



**Comune di Nembro**  
Provincia di Bergamo



Claudio Cancelli  
Salvatore Alletto  
Candida Mignani

- sindaco -  
- segretario comunale -  
- assessore territorio e lavori pubblici -



# Piano di governo del territorio

Adottato D.C.C. n° 17 del 25/06/10    Approvato D.C.C. n° 40 del 02/12/10    BURL N° 8 del 23/02/11

## Piano delle Regole

### Variante 04

Adottato D.C.C. n° ..... del .....    Approvato D.C.C. n° ... del .....    BURL n°.... del .....

## Elaborati grafici

### ELENCO TAVOLE

Tavola 1	Cartografia e planimetrie catastali	scala 1:2000
Tavola 2	Individuazione unità edilizie	scala 1:500
	Analisi delle trasformazioni urbane	scala 1:500
Tavola 3	Stato di conservazione degli edifici e delle facciate	scala 1:500
Tavola 4	Giudizi sugli edifici e sulle facciate	scala 1:500
Tavola 5	Analisi degli spazi scoperti	scala 1:500
Tavola 6	Gradi di intervento	scala 1:500

Schede d'inventario

# 21

**SAN FAUSTINO**  
Inventario del patrimonio edilizio dei  
Nuclei di Antica Formazione

### PROGETTO E COORDINAMENTO

arch. Domenico Leo

### GRUPPO DI PROGETTAZIONE

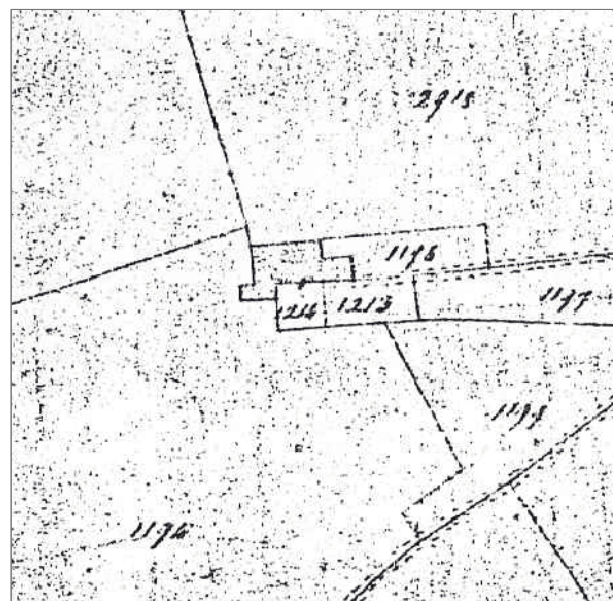
geom. Francesco Carrara  
urb. Sara Bertuletti  
geom. Manuela Seno

### Con la collaborazione del Coordinamento dei Liberi Professionisti di Nembro

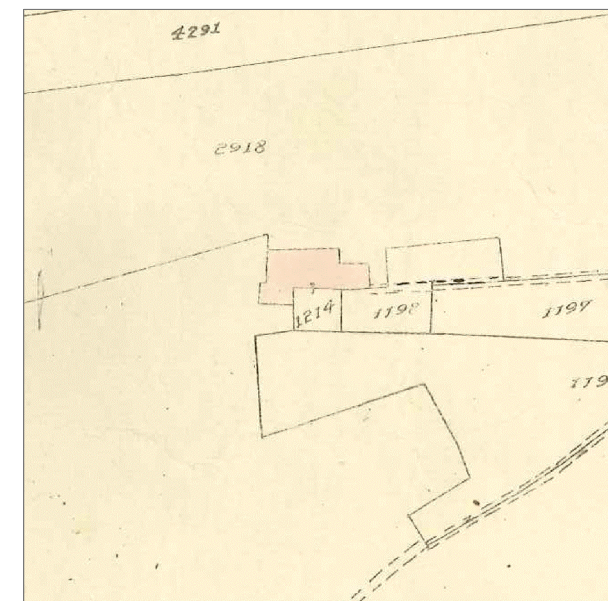
Geom. Massimiliano Barcella  
Arch. Sara Carrara  
Arch. Maria Masseroli  
Geom. Luigi Rondi



