinci



### Tipologia

Corte chiusa

### Uniformità

Tipologica

Conservativa

Altezze edifici

Falde tetti

### Stato di conservazione esterno

Sufficiente

### Stato di conservazione interno

Sufficiente

### Presenza di elementi accessori

Coerenti

Incoerenti

Box

X

Serre

Depositi

X

Altro

### Presenza di parti recintate

0

1

2

3

### Note

Deposito e box auto in mezzo alla corte

### Proprietà degli spazi di pertinenza

Pubblica

Privata

X

### Presenza di cancelli/porte

Porte

Cancello

### Utilizzo e descrizione degli spazi di pertinenza

Asfalto

Autobloccanti

Cemento

Sterrato

Verde

Ghiaia

Altro

Parcheggio

Giardino

Spazi comuni

60%  
Scarso

40%  
Scarso

Orto









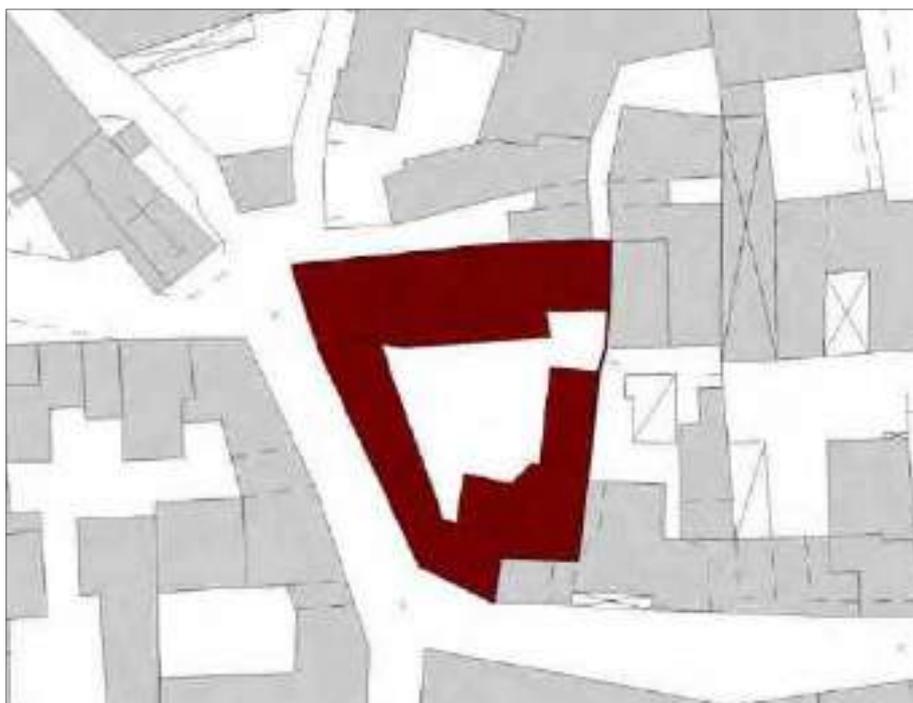
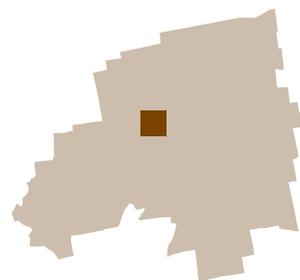






