COMUNE DI ERBA (CO)

GESTIONE DEL TERRITORIO

ASSESSORATO Urbanistica, Beni ambientali, Ecologia, Edilizia privata

ZONE A – P.R.G.

Nuclei urbani di interesse ambientale

ASSESSORE	Dott. Arch.	Alberto Lietti
UFFICIO TECNICO COMUNALE SEZ. URBANISTICA	Dott. Arch.	Antonio Corti
	Geom.	Marco Cigardi
	Geom.	Pierluigi Pozzoli

PROGETTO DI INTERVENTO NELLE ZONE A

- NORME TECNICHE
- PARTICOLARI TIPOLOGICI
- DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

INDICE

NORME TECNICHE

Art. 1 - Obiettivi generali pag. 2
Art. 2 - Modalità generali d'intervento nelle zone A pag. 2
Art. 3 - Estratto LUR n° 51/1975: art. 17 – Centri storici pag. 2
Art. 4 - Zone di recupero: ZR pag. 3
Art. 5 - Pdi: studi globali nelle zone A1 – A2 pag. 3
Art. 6 - Progetto complessivo pag. 4
Art. 7 - Definizione delle singole zone A pag. 4
Art. 8 - Interventi edilizi ammissibili nelle singole zone A pag. 5
Art. 9 - Tutela dei valori storico-ambientali: principi generali pag. 5
Art. 10 - Tutela degli immobili vincolati pag. 6
Art. 11 - Tutela del reticolo viario pag. 6
Art. 12 - Classificazione delle tipologie edilizie pag. 6
Art. 13 - Particolari tipologici degli edifici rustici di antica formazione spontanea pag. 7
Art. 14 - Destinazioni d'uso consentite pag. 26
Art. 15 - Destinazioni d'uso incompatibili pag. 26
Art. 16 - Recinzioni e cortili pag. 26
Art. 17 - Requisiti di abitabilità pag. 27
Art. 18 - Piani terra (negozi e box auto) pag. 27
Art. 19 - Posteggi: obblighi particolari nelle zone A pag. 27
Art. 20 - Sottotetti esistenti nelle zone A pag. 27
Art. 21 - Documentazione aggiuntiva per pratiche edilizie pag. 28

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 22 - Manutenzione ordinaria pag. 30
Art. 23 - Manutenzione straordinaria pag. 30
Art. 24 - Adeguamento igienico pag. 32
Art. 25 – Restauro conservativo pag. 32
Carta del restauro 1972 pag. 35
Restauro organico pag. 49
Ristrutturazione edilizia pag. 49
Ricostruzione pag. 50
Ampliamento pag. 50
Demolizioni pag. 50

PROGETTO DI INTERVENTO NELLE ZONE A

NORME TECNICHE

ESTREMI DELLA PROCEDURA

1. Prima adozione C.C. n° 27 del 01/03/84;
2. C.R.C. n° 11380/LP del 16/04/84;
3. Deposito e pubblicazione 16/05/84;
4. Seconda adozione C.C. n° 117 del 11/10/84;
5. C.R.C. n° 35308/LP del 07/11/84;
6. Trasmissione Regione 30/10/84;
7. Proposta modifiche d'ufficio Regione n° 53536 del 18/06/85.

INDICE

Art. 1 - OBIETTIVI GENERALI

Il Piano Regolatore Generale persegue la difesa del patrimonio artistico storico ed ambientale attraverso la tutela, la conservazione e la valorizzazione dei monumenti singoli e degli insiemi monumentali ed ambientali, vincolati ai sensi della Legge n. 1089/1939 o tutelati dal P.R.G.

Il P.R.G. persegue inoltre:

- il rispetto della topografia dei luoghi;
- il potenziamento dei servizi e delle attrezzature attraverso la graduale acquisizione all'uso pubblico delle aree o degli edifici occorrenti;
- il recupero ad usi compatibili con la destinazione di zona degli edifici degradati e/od abbandonati;
- il controllo di eventuali nuovi interventi edilizi, delle trasformazioni autorizzate, nonché dei lavori in corso d'opera.

Art. 2 - MODALITÀ GENERALI DI INTERVENTO NELLE ZONE A

1) Gli interventi nelle zone A sono autorizzabili:

a) con singola concessione o autorizzazione:

1) limitatamente alle opere di restauro e di adeguamento tecnologico, igienico, nella misura strettamente indispensabile a rendere abitabili od agibili le unità edilizie e purché l'intervento proposto non comporti: aumento di superficie utile e/o di volumetria (entro e fuori terra), alterazioni delle caratteristiche architettoniche, modifiche della destinazione d'uso e comunque nel rispetto delle prescrizioni relative a ciascun edificio secondo la categoria tipologica indicata dal P.d.i.
2) negli interventi di restauro conservativo in edifici vincolati dalla legge n.1089/1939 o riconosciuti d'interesse storico-artistico-ambientale dal P.R.G.
3) nei casi e per gli interventi conformi alle prescrizioni del progetto di intervento.

b) con piani attuativi (PP, PR, PZ):

secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale e successive varianti, estesi alle unità minime di intervento precisate dal Pdi stesso o dai suddetti PA.
Il Pdi " Progetto di intervento nelle zone A, norme tecniche e criteri operativi", è uno studio di iniziativa comunale finalizzato ad evidenziare le problematiche urbanistiche, architettoniche, tipologiche da estendere all'intero comparto delle zone A. Il Pdi è obbligatorio e preliminare per interventi edilizi non normati a concessione diretta o autorizzazione e per la sua adozione comporta di per sé variante allo strumento urbanistico generale" (tale variante va assoggettata alle procedure di approvazione di cui alla legge 1150/42); per quanto sopra vengono altresì stralciati i riferimento al "PL" e al " PLU", in quanto trattasi di strumenti attuativi, che in forza dell'art. 17/51, non possono trovare applicazione all'interno delle zone omogenee "A";

Art. 3 - ESTRATTO LUR N. 51/1975: ART. 17 - CENTRI STORICI.

Il Piano Regolatore Generale, relativamente al centro storico ed ai nuclei di interesse storico, artistico ed ambientale, ferma restando la norma di cui all'art. 7 DM 2 aprile 1968, n. 1444 deve:

1) elencare e sottoporre ad apposita normativa tutti i beni storici e monumentali meritevoli di salvaguardia, restauro, conservazione nonchè le zone di interesse ambientale;
2) definire l'organizzazione della rete di viabilità e degli spazi di parcheggio, al fine di favorire la modalità pedonale e il trasporto pubblico;

3) subordinare i nuovi interventi edilizi, con esclusione delle opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, di consolidamento, restauro che non comportino aumento delle volumetrie alterazioni delle caratteristiche architettoniche e modifiche della destinazione d'uso degli edifici nonché con esclusione di opere di adeguamento igienico e tecnologico - all'approvazione di piani particolareggiati estesi ad almeno ogni isolato od unità di azionamento ed aventi lo scopo di:

   - verificare le condizioni degli insediamenti sotto il profilo igienico sanitario, lo stato di conservazione edilizia e le destinazioni d'uso degli edifici;
   - promuovere, attraverso progetti redatti a scala non inferiore ad 1/1000 le scelte di assetto planivolumetrico, funzionale e di risanamento degli insediamenti, finalizzati al loro uso sociale, anche mediante l'applicazione della Legge 22 ottobre 1971 n. 865;
   - definire particolari standards urbanistici ed edilizi;
   - individuare:
     a) le aree sulle quali, ad avvenuta approvazione del piano particolareggiato, gli interventi siano autorizzabili mediante licenza edilizia singola;
     b) le aree dove gli interventi siano autorizzabili, previo progetto planivolumetrico convenzionato sulla base del piano particolareggiato;
     c) i beni immobili da destinare ad attrezzature pubbliche.

Art. 4 - ZONE DI RECUPERO: ZR

Sulle aree che ricadono in zone di recupero del patrimonio edilizio esistente (ex art.27 della Legge n.457/1978) gli interventi sono così disciplinati:

- in attesa della "individuazione" dei PR sugli edifici sono ammesse soltanto opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, che riguardano esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali.
- gli interventi di restauro, qualora riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, sono consentiti, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali, purché siano disciplinati da convenzione o da atto di obbligo unilaterale trascritto a cura del Comune e a spese dell'interessato, mediante il quale il concessionario si impegni a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione ai sensi della Legge 28/01/1977 n° 10.

L'individuazione dei PR avviene contestualmente allo studio del Pdi, esteso all'ambito dell'antico nucleo.

Effettuata l'individuazione dei PR sugli immobili non subordinati a PR sono consentiti gli interventi previsti dall'eventuale PA o dal Pdi delle zone A.

Sugli immobili subordinati a P. sono ammessi - in attesa dell'approvazione del PR - solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e gli interventi minori soggetti ad autorizzazione semplice.

Art. 5 - Pdi: STUDI GLOBALI NELLE ZONE A1- A2

Le zone A1 e A2 sono da considerare come "aree di intervento unitario", da assoggettare quindi a preventivi Pdi "progetti di intervento nelle zone A: norme tecniche e criteri operativi", integrativi del PRG, finalizzati ad evidenziarne le caratteristiche urbanistiche, edilizie e socio-economiche.

Detti studi debbono:

- censire i valori storico-ambientali e gli elementi architettonici di rilievo;
- classificare gli edifici secondo la loro rilevanza ambientale e le loro categorie tipologiche;
- indicare gli interventi urbanistico-edilizi più idonei e le modalità di intervento;
- analizzare le singole funzioni e verificare il grado di compatibilità;
- quantificare le dotazioni di aree pubbliche, migliorandole ed ampliandole;
- specializzare le strade e gli spazi urbani secondo le funzioni ed il traffico;
- organizzarvi la circolazione veicolare e pedonale e le aree di sosta.

Il Pdi individua gli edifici da restaurare, recuperare, da ristrutturare, da ricostruire, da demolire; il Pdi può ampliare la suddetta classificazione.

Il Pdi individua gli spazi e gli ambienti da assoggettare a vincoli di tutela, precisando gli interventi ammessi.

Nelle zone A3-A5 non assoggettate a preventivi Pdi, si applicano le rispettive norme teniche di attuazione (NTA) del PRG.

Art. 6 - PROGETTO COMPLESSIVO

Nel caso che gli interventi edilizi riguardino un immobile frazionato in diverse proprietà ma costituente una unità tipologica organica ed originaria, il progetto edilizio dovrà essere esteso alla totalità dell'immobile stesso secondo le perimetrazioni delle Umi e non a singole parti relative alle corrispondenti proprietà.

Tale progetto complessivo costituirà il riferimento coordinato degli interventi edilizi anche parzialmente eseguibili in tempi diversi.

In mancanza di un tale progetto complessivo non potranno essere autorizzati interventi episodici su singole parti dell'edificio, salvo gli interventi che non modificano parti esterne dell'edificio.

Spetta alla C.E. in mancanza della definizione delle Umi giudicare quale unità minima d'intervento garantisce il decoro e coerenze formale e funzionale dell'intervento edilizio.

N.B. – Umi= unità minima d'intervento.

Art. 7 - DEFINIZIONI DELLE SINGOLE ZONE A

ZONE A 1 – Centri storici

Sono le zone degli abitati interessate da edifici o manufatti di particolare interesse architettonico, storico, artistico od ambientale e dagli spazi inedificati pertinenti.

ZONE A 2 – Nuclei di interesse storico, ambientale

Sono le zone degli abitati che rivestono interesse ambientale, per le caratteristiche di omogeneità tipologica, formale, strutturale od utilizzativi; per la comune matrice degli edifici; per la difesa di una architettura minore significativa; per la testimonianza del modo di costruire o di abitare di un'epoca; per la trama viaria; per il paesaggio urbano.
Comprendono anche gli spazi inedificati pertinenti agli edifici.

ZONE A3- Grandi parchi

Sono le zone degli abitati, eventualmente anche esterne ad essi, interessati da parchi pubblici o privati di rilevante interesse storico-artistico ed ambientale e dai fabbricati in essi inseriti.

ZONE A4 – Ville ed altre aree verdi

Sono le zone degli abitati interessate dalla presenza tipologicamente qualificante di ville di varia epoca, che, nel loro insieme-assumono un interesse ambientale.

ZONE A5 - Case padronali, cascinali ed edifici rustici tipici isolati

Sono le abitazioni di varia epoca e gli edifici rurali tipici e/o tradizionali, già inglobati negli abitati od ancora dispersi in zona rurale, originariamente e tuttora prevalentemente legati all'uso agricolo del suolo.

Art. 8 - INTERVENTI EDILIZI AMMISSIBILI NELLE SINGOLE ZONE A

a) Zona A1: Centri Storici

Sono ammessi solo gli interventi previsti dal Pdi o dal PA redatto dall'Amministrazione Comunale.
In attesa del Pdi o del PA sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e restauro conservativo.

b) Zona A2: nuclei di interesse storico-ambientale

Sono ammessi gli interventi previsti dal Pdi o dal PA redatto dalla Amministrazione Comunale.
In attesa del Pdi o del PA sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo che riguardano esclusivamente opere interne a singole unità immobiliari con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali.

c) Zona A3: Grandi parchi

Sui fabbricati esistenti sono ammessi soltanto gli interventi di restauro conservativo, nonché gli interventi di adeguamento igienico-tecnologico purché rispettosi delle tipologie esistenti.

d) Zona A4: Ville ed aree verdi

"Sono ammessi in assenza della pianificazione attuativa, tutti gli interventi edilizi di cui al punto 3) dell'articolo 17/51.
Nelle zone A4 tutti gli interventi di livello superiore nuove costruzioni, ristrutturazioni, demolizioni e ricostruzioni ecc…), sono subordinati alla preventiva approvazione della pianificazione attuativa, sulla base delle indicazioni del Pdi.
Le nuove costruzioni non possono superare un volume massimo pari a mc. 600 ed avere una altezza massima pari a m. 5,00 purché non si superi sul lotto edificato una Def di 0,40 mc./mq. e comunque sono ammesse limitatamente all'intero fondo annesso alla villa o fabbricato esistente.
I lotti inedificati in zona A4 restano inedificabili"; di conseguenza viene depennato all'ultimo capoverso dell'art.5, il richiamo alla zona omogenea A4.

e) Zona A5: Cascinali

Sono consentiti gli interventi di restauro conservativo delle parti abitative esistenti per fabbricati aventi caratteristiche tipologiche di pregio ambientale e storico.

Art. 9 - TUTELA DEI VALORI STORICO-AMBIENTALI: PRINCIPI GENERALI

Il PRG, superando i limiti spaziali del centro storico ed i criteri di classificazione della L. 01/06/1939 n. 1089, intende tutelare i valori storico-artistici ed ambientali esistenti nell'ambito del territorio comunale, allo scopo di conservare e valorizzare gli ambienti interessanti e gli edifici caratteristici, dovunque essi siano individuabili.

Gli interventi edilizi nella zone A debbono pertanto:

- ripristinare i valori ambientali originari degli spazi;
- restituire agli edifici la loro primitiva configurazione architettonica;
- costituire attraverso i cortili - laddove possibile - un sistema di viabilità pedonale indipendente dalle strade veicolari, anche per collegare tra loro aree verdi ed isole pedonali, sono da mantenere i passaggi esistenti;
- rispettare le attuali linee di edificazione, dei fili stradali esistenti dei distacchi in atto da altri fabbricati e delle distanze dai confini.

È vietata, salvo diversa prescrizione del Pdi:
- ogni alterazione volumetrica degli edifici esistenti;
- ogni costruzione interrata o fuori terra - anche provvisoria - su aree inedificate;
- ogni demolizione di volumi edilizi.

Interventi di demolizione sono consentiti nell'ambito di un PA o Pdi purché finalizzati al restauro conservativo ed al risanamento igienico, nel rigoroso rispetto delle forme architettoniche originarie (si possono demolire elementi aggiunti recenti e privi di valore ed elementi di tipo superfetativo).

Per finalità di riassetto ambientale o di valorizzazione di edifici od insiemi di pregio, il PA o Pdi può prevedere interventi di trasformazione (anche sostitutiva) e di ricomposizione volumetrica, nel rispetto della superficie di piano esistente e dell'altezza massima.
Le alberature esistenti possono essere sostituite solo in caso di comprovata necessità e sempre di essenze autoctone.
Lo skyline (o profilo) del nucleo deve essere oggetto di conservazione e di valorizzazione; pertanto, l'edificazione deve rispettarlo e non deve introdurvi elementi pregiudizievoli per forma, altezze, volumi.
Gli edifici pubblici o di uso pubblico possono essere oggetto di trasformazioni interne anche in assenza di PA nel rispetto dei volumi preesistenti e delle strutture interne ed esterne di riconosciuto valore.
Gli edifici in contrasto con l'ambiente possono essere oggetto di ordinaria manutenzione.

Art. 10 - TUTELA DEGLI IMMOBILI VINCOLATI

1. Per le opere da eseguirsi in zone od in edifici sottoposti ai vincoli di cui alle leggi 01/06/1939 n. 1089 e 29/6/1939 n. 1497, il rilascio della concessione è sempre subordinato alla preventiva approvazione del progetto da parte del Servizio beni ambientali o della Soprintendenza ai monumenti e comporta l'impegno del richiedente all'integrale conservazione degli elementi architettonici e murari autentici, noti e ritrovabili, sia interni che esterni.
2. Nelle zone in cui il vincolo è stato imposto dal PRG o dal Pdi (edifici di interesse storico, artistico, ambientale o tipologico; edifici con facciate di interesse ambientale) l'AC, prima di rilasciare la concessione, deve richiedere il parere del Servizio beni ambientali o della Soprintendenza ai Monumenti ed imporre determinate cautele durante la esecuzione delle opere.
3. Per gli edifici ed i manufatti di cui all'elenco specifico della Tav. U159-70 di tutela ambientale del PRG, qualsiasi intervento deve essere preordinato al restauro conservativo delle caratteristiche costruttive ed architettoniche. Qualora fossero necessari interventi di maggiore importanza l'AC si riserva di chiedere il parere di merito agli Organi competenti in materia di tutela ambientale (Soprintendenza e Servizio Regionale Beni Ambientali)

Art. 11 - TUTELA RETICOLO VIARIO

Salvo apposita previsione di PA o Pdi è imposto il vincolo di conservazione del reticolo viario e degli spazi pubblici e privati in genere.

Pertanto:
- le cortine edilizie debbono essere mantenute sui fili stradali esistenti;
- gli spazi privati - se alberati o sistemati a verde- debbono restare inalterati;
- le pavimentazioni di tipo tradizionale che caratterizzano l'ambiente (acciottolati, selciati, lastricati ecc…) debbono essere mantenute;
- eventuali nuovi spazi pubblici e privati debbono armonicamente inserirsi nel reticolo esistente, senza creare smagliature sventramenti o rotture incompatibili con lo stesso;
- eventuali spazi destinati a parcheggio debbono essere defilati alla vista rispetto agli spazi pubblici, con muri in pietra, alberature ecc...;
- l'arredo urbano deve essere intonato al carattere dell'ambiente da conservare.

