



THE
BLOSSOM[®]
AVENUE
FOR BETTER HUMAN LIVING

COMUNE DI TURATE
Via Vittorio Emanuele II, 2
22078 Turate (CO)

Il sindaco
ALBERTO OLEARI

Assessore all'Urbanistica, Lavori Pubblici e Sociale
ROBERTA GIOVANNA CLERICI

Responsabile Edilizia Privata, Urbanistica e territorio
ARCH. ANGELO SABBADIN

Piano di Governo del Territorio

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

1° variante al Piano di Governo del Territorio

Adottato con delibera di C.C. n° 01 del 22/01/2020
Approvato con delibera di C.C. n° 08 del 07/07/2020
Pubblicazione BURL n. del 2020

Piano delle Regole

Abaco delle linee guida e prescrizioni per gli interventi nella Città Storica

Variante puntuale al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi

Adottato con delibera di C.C. n° del
Approvato con delibera di C.C. n° del
Pubblicazione BURL n. del

Progettazione urbanistica

P. Terr. Gloria Tagliabue
Iscrizione Albo APPC di Como n. 2173

Capo Area Gestione del Territorio
Arch. Carla Segalli

PR_7

COMMITTENTE

COMUNE DI TURATE
Via Vittorio Emanuele II, 2
22078 Turate (CO)

GRUPPO DI LAVORO

PROJECT MANAGEMENT
THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS
Prof. Arch. Marco Facchinetti
Arch. Luca De Stefani
Urb. Lorenzo Bartoletti
Corso Italia 13, 20122, Milano
P.I. 10465020963
Tel +39 (02) 365 20482
Collaboratore:
Urb. Cristina Trevia

Sommario

Art. ab 1	Norme Generali.....	3
Art. ab 3	Accorgimenti architettonici da inserire e mantenere	3
a.	Allineamenti orizzontali su fronte strada	4
b.	Gamma cromatica, in caso di finitura ad intonaco	4
Art. ab 4	Elementi architettonici da riproporre.....	5
a.	Arcata fronte strada.....	5
b.	Elemento ballatoio	5
c.	Orditura verticale e orizzontale degli elementi tipologici della tradizione rurale.....	5
Art. ab 5	Pertinenze e spazi aperti adiacenti	5
a.	Pavimentazioni	6
Art. ab 6	Ulteriori prescrizioni	6
a.	Edifici tradizione rurale	6
b.	Altezze	6
c.	Sedime	6
d.	Sottotetti	7
e.	Distanze	7
f.	Coperture	7
g.	Oscuramenti - Persiane.....	8
h.	Porte-Portoni	8
i.	Balconi - Inferriate – Parapetti - Recinzioni	8
j.	Impianti.....	8
k.	Attività commerciali - Insegne.....	9
l.	Intonaci e rivestimenti.....	9
Art. ab 7	Norme particolari per intervento su edifici vincolati soggetti a restauro o ristrutturazione.....	9
	Modalità d'intervento.....	11

Art. ab 1 Norme Generali

L'abaco delle Linee Guida e delle prescrizioni per gli interventi nella Città Storica integra quanto contenuto all'art. pr14 delle Disposizioni Attuative e della Tavola PR2 del Piano delle Regole.

Gli interventi previsti all'interno della Città Storica del Comune di Turate, definiti dall'art. pr14 delle Disposizioni Attuative, devono tendere:

- . alla conservazione dell'impianto urbanistico esistente;
- . alla valorizzazione di caratteri tipologici originari degli edifici, in particolare rispetto al trattamento dei fronti su strada e interni (valori cromatici, allineamenti,..) e all'integrità dei volumi;
- . alla conservazione e all'eventuale incremento degli spazi aperti esistenti pubblici e privati, compatibilmente con le caratteristiche dei luoghi;
- . alla riconoscibilità delle originarie destinazioni d'uso, in particolare rispetto ai singoli edifici dell'aggregato rurale (distinzione fra abitazione, stalla-fienile, barchessa)

Al progetto d'intervento vanno allegati i rilievi di dettaglio architettonico, indicando le stratificazioni delle diverse epoche e le superfetazioni esistenti.

Le disposizioni di seguito, se evidenziate lateralmente, hanno carattere prescrittivo; in alternativa, hanno carattere indicativo. La commissione paesaggio, ove convocata, si riserva la possibilità di domandare le motivazioni che hanno condotto il professionista allo sviluppo di un progetto differente rispetto alle linee indicative presenti nel seguente documento.