# Comparto 18

via Leonardo da Vinci



### Tipologia

Corte chiusa

### Uniformità

Tipologica

Conservativa

Altezze edifici

Falde tetti

### Stato di conservazione esterno

Buono

### Stato di conservazione interno

Buono

### Presenza di elementi accessori

Coerenti

Incoerenti

Box

Serre

Depositi

Altro

### Presenza di parti recintate

0

1

2

3

### Note

### Proprietà degli spazi di pertinenza

Pubblica

Privata

X

### Presenza di cancelli/porte

Porte

Cancello

### Utilizzo e descrizione degli spazi di pertinenza

Asfalto

Autobloccanti

Cemento

Sterrato

Verde

Ghiaia

Altro

Parcheggio

Giardino

Spazi comuni

20%

Buono

80%

Scarso

Orto











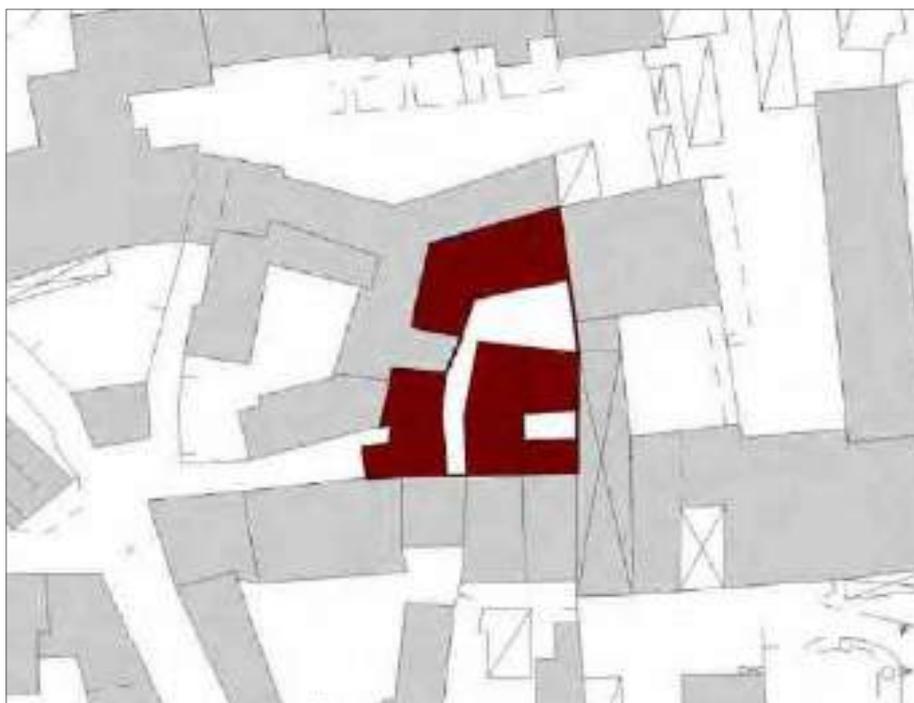
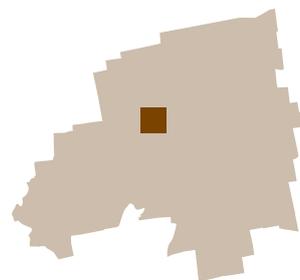