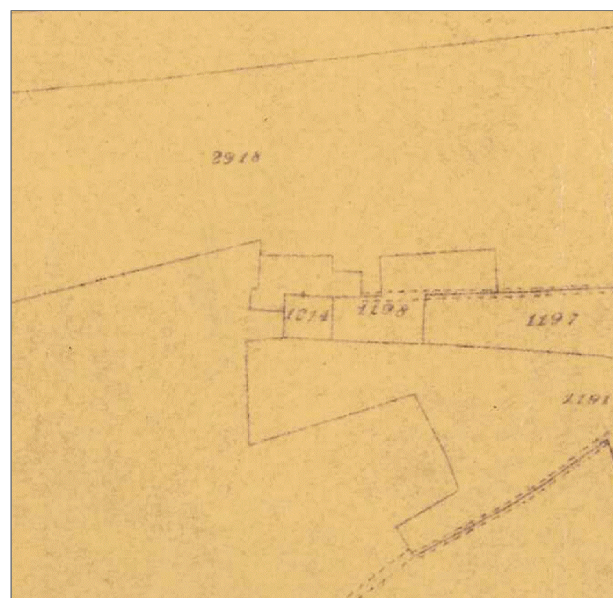




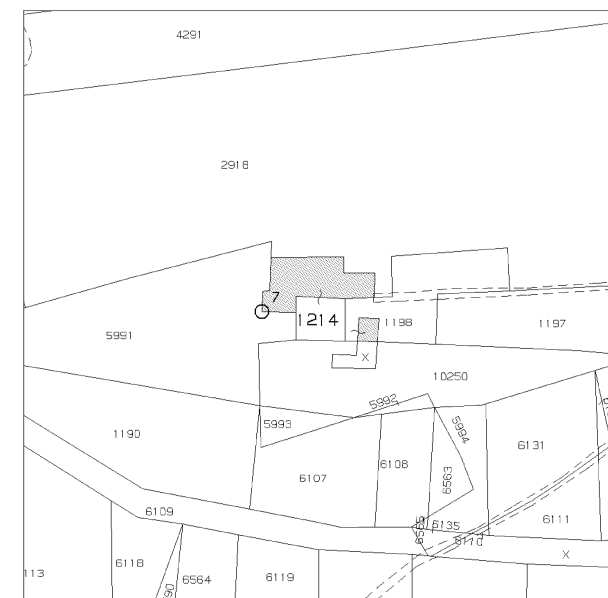
ESTRATTO CATASTO AUSTRO ITALIANO - ANNO 1842



ESTRATTO CATASTO CESSATE CANAPINE - ANNO 1903

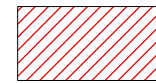


ESTRATTO CATASTO - ANNO 1936



ESTRATTO CATASTO ATTUALE - ANNO 2009

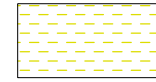
## TAV. 2 ANALISI DELLE TRASFORMAZIONI URBANE



EDIFICATO RISPONDENTE ALL'IMPIANTO GIA' DOCUMENTATO NEL CATASTO AUSTRO-ITALIANO CON EDIFICI CARATTERIZZATI DA TIPOLOGIE TIPICHE DELLE AREE URBANE E TRACCE ARCHITETTONICHE ASCRIVIBILI AI SECOLI PRECEDENTI



EDIFICATO RISPONDENTE ALL'IMPIANTO GIA' DOCUMENTATO NEL CATASTO AUSTRO-ITALIANO CON VALENZA DI INTERESSE AMBIENTALE OMOGENEAMENTE CONNESSA AL TESSUTO DI ANTICA FORMAZIONE



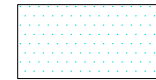
EDIFICATO DI INTERESSE STORICO DOCUMENTATO MODIFICATOSI MORFOLOGICAMENTE PER INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E/O AMPLIAMENTO



EDIFICATO NEL QUALE E' SUFFICIENTEMENTE RICONOSCIBILE L'IMPIANTO MORFOLOGICO ORIGINARIO IN PRESENZA DI CONSIDEREVOLI INTERVENTI EDILIZI DI RICOSTRUZIONE CON AGGIUNTA DI MANUFATTI CON FUNZIONE ACCESSORIA ALLA RESIDENZA



EDIFICATO CON BUONA RICONOSCIBILITA' DELL'IMPIANTO MORFOLOGICAMENTE RIFERIBILE AL CATASTO AUSTRO-ITALIANO, IN PRESENZA DI DIFFUSI INTERVENTI EDILIZI ESTRANEI ALLE TIPOLOGIE, TECNOLOGIE ED AI MATERIALI COSTRUTTIVI DELL'EDILIZIA DI ANTICA FORMAZIONE DEI NUCLEI URBANI E RURALI



EDIFICATO MODIFICATO ED ALTERATO PLANIVOLUMETRICAMENTE CON PERCEZIONE DIFFORME DAL CONTESTO DI ANTICA FORMAZIONE



EDIFICAZIONE RECENTE

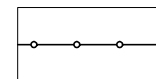


EDIFICAZIONE DOCUMENTATA NEL CATASTO AUSTRO-ITALIANO DEMOLIZIONI AVVENUTE

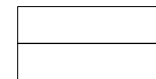


EDIFICAZIONE NON DOCUMENTATA NEI CATASTI STORICI 1850-1903 E ASCRIVIBILE ALLA PRIMA META' DEL XX SECOLO

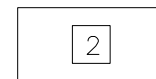
## TAV. 2 INDIVIDUAZIONE UNITA' EDILIZIE E NUMERAZIONE FRONTI



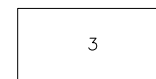
PERIMETRO NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE



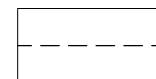
PERIMETRO UNITA' EDILIZIA DI RILEVAMENTO



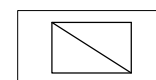
NUMERAZIONE UNITA' EDILIZIA DI RILEVAMENTO



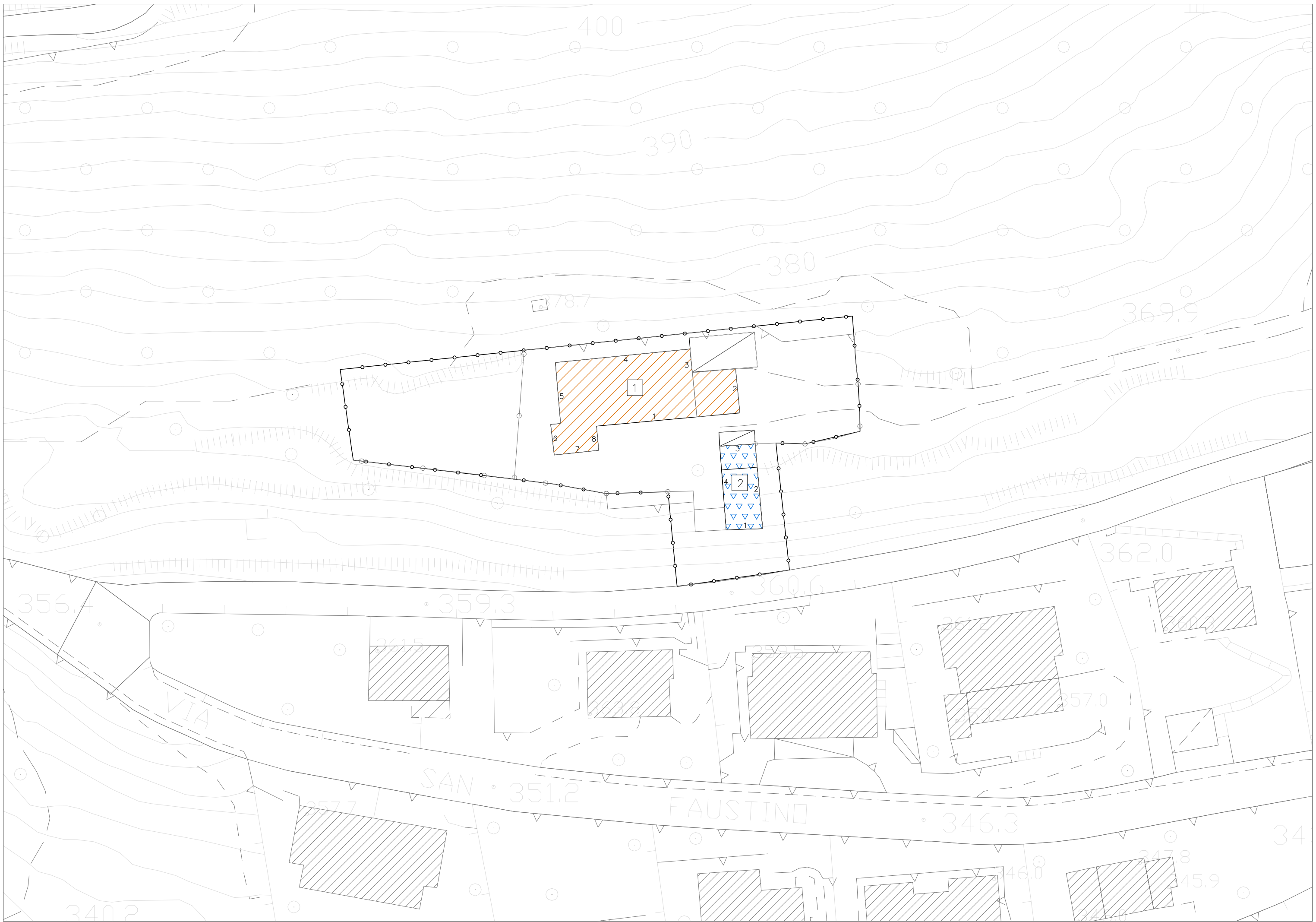
NUMERAZIONE FRONTI



PORTICATI ED ANDRONI

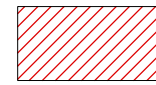


ACCESSORI



SAN FAUSTINO - TAV. 2 - INDIVIDUAZIONE UNITA' EDILIZIE E NUMERAZIONE FRONTI - ANALISI DELLE TRASFORMAZIONI URBANE -

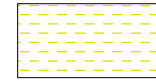
### TAV. 3 STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI



EDIFICI IN BUONE CONDIZIONI GENERALI DI CONSERVAZIONE IN SINTONIA CON I CARATTERI DEL CENTRO STORICO



EDIFICI IN BUONE CONDIZIONI GENERALI DI CONSERVAZIONE IN CONTRASTO CON I CARATTERI DEL CENTRO STORICO



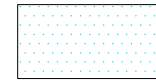
EDIFICI CHE EVIDENZIANO DEGRADO E/O ALTERAZIONI RIFERIBILI AGLI ELEMENTI DI COMPLETAMENTO E DI FINITURA



EDIFICI CHE EVIDENZIANO NECESSITA' DI INTERVENTI DI STRAORDINARIA MANUTENZIONE ANCHE SU ELEMENTI ARCHITETTONICO STRUTTURALI E/O NECESSITANO DI ADEGUAMENTI IGIENICO SANITARI AMBIENTALI



EDIFICI CHE EVIDENZIANO DEGRADO DIFFUSO CON NECESSITA' DI INTERVENTI DI CONSOLIDAMENTO STATICO

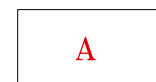


EDIFICI IN GRAVI CONDIZIONI GENERALI DI DEGRADO



EDIFICI IN STATO DI CROLLO – RUDERI

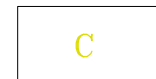
### TAV. 3 STATO DI CONSERVAZIONE DELLE FACCIATE



FACCIATE IN BUONE CONDIZIONI GENERALI DI CONSERVAZIONE IN SINTONIA CON I CARATTERI DEL CENTRO STORICO



FACCIATE IN BUONE CONDIZIONI GENERALI DI CONSERVAZIONE IN CONTRASTO CON I CARATTERI DEL CENTRO STORICO



FACCIATE CHE EVIDENZIANO DEGRADO E/O ALTERAZIONI RIFERIBILI AGLI ELEMENTI DI COMPLETAMENTO E DI FINITURA



FACCIATE CHE EVIDENZIANO NECESSITA' DI INTERVENTI DI STRAORDINARIA MANUTENZIONE ANCHE SU ELEMENTI ARCHITETTONICO STRUTTURALI E/O NECESSITANTI DI ADEGUAMENTI AMBIENTALI



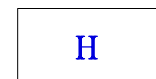
FACCIATE CHE PRESENTANO PORZIONI INCOMPLETE E/O IN CONTRASTO: LUCI EVIDENTI, TAMPONAMENTI, TINTEGGIATURE, ECC.