Art. ab 3 Accorgimenti architettonici da inserire e mantenere

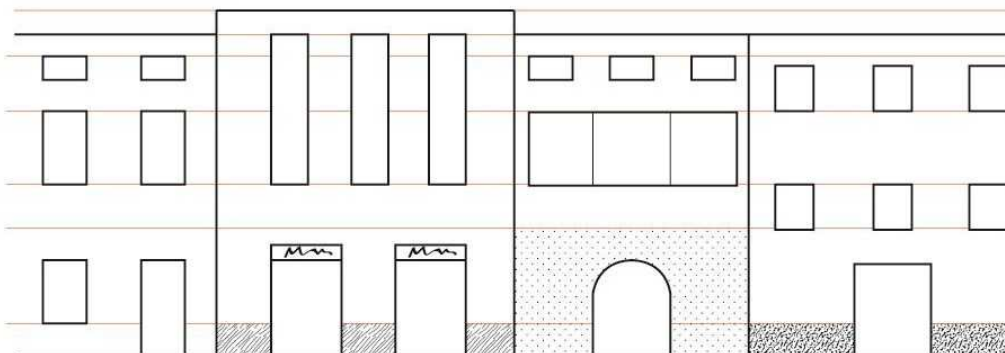
Le disposizioni contenute nel presente articolo hanno carattere prescrittivo per gli interventi di grado Medio e Alto, come disciplinato dall'art. pr14 delle Disposizioni Attuative del Piano delle Regole.

Gli accorgimenti architettonici da inserire e mantenere in caso di interventi nella Città Storica su edifici con grado di intervento Medio e Alto sono:

a. Allineamenti orizzontali su fronte strada

Gli allineamenti orizzontali non costituiscono carattere vincolante per le dimensioni degli elementi architettonici di facciata; definiscono le tracce da seguire per la composizione architettonica generale degli elementi di facciata. All'interno di una stessa cortina edilizia, vanno prediletti gli allineamenti orizzontali definiti dall'unità edilizia più vicina con il grado di intervento minore. Attraverso allineamenti orizzontali omogenei viene dato un ritmo modulare agli elementi di facciata, i quali mantengono libertà nella forma e dimensione

Fronte strada singolo - Prospetto indicativo



Fronte strada doppio - Visione prospettica indicativa



Oltre all'allineamento orizzontale vincolante tra le aperture, è di norma preferibile rispettare e mantenere anche gli allineamenti verticali nello stesso edificio, anche tra elementi diversi, come finestre, porte, portoni e punti luce, anche in riferimento a un asse di simmetria, salvo non sia riscontrata l'impossibilità o non venga presentato un progetto organico e migliorativo.

b. Gamma cromatica, in caso di finitura ad intonaco

L'abaco individua una gamma di tinte scelte (RAL) per valorizzare il patrimonio edilizio del nucleo storico di Turate. Attraverso tinteggiature delle facciate coerenti e coordinate tra loro, è possibile ricostruire un ambiente omogeneo e riconoscibile, riducendo inoltre l'impatto degli edifici e degli elementi architettonici in contrasto con gli aspetti architettonici tipici del nucleo storico.

Per una maggiore coerenza tra le facciate, la gamma di colori ammessa deve essere ridotta e richiamare i colori delle terre classici, colori coerenti con gli ambiti storici.

È preferibile che, nell'utilizzo delle colorazioni proposte nel seguente abaco, si tenga conto delle

caratteristiche cromatiche originarie degli elementi architettonici di ogni edificio. I colori dovranno essere preventivamente valutati con il competente ufficio tecnico comunale.

1001	1002	1003	1006	1011	1013	1014	1015	1017	1018
1019	1024	1034	2000	3012	3015	8025	9001	9002	9010

Art. ab 4 Elementi architettonici da riproporre

Le disposizioni contenute nel presente articolo hanno carattere prescrittivo per gli interventi di grado Medio, come disciplinato dall'art. pr14 delle Disposizioni Attuative del Piano delle Regole.

In caso di interventi nella Città Storica su edifici di grado medio, vengono riportati di seguito gli elementi architettonici da riproporre se precedentemente esistenti nell'unità edilizia oggetto di intervento.

a. Arcata fronte strada

Per edifici prettamente residenziali, oltre che per edifici residenziali con attività commerciali al piano terra, che presentano aperture ad arco su strada, è obbligatorio mantenere e ripristinare le aperture ad arco esistenti. Per edifici a corte o con cortile interno di pertinenza è vietato chiudere passaggi esistenti che mettono in comunicazione la strada pubblica con cortili o altri spazi di pertinenza. Obbligatorio mantenere passaggi e percorsi pedonali privati strategici individuati con apposito simbolo grafico nella Tavola PR2 del Piano delle Regole, con possibilità di spostamento purchè venga mantenuto un collegamento con la strada pubblica.