Art. 12 - CLASSIFICAZIONE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE

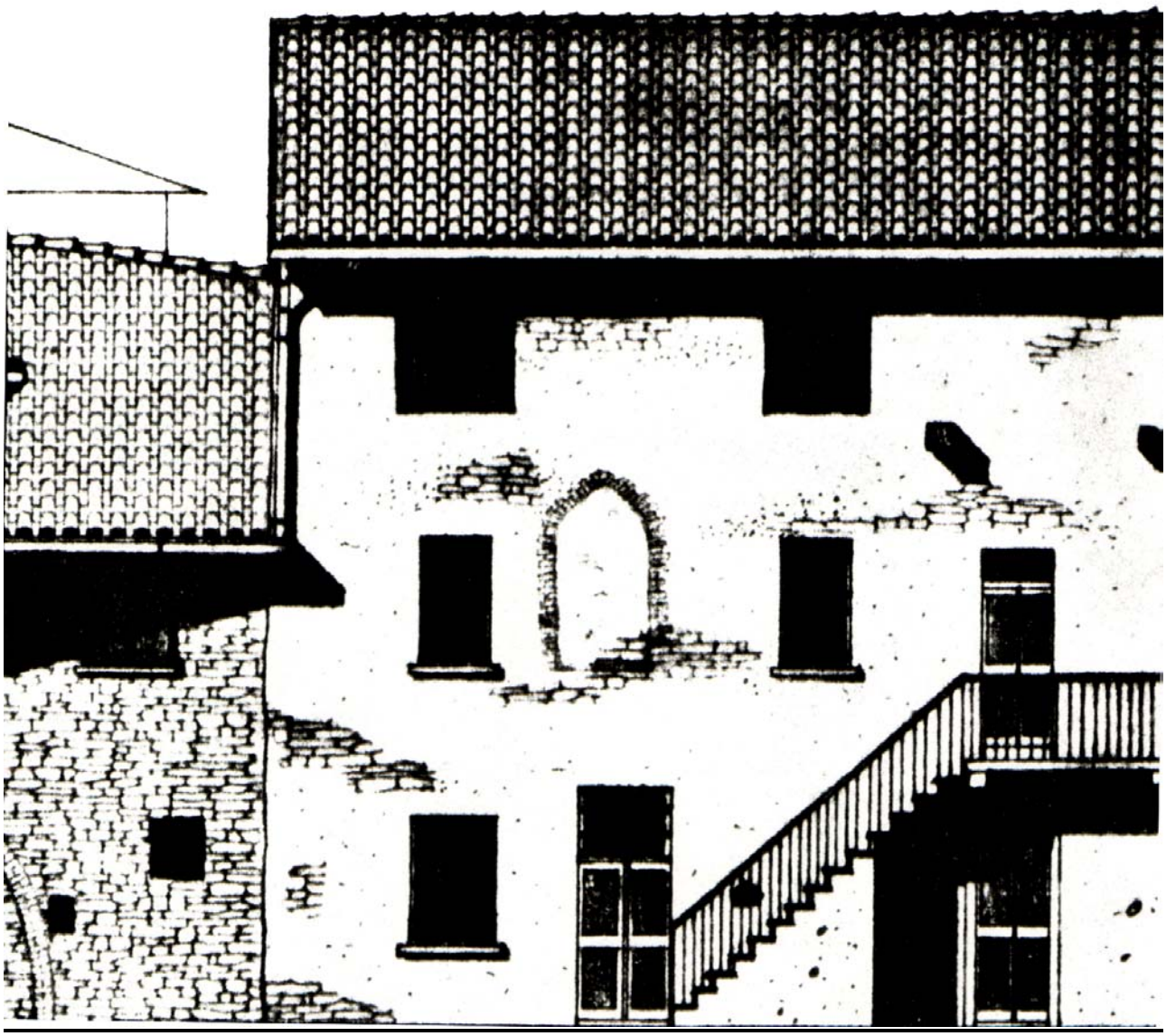
Per una migliore identificazione e per una più approfondita normativa tecnica degli interventi edilizi, i singoli fabbricati sono distinti per categorie tipologiche secondo le analisi elaborate in sede di studio dei successivi Pdi.
Per una normativa tecnica particolare di intervento relativa ai singoli edifici o complessi edilizi si farà riferimento al "Piano operativo degli interventi" del relativo Pdi.
I particolari allegati costituiscono una esemplificazione non esaustiva dei particolari costruttivi tipici degli edifici rurali di antica formazione.
Altri particolari, di dimostrata tipologia originaria, potranno essere autorizzati nel progetto di restauro.

Art. 13 - PARTICOLARI TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI RUSTICI DI ANTICA FORMAZIONE SPONTANEA.

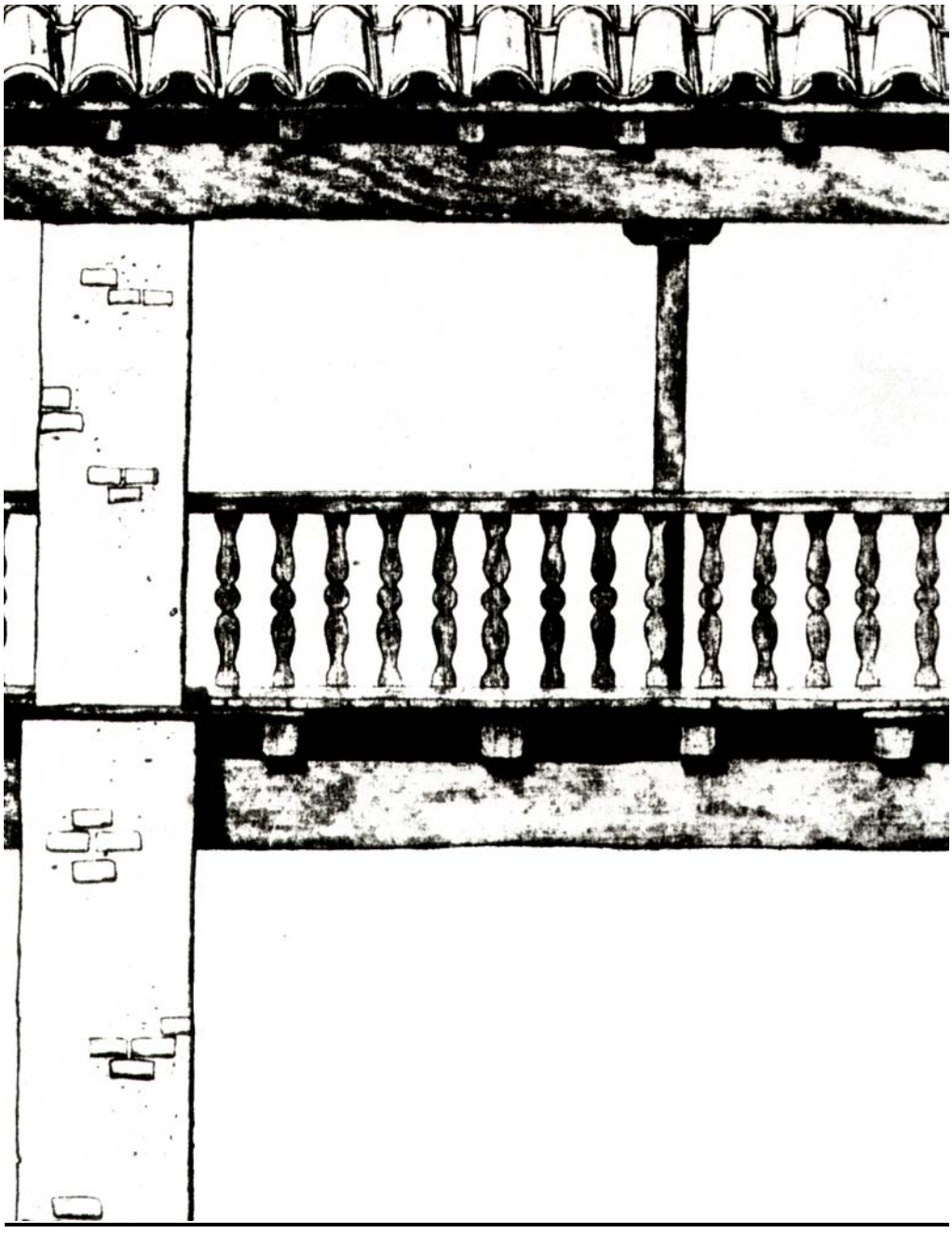
Gli interventi edilizi relativi ai fabbricati rustici nelle zone A devono attenersi al rispetto o al ripristino dei caratteri tipologici costruttivi originari e caratteristici anche minori, documentati nei fabbricati esistenti di interesse storico ambientale in base all'individuazione e descrizione tecnica, classificata nella specifica normativa e scheda "particolari tipologici".
(vedi allegati seguenti).

PARTICOLARI TIPOLOGICI

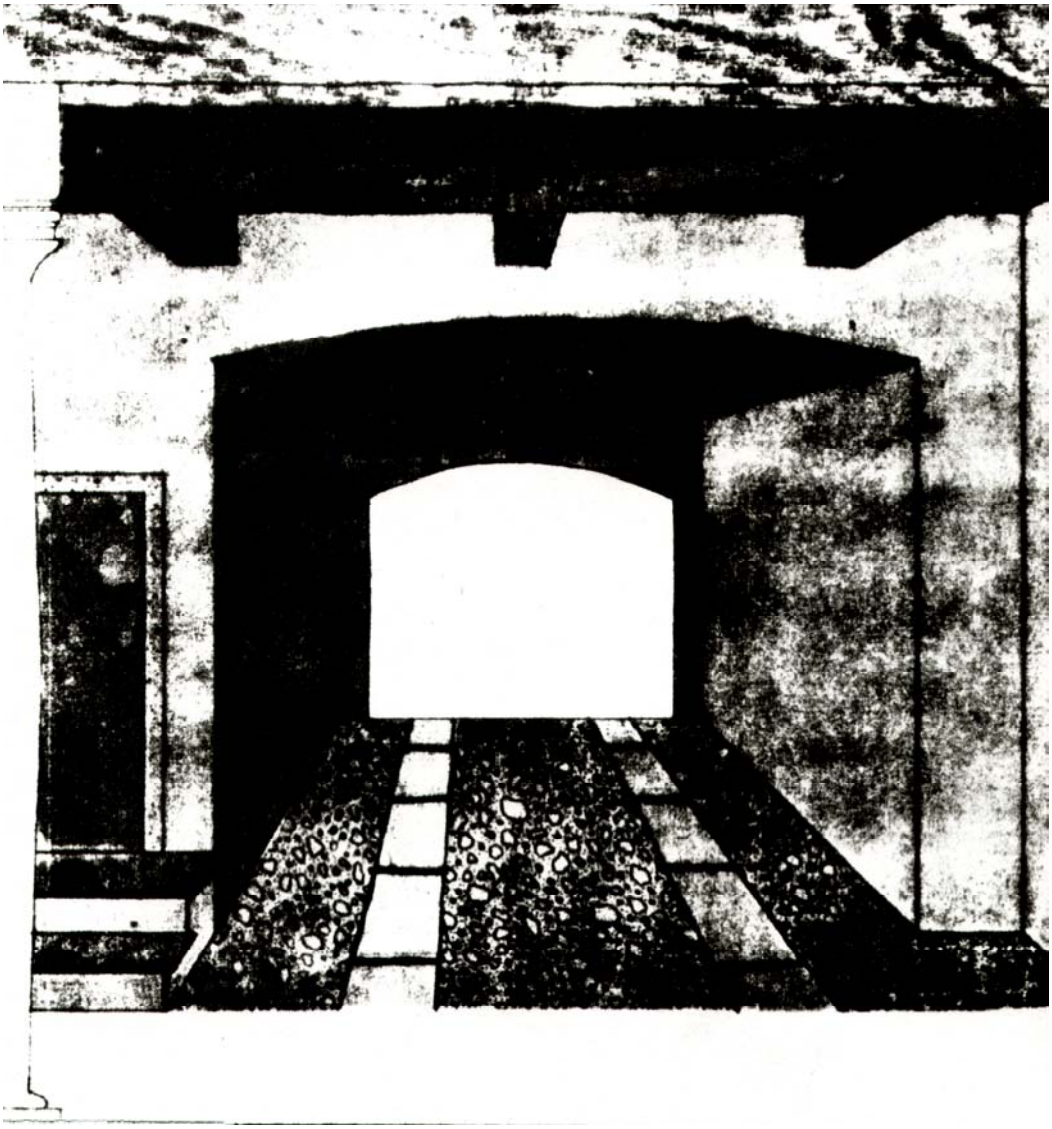
Rifacimento intonaco rustico delle facciate: a rustico tirato a cazzuola ed a rasapietra lasciando a vista le pietre di spessore spessore; l'intonaco rustico dovrà lasciare in evidenza le tracce murarie del sistema costruttivo originario.



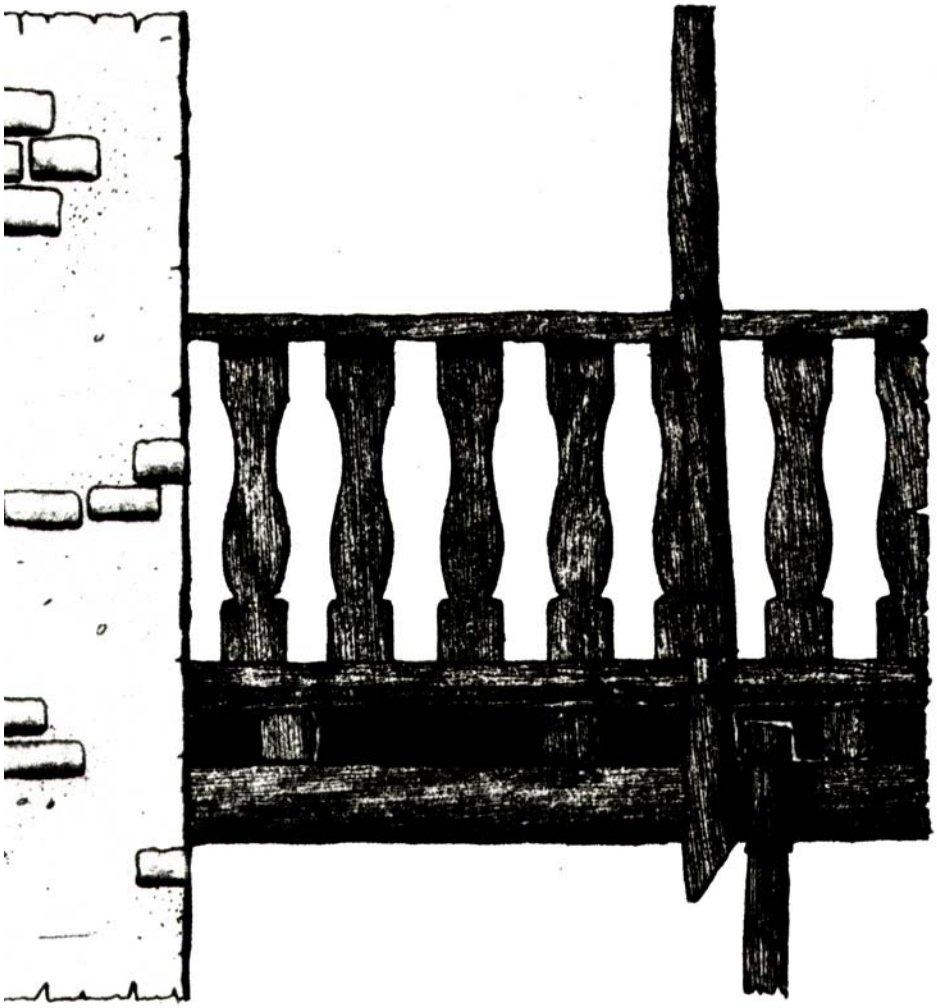
Loggiati “lobbie”: dovranno essere in travi di legno e il soprastante assito di legno grezzo con balaustra a colonne piatte di disegno tradizionale a losanga, non verniciate ma semplicemente scurite.



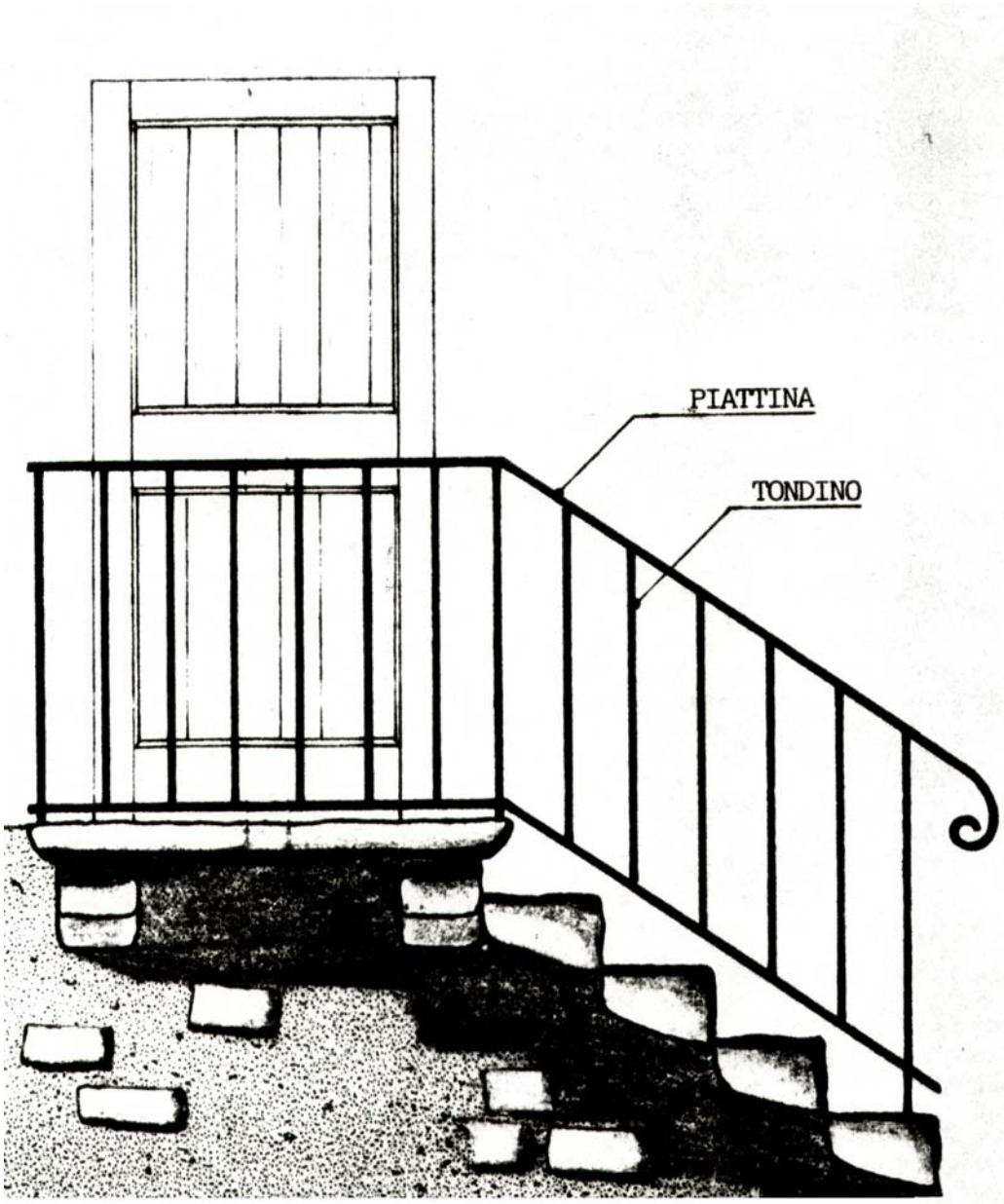
Porticati: le strutture portanti dovranno essere in legno grezzo non squadrate ma semplicemente scortecciate e ritoccate a falce; con soprastante soffittatura in assetto vecchio di recupero o in assito piallato di fodere di legno grezzo di larghezza variabile non verniciate ma semplicemente scurite.