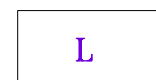
FACCIATE CHE EVIDENZIANO DEGRADO DIFFUSO CON NECESSITA' DI INTERVENTI DI CONSOLIDAMENTO STATICO



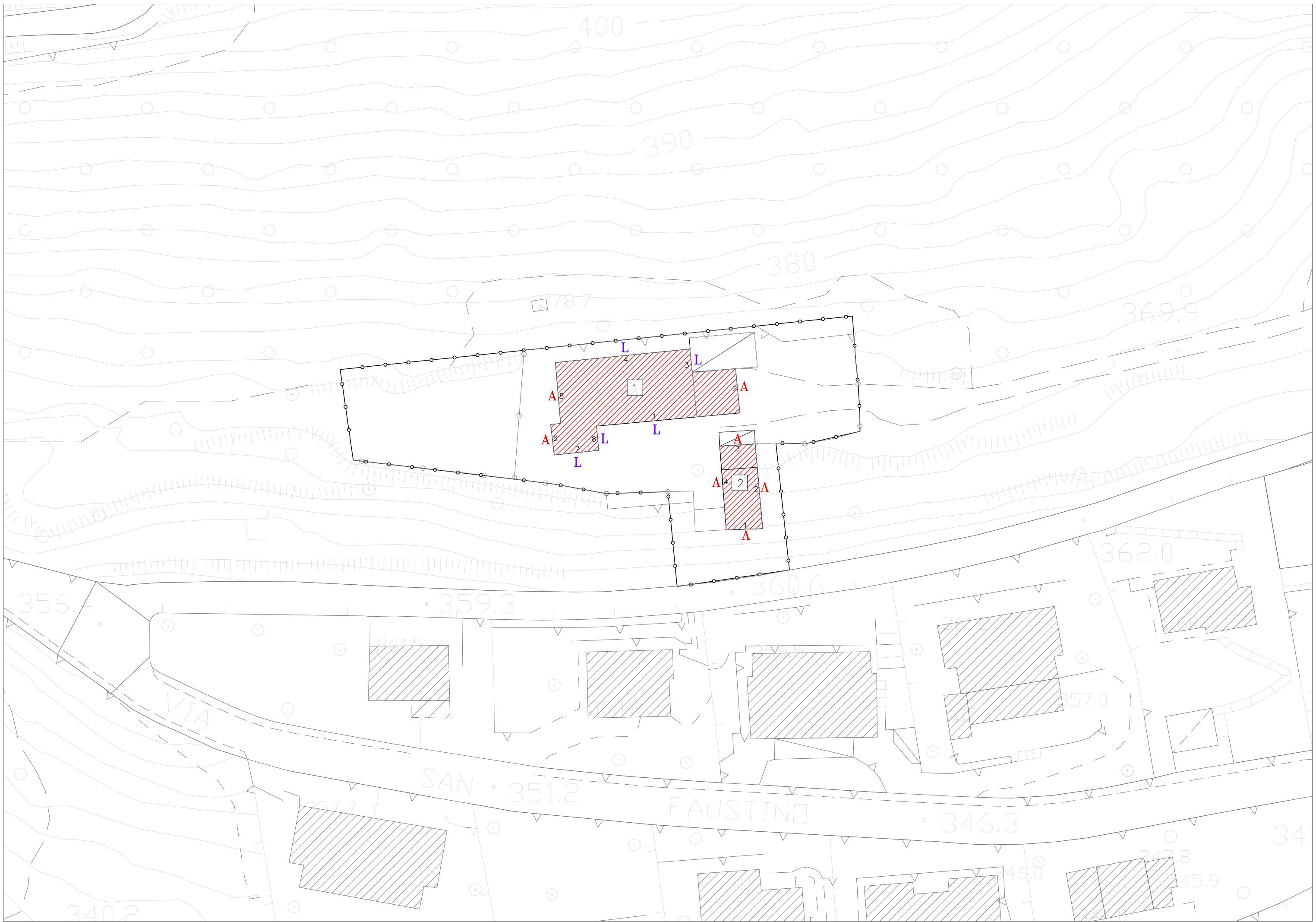
FACCIATE IN GRAVI CONDIZIONI GENERALI DI DEGRADO



FACCIATE IN STATO DI CROLLO



FACCIATE CON INTERVENTI EDILIZI IN CORSO (ALLA DATA DEL RILEVAMENTO)



SAN FAUSTINO - TAV. 3 - STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI E DELLE FACCIATE -