b. Elemento ballatoio

Nell'ottica di rinnovamento degli spazi aperti di pertinenza privati, il ballatoio, sui fronti interni alle corti, è un elemento da preservare e riproporre in quanto tipico della tradizione lombarda e della tipologia a corte. Deve pertanto essere mantenuto o re-inserito, con riproposizione del supporto in pietra ove presente. È vietata la realizzazione di nuovi balconi salvo parere favorevole dell'UTC.

c. Orditura verticale e orizzontale degli elementi tipologici della tradizione rurale

Al fine di preservare le caratteristiche dei prospetti esterni, gli elementi architettonici facenti parte l'orditura verticale e orizzontali degli edifici agricoli e rurali (pilastri, lesene, portici, loggiati) devono essere mantenuti nelle loro dimensioni originarie e in posizione avanzata (in aggetto) rispetto al tamponamento. Secondo la destinazione d'uso prevista per gli ambienti interni, devono essere proposte soluzioni di tamponamento adeguate, sempre in posizione arretrata rispetto alle linee interne dei pilastri, in modo che rimanga in evidenza il disegno originario.

Vengono privilegiate soluzioni vetrate sostenute da profili in metallo con l'eventuale aggiunta di pannelli oscuranti per calibrare l'ingresso della luce.

Art. ab 5 Pertinenze e spazi aperti adiacenti

All'interno del centro storico devono essere conservati e valorizzati:

1. gli spazi rimasti liberi perché destinati, per tradizione, ad usi urbani ovvero collettivi;
2. gli spazi di pertinenza dei complessi insediativi storici, pubblici e privati;
3. le aree risultanti da demolizione di edifici di cui non è prevista la ricostruzione, da a spazi verdi o pavimentati, privati o pubblici;

Gli interventi edilizi di qualsivoglia natura devono necessariamente venire estesi agli eventuali spazi di pertinenza di proprietà.

Per i lotti "cortili" privi d'immobili è consentito il mantenimento dello stato di fatto, con modalità di intervento limitata alla lett. a) art. 3, c. 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i, anche eliminando le superfetazioni eventualmente esistenti.

Nelle corti, cortili e spazi di pertinenza della città storica è vietata la suddivisione con opere edili (recinzioni, muretti), fioriere, siepi e simili.

a. Pavimentazioni

Le superfici dei passaggi pedonali, androni, spazi liberi, piazze, cortili, vanno realizzate con ciottoli, lastre di pietra, cubetti di porfido, autobloccanti, con esclusione di manti bituminosi, getti e battuto di calcestruzzo, ecc. Vanno ripristinate le pavimentazioni tradizionali nei casi in cui passaggi pedonali, androni, spazi liberi, cortili, siano stati ricoperti con manti bituminosi.

Per strade, vicoli e slarghi di collegamento, oggetto di transito veicolare, si predilige l'utilizzo di ciottoli, lastre di pietra, cubetti di porfido, autobloccanti; è ammesso l'utilizzo di manti bituminosi su conforme parere del competente ufficio tecnico comunale e della Polizia Locale.

Art. ab 6 Ulteriori prescrizioni

a. Edifici tradizione rurale

È sempre ammesso il recupero ai fini abitativi con i relativi vani accessori (L. 122/89) con ridisegno complessivo degli alzati purché le colonne siano mantenute a vista, i sezionamenti rispettino gli assi delle colonne e tutti gli elementi costruttivi seriali;

il vano fienile e la barchessa potranno essere suddivisi in senso orizzontale nel rispetto della normativa igienico edilizia.

Di norma andranno mantenuti e recuperati i grigliati tradizionali.

b. Altezze

Per gli interventi di tipo conservativo non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica nonché di sostituzione di edifici e di nuova costruzione, l'altezza dell'edificio risultante non può superare quella degli edifici preesistenti limitrofi; sono consentite altezze superiori all'esistente nel caso sia presente un'abbondanza di superficie, previa dimostrazione dell'impossibilità di utilizzare tale superficie rispettando l'altezza stabilita dalle precedenti asserzioni.

c. Sedime

Rispetto del sedime come indicato nella tavola PR2.