# Comparto 19

vicolo Castello



### Tipologia

Corte chiusa

### Uniformità

Tipologica

Conservativa

Altezze edifici

Falde tetti

### Stato di conservazione esterno

Sufficiente

### Stato di conservazione interno

Sufficiente

### Presenza di elementi accessori

Coerenti

Incoerenti

Box

Serre

Depositi

X

Altro

### Presenza di parti recintate

0

1

2

3

### Note

Ingresso alla corte del comparto di pregio

### Proprietà degli spazi di pertinenza

Pubblica

Privata

X

### Presenza di cancelli/porte

Porte

Cancello

### Utilizzo e descrizione degli spazi di pertinenza

Asfalto

Autobloccanti

Cemento

Sterrato

Verde

Ghiaia

Altro

Parcheggio

Giardino

Spazi comuni

50%

Buono

50%

Sufficiente

Orto









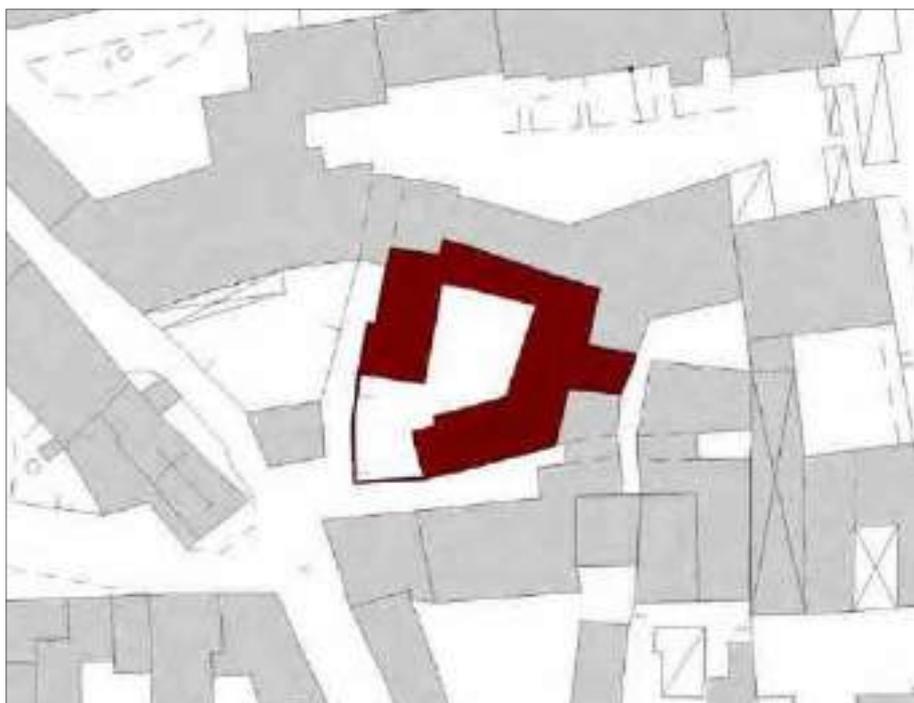
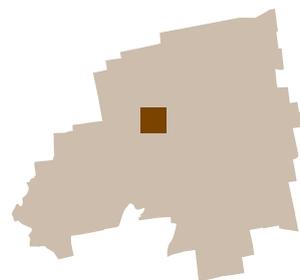






# Comparto 20

vicolo Seminario



### Tipologia

Corte chiusa

### Uniformità

Tipologica  
Conservativa  
Altezze edifici  
Falde tetti

### Stato di conservazione esterno

Sufficiente

### Stato di conservazione interno

Sufficiente

### Presenza di elementi accessori

Coerenti      Incoerenti

Box

Serre

Depositi

Altro

### Presenza di parti recintate

0      1      2      3

### Note

Ingresso alla corte del comparto di pregio

### Proprietà degli spazi di pertinenza

Pubblica

Privata

X

### Presenza di cancelli/porte

Porte

Cancello

X

### Utilizzo e descrizione degli spazi di pertinenza

Asfalto

Autobloccanti

Cemento

Sterrato

Verde

Ghiaia

Altro

Parcheggio

Giardino

Spazi comuni

10%  
Scarso

90%  
Scarso

Orto



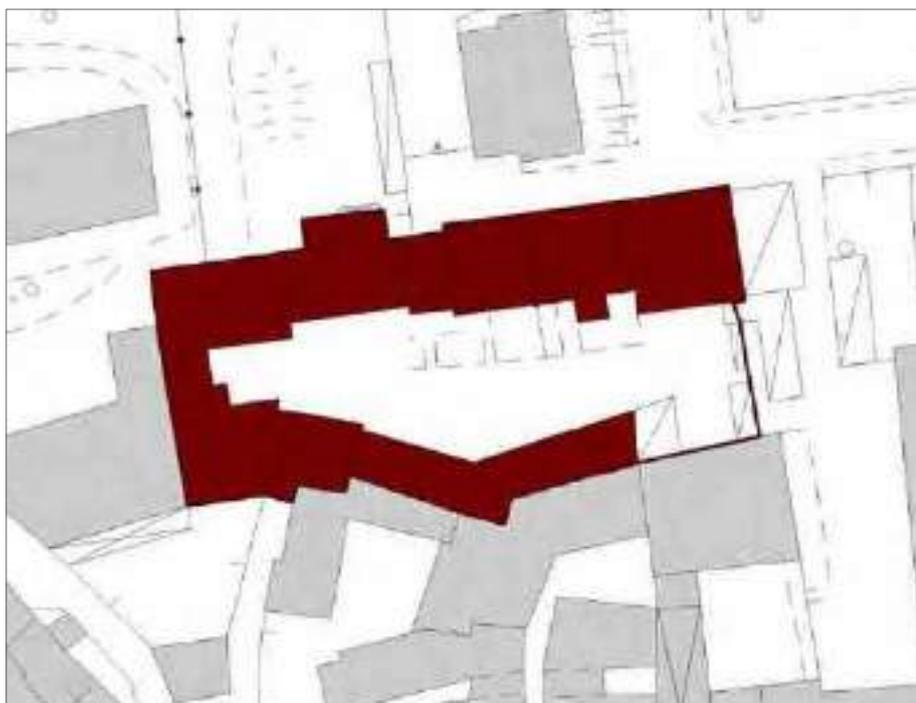
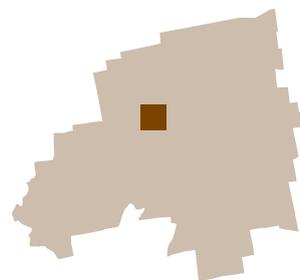