## TAV. 4 GIUDIZI SUGLI EDIFICI

	EDIFICI EMERGENTI NELLA CORTINA EDILIZIA O NEL CONTESTO DI ANTICA FORMAZIONE PER EVIDENTI CARATTERI ARCHITETTONICI SPECIFICI DELLA FUNZIONE E DI INTERESSE STORICO DOCUMENTARIO
	EDIFICI CON ELEMENTI ARCHITETTONICI COEVI ALLA LORO FORMAZIONE O COSTITUENTI AGGREGAZIONI O STRATIFICAZIONI TESTIMONIANTI IL "VISSUTO" SIGNIFICATIVO DELL'EDIFICIO
	EDIFICI ALTERATI DA INTERVENTI SUCCESSIVI, MA CONSERVANTI ELEMENTI ARCHITETTONICI SIGNIFICATIVI DELL'IMPIANTO ORIGINARIO
	EDIFICI DEGRADATI E CONSERVANTI ELEMENTI ARCHITETTONICI SIGNIFICATIVI DELL'IMPIANTO ORIGINARIO
	EDIFICI PRIVI DI CONNOTAZIONI ARCHITETTONICHE DI PARTICOLARE INTERESSE CONNESSE AL CONTESTO EDILIZIO
	EDIFICI "MINORI" RURALI E/O ACCESSORI (PRIVI DI IMPORTANZA)
	EDIFICI OGGETTO DI INTERVENTI RECENTI ESEGUITI NEL RISPETTO DEI MATERIALI TIPICI DELLE TECNOLOGIE COSTRUTTIVE TRADIZIONALI
	EDIFICI OGGETTO DI INTERVENTI RECENTI NON ASCRIVIBILI AI CARATTERI DEL TESSUTO DI ANTICA FORMAZIONE
	EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE
	SUPERFETAZIONI
	EDIFICI CHE PER DATAZIONE E QUALITA' COSTRUTTIVA PRESENTANO PRECISE CONNOTAZIONI RIFERITE ALLA LORO ORIGINE NON DI ANTICA FORMAZIONE

## TAV. 4 GIUDIZI SULLE FACCIATE

	FACCIATE DI EDIFICI EMERGENTI NELLA CORTINA EDILIZIA
	FACCIATE DI EDIFICI CON ELEMENTI ARCHITETTONICI SIGNIFICATIVI
	FACCIATE ALTERATE DA INTERVENTI SUCCESSIVI, MA CONSERVANTI ELEMENTI ARCHITETTONICI SIGNIFICATIVI DELL'IMPIANTO ORIGINARIO
	FACCIATE DEGRADATE E CONSERVANTI ELEMENTI ARCHITETTONICI SIGNIFICATIVI DELL'IMPIANTO ORIGINARIO
	FACCIATE PRIVI DI CONNOTAZIONI ARCHITETTONICHE DI PARTICOLARE INTERESSE CONNESSE ALLA CORTINA EDILIZIA
	FACCIATE PRIVI DI CONNOTAZIONI ASCRIVIBILI AL TESSUTO DI ANTICA FORMAZIONE ANCHE PER MANOMISSIONI EPISODICHE
	FACCIATE OGGETTO DI INTERVENTI RECENTI IN SINTONIA CON IL CONTESTO
	FACCIATE OGGETTO DI INTERVENTI RECENTI CON MODALITA' ESTRANEE AL TESSUTO DI ANTICA FORMAZIONE
	FACCIATE DI EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE
	PARTI COSTITUENTI SUPERFETAZIONI O CON VOLUMI ALTERATI
	FACCIATE O PORZIONI DI ANNESSI AGRICOLI CON CARATTERI TIPICI DELLE FUNZIONI DEL PRIMARIO
	FACCIATE ETEROGENEE COSTITUITE PREVALENTEMENTE DA MURATURE DIVIDENTI LE PROPRIETA' O TESTATE CIECHE
	FACCIATE DI ELEMENTI TECNOLOGICI



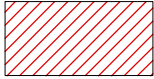
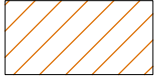






## TAV. 5 ANALISI DEGLI SPAZI SCOPERTI

### GIUDIZIO SULLE CORTI

1	AREE O CORTI CHE PER CARATTERISTICHE TIPO-MORFOLOGICHE E PREGIO ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE SONO IN SINTONIA CON LE FACCIATE DEI RISPETTIVI EDIFICI EMERGENTI E/O SIGNIFICATIVI
2	AREE O CORTI CHE EVIDENZIANO CARATTERISTICHE TIPO-MORFOLOGICHE E PREGIO ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE IN UN CONTESTO DI FACCIATE INTERNE DEGRADATE E/O ALTERATE
3	AREE O CORTI CHE EVIDENZIANO CARATTERISTICHE TIPO-MORFOLOGICHE E PREGIO ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE IN UN CONTESTO DI FACCIATE INTERNE OGGETTO DI INTERVENTI RECENTI
4	AREE O CORTI CHE EVIDENZIANO CARATTERISTICHE TIPO-MORFOLOGICHE E PREGIO AMBIENTALE IN PRESENZA DI DIFFUSE SUPERFETAZIONI
5	AREE O CORTI PRIVE DI CONNOTAZIONI ARCHITETTONICHE DI PARTICOLARE INTERESSE, MA CONNESSE AL TESSUTO EDILIZIO PER RISPONDENZA DI SOLUZIONI EDILIZIE E COERENZA D'USO NEI MATERIALI COSTRUTTIVI
6	AREE O CORTI PRIVE DI CONNOTAZIONI ARCHITETTONICHE DI PARTICOLARE INTERESSE E CON DEBOLE PERCEZIONE DEI CARATTERI TIPICI DELL'EDILIZIA DI ANTICA FORMAZIONE
7	AREE O CORTI PRIVE DEI CARATTERI TIPICI DELL'EDILIZIA DI ANTICA FORMAZIONE ANCHE PER LA PRESENZA DI EDIFICI RECENTI O DI UN CONTESTO ALTERATO
8	AREE O CORTI OGGETTO DI INTERVENTI RECENTI CON PERMANENZA DI SUPERFETAZIONI