Con lo strumento del permesso di Costruire Convenzionato è ammessa la modifica del sedime nei seguenti casi:

- a) allineamenti stradali;
- b) ridisegno dell'edificio limitatamente al rispetto delle distanze del codice civile e un riquadramento dei fronti (ortogonalità) nel limite massimo di 1,50 ml.

d. Sottotetti

Per favorire l'abitabilità dei locali sottotetto, è ammessa la possibilità di posare finestre per tetti sulla falda (lucernari in asse con le aperture di facciata), al solo fine del raggiungimento dei requisiti minimi aero illuminanti, prescritti dalle norme e regolamenti vigenti.

Al fine di favorire l'eliminazione dei tetti a mansarda edificati successivamente all'originario corpo di fabbrica che allo stato attuale appaiono come superfetazioni (purché sia dimostrata la legittimità) sono ammessi interventi edilizi anche di modifica dell'imposta di gronda esclusivamente per garantirne le condizioni di abitabilità purché le coperture siano di tipo a falda.

Sulle falde possono essere eventualmente posate finestre oppure realizzare aperture per ricavare terrazzi, al solo fine del raggiungimento dei requisiti minimi di aero illuminazione, prescritti dalle norme e regolamenti vigenti; nel caso dei terrazzi, l'apertura della falda potrà avvenire a partire dall'altezza minima di m 1,30 dal pavimento finito del terrazzo, con larghezza/profondità massima di ml 1,50 e lunghezza massima di ml 3,00; sono ricavabili terrazzi solo nelle falde soprastanti le pareti di edifici non confinanti con strade, piazze e spazi pubblici;

e. Distanze

Le distanze dalle strade, dai confini di proprietà, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non devono essere inferiori a quelle preesistenti. L'Amministrazione comunale può prescrivere di realizzare opportuni arretramenti o allineamenti tra edifici o per migliorare la viabilità e gli spazi di sosta e parcheggio. Sono fatte salve le prescrizioni del Codice Civile.

f. Coperture

Si predilige l'utilizzo di tegole di cotto colore rosso (coppi tradizionali e/o portoghesi). Sono ammessi i pannelli metallici previa valutazione dell'ufficio tecnico comunale in funzione dell'altezza dell'edificio, della pendenza della falda e della sua visibilità.

È obbligatorio l'utilizzo di coperture a falde, inclinate con pendenza minima del 25%. È raccomandata uguale inclinazione per tutte le falde della stessa copertura, o di quelle di eventuali edifici adiacenti; ove questi fossero di altezza pari a quella del fabbricato oggetto dell'intervento, è prescritto anche il rispetto del filo di gronda sia per la quota che per aggetto.

Non sono ammesse falde a doppia inclinazione con profilo spezzato (tetto a mansarda), non convergenti al colmo, o tipo shed.

Sono espressamente escluse coperture in ondulato plastico e manti bituminosi a vista.

In presenza di coperture disomogenee (falde con diverse inclinazioni, falde incongruenti fra loro, scarso inserimento nel contesto dei fabbricati limitrofi, ecc) nel limite delle pendenze tecnicamente ammissibili e dell'altezza di colmo preesistente, sarà possibile un ridisegno complessivo della copertura anche in funzione delle altezze di gronda degli edifici adiacenti. In questo specifico caso la modifica dell'altezza in gronda non comporta il ricalcolo volumetrico del fabbricato. È richiesto conforme parere dell'ufficio tecnico in caso di variazione dell'altezza.

È consentita la copertura di scala esterne, nel rispetto di quanto normato nel Codice Civile e previo parere favorevole dell'ufficio tecnico comunale.

Nel caso di efficientamento energetico degli edifici dovranno essere rispettati quota di colmo e allineamenti di gronda.

g. **Oscuramenti** - Persiane

Oscuramenti: Al fine di migliorare la percezione della città storica è preferibile non utilizzare sistemi di oscuramento definiti "avvolgibili". Tale soluzione è possibile solo previo parere favorevole dell'ufficio tecnico comunale.

Per gli oscuramenti, è preferibile scegliere sistemi, materiali e colori che non alterino il contesto storico. È preferibile prevedere tinte marrone, verde scuro, grigio; le altre colorazioni sono da valutarsi preventivamente con l'ufficio tecnico comunale in riferimento al progetto presentato e alla proposta.

I materiali plastici e metallici devono avere effetto simil-legno.

Persiane: sono ammesse persiane e/o ante a disegno semplice con bandelle fisse o mobili nei colori e nei materiali ammessi.

h. **Porte-Portoni**

Al fine di migliorare la percezione della città storica, è ammesso l'utilizzo di portoni e portoncini in materiale plastici e metallici con effetto simil-legno.

i. **Balconi** - Inferriate – Parapetti - Recinzioni

Le soluzioni contenute in questo paragrafo sono indicative; è preferibile che tali indicazioni vengano rispettate, salvo non sia riscontrata l'impossibilità o non venga presentato un progetto organico e migliorativo.