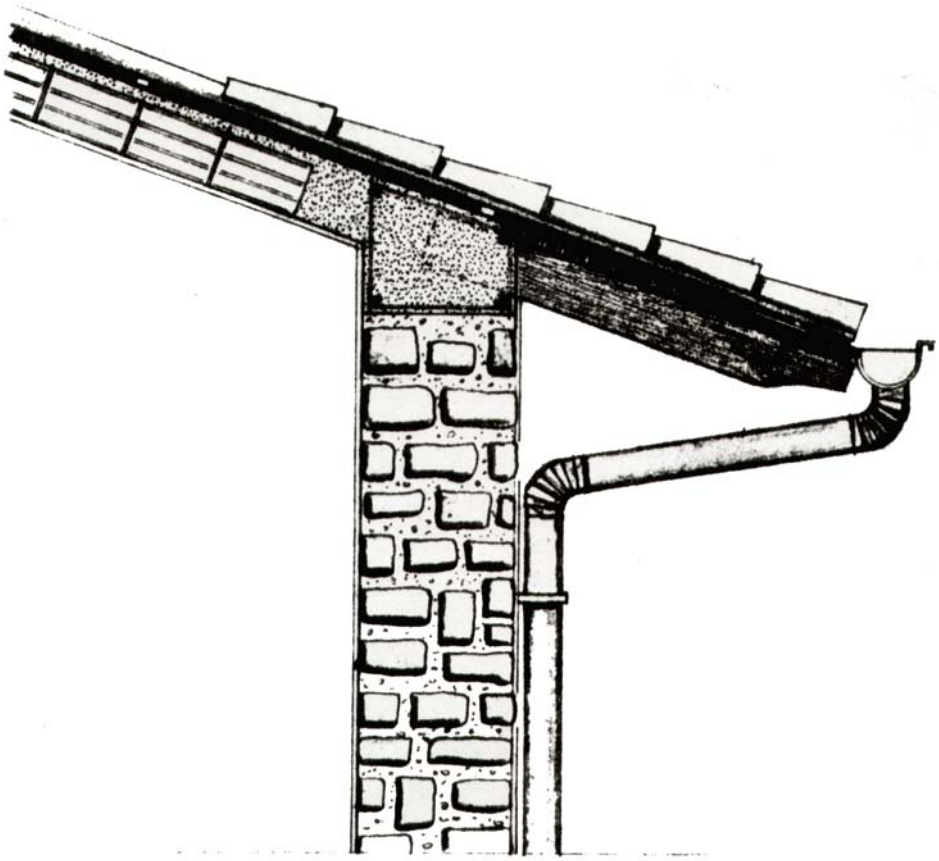
Loggia in travi di legno squadrate ed assito piallato con balaustra a colonna piatta (mm. 25).

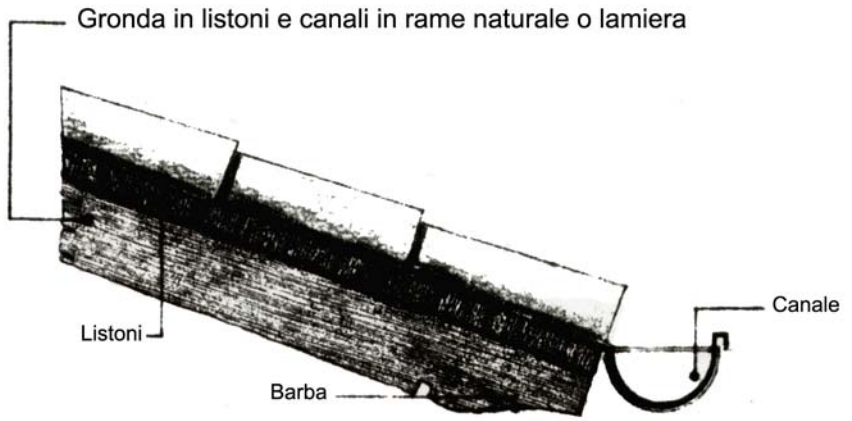


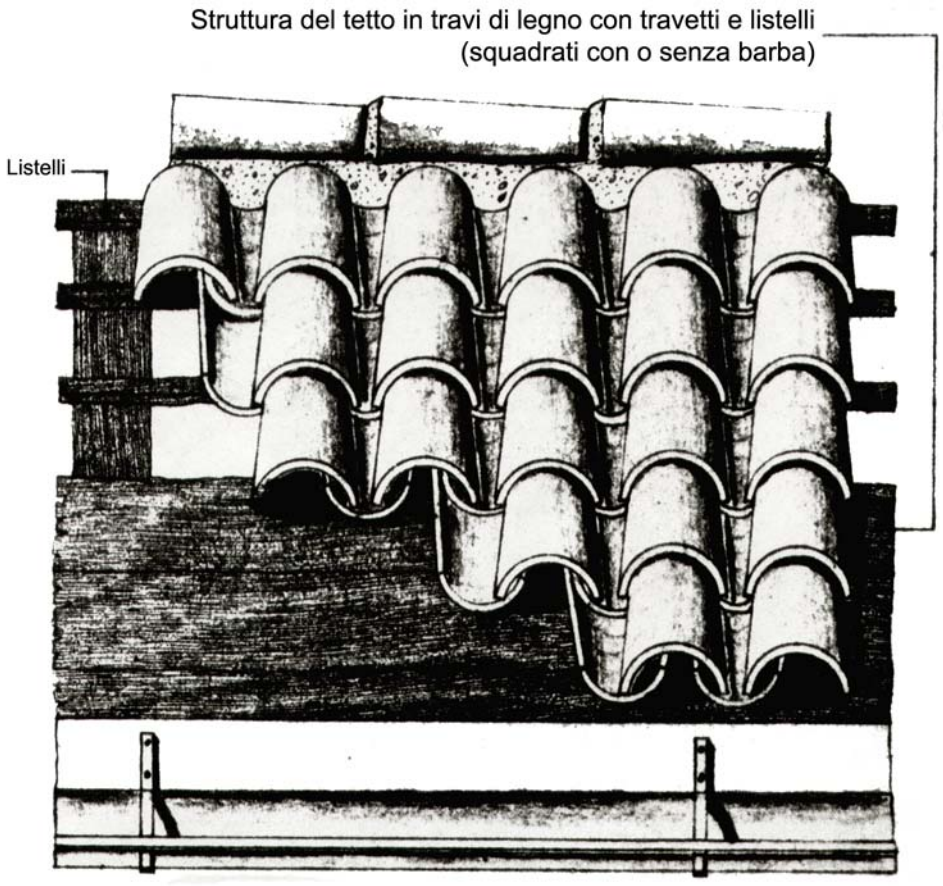
Ringhiere e balconi: in tondini di ferro verticali senza decorazioni con soprastante piattina in ferro verniciati in tinta scura.



Gronda: utilizzo di assito in fodere di legno grezzo di larghezza variabile; è escluso l'impiego di perlinatura.
Canali e pluviali: devono essere realizzati in rame o lamiera.

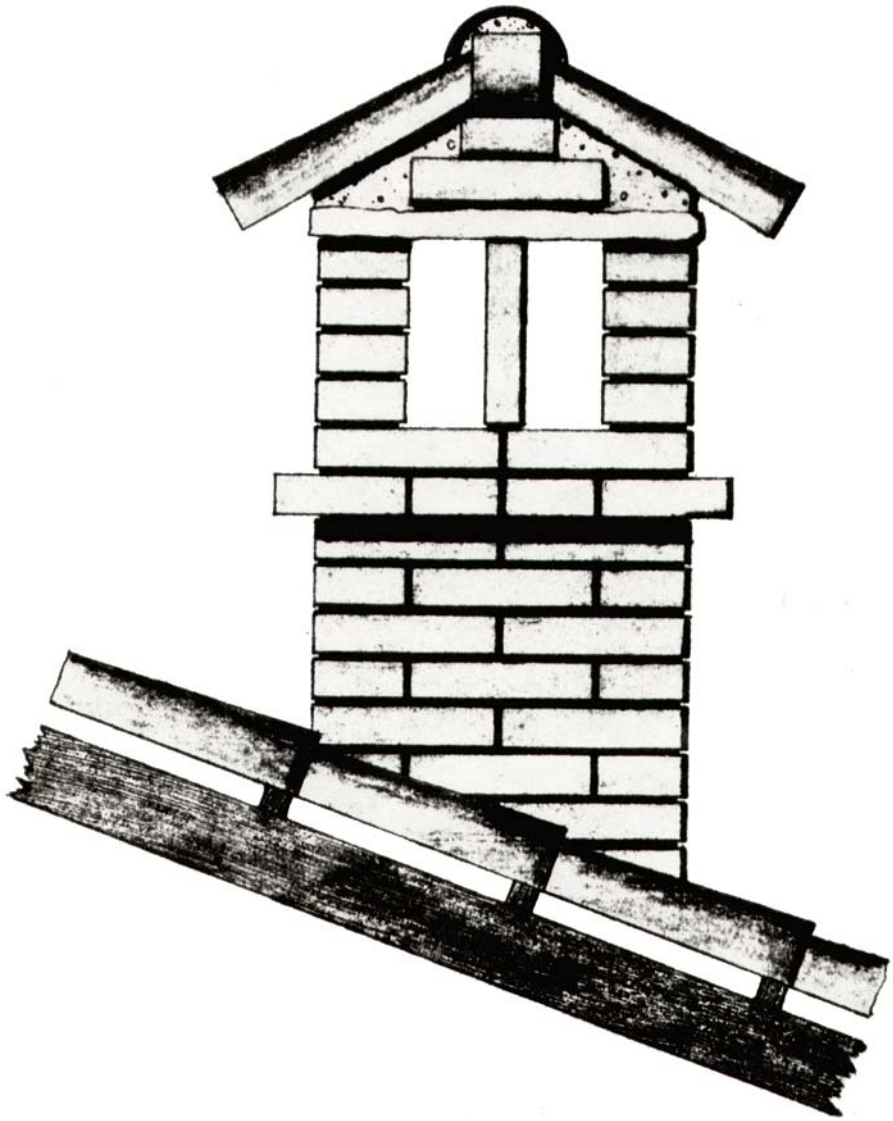




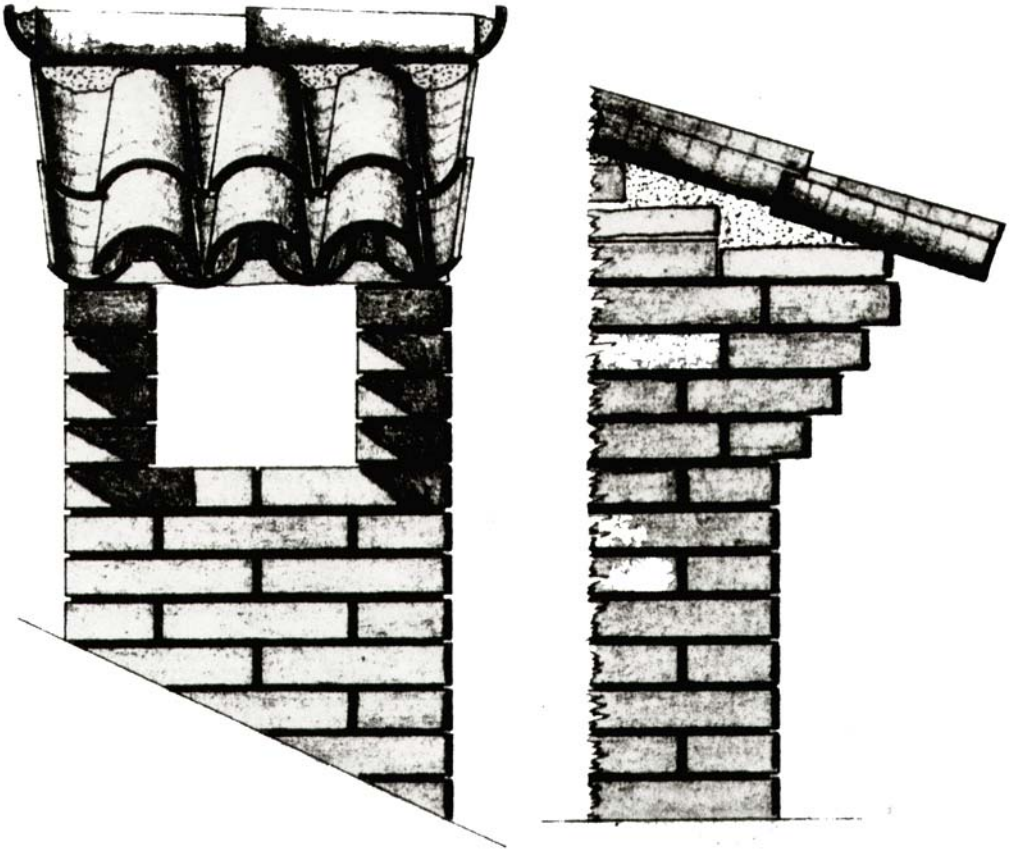


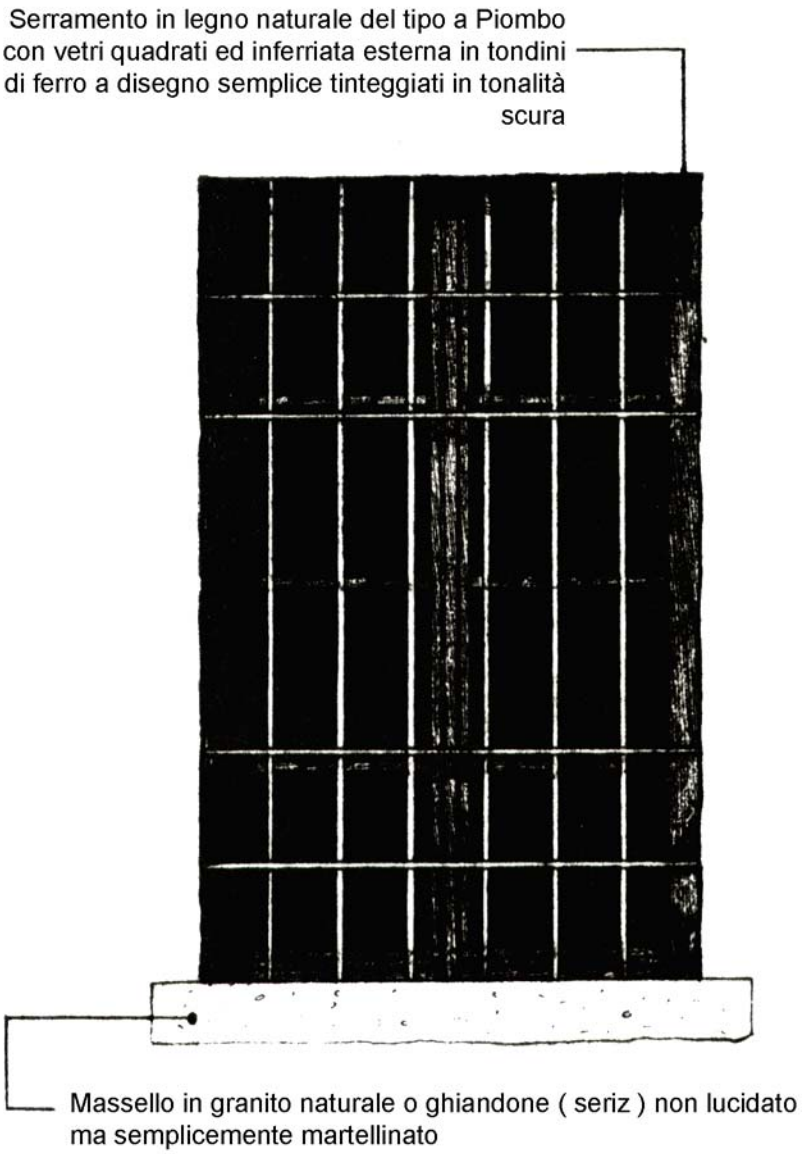
Riutilizzo dei coppi tradizionali, eventualmente su manto di eternit. In questo caso è d'obbligo il doppio strato di coppi e il mascheramento in gronda con semplice assito, del sottomanto di eternit.

Struttura in mattoni pieni, meglio se di recupero con sovrapposti coppi, conformi ai caratteri costruttivi originari.

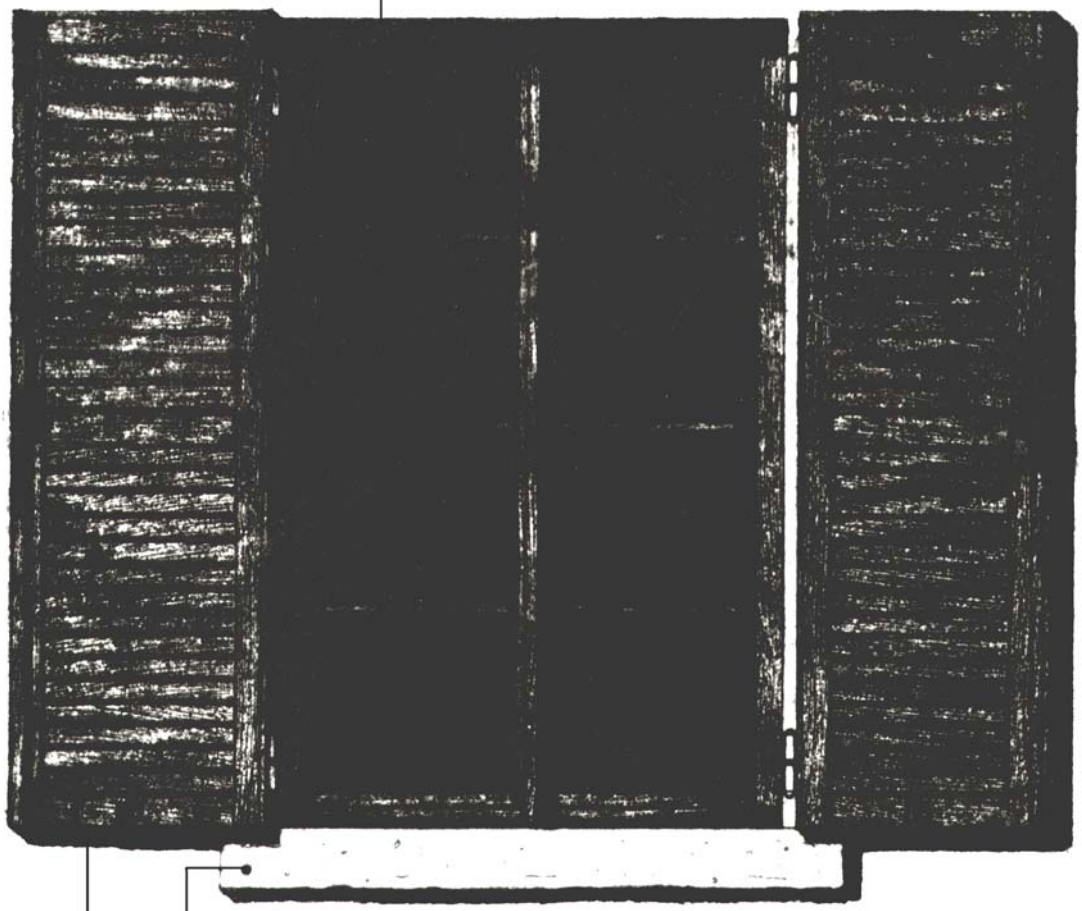


Struttura in mattoni pieni; meglio se di recupero con sovrastanti coppi conformi ai caratteri costruttivi originari.