# Comparto 21

vicolo Seminario



### Tipologia

Corte chiusa

### Uniformità

Tipologica

Conservativa

Altezze edifici

Falde tetti

### Stato di conservazione esterno

Sufficiente

### Stato di conservazione interno

Sufficiente

### Presenza di elementi accessori

Coerenti

Incoerenti

Box X

Serre

Depositi X

Altro

### Presenza di parti recintate

0 1 2 3

### Note

Elevata disomogeneità dello stato degli edifici

### Proprietà degli spazi di pertinenza

Pubblica

Privata X

### Presenza di cancelli/porte

Porte

Cancello X

### Utilizzo e descrizione degli spazi di pertinenza

Asfalto

Autobloccanti

Cemento

Sterrato

Verde

Ghiaia

Altro

Parcheggio

Giardino

30%  
Sufficiente

Spazi comuni

70%  
Scarso

Orto















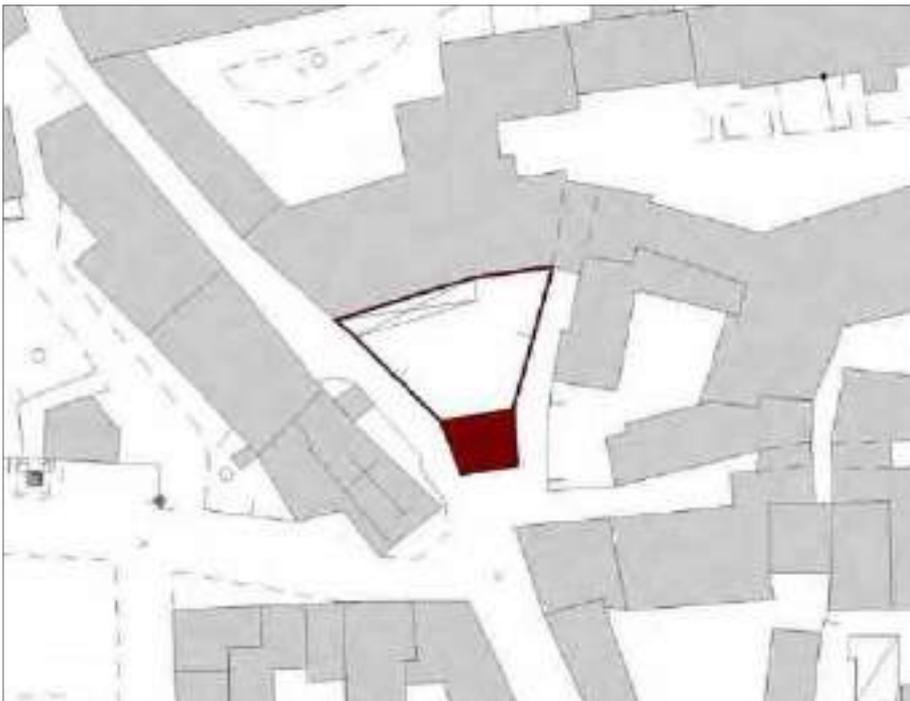
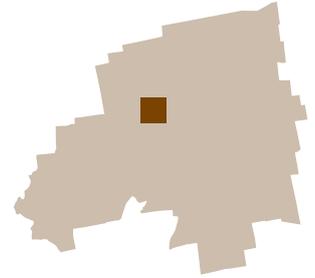