### SISTEMA DEL VERDE

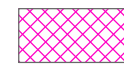
	AREE PRIVATE CON PREVALENZA DI VERDE PIANTUMATO
	AREE PRIVATE CON CARATTERISTICA PRESENZA DI VERDE, GIARDINI, AIUOLE
	COLTURE ORTIVE
	AREE PRIVATE CON PRESENZA DI VERDE A VALENZA DI INTERESSE AMBIENTALE
	AREE PRIVATE CON MODESTA PRESENZA DI VERDE E LIMITATA QUALITA' AMBIENTALE
	AREE DI FRANGIA DEL CENTRO STORICO DEGRADATE MA RECUPERABILI CON OPERAZIONI DI VALORIZZAZIONE AMBIENTALE

### TIPI DI PAVIMENTAZIONE

A	BATTUTO DI CEMENTO
B	ASFALTO
C	LASTRICATO IN PIETRA REGOLARE
D	PORFIDO POSATO AD "OPUS INCERTUM"
E	ACCIOTOLATO
F	GHIAIA
G	TERRA BATTUTA
H	GHIAIA E TERRA BATTUTA
L	PAVIMENTAZIONI: CERAMICHE, GRES E SIMILARI



## TAV. 6 GRADI DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI



### GRADO 1

Edifici soggetti a vincolo di tutela e conservazione



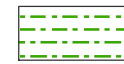
### GRADO 2

Edifici soggetti a recupero conservativo finalizzato alla conservazione dell'involucro esterno, al mantenimento o recupero della tipologia costruttiva delle strutture verticali e orizzontali interne e delle tipologie distributive dell'edificio



### GRADO 3

Edifici storici appartenenti all'architettura minore;  
fabbricati che presentano incongruità o costituiscono il risultato di interventi successivi con parti tra loro non coerenti;  
edifici recenti non significativi o notevolmente trasformati, che mantengono la giacitura storica o la coerenza con l'impianto urbanistico



### GRADO 4

Edifici recenti non coerenti con l'impianto urbanistico, fabbricati non in relazione con quanto presente nell'intorno immediato; edifici che non fanno propria la potenzialità del lotto



### GRADO 5

Edifici e manufatti per i quali è prevista la demolizione perché in contrasto con i caratteri ambientali e/o costituenti superfetazioni