Serramento in legno naturale del tipo a Piombo con vetri quadrati ed inferriata esterna in tondini di ferro a disegno semplice tinteggiati in tonalità scura
Massello in granito naturale o ghiandone (seriz) non lucidato ma semplicemente martellinato

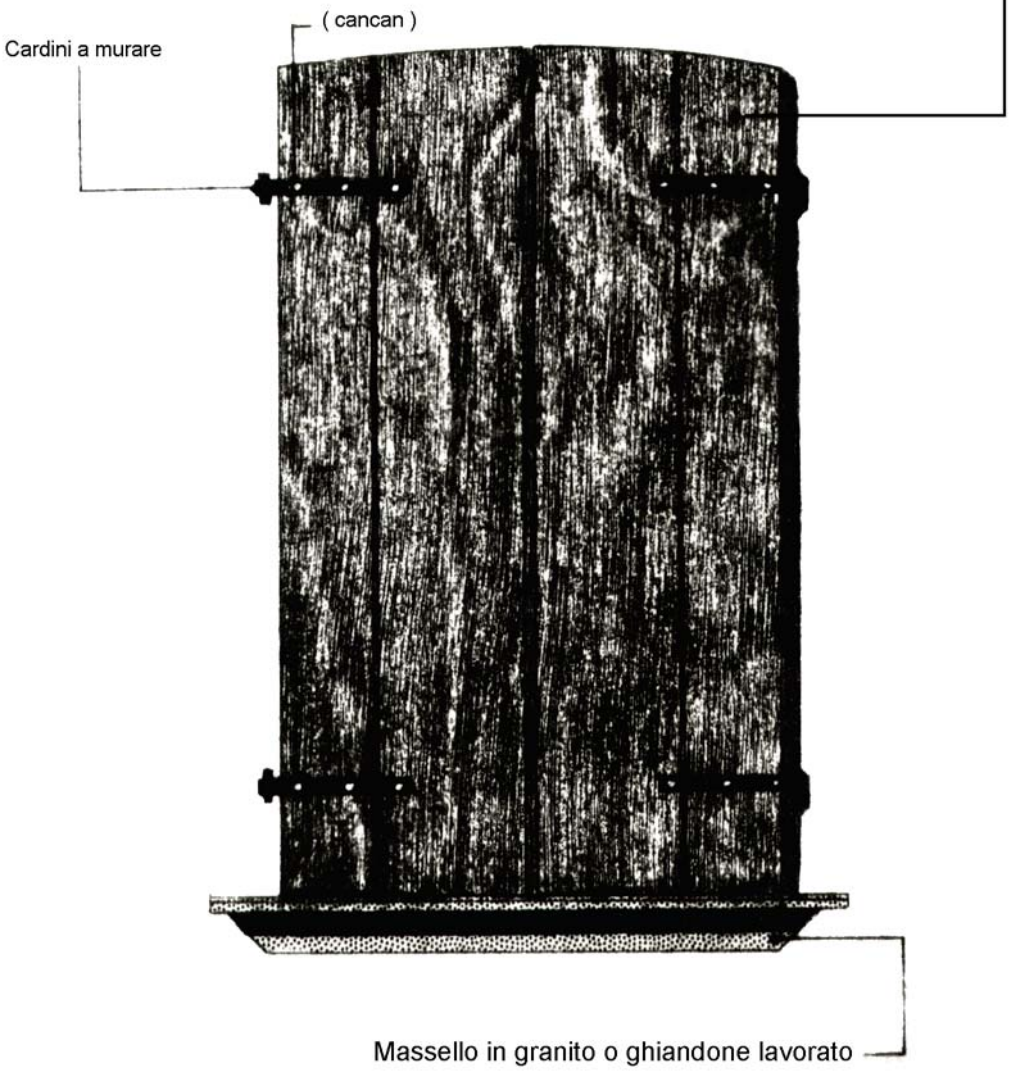
Finestra con serramento del tipo a piombi con vetri quadrati senza inferriata verniciato nei colori verdi o marrone scuri. E' escluso ogni tipo di vernice ad imitazione del colore naturale del legno.

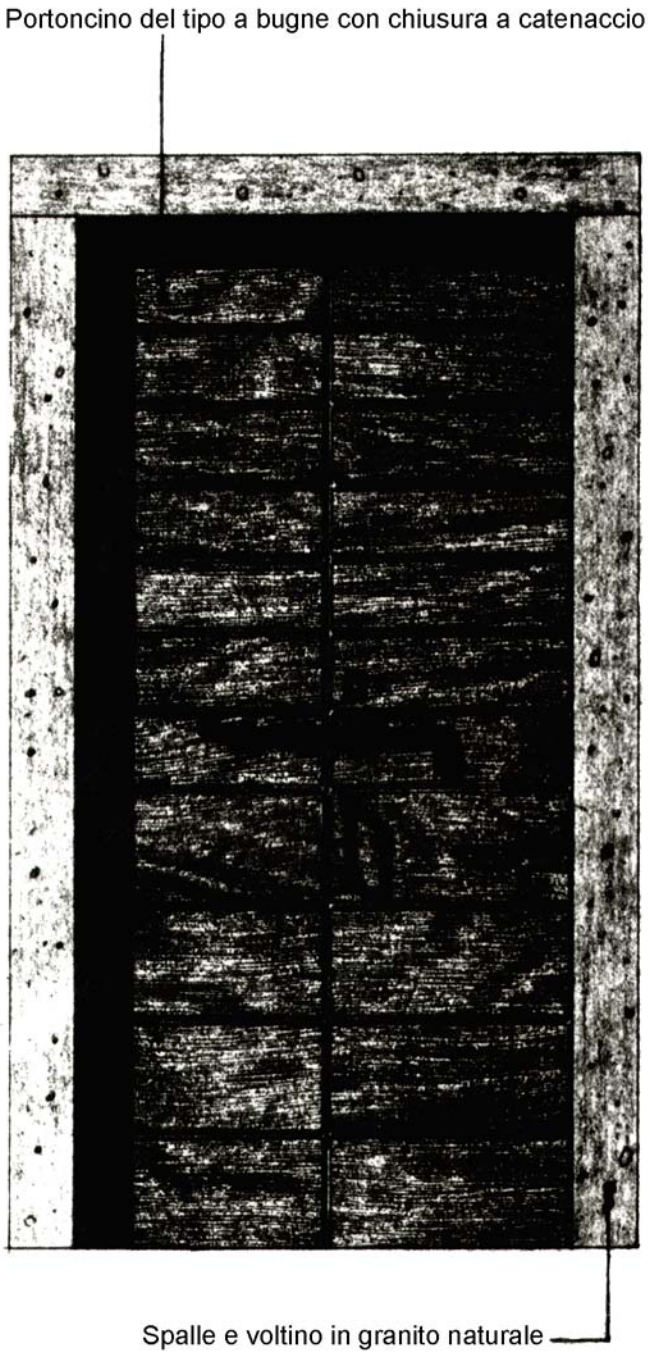


Massello in granito naturale o ghiandone (seriz) non lucidato ma semplicemente martellinato

Griglie a paletta tonda o a smusso con chiusura a saltarello, cantonali da applicare o a pollice

Antoni a listoni di legno con telaio di sostegno all'interno e chiusura interna a spagnoletta, dovranno essere preferibilmente finiti a legno rustico o verniciati in tonalità scura con esclusione di ogni tipo di vernice ad imitazione del cuore naturale del legno.

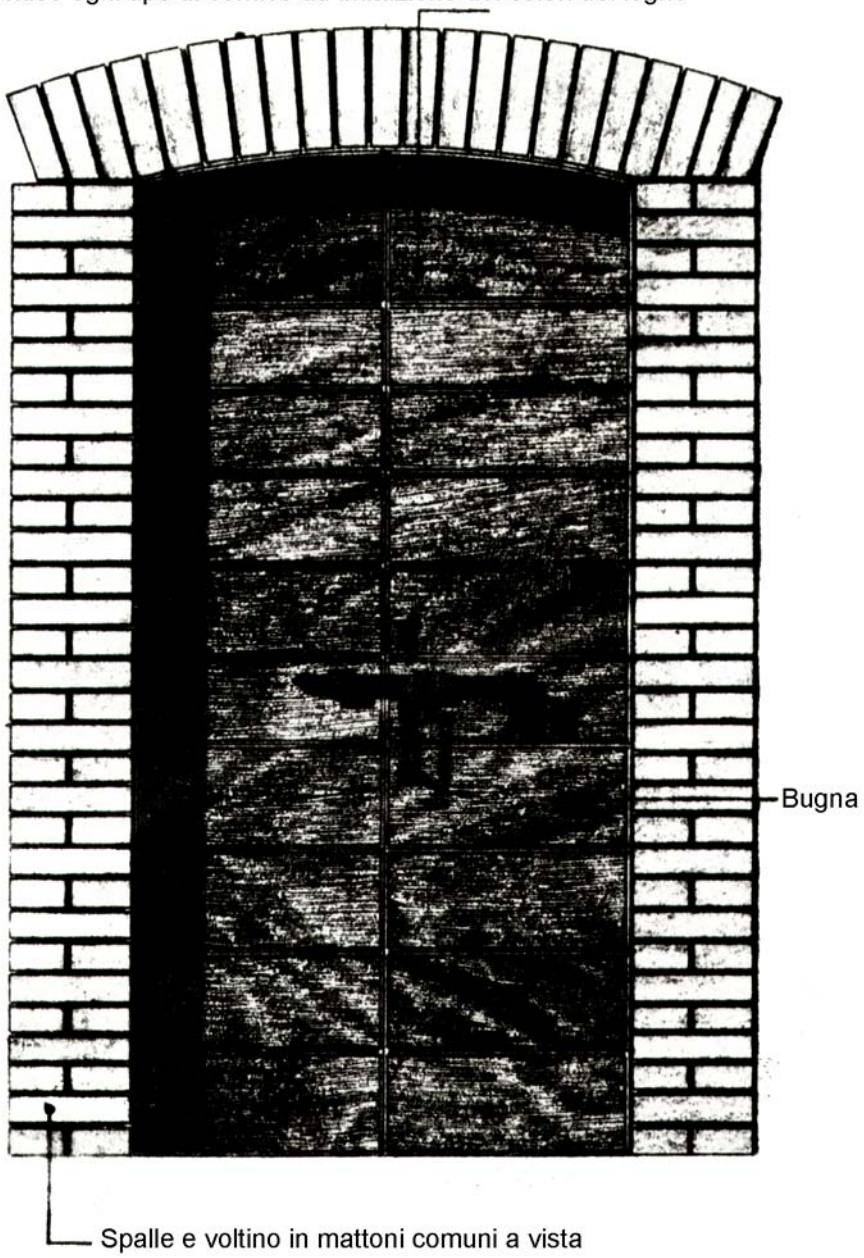



Portoncino del tipo a bugne con chiusura a catenaccio
Spalle e voltino in granito naturale

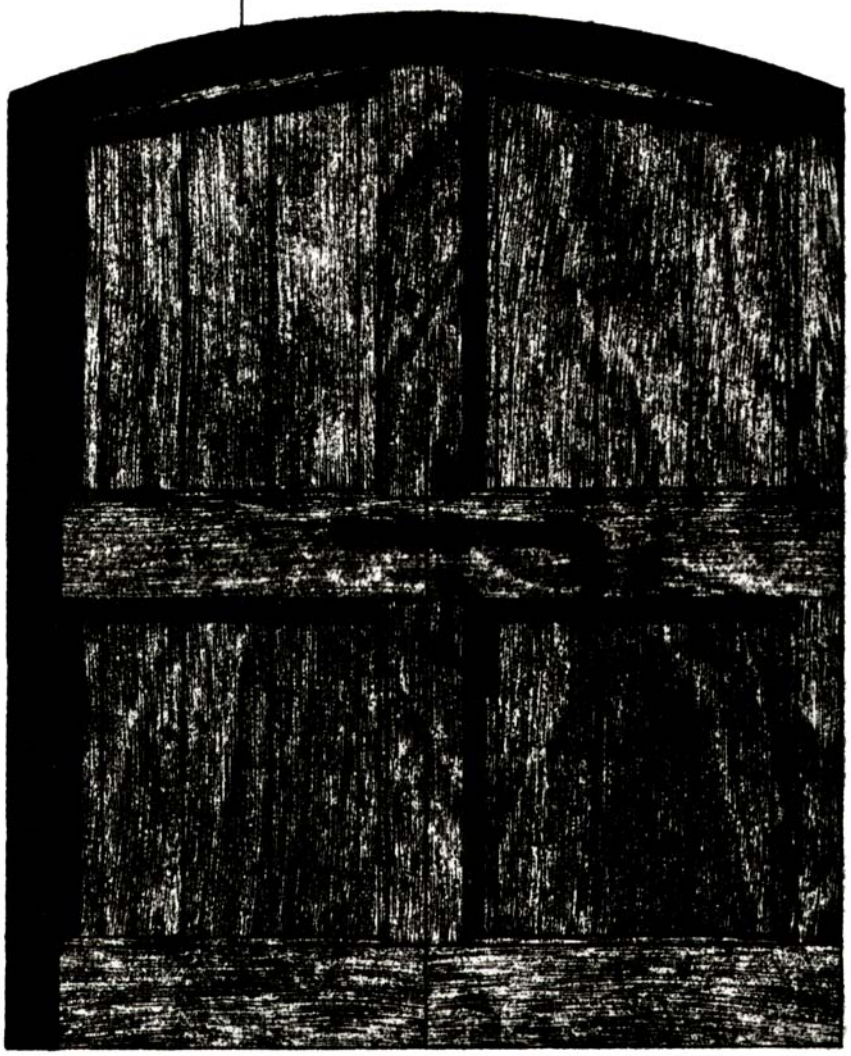
portoncino del tipo a listoni con intelaiatura esterna e chiusura a catenaccio



Portoncino a bugne o bugnato, con bugne orizzontali e chisura a catenaccio
E' escluso ogni tipo di vernice ad imitazione dei colori del legno

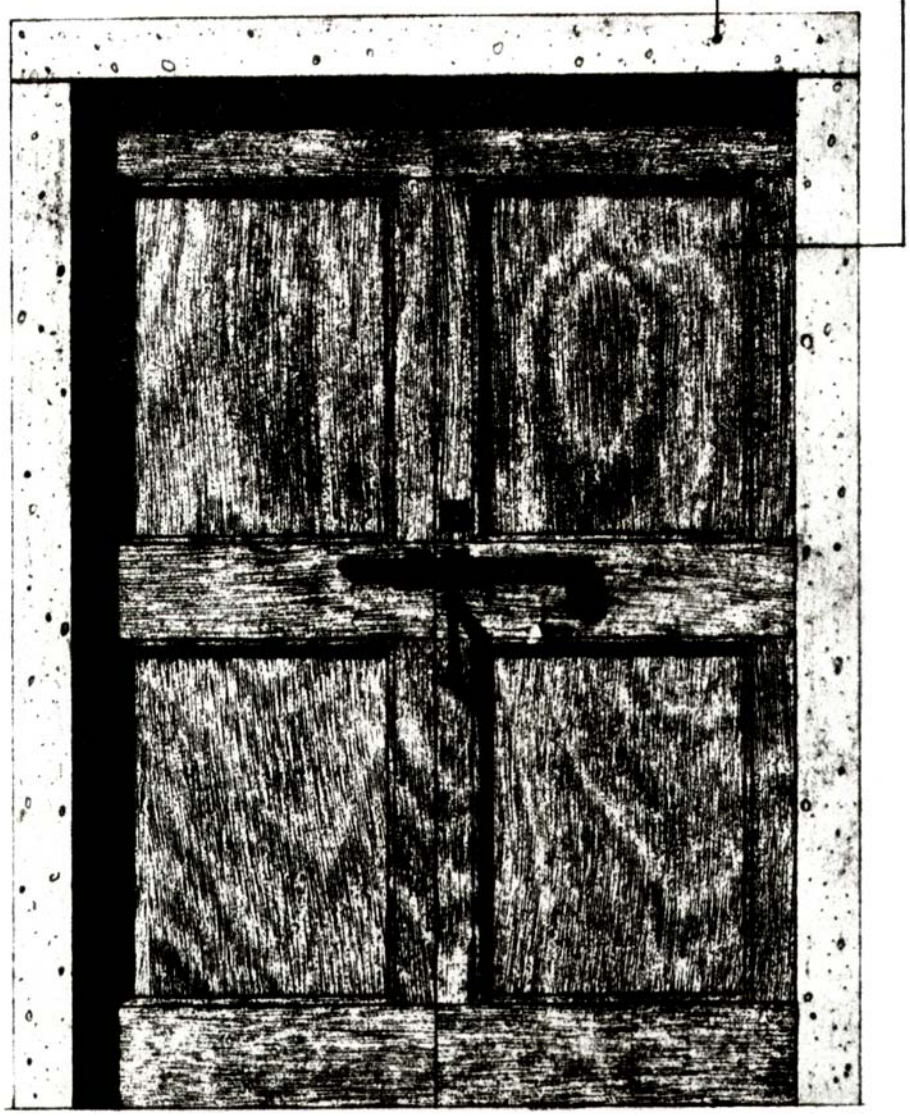


Portoncino del tipo a listoni con intelaiatura esterna a chiusura tradizionale del tipo a catenaccio



Portoncino del tipo foderinato con foderine liscie e assemblaggio in controsagoma, chiusura a catenaccio

Spalle e voltino in granito o ghiandone



E' escluso ogni tipo di vernice ad imitazione dei colori del legno

Art. 14 - DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE

Nelle zone A sono consentite le seguenti destinazioni:

- residenza
- servizi sociali di proprietà pubblica
- istituzioni pubbliche statali e rappresentative
- associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose
- ristoranti, bar, locali di divertimento
- artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza.