# Comparto 22

vicolo Seminario



### Tipologia

Edifici isolati

### Uniformità

Tipologica

Conservativa

Altezze edifici

Falde tetti

### Stato di conservazione esterno

Buono

### Stato di conservazione interno

Buono

### Presenza di elementi accessori

Coerenti

Incoerenti

Box

Serre

Depositi

X

Altro

### Presenza di parti recintate

0

1

2

3

### Note

Edificio completamente stravolto

### Proprietà degli spazi di pertinenza

Pubblica

Privata

X

### Presenza di cancelli/porte

Porte

Cancello

X

### Utilizzo e descrizione degli spazi di pertinenza

Asfalto

Autobloccanti

Cemento

Sterrato

Verde

Ghiaia

Altro

Parcheggio

Giardino

100%  
Sufficiente

Spazi comuni

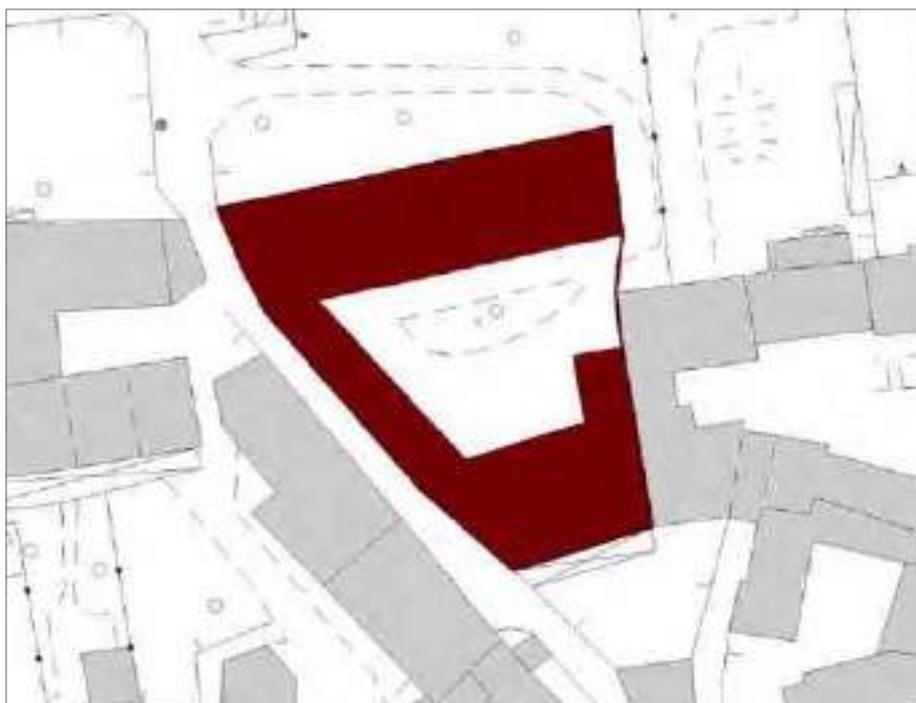
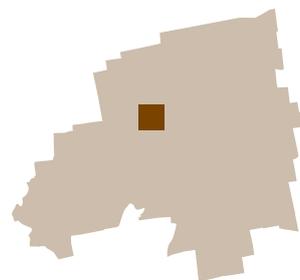
Orto





# Comparto 23

via Capitano S. Defendi



### Tipologia

### Uniformità

Tipologica  
Conservativa  
Altezze edifici  
Falde tetti

### Stato di conservazione esterno

/

### Stato di conservazione interno

/

### Presenza di elementi accessori

Coerenti                      Incoerenti

Box

Serre

Depositi

Altro

### Presenza di parti recintate

0                      1                      2                      3

### Note

Comparto non rilevabile, perché non accessibile

### Proprietà degli spazi di pertinenza

Pubblica

Privata

### Presenza di cancelli/porte

Porte

Cancello

### Utilizzo e descrizione degli spazi di pertinenza

Asfalto

Autobloccanti

Cemento

Sterrato

Verde

Ghiaia

Altro

Parcheggio

Giardino

Spazi comuni

Orto







# Accessorio **a** Comparto 01

Funzioni	
BOX	
Stato di conservazione	
Scarso	
Interventi ammessi	
Manutenzione ordinaria	X
Manutenzione straordinaria	X
Restauro e risanamento conservativo	X
Ristrutturazione edilizia	
R1	
R2	
R3	X



# Accessorio **b** Comparto 11

Funzioni	
BOX	
Stato di conservazione	
Sufficiente	
Interventi ammessi	
Manutenzione ordinaria	X
Manutenzione straordinaria	X
Restauro e risanamento conservativo	X
Ristrutturazione edilizia	
R1	
R2	
R3	X