Balconi: è ammessa la realizzazione di balconi in aggetto verso la pubblica via, previa congruenza con il Codice Civile e parere favorevole dell'ufficio tecnico comunale.

Inferriate: potranno essere collocate alle finestre dei piani terra e superiori salvo che siano contenute all'interno del filo della muratura. Dovranno avere disegno semplice a sezione tradizionale. Inferriate con conformazioni differenti saranno ammissibili solo in sede di permesso di Costruire Convenzionato

Parapetti: si prediligono parapetti a disegno semplice con bacchette verticali e piatto orizzontale. Parapetti con materiali e forme differenti sono ammissibili previa valutazione con l'ufficio tecnico comunale.

Recinzioni: fermo restando che sono vietate nuove recinzioni a suddivisione dei cortili, le eventuali recinzioni a delimitazione delle proprietà anche verso altri ambiti, dovranno avere le caratteristiche di cui al regolamento edilizio unificato, con le caratteristiche di cui al comma precedente relativo alle inferriate. Potranno essere oggetto di manutenzione le recinzioni preesistenti di impianto storico.

Per tutte le soluzioni di cui sopra, è preferibile prevedere tinte marrone, verde scuro, grigio; le altre colorazioni sono da valutarsi preventivamente con l'ufficio tecnico comunale in riferimento al progetto presentato e alla proposta complessiva.

j. **Impianti**

Le modifiche spaziali, qualora consentite, finalizzate alla realizzazione di servizi ed impianti tecnologici ed igienico sanitari, non devono comportare alterazioni della riconoscibilità dei luoghi.

È preferibile installare gli impianti tecnologici sul retro degli edifici, oppure si suggerisce l'installazione di condizionatori che non prevedano unità esterne. Qualora non fosse possibile, la nuova installazione deve ottenere preventivo parere favorevole dell'ufficio tecnico comunale in modo da nascondere l'impianto con soluzioni di continuità di facciata.

Non è ammesso il posizionamento degli accumulatori d'acqua calda in copertura.

Per quanto riguarda i sistemi di **ricezione di segnali**, non è ammesso il posizionamento degli elementi lungo le facciate degli edifici su strada pubblica e su corti private, ad eccezione dei sistemi finalizzati alla pubblica sicurezza. L'installazione può avvenire sulle coperture degli edifici, con occultamento alla vista dei cavi di collegamento.

Per quanto concerne invece i sistemi **fotovoltaici**, è ammesso il posizionamento di pannelli in copertura

preferibilmente integrati, nel rispetto dei requisiti previsti dalla normativa nazionale e regionale, privilegiando le soluzioni progettuali indicate nelle “Linee guida per l’integrazione del fotovoltaico in contesti di pregio storico e paesaggistico”, redatte da Regione Lombardia nell’ambito del progetto Interreg IT/CH (Giugno 2019-Dicembre 2022) . A maggior tutela dei beni storico-architettonici della Città Storica, nel caso di fabbricati individuati nella tavola PR.2 con “grado di intervento Medio”, il posizionamento di pannelli fotovoltaici in copertura è subordinato al parere preventivo dell’ufficio tecnico comunale.

La realizzazione di **ascensori** è ammessa all’esterno dell’edificio e negli spazi di pertinenza dell’abitazione, previa comprovata impossibilità di realizzazione all’interno dell’edificio

L’intervento deve essere architettonicamente coerente con l’intorno. La realizzazione di tali impianti non è soggetta alla verifica dei parametri di volume, superficie lorda e superficie coperta; tale regime derogatorio viene applicato ai fini di incentivare il recupero del patrimonio immobiliare dismesso. È richiesto il rispetto delle norme previste dal Codice Civile.

Viene comunque fatta salva la possibilità di deroga ai sensi della L. 13/1989.

k. Attività commerciali - Insegne

Le vetrine delle attività commerciali al piano terreno sono da preferire con cornici in legno o metallo opaco.

Le insegne e i cartelli, le targhe, le iscrizioni per l’indicazione dell’esercizio commerciale, dell’arte o della professione non possono essere applicati direttamente sulla muratura degli edifici, ma devono trovare collocazione nei vani e aperture (vetrine, serramenti, androni carrai) o apposte direttamente sulla vetrina.

l. Intonaci e Rivestimenti

Intonaci: sono ammessi solo intonaci civili con i colori di cui al precedente art. ab3 punto b. la colorazione non potrà prescindere dal confronto con le tinte degli edifici adiacenti a cui dovrà, per quanto possibile, uniformarsi.