Perimetro PRU



Numero del PRU



Perimetro dei comparti del Nucleo di Antica Formazione



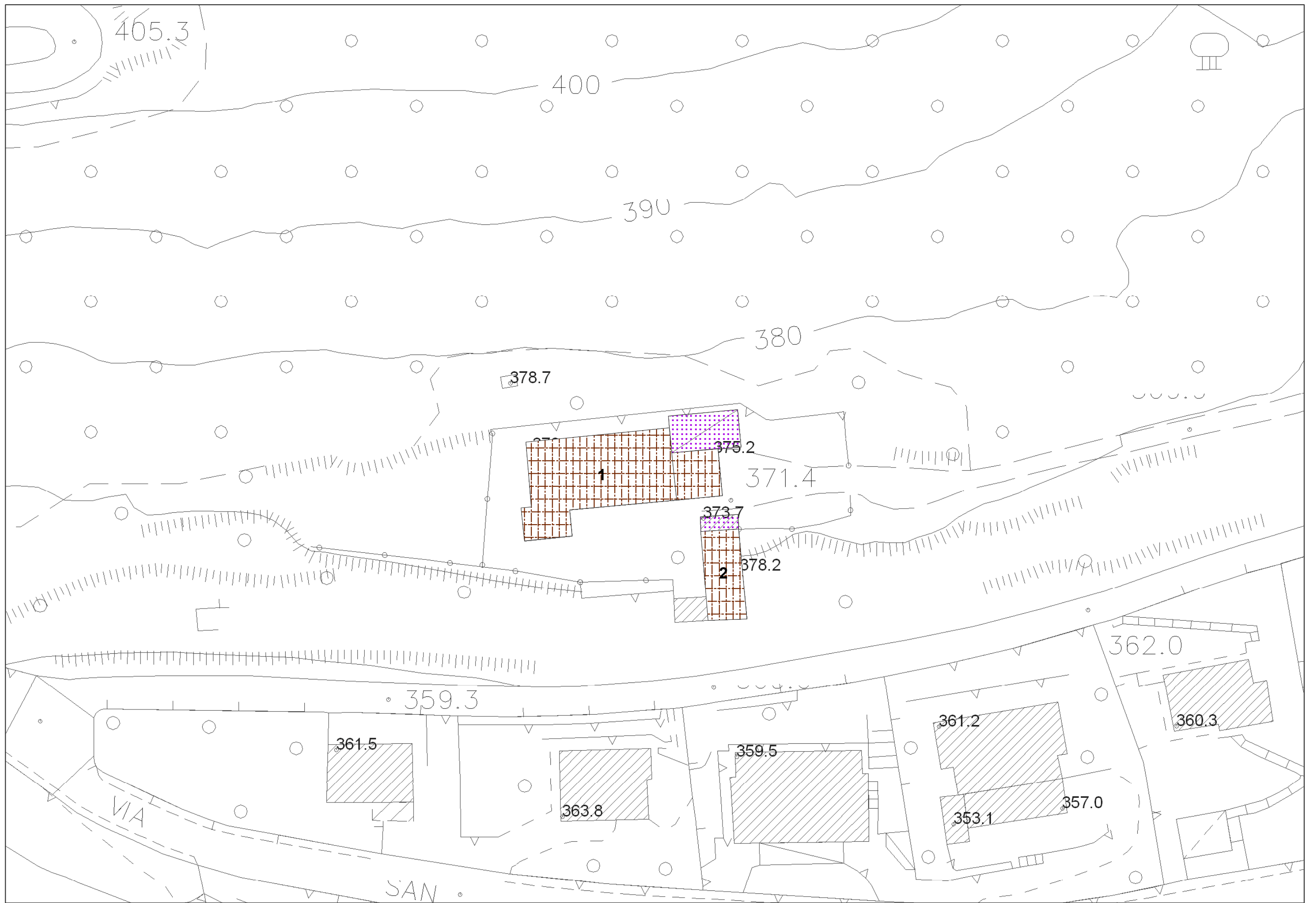
Linea blu

Mantenimento delle geometrie e dell'ordine compositivo, ridefinizione degli elementi non coerenti nella logica generale della facciata



Linea rossa

Conservazione integrale della facciata e dei suoi elementi costitutivi







**Comune di Nembro**  
Provincia di Bergamo



Claudio Cancelli  
Salvatore Alletto  
Candida Mignani

- sindaco -  
- segretario comunale -  
- assessore territorio e lavori pubblici -



# Piano di governo del territorio

Adottato D.C.C. n° 17 del 25/06/10    Approvato D.C.C. n° 40 del 02/12/10    BURL N° 8 del 23/02/11

## Piano delle Regole

### Variante 04

Adottato D.C.C. n° ..... del .....    Approvato D.C.C. n° ... del .....    BURL n°.... del .....

## Schede d'inventario

# 21

**SAN FAUSTINO**  
Inventario del patrimonio edilizio dei  
Nuclei di Antica Formazione

#### PROGETTO E COORDINAMENTO

arch. Domenico Leo

#### GRUPPO DI PROGETTAZIONE

geom. Francesco Carrara  
urb. Sara Bertuletti  
geom. Manuela Seno

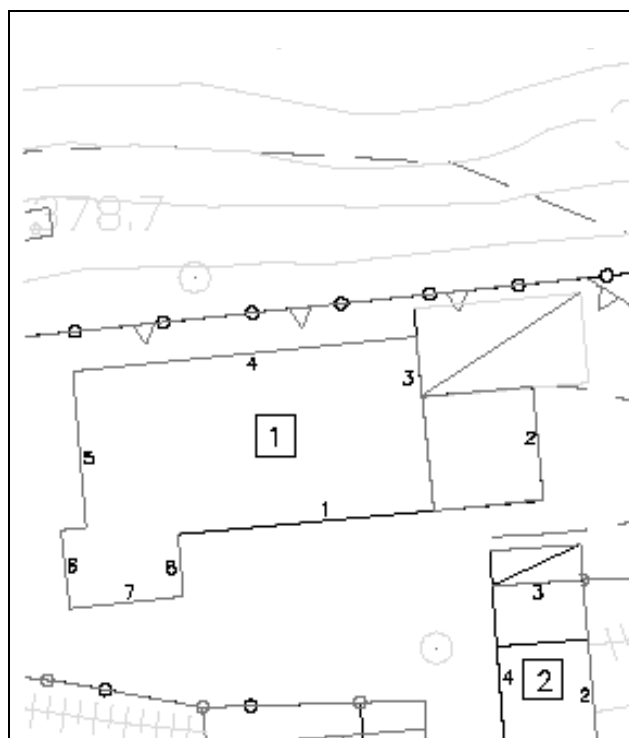
#### Con la collaborazione del Coordinamento dei Liberi Professionisti di Nembro

Geom. Massimiliano Barcella  
Arch. Sara Carrara  
Arch. Maria Masseroli  
Geom. Luigi Rondi









**PLANIMETRIA**  
Identificazione fronti ed orientamento



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
FRONTE spazi privati

**DESCRIZIONE DELL' UNITÀ DI RILEVAMENTO**

Edificio con pianta a "L" su due piani: terra e primo. Struttura verticale in muratura costituita da blocchi di pietra non squadrate disposti a corsi irregolari; tracce di intonaco a base di calce; le murature del lato a monte sono state ricostruite e rivestite con intonaco cementizio civile non tinteggiato. Tetto a falde composte con orditura del tetto in legname squadrato e manto di copertura in coppi di laterizio; sporto di gronda molto accentuato, in particolare sui prospetti con balconi; le facciate sud ed ovest sono caratterizzate da balconi in legno sostenuti da mensole lignee sovrapposte, con montanti collegati al tetto e barriera a elementi orizzontali; legno di colore bruno scuro; aperture di grandi dimensioni con piane in pietra a profilo semplice; il fabbricato è separato dal pendio a monte da una ampia intercapedine aperta delimitata da un alto muro in calcestruzzo armato. Sul lato est addossata al fabbricato principale piccolo corpo di fabbrica ad un piano, tetto a due falde in legno con struttura verticale costituita da pilastri in mattoni di laterizio e muratura in pietrame. Nel profilo del terreno è stata realizzata la centrale termica, completamente interrata ad eccezione della canna fumaria prefabbricata. Lo spazio interposto tra quest'ultimo corpo di fabbrica e il muro di contenimento in calcestruzzo è stato coperto con lamiera metalliche creando una ulteriore struttura precaria addossata al fabbricato principale.