L'artigianato di servizio è ammesso fino al limite massimo di mq. 200 di Slp e nel limite del 20% della Slp dell'edificio

- commercio al dettaglio
- edifici pubblici e privati, studi professionali per una superficie utile comunque non superiore al 30% di quella totale dell'edificio e per un limite massimo di mq. 300 per singolo fabbricato
- garage di uso pubblico

Per potenziare l'attrattiva commerciale delle zone A possono sorgere nel loro ambito eventuali nuovi negozi tipici purché ammissibili a norma del Piano commerciale e da esso previsti.

Art. 15 - DESTINAZIONI D'USO INCOMPATIBILI

Nei casi di ristrutturazioni, ricostruzioni e cambi di destinazione d'uso, sono escluse dalle zone A ad eccezione di quelle esistenti le seguenti utilizzazioni:

- pubblici esercizi
- locali di divertimento
- teatri e cinematografi
- commercio al dettaglio (salvo specifica previsione del Piano commerciale)
- posti di vendita di carburanti
- alberghi
- uffici pubblici
- banche
- grandi esercizi e grandi strutture commerciali
- distributori di carburante a meno che siano integrati in autorimesse pubbliche.

In caso di recupero edilizio le destinazioni esistenti sono però confermabili, senza aumento di Slp; gli alberghi e ristoranti sono ammessi nell'ambito di una convenzione ma solo se l'edificio è giudicato idoneo ad assolvere tale funzione e se i problemi di accessibilità e di parcheggio che ne discendono possono essere convenientemente risolti.

Art. 16 - RECINZIONI E CORTILI

1. Le opere di recinzione, comprese le siepi vive, possono sorgere in confine con i lotti vicini e, di massima, in confine con l'area pubblica. Non sono ammesse recinzioni a carattere precario, anche se di tipo leggero.
2. Per motivi di ordine estetico e panoramico l'AC può:
   - limitare l'altezza complessiva della recinzione;
   - imporre che una parte di essa sia trasparente;
   - imporre che sia realizzata in pietra a vista;
   - imporre altre particolari norme estetiche.

3. In zona A è vietato frazionare i parchi ed i cortili con recinzioni anche di tipo leggero; eventuali necessarie delimitazioni nell'ambito dei parchi debbono effettuarsi con siepi di essenze autoctone di H. max m. 1,40 e previa autorizzazione della AC.

- le recinzioni anche interne ai cortili esistenti in zona A dovranno essere demolite se aventi caratteri estetici contrastanti con l'antico nucleo.
- devono inoltre essere conservati i caratteristici muri in pietra delimitanti spazi e vie delle zone A.

Art. 17 – REQUISITI DI ABITABILITA'

Si possono considerare abitabili i locali quando abbiano un'altezza netta interna esistente non minore di m. 2,40;
Si possono consentire servizi igienici aerati ed illuminati artificialmente e le cucine con ventilazione forzata, oppure ricavate in nicchia da locali abitabili regolamentari.

Art. 18 - PIANI TERRA (NEGOZI E BOX AUTO)

Ai piani terreni, nei casi di intervento di restauro organico e ristrutturazione edilizia, quando non si alterino le caratteristiche architettoniche dell'edificio, è ammesso di ricavare vetrine di negozi e box auto al servizio degli abitanti dell'edificio, solo se adeguate aperture esistono già e le nuove aperture siano coerenti con la morfologia della facciata.

Art. 19 - POSTEGGI: OBBLIGHI PARTICOLARI NELLE ZONE A

È imposto l'obbligo di realizzare i posteggi richiesti dall'art. 50 delle Norme Tecniche di Attuazione nei casi di ricostruzione, di ampliamento, di nuova costruzione, di ristrutturazione o di cambio di destinazione d'uso.

Art. 20 - SOTTOTETTI ESISTENTI NELLE ZONE A

Nelle zone A è ammessa solamente l'utilizzazione di sottotetti esistenti secondo le norme speciali stabilite rispettivamente per i sottotetti abitabili e praticabili.

È vietata la realizzazione di nuovi sottotetti.

- è vietata la modificazione di sottotetti, mediante artificiose operazioni di modifica delle quote dei solai, al fine di ottenere i requisiti richiesti per l'abitabilità dei sottotetti;
- sono vietate sopraelevazioni delle quote e altezze delle falde, gronde e colme dei tetti, che devono rimanere allo stato attuale;
- è vietato il recupero di spazi per i sottotetti mediante la chiusura di volumi aperti aventi il carattere architettonico tipico (logge, loggiati, portici, ecc...);
- è vietata la formazione di nuove scale di accesso al sottotetto esterne al fabbricato;
- è vietata l'alterazione della forma e tipologia tradizionale dei tetti con la formazione di abbaini, cappuccine o altre soluzioni che modifichino l'aspetto esistente e le pendenze tradizionali di falda;
- per il soddisfacimento del rapporto aeroilluminante, nel caso che non sia soddisfatto dalle aperture esistenti, è permessa la realizzazione di lucernari in falda del tetto, non sporgenti, purché di dimensione ridotta.

La realizzazione dei lucernari non deve costituire contrasto con le tipologie tradizionali del tetto né creare situazioni di contrasto ambientale ed estetico;

- per le coperture sono ammessi interventi di tecnologie per isolamenti termici e la realizzazione di sottomanti di copertura in eternit, purché siano mantenute o ripristinate le orditure in legno (travi, travetti, ecc...) e le coperture tradizionali in coppi e conservate le pendenze tradizionali delle falde (35%-40%).

Art. 21 - DOCUMENTAZIONE AGGIUNTIVA PER PRATICHE EDILIZIE

Per gli interventi edilizi nelle zone A, relativi a fabbricati di interesse storico, tipologico, è richiesta la seguente documentazione aggiuntiva rispetto a quella prevista dal Regolamento Edilizio:

- una relazione storica che, attraverso un'idonea documentazione, dati l'edificio e le sue varie parti od elementi e ne illustri la tipologia, i caratteri originari, le trasformazioni ed alterazioni subite nel tempo, affinché la Commissione Edilizia possa giudicare l'ammissibilità del recupero proposto;
- una documentazione fotografica delle facciate (interne ed esterne); degli elementi interni di interesse architettonico (volte, soffitti a cassettoni, stucchi, affreschi, pitture e sculture, ferri battuti, camini ecc...); della vegetazione arborea ed arbustiva esistente; degli elementi architettonici isolati esistenti sulle aree libere di pertinenza (pozzi, fontane, esedre, ecc…) della copertura.

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 22 - MANUTENZIONE ORDINARIA

Complesso di lavori di piccola entità e che si ripetono normalmente con una certa continuità e frequenza (dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso e non quelli dipendenti da vetustà e da caso fortuito - art. 1609 Codice Civile) necessari a mantenere in buono stato di conservazione gli edifici che:

- non comportino mutamento alcuno delle caratteristiche e tipologie originarie preesistenti
- non alterino la struttura
- non modifichino la disposizione dei locali e le destinazioni d'uso esistenti.

Si tratta dunque di interventi marginali che hanno per oggetto le finiture degli edifici e non elementi strutturali (solette, muri, travi …) dell'edificio.

Resta fermo che l'insieme di più interventi, che risultassero eccedenti qualitativamente e quantitativamente a quelli ammissibili, configura una riqualificazione dell'immobile tale da classificare l'intervento non più di manutenzione ordinaria, ma di livello superiore.

Lavori ammissibili

- ripristino delle facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche e colori di quelli originari;
- riparazione e sostituzione degli infissi esterni, grondaie, pluviali e simili;
- costruzione di arredi fissi, anche con modesti interventi in muratura (relativi ad un solo locale);
- l'apertura o la chiusura di porte, infissi o serramenti all'interno della stessa unità immobiliare;
- la riparazione e il rifacimento di tinteggiature ed intonaci e rivestimenti interni;
- la riparazione e la sostituzione di pavimenti e rivestimenti interni o di soffitti non portanti, senza il rifacimento delle solette;
- ricorse e manutenzione delle coperture (piccola orditura dei tetti a falda ed impermeabilizzazione dei tetti piani);
- la manutenzione e riparazione dei frontalini e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi;
- la ripulitura delle facciate;
- l'esecuzione di stacchi, rappezzi ed ancoraggi delle parti pericolanti delle facciate;
- la manutenzione e riparazione degli impianti e relative tubazioni (idraulico, sanitario, elettrico, del gas, di riscaldamento o raffrescamento, di ascensori, ecc….) nonché delle canne fumarie;
- la riparazione delle recinzioni, purché non si tratti di varianti o rifacimenti;
- la riparazione di apparecchi sanitari;
- la riparazione di terrazze e balconi.

Lavori non ammissibili

- quando i lavori servano ad aumentare la superficie utile dei locali e dell'edificio;
- quando più lavori ammissibili, fatti contemporaneamente formino un intervento organico atto a modificare lo stato di fatto tale da costituire una ristrutturazione;
- modifiche alle strutture (muri, solai, soffitti, scale, ecc…);
- i lavori di manutenzione ordinaria che investano parte rilevante della unità edilizia ovvero che interessino, anche in singole unità immobiliari, molteplici operazioni come sopra specificate dei lavori ammissibili.

Art. 23 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Concernono le opere necessarie per rinnovare e sostituire qualche parte (indicativamente massimo circa un terzo della superficie lorda di piano esistente) anche strutturale degli edifici, sempre che non alterino:

- i volumi
- le superfici delle singole unità immobiliari
- il numero delle unità immobiliari preesistenti (ad esempio numero di appartamenti ed uffici)
- non comportino modifiche alle destinazioni d'uso, o variazioni della situazione planimetrica preesistente.

Tali interventi non debbono in alcun modo alterare:

- il taglio
- la composizione
- il numero delle unità edilizie
- né incidere sulle loro caratteristiche utilizzative
- né incidere sul loro aspetto esterno, sull'ambiente circostante.

Si deve trattare di manutenzione straordinaria e quindi, anche quando si procede alla sostituzione di parti strutturali degli edifici, questa operazione deve essere sempre finalizzata allo scopo di conservare le cose preesistenti con interventi del tutto singoli e non coordinati in un insieme di opere, episodici e relativi a parti dell'immobile.

L'oggetto dell'intervento di manutenzione è perciò sempre "singole unità immobiliari" (singoli appartamenti, uffici, negozi…) e singoli elementi delle parti comuni degli edifici, non l'edificio nel suo insieme.

Si tratta di verificare se gli interventi sono preordinati in tutti gli alloggi, in una serie collegata di operazioni, cosicché l'effetto finale sia quello di cambiare il " volto" dell'organismo edilizio nel suo complesso.

In questo caso allora si passerebbe alle categorie superiori del restauro e della ristrutturazione edilizia.

L'intervento di manutenzione straordinaria si distingue dagli interventi edilizi superiori anche dalla proporzionalità degli investimenti per i lavori e gli incrementi di valore dell'immobile.

Lavori ammissibili:

- parziali modifiche del sistema distributivo al fine di rendere regolamentare un locale attraverso l'apertura o la chiusura di porte o lo spostamento dei soli tavolati relativi;
- parziali interventi di consolidamento e risanamento delle strutture portanti verticali (muri, scale) esterne ed interne;
- parziali interventi di sostituzione, consolidamento e risanamento di strutture orizzontali, come architravi, solai coperture, senza variazioni delle quote di imposta delle strutture stesse, purché siano impiegati materiali come quelli già in opera;
- ripristino di singoli elementi di facciata e di altre parti comuni;
- sostituzione di pavimentazioni delle parti comuni con i materiali preesistenti e tradizionali;
- formazione o chiusura di aperture di facciate;
- rifacimento della orditura del tetto con gli stessi materiali originari in legno e manto di copertura in cotto, senza modifiche del piano d'imposta, di forma o di quote;
- rifacimento di sottofondi e vespai o fondazioni.

Lavori non ammissibili:

- posa di infissi in lega leggera;
- posa di rivestimenti murali plastici;
- posa di avvolgibili in legno o plastica (tapparelle);
- posa delle insegne al di fuori delle vetrine vere e proprie;
- posa non autorizzata di zoccolature;
- l'inserimento ex novo di incorniciature di porte e finestre se non in granito martellinato di forte spessore come nelle preesistenze;
- l'alterazione di sagome e materiali tradizionali, ivi comprese le murature sagomate ed intonacate;
- posa di canali di gronda in plastica;
- la controsoffittatura di androni e porticati, laddove esistano volte e solai lignei e di gronde, mediante perlinatura;
- la chiusura, anche con soli serramenti, di portici o logge;
- qualora precedenti manomissioni abbiano inserito nella costruzione elementi e materiali sopra esclusi, è prescritto l'adeguamento degli interventi alle preesistenti norme mediante sostituzione e correzione delle parti turbative;
- i lavori di manutenzione straordinaria che investano oltre un terzo della superficie utile abitabile dell'unità immobiliare esistente (singolo appartamento, negozio, ufficio);
- modifiche distributive interne che riguardano più di un singolo appartamento;
- demolizione e ricostruzione di muri portanti, di spina o perimetrali.

Art. 24 - ADEGUAMENTO IGIENICO

Concerne le opere interne all'edificio che, senza trasformare l'edificio dal punto di vista strutturale e tecnologico (nel qual senso si configurerebbe un intervento di ristrutturazione), tendono a migliorare le condizioni di igienicità di singole unità edilizie immobiliari attraverso la dotazione dei servizi igienico-sanitari e degli impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, aspirazione) apportando, se richiesto, limitate e necessarie modifiche interne.

Tali interventi non dovranno comunque comportare alcuna variazione strutturale od architettonica, né modifiche delle destinazioni d'uso.

Definizioni:

IMPIANTI TECNOLOGICI

- elettrico
- idrico
- gas
- riscaldamento-condizionamento
- acqua calda
- antincendio
- ascensore

SERVIZI IGIENICO-SANITARI

- apparecchi sanitari
- scarichi e fognature
- depurazione liquami

Lavori ammissibili:

- sostituzioni di parti di impianti tecnologici e igienico-sanitari (es. sostituzione caldaia termosifone, sostituzione lavabo, ecc...).
- integrazione degli impianti tecnologici e igienico-sanitari (es. inserimento dispositivi controllo combustione, aggiunta di una doccia nel bagno, ecc…).
- realizzazione di nuovi impianti tecnologici e igienico-sanitari (es. installazione del riscaldamento, della fossa biologica per la depurazione dei liquami, ecc...) senza alterazione dei volumi e delle superfici delle singole unità immobiliari.
- Realizzazione di nuovi servizi igienici, in presenza o meno di altri preesistenti, senza alterazione dei volumi e delle superfici delle singole unità immobiliari.

Art. 25 - RESTAURO CONSERVATIVO

Essi riguardano la parte più nobile della zona A dal punto di vista architettonico-ambientale e si riferisce a edifici anche di architettura spontanea cui si riconosce un particolare valore artistico, storico, documentario ed è finalizzato alla restituzione dell'immobile alla configurazione originaria.

Sono quegli interventi che propongono per l'intera unità edilizia la conservazione dell'organismo nelle sue caratteristiche tipologiche, formali, strutturali originarie.

Riguarda quegli interventi condotti con il metodo del restauro conservativo, istituzionalizzato dalla Carta del restauro (Circ. Min. P.I. n. 117 6/04/72) tesi a salvaguardare la qualità ed i significati storici, architettonici ed ambientali dell'unità edilizia.

Per gli edifici soggetti a restauro conservativo non devono essere alterate le caratteristiche statiche e costruttive originarie in conformità alle seguenti direttive:

di ordine architettonico

- è da evitare qualsiasi alterazione dell'aspetto esterno dell'edificio, sia con l'aggiunta di nuovi elementi in contrasto tipologico (volumi a sbalzo, mansarde, abbaini, altane, volumi tecnici eccedenti la copertura, scale esterne, pensiline, balconi ecc...) che con la chiusura di spazi aperti esistenti

- (portici, logge, ballatoi, balconi, terrazze, altane ecc...). A maggior ragione, sono da demolire le tettoie, le parti aggettanti chiuse e le chiusure di elementi architettonici originariamente aperti, quando contrastino con la morfologia tipica dell'edificio;
- sono da restaurarare o ripristinare gli apparati decorativi interni ed esterni dell'edificio al fine di conservare gli elementi architettonici (portici, portali, cornici, lesene, fasce marcapiano, cornicioni, comignoli tipici, fregi, bassorilievi, sculture, lapidi, affreschi, pitture ecc…) nonché l'arredo delle aree libere pertinenti (esedre, scenari, muri, edicole, fontane, pozzi, pavimentazioni, affreschi, decorazioni ecc…);
- è da rispettare lo schema originario della finestratura (forma, posizione, aggregazione ecc…), evitando la chiusura o l'apertura di porte e finestre se non per ripristinare le caratteristiche originarie della facciata;
- sono da impiegare, nelle opere di restauro tecniche e materiali esistenti, tradizionali e tipici della zona;

di ordine strutturale

- non è da modificare il numero di piani ft, attraverso la formazione o la demolizione di sopralzi; la formazione di piani aggiuntivi è da escludere anche quando la si possa ottenere per semplice traslazione dei solai esistenti, restando immutata l'altezza esterna dell'edificio;
- sono da conservare - salvo il necessario consolidamento - le strutture portanti orizzontali e verticali, riportando in luce, attraverso la rimozione di eventuali controsoffittature, i solai in legno e le coperture a volta ripristinando l'andamento originario del tetto attraverso la rimozione di eventuali alterazioni ed aggiunte (mansarde, abbaini, altane, terrazze, ecc…);
- sono da evitare le modifiche ai collegamenti interni orizzontali e verticali (scale, spazi di disimpegno…), le modifiche al distributivo orizzontale (muri e tavolati) debbono contenersi nei limiti richiesti dall'adeguamento funzionale eventualmente ammesso e nel rispetto delle strutture da conservare (volte, solai, tetti, finestre, scale ecc…);

di ordine operativo

- è disposta l'eliminazione di autorimesse le cui aperture contrastino con la morfologia della facciata; nuove autorimesse al pt dell'edificio possono essere autorizzate solo se adeguate aperture esistano già e siano coerenti con la morfologia della facciata;
- devono essere conservati i muri in pietra ed altri elementi di recinzioni tipiche con muratura in pietra.

Lavori ammissibili

(Nella forma originaria e con materiali analoghi a quelli originari)

- restauro di strutture orizzontali mediante la conservazione o il ripristino dei materiali in legno originari;
- restauro delle strutture portanti verticali ed orizzontali fatiscenti o instabili senza alterazione delle quote, delle dimensioni, dei materiali e tecnologie originarie;
- restauro di scale e rampe, delle quote, delle dimensioni, dei materiali originari;
- sottofondazioni, iniezioni nelle murature, restauro di tetti e coperture con quote e materiali identici a quelli originari;
- demolizione di superfetazioni (costruzioni pensili, abbaini, balconi, tettoie, accessori, verande…), di sopraelevazioni, di ampliamenti, di aggiunte provvisorie e permanenti, anche se a suo tempo autorizzate, che alterino le caratteristiche dimensionali e tipologiche del fabbricato;
- restauro di elementi architettonici, scultorei, decorativi esterni ed interni con materiali, forme e tecniche di lavorazione originari;
- demolizione solamente di tramezzi divisori interni non portanti;
- realizzazione di servizi igienici, di impianti tecnici e delle relative canalizzazioni, di piccole modifiche distributive interne che non alterino o che ripristinino l'organizzazione tipologica originaria e conservino la struttura originaria dei muri portanti.