Rivestimenti: nella Città Storica è vietato l’utilizzo di materiale plastico, PVC e similari, oltre ai rivestimenti intonaci plastici e continui. L’utilizzo del cappotto è vietato negli edifici a grado di intervento Basso.

È ammesso negli altri gradi purché:

- a) non vada ad interessare spazi di viabilità (calibro stradale invariato);
- b) sia dimostrato e certificato ai sensi di legge l’incremento di efficienza energetica;
- c) riguardi l’intero fronte di fabbrica al fine di garantire adeguata continuità sulle facciate ed evitare interventi frammentari e disomogenei;
- d) sia preventivamente valutato con il competente ufficio tecnico comunale al quale andrà sottoposta adeguata campionatura comprensiva del rivestimento finale e del colore di repertorio previsto per la Città Storica;
- e) sia di limitato spessore, da valutarsi caso per caso con l’ufficio tecnico comunale e rapportato alle risultanze di cui al punto b);
- f) sia adeguatamente rivestito con intonaci secondo previsti per la Città Storica

Art. ab 7 Norme particolari per intervento su edifici vincolati soggetti a restauro o ristrutturazione

Gli accorgimenti contenuti nel presente articolo hanno carattere prescrittivo per gli interventi di grado Basso, come disciplinato dall’art. pr14 delle Disposizioni Attuative del Piano delle Regole.

Il rilevamento dell’edificio è operazione d’importanza fondamentale per la conoscenza dell’edificio da restaurare; infatti deve consentire di progettare correttamente il restauro conservativo che ha anche lo scopo sia di recupero dell’edificio, sia di ristabilire i rapporti spaziali originari con il tessuto urbano circostante. Pertanto il rilevamento dovrà essere esteso anche ad un’area esterna sufficientemente ampia, atta a documentare la correlazione dell’edificio con l’ambiente circostante.

Alla luce di quanto evidenziato, ove in fase d’esame del progetto l’UTC, eseguite le opportune verifiche, dovesse rilevare l’infedele o incompleta esecuzione del rilevamento, provvederà a respingere il progetto di restauro.

Il rilevamento può essere presentato a firma di qualsiasi tecnico-professionista abilitato per legge alle

operazioni di rilevamento.

Elaborati costituenti il rilevamento dell'edificio

Il rilievo dovrà necessariamente comprendere:

- rilevamento dell'area circostante (scala non inferiore a 1:200);
- rilevamento prospetti adiacenti (scala non inferiore a 1:100);
- pianta, sezioni, prospetti, debitamente quotati e con annotazioni di tutti i materiali esistenti in scala minima 1:100, in numero sufficiente a rappresentare ogni parte dell'edificio, interna ed esterna;
- particolari costruttivi architettonici e decorativi in scala adeguata;
- fotografie d'insieme a colori in numero sufficiente per capire l'intero fabbricato e le sue adiacenze;
- fotografie in bianco e nero per dettagli e particolari interni ed esterni (come successivamente indicato);
- planimetria sinottica delle riprese fotografiche che identifichi ciascuna di esse con apposita numerazione ed individui posizione di ripresa e punto di vista.

Il rilevamento dovrà comprendere anche le superfetazioni inserite nell'organismo antico, indicando con opportuna grafia le stratificazioni delle diverse epoche.

Rilevamento degli elementi dell'edificio

In particolare nelle piante, sezioni e prospetti, dovranno essere indicate tutte le caratteristiche e particolarità dell'edificio e cioè:

1. volte e solai: le volte ed i solai saranno rappresentati in scala idonea ad indicare le caratteristiche costruttive e di consistenza, sarà fornita anche idonea documentazione fotografica;
2. scale: sarà rilevata ogni caratteristica delle scale in tutti i piani (gradini, pianerottoli, atri, lesene, pilastri, ecc.) con l'indicazione di tutte le caratteristiche esecutive e dei materiali costruttivi, sarà fornita anche idonea documentazione fotografica;
3. portici, logge, ecc.: saranno rappresentati in opportuna scala grafica portici, logge, androni, ecc., con evidenziate le particolarità esecutive ed i materiali, sarà fornita anche idonea documentazione fotografica;
4. facciate: le facciate interne ed esterne saranno rappresentate con disegni opportunamente quotati e corredati di particolari architettonici, con indicazioni scritte e grafiche relative a materiali e stato di consistenza, in particolare dovranno essere rilevate le caratteristiche e le consistenze degli intonaci antichi, e cioè i brani originari da conservare e per i quali sia previsto il restauro, o se non necessario, l'adozione di idonee misure di protezione nel corso dello svolgimento dei lavori; saranno inoltre evidenziate le parti di superfici ormai prive d'intonaco e sarà fornita idonea documentazione fotografica;
5. coloritura: dovrà essere fornita opportuna documentazione che evidenzi le coloriture (da conservare) antiche o originarie delle facciate, in particolare quelle esterne, e consenta di distinguerle da quelle più recenti e dovrà essere presentata una relazione che illustri le modalità esecutive sia dell'intonaco che delle coloriture antiche; eventuali coperture d'intonaco e di colore su decorazioni architettoniche (pietre, marmo, particolari in mattoni, stemmi, ecc.) saranno individuare con precisione sugli elaborati grafici, e, purché definiscano un particolare decorativo nel suo insieme dovranno essere lasciate a vista; sarà fornita anche idonea documentazione fotografica;
6. tetti e gronde: dei tetti saranno rilevati tutta l'orditura (piccola, media, grossa) ed il manto di copertura, (dovranno anche essere indicati natura, tipo e misura delle diverse componenti ed indicate le sezioni), le gronde saranno rilevate indicando orditura, manto di copertura, natura dei materiali e modalità di lavorazione, nonché natura dei trattamenti protettivi, sarà fornita anche idonea documentazione fotografica;
7. pavimenti: il rilievo dei pavimenti dovrà comprendere l'indicazione dei materiali ed il disegno delle superfici (da riportare negli elaborati grafici), sarà fornita anche idonea documentazione fotografica degli elementi più significativi;
8. murature: è vietato alterare le murature in pietra o ciottoli a spina di pesce o in mattoni attualmente esistenti che si affacciano su spazi pubblici e privati, nel caso di muratura fuori piombo, anche se perentorie necessità ne suggeriscono la demolizione e la ricostruzione, ne va preliminarmente esaminato lo stato e tentato il consolidamento senza sostituzione; il Direttore dei Lavori e l'Impresa, prima di raschiare, tinteggiare od eventualmente rimuovere intonaci, devono accertare

l'esistenza o meno di qualsiasi traccia di decorazioni od affreschi, qualora, durante la rimozione degli intonaci, venissero alla luce elementi decorativi od architettonici, o tracce di aperture preesistenti, sarà indispensabile garantirne la leggibilità e la loro eventuale ricopertura sarà possibile solo dopo sopralluogo del Tecnico Comunale ed il successivo rilascio di formale nulla osta;

Ricostruzione storica dell'organismo edilizio

Di ogni edificio soggetto a restauro sarà presentata una relazione storico-descrittiva, come pure per ogni particolarità tecnico-costruttiva e decorativa.

Modalità d'intervento

Poiché per restauro s'intende qualsiasi intervento volto a mantenere in efficienza, a facilitare la lettura e a trasmettere integralmente al futuro le opere insite in particolari organismi architettonici, ci si dovrà attenere scrupolosamente alle norme di seguito elencate. Potrà essere esaminata la possibilità di nuove utilizzazioni degli edifici antichi e monumentali, quando queste non risultino incompatibili con gli interessi storico-artistici. In ogni caso i lavori d'adattamento dovranno essere limitati al massimo, conservando scrupolosamente le forme esterne ed evitando sensibili alterazioni della tipologia dell'organismo e della sequenza dei percorsi.

Interventi su strutture portanti verticali

Sono strutture portanti verticali: (1) muri di facciata; (2) muri maestri; (3) divisori; (4) pilastri; (5) colonne. La demolizione e ricostruzione di parti strutturali verticali è consentita soltanto per documentati gravi cedimenti di muratura che comportino pericolosità. In caso di demolizione di murature con esecuzione faccia a vista, sarà presentato accurato rilievo, con numerazione e fotografie dei pezzi da smontare.

La ricostruzione sarà eseguita con le stesse misure e con materiali della stessa natura.

Qualora nelle murature soggette a demolizione siano presenti decorazioni plastiche o pittoriche, dopo un accurato rilievo grafico e fotografico, si procederà allo stacco delle stesse che saranno riapplicate nella posizione originaria, salvo parere differente della Soprintendenza ai Monumenti.

Più in generale nel caso di cedimenti, si procederà a sottofondare opportunamente, senza demolire, le murature in elevazione.

Per le murature faccia a vista si procederà, ove necessario, al loro consolidamento, per piccole parti, in modo da ridare al muro consolidato le caratteristiche di quello originario, in detto caso anche la malta sarà uguale a quella antica.