## Accessorio

# C

Comparto 04

### Funzioni

BOX

### Stato di conservazione

Scarso

### Interventi ammessi

Manutenzione ordinaria	X
Manutenzione straordinaria	X
Restauro e risanamento conservativo	X
Ristrutturazione edilizia	
R1	
R2	
R3	X



## Accessorio

# d

Comparto 21

### Funzioni

BOX

### Stato di conservazione

Scarso

### Interventi ammessi

Manutenzione ordinaria	X
Manutenzione straordinaria	X
Restauro e risanamento conservativo	X
Ristrutturazione edilizia	
R1	
R2	
R3	X



## Accessorio

e

Comparto 15

### Funzioni

BOX

### Stato di conservazione

Scarso

### Interventi ammessi

Manutenzione ordinaria	X
Manutenzione straordinaria	X
Restauro e risanamento conservativo	X
Ristrutturazione edilizia	
R1	
R2	
R3	X



## Accessorio

f

Comparto 17

### Funzioni

BOX

### Stato di conservazione

Scarso

### Interventi ammessi

Manutenzione ordinaria	X
Manutenzione straordinaria	X
Restauro e risanamento conservativo	X
Ristrutturazione edilizia	
R1	
R2	
R3	X



## Accessorio

# g

Comparto 16

### Funzioni

BOX

### Stato di conservazione

Scarso

### Interventi ammessi

Manutenzione ordinaria	X
Manutenzione straordinaria	X
Restauro e risanamento conservativo	X
Ristrutturazione edilizia	
R1	
R2	
R3	X



## Accessorio

# h

Comparto 13

### Funzioni

BOX

### Stato di conservazione

Scarso

### Interventi ammessi

Manutenzione ordinaria	X
Manutenzione straordinaria	X
Restauro e risanamento conservativo	X
Ristrutturazione edilizia	
R1	
R2	
R3	X



## Accessorio



Comparto 13

### Funzioni

BOX

### Stato di conservazione

Scarso

### Interventi ammessi

Manutenzione ordinaria	X
Manutenzione straordinaria	X
Restauro e risanamento conservativo	X
Ristrutturazione edilizia	
R1	
R2	
R3	X



## Accessorio



Comparto 10

### Funzioni

BOX

### Stato di conservazione

Scarso

### Interventi ammessi

Manutenzione ordinaria	X
Manutenzione straordinaria	X
Restauro e risanamento conservativo	X
Ristrutturazione edilizia	
R1	
R2	
R3	X



## Accessorio

# m

Comparto 12

### Funzioni

BOX

### Stato di conservazione

Scarso

### Interventi ammessi

Manutenzione ordinaria	X
Manutenzione straordinaria	X
Restauro e risanamento conservativo	X
Ristrutturazione edilizia	
R1	
R2	
R3	X



## Accessorio

# n

Comparto 12

### Funzioni

BOX

### Stato di conservazione

Scarso

### Interventi ammessi

Manutenzione ordinaria	X
Manutenzione straordinaria	X
Restauro e risanamento conservativo	X
Ristrutturazione edilizia	
R1	
R2	
R3	X



## Accessorio

# O

Comparto 12

### Funzioni

BOX

### Stato di conservazione

Scarso

### Interventi ammessi

Manutenzione ordinaria	X
Manutenzione straordinaria	X
Restauro e risanamento conservativo	X
Ristrutturazione edilizia	
R1	
R2	
R3	X



## Accessorio

# Q

Comparto 12

### Funzioni

BOX

### Stato di conservazione

Scarso

### Interventi ammessi

Manutenzione ordinaria	X
Manutenzione straordinaria	X
Restauro e risanamento conservativo	X
Ristrutturazione edilizia	
R1	
R2	
R3	X



## Accessorio

# r

Comparto 10

### Funzioni

BOX

### Stato di conservazione

Scarso

### Interventi ammessi

Manutenzione ordinaria	X
Manutenzione straordinaria	X
Restauro e risanamento conservativo	X
Ristrutturazione edilizia	
R1	
R2	
R3	X



## Accessorio

# S

Comparto 04

### Funzioni

BOX

### Stato di conservazione

Scarso

### Interventi ammessi

Manutenzione ordinaria	X
Manutenzione straordinaria	X
Restauro e risanamento conservativo	X
Ristrutturazione edilizia	
R1	
R2	
R3	X