Negli edifici soggetti a restauro conservativo anche tutti i lavori di manutenzione dovranno essere eseguiti con materiali, forme e tecniche di lavorazione originari.

Il restauro conservativo comporta anche la sistemazione di parchi, giardini, spazi liberi, comunque facenti parte delle unità immobiliari in restauro.

Lavori non ammissibili:

- demolizioni o sostituzioni dei muri portanti e delle scale esistenti originarie;
- demolizioni o sostituzioni dei solai in legno originari;
- posa di rivestimenti murali plastici;
- posa di infissi in lega leggera;
- posa di avvolgibili in legno o plastica (tapparelle);
- posa delle insegne luminose al di fuori delle vetrine vere e proprie;
- posa di zoccolature non autorizzate;
- l'inserimento ex novo di incorniciature di porte e finestre se non in granito di forte spessore come nelle preesistenze;
- l'alterazione di sagome e materiali tradizionali;
- posa di canali di gronda in plastica;
- la controsoffittatura di androni, porticati, volte, solai lignei e gronde, mediante perlinatura;
- la chiusura, anche con serramenti, di portici o logge;
- qualora precedenti manomissioni abbiano inserito nella costruzione elementi e materiali sopra esclusi, è prescritto l'adeguamento degli interventi alle presenti norme mediante sostituzione e correzione delle parti turbative.

CARTA DEL RESTAURO 1972*

Estratto dal "Bollettino d'Arte" del Ministero della Pubblica Istruzione
N. 2 – Aprile – Giugno 1972

*Con circolare n. 117 del 6 Aprile 1972, il Ministero della Pubblica Istruzione ha diramato la Carta del Restauro 1972 a tutti i Soprintendenti e Capi di Istituti autonomi, con la disposizione di attenersi scrupolosamente ed obbligatoriamente, per ogni intervento di restauro su qualsiasi opera d'arte, alle norme contenute nella Carta medesima e nelle allegate istruzioni, che qui si pubblicano integralmente.

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLE STATO
LIBRERIA DELLO STATO

CARTA DEL RESTAURO 1972

RELAZIONE INTRODUTTIVA ALLA CARTA DEL RESTAURO

La coscienza che le opere d'arte, intese nell'accezione più vasta che va dall'ambiente urbano ai monumenti architettonici a quelli di pittura e scultura, e dal reperto Paleolitico alle espressioni figurative delle culture popolari, debbano essere tutelate in modo organico e paritetico, porta necessariamente alla elaborazione di norme tecnico-giuridiche che sanciscano i limiti entro i quali va intesa la conservazione, sia come salvaguardia e prevenzione, sia come intervento di restauro propriamente detto. In tal senso costituisce titolo d'onore della cultura italiana che, a conclusione di una prassi di restauro che via via si era emendata dagli arbitri del restauro di ripristino, venisse elaborato già nel 1931 un documento che fu chiamato Carta del Restauro, dove, sebbene l'oggetto fosse ristretto ai monumenti architettonici, facilmente potevano attingersi ed estendersi le norme generali per ogni restauro anche di opere d'arte pittoriche e scultoree.
Disgraziatamente tale Carta del Restauro non ebbe mai forza di legge, e quando, successivamente, per la sempre maggiore coscienza che si veniva a prendere dei pericoli ai quali esponeva le opere d'arte un restauro condotto senza precisi criteri tecnici, si intese, nel 1938, sovvenire a questa necessità, sia creando l'Istituto Centrale dl Restauro per le opere d'arte, sia incaricando una Commissione ministeriale di elaborare delle norme unificate che a partire dall'archeologia abbracciassero tutti i rami delle arti figurative; tali norme, da definirsi senz'altro auree, rimasero anch'esse senza forza di legge, quali istruzioni interne dell'Amministrazione, né la teoria o la prassi che in seguito vennero elaborate dall'Istituto Centrale del Restauro furono estese a tutti i restauri di opere d'arte della Nazione.
Il mancato perfezionamento giuridico di tale regolamentazione di restauro non tardò a rivelarsi come deleterio, sia per lo stato di impotenza in cui lasciava davanti agli arbitri del passato anche in campo di restauro (e soprattutto di sventramenti e alterazioni di antichi ambienti), sia in seguito alle distruzioni belliche, quando un comprensibile ma non meno biasimevole sentimentalismo, di fronte ai monumenti danneggiati o distrutti, viene a forzare la mano e a ricondurre a ripristini e a ricostruzioni senza quelle cautele e remore che erano state vanto dell'azione italiana di restauro.
Né minori guasti dovevano prospettarsi per le richieste di una malintesa modernità e di una grossolana urbanistica, che nell'accrescimento delle città e col movente del traffico portava proprio a non rispettare quel concetto di ambiente, che, oltrepassando il criterio ristretto del monumento singolo, aveva rappresentato una conquista notevole della Carta del Restauro e delle successive istruzioni. Riguardo al più dominabile campo delle opere d'arte, pittoriche e scultoree, sebbene, anche in mancanza di norme giuridiche, una maggiore cautela nel restauro abbia evitato danni gravi quali le conseguenze delle esiziali puliture integrali, come purtroppo è avvenuto all'Estero, tuttavia l'esigenza dell'unificazione di metodi si è rivelata imprescindibile, anche per intervenire validamente sulle opere di proprietà privata, ovviamente non meno importanti, per il patrimonio artistico nazionale, di quelle di proprietà statale o comunque pubblica.

CARTA DEL RESTAURO 1972

- **Art. 1** - Tutte le opere d'arte di ogni epoca, nella accezione più vasta, che va dai monumenti architettonici a quelli di pittura e scultura, anche se in frammenti, e dal reperto paleolitico alle espressioni figurative delle culture popolari e dell'arte contemporanea, a qualsiasi persona o ente appartengano, ai fini della loro salvaguardia e restauro, sono oggetto delle presenti istruzioni che prendono il nome di "Carta del Restauro 1972".
- **Art. 2** - Oltre alle opere indicate nell'articolo precedente vengono a queste assimilati, per assicurarne la salvaguardia e il restauro, i complessi di edifici d'interesse monumentale, storico o ambientale, particolarmente i centri storici, le collezioni artistiche e gli arredamenti conservati nella loro disposizione tradizionale; i giardini e i parchi che vengono considerati di particolare importanza.
- **Art. 3** - Rientrano nella disciplina delle presenti istruzioni, oltre alle opere definite agli artt. 1 e 2, anche le operazioni volte ad assicurare la salvaguardia e il restauro dei resti antichi in rapporto alle ricerche terrestri e subacquee.
- **Art. 4** - S'intende, per salvaguardia qualsiasi provvedimento conservativo che non implichi l'intervento diretto sull'opera: s'intende per restauro qualsiasi intervento volto a mantenere in efficienza, a facilitare la lettura e a trasmettere integralmente al futuro le opere e gli oggetti definiti agli articoli precedenti.
- **Art. 5** - Ogni Soprintendenza ed Istituto responsabile in materia di conservazione del patrimonio storico-artistico e culturale compilerà un programma annuale e specificato dei lavori di salvaguardia e di restauro nonché delle ricerche nel sottosuolo e sott'acqua, da compiersi per conto sia dello stato sia di altri Enti o persone, che sarà approvato dal Ministero della Pubblica Istruzione su conforme parere del Consiglio Superiore delle Antichità e Belle Arti. Nell'ambito di tale programma, anche successivamente alla presentazione dello stesso, qualsiasi intervento sulle opere di cui all'art. 1 dovrà essere illustrato e giustificato da una relazione tecnica dalla quale risulteranno, oltre alle vicissitudini conservative dell'opera, lo stato attuale della medesima, la natura degli interventi ritenuti necessari e la spesa occorrente per farvi fronte. Detta relazione sarà parimenti approvata dal Ministero della Pubblica Istruzione, previo, per i casi emergenti o dubbi e per quelli previsti dalla legge, parere del Consiglio Superiore delle Antichità e Belle Arti.
- **Art. 6** - In relazione ai fini ai quali per l'art. 4 devono corrispondere le operazioni di salvaguardia e restauro, sono proibiti indistintamente, per tutte le opere d'arte i cui agli artt. 1, 2 e 3: 1) completamenti in stile o analogici, anche in forme semplificate e pur se vi siano documenti grafici o plastici che possano indicare quale fosse stato o dovesse apparire l'aspetto dell'opera finita; 2) rimozioni o demolizioni che cancellino il passaggio dell'opera attraverso il tempo, a meno che non si tratti di limitate alterazioni deturpanti o incongrue rispetto ai valori storici dell'opera o di completamenti in stile che falsifichino l'opera; 3) rimozione, ricostruzione o ricollocamento in luoghi diversi a quelli originari; a meno che ciò non sia determinato da superiori ragioni di conservazione; 4) alterazione delle condizioni accessorie o ambientali nelle quali è arrivata sino al nostro tempo l'opera d'arte, il complesso monumentale o ambientale, il complesso d'arredamento, il giardino, il parco, ecc.; 5) alterazione o rimozione delle patine.
- **Art. 7** - In relazione ai medesimi fini di cui all'art. 6 e per tutte indistintamente le opere di cui agli artt. 1, 2, 3, sono ammesse le seguenti operazioni o reintegrazioni:
  1) aggiunte di parti accessorie in funzione statica e reintegrazione d piccole parti storicamente accertate, attuate, secondo i casi, o determinando in modo chiaro la periferia delle integrazioni, oppure adottando materiale differenziato seppure accordato, chiaramente distinguibile a occhio nudo, in particolare nei punti di raccordo con le parti antiche, inoltre siglate e datate ove possibile;
  2) puliture che, per le pitture e le sculture policrome, non devono giungere mai allo smalto del colore, rispettando patina e eventuali vernici antiche; per tutte le altre specie di opere non dovranno arrivare alla nuda superficie della materia di cui constano le opere stesse;
  3) anastilosi sicuramente documentate, ricomposizione di opere andate in frammenti, sistemazione di opere lacunose, ricostituendo gli interstizi di lieve entità con tecnica

chiaramente differenziabile a occhio nudo o con zone neutre accordate a livello diverso dalle parti originarie o lasciando in vista il supporto originario, comunque mai integrando ex novo zone figurate e inserendo elementi determinanti per la figuratività dell'opera;

4) modificazioni e nuove inserzioni a scopo statico e conservativo nella struttura interna o nel sostrato o supporto purché all'aspetto, dopo compiuta l'operazione, non risulti alterazione né cromatica né per la materia in quanto osservabile in superficie;
5) nuovo ambientamento o sistemazione dell'opera, quando non esistano più o siano distrutti l'ambientamento o la sistemazione tradizionale, o quando le condizioni di conservazione esigano la rimozione.

- **Art. 8** - Ogni intervento sull'opera o anche in contiguità dell'opera ai fini di cui all'art. 4 deve essere eseguito in modo tale e con tali tecniche e materie da potere dare affidamento che nel futuro non renderà impossibile un nuovo eventuale intervento di salvaguardia o di restauro. Inoltre ogni intervento deve essere preventivamente studiato e motivato per iscritto (ultimo comma art. 5) e del suo corso dovrà essere tenuto un giornale, al quale farà seguito una relazione finale, con la documentazione fotografica di prima, durante e dopo l'intervento. Verranno inoltre documentate tutte le ricerche e analisi eventualmente compiute col sussidio della fisica, la chimica, la microbiologia ed altre scienze. Di tutte queste documentazioni sarà tenuta copia nell'archivio della Soprintendenza competente e un'altra copia inviata all'Istituto Centrale del Restauro. Nel caso di puliture, in un luogo possibilmente liminare della zona operata, dovrà essere conservato un campione dello stadio anteriore all'intervento, mentre nel caso di aggiunte, le parti rimosse dovranno possibilmente essere conservate o documentate in uno speciale archivio-deposito delle Soprintendenze competenti.
- **Art. 9** - L'uso di nuovi procedimenti di restauro e di nuove materie, rispetto ai procedimenti e alle materie il cui uso è vigente o comunque ammesso, dovrà essere autorizzato dal Ministero della Pubblica Istruzione su conforme e motivato parere dell'Istituto Centrale del Restauro, a cui spetterà anche di promuovere azione presso il Ministero stesso per consigliare materie e metodi antiquati, nocivi e comunque non collaudati, suggerire nuovi metodi e l'uso di nuove materie, definire le ricerche alle quali si dovesse provvedere con una attrezzatura e con specialisti al di fuori dell'attrezzatura e dell'organico a sua disposizione.
- **Art. 10** - I provvedimenti intesi a preservare dalle azioni inquinanti e dalle variazioni atmosferiche, termiche e idrometriche, le opere di cui agli artt. 1, 2, 3, non dovranno essere tali da alterare sensibilmente l'aspetto della materia e il colore delle superfici, o da esigere modifiche sostanziali e permanenti dell'ambiente in cui le opere storicamente sono state trasmesse. Qualora tuttavia modifiche del genere fossero indispensabili per il superiore fine della conservazione, tali modifiche dovranno essere fatte in modo da evitare qualsiasi dubbio sull'epoca in cui sono state eseguite e con le modalità più discrete.
- **Art. 11** - I metodi specifici i cui avvalersi come procedura di restauro singolarmente per i monumenti architettonici, pittorici, scultorei, per i centri storici nel loro complesso, nonché per l'esecuzione degli scavi, sono specificati agli allegati a, b, c, d alle presenti istruzioni.
- **Art. 12** - Nei casi in cui sia dubbia l'attribuzione delle competenze tecniche o sorgano conflitti in materia, deciderà il Ministro, sulla scorta delle relazioni dei soprintendenti o capi d'istituto interessati, sentito il Consiglio Superiore delle Antichità e Belle Arti.

Allegato a: Istruzioni per la salvaguardia e il restauro delle antichità

Oltre alle norme generali contenute negli articoli della Carta del Restauro, è necessario nel campo delle antichità tenere presenti particolari esigenze relative alla salvaguardia del sottosuolo archeologico e alla conservazione e al restauro dei reperti durante le ricerche terrestri e subacquee in riferimento all'art. 3. Il problema di primaria importanza della salvaguardia del sottosuolo archeologico è necessariamente legato alla serie di disposizioni e di leggi riguardanti l'esproprio, l'applicazione di particolari vincoli, la creazione di riserve e parchi archeologici. In concomitanza con i vari provvedimenti da prendere nei diversi casi, sarà comunque sempre da predisporre l'accurata ricognizione del terreno, volta a raccogliere tutti gli eventuali dati riscontrabili in superficie, i materiali ceramici sparsi, la documentazione di elementi eventualmente affioranti, ricorrendo inoltre all'aiuto della fotografia aerea e delle prospezioni (elettriche, elettromagnetiche, ecc.) del terreno, in modo che la conoscenza quanto più completa possibile della natura archeologica del terreno permetta più precise direttive per l'applicazione delle norme di salvaguardia, della natura e dei limiti dei vincoli, per la stesura dei piani regolatori, e per la sorveglianza nel caso di esecuzione di lavori agricoli o edilizi. Per la salvaguardia del patrimonio archeologico sottomarino, collegata alle leggi e disposizioni vincolanti gli scavi subacquei e volte ad impedire l'indiscriminata e inconsulta manomissione dei relitti di navi antiche e del loro carico, di ruderi sommersi e di sculture affondate, si impongono provvidenze particolarissime, a cominciare dalla esplorazione sistematica delle coste italiane con personale specializzato, al fine i arrivare alla compilazione accurata di una Forma Maris con l'indicazione di tutti i relitti e i monumenti sommersi, sia ai fini della loro tutela sia ai fini della programmazione delle ricerche scientifiche subacquee. Il recupero di un relitto di una imbarcazione antica non dovrà essere iniziato prima di aver predisposto i locali e la particolare necessaria attrezzatura che permettano il ricovero dei materiali recuperati dal fondo marino, tutti quegli specifici trattamenti che richiedono soprattutto le parti lignee, con lunghi e prolungati lavaggi, bagni di particolari sostanze consolidanti, con determinato condizionamento dell'aria e della temperatura.
I sistemi di sollevamento e di recupero di imbarcazioni sommerse dovranno essere studiati di volta in volta in relazione allo stato particolare dei relitti, tenendo conto anche delle esperienze acquisite internazionalmente in questo campo, soprattutto negli ultimi decenni. In queste particolari condizioni di rinvenimento -come anche nelle normali esplorazioni archeologiche terrestri- dovranno considerarsi le speciali esigenze di conservazione e di restauro degli oggetti secondo il loro tipo e la loro materia: ad esempio, per i materiali ceramici e per le anfore si prenderanno tutti gli accorgimenti che consentano l'identificazione di eventuali residui o tracce del contenuto, costituenti preziosi dati per la storia del commercio e della vita nell'antichità; particolare attenzione dovrà inoltre esercitarsi per il riscontro e il fissaggio di eventuali iscrizioni dipinte, specialmente sul corpo delle anfore. Durante le esplorazioni archeologiche terrestri, mentre le norme di recupero e di documentazioni rientrano più specificatamente nel quadro delle norme relative alla metodologia degli scavi, per ciò che concerne il restauro debbono osservarsi gli accorgimenti che, durante le operazioni di scavo, garantiscano l'immediata conservazione dei reperti, specialmente se essi sono più facilmente deperibili, e l'ulteriore possibilità di salvaguardia e restauro definitivi. Nel caso del ritrovamento di elementi dissolti di decorazioni in stucco o in pittura o in mosaico o in opus sectile è necessario, prima e durante la loro rimozione, tenerli uniti con colate di gesso, con garze e adeguati collanti, in modo da facilitarne la ricomposizione e il restauro in laboratorio. Nel recupero di vetri è consigliabile non procedere ad alcuna pulitura durante lo scavo, per la facilità con cui sono soggetti a sfaldarsi. Per quel che riguarda ceramiche e terrecotte è indispensabile non pregiudicare, con lavaggi o affrettate puliture, l'eventuale presenza di pitture, vernici, iscrizioni. Particolari delicatezze s'impongono nel raccogliere oggetti o frammenti di metallo specialmente se ossidati, ricorrendo oltre che a sistemi di consolidamento eventualmente anche ad adeguati supporti. Speciale attenzione dovrà essere rivolta alle possibili tracce o impronte dei tessuti. Rientra nel quadro soprattutto dell'archeologia pompeiana l'uso, ormai largamente e brillantemente sperimentato, di ottenere calchi dei negativi di piante e di materiali organici deperibili mediante colate di gesso nei vuoti rimasti nel terreno. Ai fini dell'attuazione di queste istruzioni si rende necessario che, durante lo svolgimento degli scavi, sia garantita la disponibilità di restauratori pronti, quando