**GRADI DI INTERVENTO SULL'UNITA'**

GRADO 2

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'UNITA'**

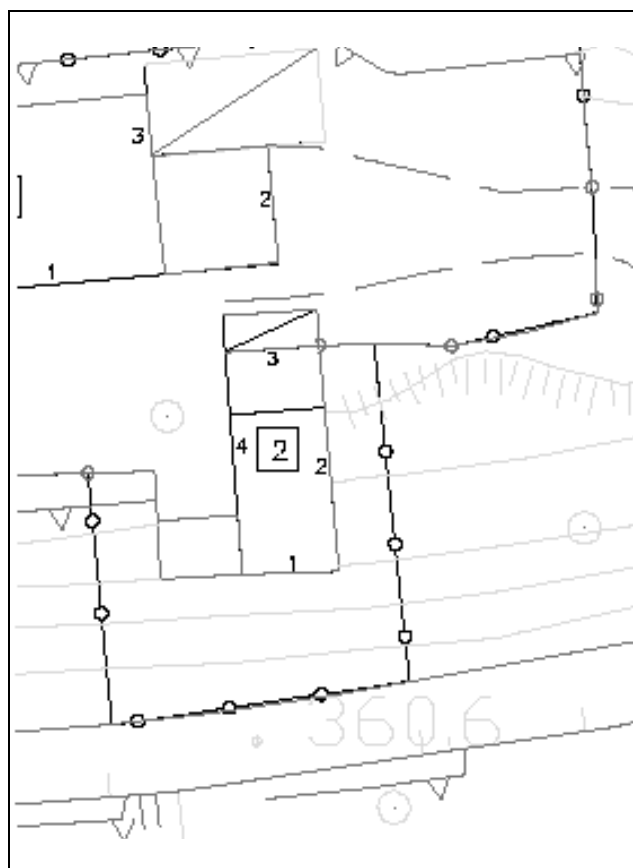
L'edificio è stato interessato recentemente da un intervento parziale di ristrutturazione; si propone il completamento dell'intervento avviato con la demolizione della tettoia in lamiera metallica e il mascheramento del muro di contenimento del terreno in calcestruzzo armato. E' consentito l'ampliamento volumetrico pari a 700 mc una tantum solo in caso di intervento complessivo di riqualificazione del fabbricato. Tale ampliamento dovrà porsi in sopralzo al corpo di fabbrica posto ad est dell'edificio principale fino ad una altezza massima pari a quella dell'edificio adiacente.

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO ESTERNO**

Prevedere periodiche operazioni di sfalcio delle aree prative per evitare l'avanzamento spontaneo del bosco e la perdita della connotazione originaria del sito. Prevedere la rimozione del manufatto prefabbricato in lamiera situato nel cortile.



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
FRONTE spazi privati



**PLANIMETRIA**  
Identificazione fronti ed orientamento



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
FRONTE spazi privati

**DESCRIZIONE DELL' UNITÀ DI RILEVAMENTO**

Edificio a pianta rettangolare composto da due piani fuori terra, (piano terra e primo) ed un piano parzialmente interrato. L'aspetto morfologico è inusuale: l'edificio sembra protendersi verso valle poggiando sopra una sorta di porticato caratterizzato da tre tozze arcate a sesto ribassato. Tetto a due falde con linea di colmo parallela al pendio, orditura del tetto in legno con gronda accentuata sul lato sud e sostenuta da puntoni, manto di copertura in coppi di laterizio. Struttura verticale in muratura costituita da blocchi di pietra sommariamente squadriati disposti a corsi regolari; il paramento murario è realizzato completamente in pietra dal piano seminterrato sino alla soletta del piano primo, le murature dell'ultimo piano sono realizzate in muratura mista: blocchi di pietra e blocchi di calcestruzzo ed è costituita da un'alternanza di setti murari portanti e setti più sottili con grigliato in blocchi di calcestruzzo. Al piano seminterrato tre arcate in pietra con due archi a sesto ribassato policentrici ed un arco a tutto sesto; al piano terra aperture quadrangolari di piccole dimensioni, con serramenti in ferro e legno; le aperture del lato sud, sono tamponate con grigliato tradizionale in mattoni. La facciata ovest, verso il cortile presenta al piano terra piccole aperture di forma quadrangolare mentre al piano superiore lo spazio compreso tra i pilastri è chiuso con assito in legno; nell'angolo nord-ovest una scaletta esterna in legno accede al piano superiore. La facciata nord presenta al piano terra una tettoia addossata al fabbricato principale, al piano superiore una piccola apertura con grigliato in mattoni ed una ampia apertura di accesso al locale con serramento in legno. La tettoia è realizzata con materiale di recupero e manto in lastre ondulate di fibrocemento.

**GRADI DI INTERVENTO SULL'UNITA'**

GRADO 2

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'UNITA'**

Il fabbricato ha subito in passato interventi che hanno in parte modificato l'aspetto originario: formazione di nuove aperture di forma impropria, tamponamento delle pareti con materiali o tecniche improprie (grigliato in calcestruzzo, assito a doghe sottili verticali). E'auspicabile un intervento di restauro è ricomposizione architettonica che preveda la eliminazione delle superfetazioni (tettoia addossata sul lato nord) e la valorizzazione dell'edificio.

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO ESTERNO**

Prevedere periodiche operazioni di sfalcio delle aree prative per evitare l'avanzamento spontaneo del bosco e la perdita della connotazione originaria del sito.



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
VISTA panoramica di contesto