necessario, al primo intervento di recupero e fissaggio. Con particolare attenzione dovrà esser considerato il problema del restauro di quelle opere d'arte destinate a rimanere o ad essere ricollocate, dopo il distacco, nel luogo originario, particolarmente le pitture e i mosaici. Sono stati sperimentati con successo vari tipi di supporti, di intelaiature e di collanti in relazione alle condizioni climatiche, atmosferiche e igrometriche, che per le pitture permettono il ricollocamento negli ambienti adeguatamente coperti di un edificio antico, evitando il diretto contatto con la parete e attuando invece un facile montaggio e una sicura conservazione. Sono comunque da evitare integrazioni, dando alle lacune una tinteggiatura simile a quella dell'intonaco grezzo, come è da evitare l'uso di vernici o di cere per ravvivare i colori perché sempre soggette ad alterazioni, bastando una accurata pulitura delle superfici originali. Riguardo ai mosaici è preferibile, quando è possibile, il ricollocamento nell'edificio da cui provengono e di cui costituiscono l'integrante decorazione, e in tal caso, dopo lo strappo - che con i metodi moderni può essere fatto anche per grandi superfici senza operare tagli – il sistema di cementazione con anima metallica inossidabile risulta tuttora quello più idoneo e resistente agli agenti atmosferici. Per i mosaici destinati invece ad una esposizione in museo è ormai largamente usato il supporto "a sandwich" di materiali leggeri, resistente e maneggevole. Particolari esigenze di salvaguardia dai pericoli derivanti dall'alterazione climatica richiedono gli interni con pitture parietali in posto (grotte preistoriche, tombe, piccoli ambienti); in questi casi è necessario mantenere costanti due fattori essenziali per la migliore conservazione delle pitture: il grado di umidità ambientale e la temperatura ambiente. Tali fattori vengono facilmente alterati da cause esterne ed estranee all'ambiente, specialmente dall'affollamento dei visitatori, da illuminazione eccessiva, da forti alterazioni atmosferiche esterne; si rende perciò necessario studiare particolari cautele anche nell'ammissione di visitatori, mediante camere di climatizzazione interposte fra l'ambiente antico da tutelare e l'esterno. Tali precauzioni vengono già applicate nell'accesso ai monumenti preistorici dipinti in Francia e in Spagna, e sarebbero auspicabili anche per molti nostri monumenti (tombe di Tarquinia). Per il restauro dei monumenti archeologici, oltre alle norme generali contenute nella Carta del Restauro e nelle Istruzioni per la condotta dei restauri architettonici, saranno da tenere presenti alcune esigenze in relazione alle particolari tecniche antiche. Innanzitutto, quando per il restauro completo di un monumento, che ne comporta necessariamente anche lo studio storico, si debba procedere a saggi di scavo, allo scoprimento delle fondazioni, le operazioni debbono esser condotte col metodo stratigrafico che può offrire preziosi dati per le vicende e le fasi dell'edificio stesso. Per il restauro di cortine di opus incertum, quasi reticulatum, reticulatum e vittatum, se si usano la stessa quantità di tufo e gli stessi tipi di tufelli, si dovranno mantenere le parti restaurate su un piano leggermente più arretrato, mentre per le cortine laterizie sarà opportuno scalpellare o rigare la superficie dei mattoni moderni. Per il restauro di strutture in opera quadrata è stato favorevolmente sperimentato il sistema di ricreare i blocchi nelle misure antiche, usando peraltro scaglie dello stesso materiale cementato con malta mescolata in superficie con polvere dello stesso materiale per ottenere un'intonazione cromatica. Quale alternativa all'arretramento della superficie nelle integrazioni di restauro moderno, si può utilmente praticare un solco di contorno che delimiti la parte restaurata o inserirvi una sottile lista di materiali diversi. Così pure può consigliarsi in molti casi un diversificato trattamento superficiale dei nuovi materiali mediante idonea scalpellatura delle superfici moderne. Sarà infine opportuno collocare in ogni zona restaurata targhette con la data o incidervi sigle o speciali contrassegni. L'uso di cemento con superficie rivestita di polvere del materiale stesso del monumento da restaurare può risultare utile anche nell'integrazione di rocchi di colonne antiche di marmo o di tufo o calcare, studiando il tono più o meno scabro da tenere in relazione al tipo di monumento; in ambiente romano, il marmo bianco può essere integrato con travertino o calcare, in accostamenti già sperimentati con successo (restauro del Valadier all'arco di Tito). Nei monumenti antichi e particolarmente in quelli di epoca arcaica o classica è da evitare l'accostamento di materiali diversi e anacronistici nelle parti restaurate, che risulta stridente e offensivo anche dal punto di vista cromatico, mentre si possono usare vari accorgimenti per differenziare l'uso di materiale stesso con cui è costruito il monumento e che è preferibile mantenere nei restauri. Un problema particolare dei monumenti archeologici è costituito alle coperture dei muri rovinati, per le quali è anzitutto da mantenere la linea frastagliata del rudere, ed è stato sperimentato l'uso della stesura di uno strato di malta mista a cocciopesto che sembra dare i migliori risultati sia dal punto di vista estetico sia da quello

della resistenza agli agenti atmosferici. Riguardo al problema generale del consolidamento dei materiali architettonici e delle sculture all'aperto, sono da evitare sperimentazioni con metodi non sufficientemente comprovati, tali da recare danni irreparabili. Le provvidenze per il restauro e la conservazione dei monumenti archeologici vanno peraltro studiate anche in relazione alle differenti esigenze climatiche dei vari ambienti, particolarmente differenziati in Italia.

Allegato b: Istruzioni per la condotta dei restauri architettonici

Premesso che le opere di manutenzione tempestivamente eseguite assicurano lunga vita ai monumenti, evitando l'aggravarsi dei danni, si raccomanda la maggiore cura possibile nella continua sorveglianza degli immobili per i provvedimenti di carattere preventivo, anche al fine di evitare interventi di maggiore ampiezza. Si ricorda inoltre la necessità di considerare tutte le operazioni di restauro sotto il sostanziale profilo conservativo, rispettando gli elementi aggiunti ed evitando comunque interventi innovativi o di ripristino. Sempre allo scopo di assicurare la sopravvivenza dei monumenti, va inoltre attentamente vagliata la possibilità di nuove utilizzazioni degli antichi edifici monumentali, quando queste non risultino incompatibili con gli interessi storico-artistici. I lavori di adattamento dovranno essere limitati al minimo, conservando scrupolosamente le forme esterne ed evitando sensibili alterazioni all'individualità tipologica, all'organismo costruttivo ed alla sequenza dei percorsi interni. La redazione del progetto per il restauro di un'opera architettonica deve essere preceduta da un attento studio sul monumento condotto da diversi punti di vista (che prendano in esame la sua posizione nel contesto territoriale o nel tessuto urbano, gli aspetti tipologici, le emergenze e qualità formali, i sistemi e i caratteri struttivi, ecc.), relativamente all'opera originaria, come anche alle eventuali aggiunte o modifiche. Parte integrante di questo studio saranno ricerche bibliografiche, iconografiche e archivistiche, ecc., per acquisire ogni possibile dato storico. Il progetto si baserà su un completo rilievo grafico e fotografico da interpretare anche sotto il profilo metrologico, dei tracciati regolatori e dei sistemi proporzionali, e comprenderà un accurato specifico studio per la verifica delle condizioni di stabilità. L'esecuzione dei lavori pertinenti al restauro dei monumenti, consistendo in operazioni spesso delicatissime e sempre di grande responsabilità, dovrà essere affidata ad imprese specializzate e possibilmente condotta "in economia", invece che contabilizzata "a misura" o "a cottimo".
I restauri debbono essere continuamente vigilati e diretti per assicurarsi della buona esecuzione e per poter subito intervenire qualora si manifestino fatti nuovi, difficoltà o dissesti murari; per evitare infine, specie quando operano il piccone e il martello, che scompaiano elementi prima ignorati od eventualmente sfuggiti all'indagine preventiva, ma certamente utili alla conoscenza dell'edificio ed alla condotta del restauro. In particolare il direttore dei lavori, prima di raschiare tinteggiature o eventualmente rimuovere intonaci, deve accertare l'esistenza o meno di qualsiasi traccia di decorazioni, quali fossero le originarie grane e coloriture delle pareti e delle volte. Esigenza fondamentale del restauro è quella di rispettare e salvaguardare l'autenticità degli elementi costitutivi. Questo principio deve sempre guidare e condizionare le scelte operative. Per esempio, nel caso di murature fuori piombo, anche se perentorie necessità ne suggeriscano la demolizione e la ricostruzione, va preliminarmente esaminata e tentata la possibilità di raddrizzamento senza sostituire le murature originarie. Così la sostituzione delle pietre corrose potrà avvenire soltanto per comprovate gravissime esigenze. Le sostituzioni e le eventuali integrazioni di paramenti murari, ove necessario e sempre nei limiti più ristretti, dovranno essere sempre distinguibili dagli elementi originari, differenziando i materiali o le superfici di nuovo impiego; ma in genere appare preferibile operare lungo la periferia dell'integrazione con un chiaro e persistente segno continuo a testimonianza dei limiti dell'intervento. Ciò potrà ottenersi con laminetta di metallo idoneo, con una continua serie di sottili frammenti di laterizi o con solchi visibilmente più larghi e profondi, secondo i diversi casi. Il consolidamento delle pietre o di altri materiali dovrà essere sperimentalmente tentato quando i metodi lungamente provati dall'Istituto Centrale del Restauro diano effettive garanzie. Ogni precauzione dovrà essere adottata per evitare l'aggravarsi delle situazioni; così pure ogni intervento dovrà essere messo in opera per eliminare le cause dei danni. Per esempio, appena si notano pietre spaccate da grappe o perni di ferro che con l'umidità si gonfiano, conviene smontare la parte offesa e sostituire il ferro col bronzo o con il rame; o meglio, con acciaio inossidabile, che presenta il vantaggio di non macchiare le pietre. Le sculture in pietra poste all'esterno degli edifici o nelle piazze debbono essere vigilate, intervenendo quando sia possibile adottare, attraverso la prassi sopraindicata, un metodo collaudato di consolidamento o di protezione anche stagionale. Qualora ciò risulti impossibile, converrà trasferire la scultura in un locale interno. Per la buona conservazione delle fontane di pietra o di bronzo, occorre decalcificare l'acqua, eliminando le incrostazioni calcaree e le periodiche dannose ripuliture. La patina delle pietre deve essere conservata per evidenti ragioni storiche, estetiche ed anche tecniche, in quanto essa disimpegna in genere

unzioni protettive, come è attestato dalle corrosioni che prendono inizio dalle lacune della patina. Si possono asportare le materie accumulate sopra le pietre - detriti, polvere, fuliggine, guano di colombi ecc. - usando solo spazzole vegetali o getti d'aria a pressione moderata. Dovranno perciò essere evitate le spazzole metalliche, i raschietti, come pure sono, in generale, da escludere getti a forte pressione di sabbia naturale, di acqua e di vapore e perfino sconsigliabili i lavaggi di qualsiasi natura.

Allegato c: **Istruzioni per l'esecuzione di restauri pittorici e scultorei**

OPERAZIONI PRELIMINARI

La prima operazione da compiere, prima di ogni intervento di restauro su qualsiasi opera d'arte pittorica o scultorea, è un'accurata ricognizione dello stato di conservazione. In tale ricognizione rientra l'accertamento dei vari strati materici di cui l'opera può risultare composta - e se originari o aggiunti - e la determinazione approssimativa delle varie epoche nelle quali le stratificazioni, le modifiche, le aggiunte vennero a prodursi. Verrà quindi redatto un resoconto che costituirà parte integrante del programma e l'esordio del giornale di restauro. Successivamente dovranno eseguirsi, dell'opera, le fotografie indispensabili a documentarne lo stato precedente all'intervento di restauro, e tali fotografie verranno eseguite, a seconda dei casi, oltre che a luce naturale, a luce monocromatica, ai raggi ultravioletti semplici o filtrati, ai raggi infrarossi. È sempre consigliabile eseguire, anche in casi che non rivelino ad occhio nudo delle sovrapposizioni, radiografie ai raggi molli. Nel caso di pitture mobili, anche il tergo del dipinto andrà fotografato. Se dalle documentazioni fotografiche, che saranno annotate nel giornale di restauro, risulteranno degli elementi problematici, questi andranno riferiti nella loro problematicità. Dopo avere eseguito le fotografie dovranno operarsi dei prelievi minimi che interessino tutti gli strati fino al supporto, in luoghi non capitali dell'opera, per compierne delle sezioni stratigrafiche, qualora esistano stratificazioni o vi sia da accertare lo stato della preparazione. Dei rilievi dovrà essere segnato il punto preciso nella fotografia a luce naturale e apposta l'annotazione col riferimento alla fotografia nel giornale di restauro. Per quanto riguarda i dipinti murali, o su pietra, terracotta o altro supporto (immobili), occorrerà assicurarsi delle condizioni del supporto in relazione alla umidità, definire se si tratti di umidità di infiltrazione, per condensazione o per capillarità; eseguire dei prelievi della malta e del conglomerato del muro e misurarne il grado di umidità. Qualora si notino o si suppongano formazioni fungine, anche su queste andranno esperite analisi di microbiologia. Il problema più particolare delle sculture, ove non si tratti di sculture dipinte o verniciate, sarà di accertarsi dello stato di conservazione della materia in cui sono eseguite, ed eventualmente compiere delle radiografie.

PREVIDENZE DA ATTUARE NELL'ESECUZIONE DELL'INTERVENTO DI RESTAURO

Le indagini preliminari avranno dato modo di orientare l'intervento di restauro nella direzione giusta, sia che si tratti di pulitura semplice, di fissaggio, di rimozione, di ridipinture, di trasporto, di ricomposizione di frammenti. Tuttavia l'indagine che sarebbe la più importante per la pittura, la determinazione della tecnica impiegata, non sempre potrà avere una risposta scientifica, e pertanto la cautela e l'esperimento per le materie da usare nel restauro non dovranno credersi resi superflui da un riconoscimento generico, fatto su base empirica e non scientifica, della tecnica usata nella pittura in questione. Circa la pulitura, questa potrà essere seguita principalmente in due modi: e con mezzi meccanici e con mezzi chimici. Da escludere comunque qualsiasi mezzo che tolga la visibilità o la possibilità di intervento e controllo diretto nel dipinto (come nella cassetta Pethen Koppler e simili). I mezzi meccanici (bisturi) dovranno essere usati sempre con il controllo del pinacoscopio, anche se non sempre sotto la lente del medesimo. I mezzi chimici (solventi) devono risultare di natura tale da potere essere immediatamente neutralizzati, inoltre volatili e tali cioè da non fissarsi durevolmente negli strati del dipinto. Prima di usarli verranno eseguiti degli esperimenti per assicurarsi che non possano intaccare la vernice originaria del dipinto, ove dalle sezioni stratigrafiche risulti uno strato per lo meno presumibilmente come tale. Prima di procedere alla pulitura, con qualsiasi mezzo venga eseguita, occorre tuttavia controllare minutamente la statica del dipinto, su qualsiasi supporto risulti, e procedere al fissaggio delle parti sollevate o pericolanti. Tale fissaggio potrà essere eseguito, a seconda dei casi, o localmente o con una soluzione distesa uniformemente, la cui penetrazione possa venire assicurata da una sorgente i calore costante e non pericolosa per la conservazione del dipinto. Ma comunque il fissaggio sia eseguito, è regola stretta che venga ritolta qualsiasi traccia di fissativo dalla superficie pittorica. A questo scopo, dopo il fissaggio, dovrà essere esperito un minuto esame al pinacoscopio. Quando si debba procedere ad una velatura generale del dipinto, per operazioni da compiere al supporto, è tassativo che tale velatura sia fatta dopo il consolidamento delle parti o sollevate o pericolanti e con un collante facilissimamente diluibile e diverso da quello impiegato nel fissaggio delle parti sollevate o pericolanti. I Se il supporto ella pittura sia ligneo o attaccato da tarli, termiti

ecc., si dovrà sottoporre la Pittura all'azione di gas idonei a uccidere gli insetti senza danneggiare la pittura. Da evitarsi l'imbibizione con liquidi. Qualora lo stato del supporto o quello dell'imprimitura o tutte due insieme - per dipinti mobili - esigano la distruzione o comunque la rimozione del supporto e la sostituzione dell'imprimitura, occorrerà che la vecchia imprimitura venga rimossa per intero a mano col bisturi, inquantoché assottigliarla non sarebbe sufficiente, a meno che solo il supporto sia fatiscente e l'imprimitura risulti in buono stato. La conservazione, ove possibile, dell'imprimitura è sempre consigliabile per mantenere alla superficie pittorica la sua conformazione originaria. Nella sostituzione del supporto ligneo, quando sia indispensabile, è da escludersi la sostituzione con un nuovo supporto composto di massello di legno, ed è consigliabile attuare l'applicazione su un supporto rigido solo quando si sia assolutamente certi che il supporto stesso non avrà un indice di dilatazione diverso da quello del supporto rimosso. Comunque il collante del supporto alla tela del dipinto trasportato dovrà essere facilmente solubile senza danno né della pittura né del collante che lega gli strati pittorici alla tela di trasporto. Qualora il supporto originario ligneo sia in buono stato ma abbia bisogno di raddrizzature o di rinforzi o di parchettatura, si tenga presente che, ove non sia proprio indispensabile ai fini ella fruizione estetica del dipinto, è sempre meglio non intervenire su un legno vecchio e ormai stabilizzato. se si interviene, occorre farlo con precise regole tecnologiche, che rispettino l'andamento delle fibre del legno. Di questo si dovrà prendere una sezione, individuarne la specie botanica e conoscerne l'indice di dilatazione. Qualsiasi aggiunta dovrà essere compiuta con legno stagionato e a piccoli segmenti, così da renderla la più inerte possibile rispetto al vecchio supporto su cui si inserisce. La parchettatura, con qualsiasi materiale venga eseguita, deve fondamentalmente assicurare i movimenti naturali del legno su cui viene infissa. Nel caso dei dipinti su tela, l'eventualità di un trasporto deve essere attuata con la graduale e controllata distruzione della tela fatiscente, mentre per la imprimitura eventuale (o preparazione) dovranno seguirsi gli stessi criteri che per le tavole. Qualora si tratti di pitture senza preparazione, in cui un colore molto liquido fu dato direttamente sul supporto come nei bozzetti di Rubens), il trasporto non sarà possibile. L'operazione di rintelatura, comunque venga eseguita, deve evitare compressioni eccessive e temperature troppo alte per la pellicola pittorica. Da escludersi sempre e nel modo più tassativo operazioni di applicazioni di un dipinto su tela ad un supporto rigido (maruflage). I telai dovranno essere concepiti in modo da assicurare non solo la tensione giusta, ma possibilmente da ristabilirla automaticamente, quando, per cause i variazioni termoigrometriche, la tensione venisse a cedere.

PREVIDENZE DA TENERE PRESENTI NELL'ESECUZIONE DI RESTAURI A PITTURE MURALI

Per le pitture mobili la determinazione della tecnica può dare luogo talvolta a una ricerca insoluta e, allo stato attuale, insolubile, anche per le generiche categorie di pittura a tempera, a olio, a encausto, a acquerello o a pastello; per le pitture murali, eseguite comunque su manufatto o direttamente su marmo, pietra ecc., la definizione del medium usato non sarà talora meno problematica (come per le pitture murali di epoca classica), ma d'altro canto ancora più indispensabile per procedere a qualsiasi operazione di pulitura, di fissaggio, di strappo o di distacco. Soprattutto dovendosi procedere allo strappo o al distacco, prima dell'applicazione dei veli protettivi a mezzo di un collante solubile è necessario accertarsi che il diluente non scioglierà o intaccherà il medium della pittura da restaurare. Inoltre, se si tratterà di una tempera, e generalmente per le parti a tempera degli affreschi, dove certi colori non potevano essere dati a buon fresco, sarà indispensabile un fissaggio preventivo. Talora, quando i colori della pittura murale si presentino allo stato più o meno avanzato di pulverulenta, occorrerà anche una cura speciale per la spolveratura, in modo da asportare la minor parte possibile del colore pulverulento originario. Circa la fissatura del colore, bisogna orientarsi verso un fissativo che non sia di natura organica, forzi il meno possibile i toni originari, non divenga irreversibile col tempo. La polvere andrà esaminata per vedere se contenga formazioni fungine e quali cause si possano attribuire alle formazioni delle stesse. Qualora si possano accertare le cause di queste ultime e si trovi un fungicida adatto, occorrerà assicurarsi che non danneggi la pittura e possa essere facilmente rimosso. Quando si debba necessariamente orientarsi sulla rimozione del dipinto dal supporto, fra i metodi da scegliere, con equivalenti probabilità di riuscita, dovrà scegliersi lo strappo, per la possibilità che offre di recuperare la sinopia preparatoria, in caso di affreschi, ed anche perché libera la pellicola

pittorica dai residui di un intonaco fatiscente o ammalato. Circa il supporto su cui ricollocare la pellicola pittorica, occorre che offra le massime garanzie di stabilità, inerzia e neutralità (assenza di pH); occorrerà altresì che possa essere costruito nelle dimensioni stesse del dipinto, senza suture intermedie, che risalterebbero inevitabilmente, col passare del tempo, sulla superficie pittorica. Il collante con cui si fisserà la tela aderente alla pellicola pittorica sul nuovo supporto dovrà potersi sciogliere con tutta facilità con un solvente che non danneggi la pittura. Qualora si preferisca mantenere il dipinto trasportato su tela, naturalmente rinforzata, il telaio dovrà essere studiato in modo, e con materie tali, da avere la massima stabilità, elasticità ed automaticità nel ristabilire la tensione che per qualsiasi ragione, climatica o meno, venisse a variare. Qualora invece che di pitture si tratti di staccare dei mosaici, occorrerà assicurarsi che le tessere, ove non costituiscano una superficie completamente piana, siano fissate e possano essere riapplicate con la collocazione originaria. Prima dell'applicazione dei veli e dell'armatura di sostegno, ci si dovrà assicurare dello stato di conservazione delle tessere ed eventualmente consolidarle. Particolare cura dovrà essere posta nel conservare le caratteristiche tettoniche della superficie.

PREVIDENZE DA TENERE PRESENTI NELL'ESECUZIONE DI RESTAURI AD OPERE DI SCULTURA

Dopo accertata la materia ed eventualmente la tecnica con cui le sculture sono state eseguite (se in marmo, pietra, stucco, cartapesta, terracotta, terracotta invetriata, terra non cotta, terra non cotta e dipinta, ecc.), ove non risultino parti dipinte e sia necessaria una pulitura, è da escludersi l'esecuzione di lavaggi tali che, anche se lascino intatta la materia, ne intacchino la patina. Perciò, nel caso di sculture di scavo o trovate in acqua (mare, fiumi ecc.) se vi saranno incrostazioni, queste dovranno essere rimosse preferibilmente con mezzi meccanici, o, se con solventi solventi, che questi siano tali da non intaccare la materia della scultura e tanto meno fissarvisi. Qualora si tratti di sculture in legno, e questo sia in stato fatiscente, l'uso di fissativi dovrà essere subordinato alla conservazione dell'aspetto originario della materia lignea. Se il legno sia infestato da tarli, termiti ecc., occorrerà sottoporlo all'azione di gas idonei, ma quanto più possibile si deve evitare l'imbibizione con liquidi che, anche in assenza di parti dipinte, potrebbero alterare l'aspetto del legno. Nel caso di sculture ridotte in frammenti, l'uso di eventuali perni, sostegni ecc., dovrà essere subordinato alla scelta di metallo non ossidabile. Per gli oggetti in bronzo si raccomanda una particolare cura per la conservazione della patina nobile (atacamite, malachite ecc.), sempre che al di sotto di essa non esistano gradi di corrosione in atto.

AVVERTENZE GENERALI PER LA RICOLLOCAZIONE DI OPERE D'ARTE RESTAURATE

Come linea di condotta assoluta non si dovrà mai rimettere un opera d'arte restaurata nel luogo originario, se il restauro fu occasionato dallo stato termoigrometrico del luogo in generale o ella parete in particolare, e se il luogo o la parete non avranno subìto interventi tali (risanamento, climatizzazione ecc.) che garantiscano la conservazione e la salvaguardia dell'opera d'arte.

Allegato d: Istruzioni per la tutela dei "Centri Storici"

Ai fini dell'individuazione dei Centri Storici, vanno presi in considerazione non solo i vecchi "centri" urbani tradizionalmente intesi, ma -più in generale- tutti gli insediamenti umani le cui strutture, unitarie o frammentarie, anche se parzialmente trasformate nel tempo, siano state costituite nel passato o, tra quelle successive, quelle eventuali aventi particolare valore di testimonianza storica o spiccate qualità urbanistiche o architettoniche. Il carattere storico va riferito all'interesse che detti insediamenti presentano quali testimonianze di civiltà del passato e quali documenti di cultura urbana, anche indipendentemente dall'intrinseco pregio artistico o formale o dal loro particolare aspetto ambientale, che ne possono arricchire o esaltare ulteriormente il valore, in quanto non solo l'architettura, ma anche la struttura urbanistica possiede, di per se stessa, significato e valore. Gli interventi di restauro nei Centri Storici hanno il fine di garantire -con mezzi e strumenti ordinari e straordinari- il permanere nel tempo dei valori che caratterizzano questi complessi. Il restauro non va, pertanto, limitato ad operazioni intese a conservare solo i caratteri formali di singole architetture o di singoli ambienti, ma esteso alla sostanziale conservazione delle caratteristiche 'insieme dell'intero organismo urbanistico e di tutti gli elementi che concorrono a definire dette caratteristiche. Perché l'organismo urbanistico in parola possa essere adeguatamente salvaguardato, anche nella sua continuità nel tempo e nello svolgimento in esso di una vita civile e moderna, occorre anzitutto che i Centri Storici siano riorganizzati nel loro più ampio contesto urbano e territoriale e nei loro rapporti e connessioni con sviluppi futuri: ciò anche al fine di coordinare le azioni urbanistiche in modo da ottenere la salvaguardia e il recupero del centro storico a partire dall'esterno della città, attraverso una programmazione adeguata degli interventi territoriali. Si potrà configurare così, attraverso tali interventi (da attuarsi mediante gli strumenti urbanistici), un nuovo organismo urbano, nel quale siano sottratte al centro storico le funzioni che non sono congeniali ad un suo recupero in termini di risanamento conservativo.
Il coordinamento va considerato anche in rapporto all'esigenza di salvaguardia del più generale contesto ambientale territoriale, soprattutto quando questo abbia assunto valori di particolare significato strettamente connessi alle strutture storiche così come sono pervenute a noi (come, ad esempio, la corona collinare intorno a Firenze, la laguna veneta, le centuriazioni romane della Val Padana, la zona dei trulli pugliese ecc.). Per quanto riguarda i singoli elementi attraverso i quali si attua la salvaguardia dell'organismo nel suo insieme, sono da prendere in considerazione tanto gli elementi edilizi, quanto altri elementi costituenti gli spazi esterni (strade, piazze ecc.) ed interni (cortili, giardini, spazi liberi ecc.), ed altre strutture significanti (mura, porte, rocce ecc.), nonché eventuali elementi naturali che accompagnano l'insieme caratterizzandolo più o meno accentuatamente (contorni naturali, corsi d'acqua, singolarità geomorfologiche ecc.). Gli elementi edilizi che ne fanno parte vanno conservati non solo nei loro aspetti formali, che ne qualificano l'espressione architettonica o ambientale, ma altresì nei loro caratteri tipologici in quanto espressione di funzioni che hanno caratterizzato nel tempo l'uso degli elementi stesi. Ogni intervento di restauro va preceduto, ai fini dell'accertamento di tutti i valori urbanistici, architettonici, ambientali, tipologici, costruttivi, ecc., da un'attenta operazione di lettura storico critica: i risultati della quale non sono volti tanto a determinare una differenziazione operativa; poiché su tutto il complesso definito come centro storico si dovrà operare con criteri omogenei; quanto piuttosto alla individuazione dei diversi vari gradi di intervento, a livello urbanistico e a livello edilizio, qualificandone il necessario "risanamento conservativo". A questo proposito occorre precisare che per risanamento conservativo devesi intendere, anzitutto, il mantenimento delle strutture viario; edilizie in generale (mantenimento del tracciato, conservazione della maglia viaria, del perimetro degli isolati ecc.); e inoltre il mantenimento dei caratteri generali dell'ambiente che comportino la conservazione integrale delle emergenze monumentali ed ambientali più significative e l'adattamento degli altri elementi o singoli organismi edilizi alle esigenze di vita moderna, considerando solo eccezionali le sostituzioni, anche parziali, degli elementi stessi e solo nella misura in cui ciò sia compatibile con la conservazione del carattere generale delle strutture del centro storico. I principali tipi di intervento a livello urbanistico sono:
a) **Ristrutturazione urbanistica**. È intesa a verificarne, ed eventualmente a correggerne laddove carenti, i rapporti con la struttura territoriale o urbana con cui esso forma unità. Di particolare importanza è la analisi del ruolo territoriale e funzionale che il centro storico

svolge nel tempo ed al presente. Attenzione speciale in questo senso va posta all'analisi ed alla ristrutturazione (lei rapporti esistenti fra centro storico e sviluppi urbanistici ed edilizi contemporanei, soprattutto dal punto di vista funzionale, con particolare riguardo alla compatibilità di funzioni direzionali. L'intervento di ristrutturazione urbanistica dovrà attendere a liberare i Centri storici da quelle destinazioni funzionali, tecnologiche o, in generale, d'uso, che provocano un effetto caotico e degradante degli stessi.
b) **Riassetto viario.** Va riferito all'analisi ed alla revisione dei collegamenti viari e dei flussi di traffici che ne investono la struttura, col fine prevalente di ridurne gli spetti patologici e ricondurre l'uso del centro storico a funzioni compatibili con le strutture di un tempo. Da considerare la possibilità di immissione delle attrezzature e di quei servizi pubblici strettamente connessi alle esigenze di vita del centro.
c) **Revisione dell'arredo urbano.** Esso concerne le vie, le piazze e tutti gli spazi liberi esistenti (cortili, spazi interni, giardini ecc.), ai fini di una omogenea connessione tra edifici e spazi esterni. I principali tipi di intervento a livello edilizio sono:
1) Risanamento statico ed igienico degli edifici, tendente al mantenimento della loro struttura e ad un uso equilibrato della stessa; tale intervento va attuato secondo le tecniche, le modalità e le avvertenze di cui alle istruzioni per la condotta dei restauri architettonici. In questo tipo di intervento è di particolare importanza il rispetto delle qualità tipologiche, costruttive e funzionali dell'organismo, evitando quelle trasformazioni che ne alterino i caratteri.
2) Rinnovamento funzionale degli organismi interni, (la permettere soltanto là dove si presenti indispensabile ai fini del mantenimento in uso dell'edificio. In questo tipo di intervento è di importanza fondamentale il rispetto delle qualità tipologiche e costruttive degli edifici, proibendo tutti quegli interventi che ne alterino i caratteri, così come gli svuotamenti della struttura edilizia o l'introduzione di funzioni che deformano eccessivamente l'equilibrio tipologico e costruttivo dell'organismo. Strumenti operativi dei tipi di intervento sopra elencati sono essenzialmente: - piani regolatori generali, ristrutturanti i rapporti tra centro storico e territoriale e tra centro storico e città nel suo insieme; - piani particolareggiati relativi alla ristrutturazione del centro storico nei suoi elementi più significativi; - piani esecutivi di comparto, estesi ad un isolato o ad un insieme di elementi organicamente raggruppabili.

RESTAURO ORGANICO

Sono quegli interventi che propongono per l'intera unità edilizia il recupero dell'organismo nelle sue caratteristiche tipologiche, formali, strutturali, originarie, migliorandone tuttavia la funzionalità complessiva anche mediante la riorganizzazione distributiva dell'organismo stesso.

Lavori ammissibili

- il consolidamento ed il risanamento di strutture portanti, verticali ed orizzontali, nonché di scale, ballatoi, coperture, cornici di gronda, a condizione che siano mantenute (o reintegrate) le caratteristiche ed i materiali preesistenti ed originari in particolar modo per gli esterni.
  Internamente le strutture orizzontali e verticali potranno essere effettuate con materiali coerenti con la tradizione costruttiva dell'immobile;
- la razionalizzazione distributiva dell'organismo mediante la conservazione degli elementi costitutivi dell'assetto tipologico esterno (come androni, portici, scale, ballatoi ed ogni altro ambiente saliente), il ripristino di quelli alterati;
- l'adeguamento tecnologico ed igienico delle singole unità immobiliari, a condizione che siano rispettate le caratteristiche architettoniche e decorative della costruzione;
- la demolizione di superfetazioni, nonché delle sopraelevazioni e degli ampliamenti, che non formino riferimento essenziale e consolidato nella stratificazione storica dell'edificio;
- la demolizione e sostituzione di solai in contrasto con la tecnologia tradizionale della costruzione;
- il risanamento di coperture, purché contraddistinto da quote, sagome, eventuali aperture e materiali identici a quelli originari;
- sostituzione di solai fatiscenti con solai in laterocemento;
- variazioni di quote dei solai esclusi quelli a volta o di importante pregio architettonico in un intervallo max. da contenere entro m. 0,30 purché non comportino aumento del numero di piani esistente;
- l'eventuale variazione di aperture verso l'esterno è consentita quando ripristini elementi originari.

Lavori non ammissibili

- variazioni delle quote dei solai in legno di rilevante importanza artistica;
- variazione di ogni tipo di materiale che non sia tradizionale per le parti esterne;
- ristrutturazioni e demolizioni totali.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono anche portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente ma senza variazioni di volume o superficie lorda d'uso superiore al valore preesistente.
Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi e strutturali dell'edificio, nonché l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

In particolare essi tendono:
- a modificare le caratteristiche, il taglio e la composizione delle unità edilizie (singoli alloggi) e/o l'altezza netta interna dei locali;
- a cambiare – anche parzialmente - la tipologia dell'edificio e/o le sue destinazioni d'uso;
- ad adeguare l'edificio ai mutati processi tecnologici.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono rispettare:
- le caratteristiche volumetriche, sia formali (sagoma) che quantitative esistenti;
- l'entità complessiva della superficie lorda di piano esistente;
- l'estetica complessiva o l'aspetto originario se di interesse tipologico o ambientale.

Lavori ammissibili:
- la ricomposizione dell'organismo, anche attraverso parziali demolizioni interne, nel rispetto della sagoma volumetrica preesistente;
- la correzione della sagoma stessa, quando tale correzione sia opportuna al fine di eliminare superfetazioni;
- demolizioni e rifacimenti dei muri portanti interni.

Lavori non ammissibili:

- variazioni delle quote dei solai di pregio storico in legno o delle volte di rilevante importanza storica;
- utilizzazione di ogni tipo di materiale che non sia coerente e compatibile con l'ambiente urbano tradizionale delle zone A;
- demolizione totale.

RICOSTRUZIONE

Edifici da ricostruire

a) Gli edifici e le trasformazioni degli stessi che non siano a carattere superfetativo per i quali il recupero non appare attuabile (per motivi tecnici), possono essere oggetto di intervento a condizione che rispettino gli strumenti urbanistico-edilizi vigenti e siano inseriti correttamente nel contesto ambientale al quale non devono provocare degrado.
b) Nel caso di ricostruzione parziale si debbono rispettare la tipologia e l'aspetto dell'edificio ad evitare l'aggiunta di volumi aggettanti, la chiusura di spazi aperti e la manomissione di reperti architettonici o storico-artistici che si dovessero rinvenire nelle parti edificate o negli scavi. Può essere imposto l'obbligo di eliminare le superfluità e le aggiunte (salvo a verificarne l'ammissibilità in base alle norme urbanistiche-edilizie vigenti) e l'obbligo di mantenere le facciate superstiti in edifici anche profondamente ristrutturati.
c) Nel caso di ricostruzione totale, il PA può imporre un intervento unitario ed esteso ad una unità minima comprendente aree di più proprietari e con diverse destinazioni d'uso.
d) Si applicano i seguenti parametri:
   - def quella media d'isolato, con il limite di 3 mc./mq.
   - H. non superiore a quella degli edifici contigui, se trattasi di cortina edilizia; adeguata a quella degli edifici circostanti, se trattasi di edificio isolato.

Sono comunque vietate allezze superiori a m. 9,50.
- Rc: non superiore a 2/3
- Distanze confini laterali: nulla o m. 5,00
- Distanza confine interno: min. m. 5,00

AMPLIAMENTO

Sono soggetti a concessione e concernono le opere che tendono ad ingrandire il fabbricato, creando volumi aggiuntivi o ricavando superfici di piano supplementari.

Consistono perciò:
- nell'aggiunta di nuovo volume edilizio ad un edificio esistente, mediante ampliamento in senso verticale (sopralzo) od in senso orizzontale (estensione); oppure mediante la chiusura di spazi privati già aperti (portici, tettoie, fienili, androni, balconi, verande, altane, pensiline, ecc.);
- nella creazione di nuova superficie di piano mediante la costruzione di "soppalchi" o mediante la modifica dell'altezza dei piani.

DEMOLIZIONI

Gli edifici da demolire
a) Sono quelli che per motivi estetici, storico-ambientali, igienico-sanitari ed urbanistici, debbono essere in tutto od in parte demoliti, senza possibilità di ricostruzione.
b) Nell'ambito dell'unità d'intervento cui appartengono gli edifici da demolire senza ricostruzione, il rilascio di qualsiasi concessione od autorizzazione è subordinato al preciso impegno del proprietario:
   - a demolire gli edifici o loro parti (aggiunte, superfetazioni ecc...) secondo le indicazioni del Piano Operativo o del PA;
   - a sistemare le aree libere risultanti in modo decoroso e secondo un progetto approvato dall'Amministrazione Comunale.

Tali impegni debbono formare oggetto di un atto unilaterale d'obbligo da trascrivere.