Qualora si rendessero indispensabili inserimenti di strutture in c.a. o in acciaio o altri materiali, gli stessi non dovranno essere visibili, salvo che con approvazione della Soprintendenza ai Monumenti, assumano un particolare valore architettonico.

Eventuale formazione di cordoli in c.a. non dovrà incidere lungo l'intera muratura, ma recuperare eventuali fori preesistenti, e comunque mai intaccare la superficie della cortina muraria antica, per un considerevole spessore verso le facciate esterne.

Per pilastri e colonne valgono i precedenti criteri.

Eventuali restauri di consolidamento che si rendessero necessari in particolare nelle parti basamentali di colonne o pilastri in pietra, questi avverranno con tasselli, inseriti per gradi, con materiali di sostituzione uguali a quelli antichi, per grana e provenienza di cava.

Strutture orizzontali

Le volte devono essere conservate nelle loro caratteristiche integrali. Qualora per comprovati motivi statici i indispensabili motivi funzionali, si rendesse indispensabile l'intervento modificativo di volte di recente costruzione, purché prive di particolare valore architettonico e/o di particolari materiali costruttivi, di affreschi e di decorazioni, l'eventuale demolizione del preesistente deve essere limitata allo stretto necessario, conservando comunque significativa parte della volta stessa.

Per eventuali cedimenti, quando non sia possibile eliminarne la causa, si provvederà a rimettere in forza la volta con cementazioni superiori o con iniezioni di resine epossidiche.

Nei casi in cui sia da ritenersi ammissibile la demolizione dei solai, per comprovata pericolosità, e la loro sostituzione con nuovi, realizzati con tecniche attuali, potrà variare la quota di piano di calpestio mentre non potranno essere variate le posizioni dei davanzali.

Di norma devono essere vietate aperture e collegamenti fra edifici, che deformino i rapporti formali e distributivi per ogni edificio.

I solai lignei restaurati, qualora si presentino fortemente anneriti o colorati, possono essere lavati opportunamente per ricondurre il legname al colore originario.

Eventuali decorazioni pittoriche saranno per lo più conservate e restaurate.

Tetti

Il restauro dei tetti deve consistere nella sola sostituzione (con pari materiali) di parti rotte o gravemente fessurate. Pertanto devono essere conservate la piccola, media e grossa orditura, oltre che il manto di copertura. Nei tetti privi di particolarità costruttive, gravemente deteriorati in più parti, può essere consentita la sostituzione. Il manto deve comunque essere per forma, dimensione e materiale uguale a quello antico.

E' decisamente vietato l'impiego di coperture in eternit, ondulit, marsigliesi, cementegole e simili.

E' vietata qualsiasi modifica delle coperture esistenti salvo adeguamenti dei tetti piani in tetti a falde.

Le gronde lignee manterranno le caratteristiche di quelle antiche, con uguali sezioni e qualità di legname, con esclusione di travetti in c.a. o materiale finto - legno.

Il trattamento del legname sarà ottenuto a mezzo di idonee vernici (non lucide). I canali di gronda ed i pluviali saranno in rame.

Scale

Le scale dovranno essere restaurate per le parti deteriorate, impiegando (in particolare per i gradini) gli stessi materiali e le stesse tecniche. Dovrà pertanto rimanere inalterata la caratteristica delle rampe (pianerottoli e gradini), mentre nel caso di scale "monumentali", ogni elemento architettonico rimarrà inalterato (atri di arrivo e partenza, pilastri, cornici, capitelli, gradini, ecc.) adottando uno stretto restauro conservativo.

Impianti

L'installazione d'impianti igienico-sanitari, di cucine, di impianti di riscaldamento ed elettrici è consentita purché collocati in zone prive d'interesse architettonico e purché realizzate senza incidere sulla consistenza delle murature portanti.

Intonaci esterni

Nel caso di brani d'intonaco antico, gli stessi vanno considerati secondo le modalità concordate con la Sovrintendenza ai Monumenti.

Nelle parti mancanti, o dove l'intonaco antico fosse troppo deteriorato, si potrà eseguire quello nuovo, procedendo con le stesse tecniche e gli stessi materiali preesistenti, ma evidenziando appositamente l'intervento a mezzo di colorazione leggermente diversificata.

L'intonaco dovrà comunque lasciare emergere le parti architettoniche originariamente emergenti, e pertanto lo spessore dell'intonaco dovrà essere attentamente valutato.

Nei casi d'intonaco di tipo comune, a frattazzo, non esistono particolari vincoli di conservazione, tranne che per il colore di cui potrà essere richiesto l'inserimento in pasta secondo i valori cromatici ambientali esistenti.

E' fatto divieto di utilizzare materie plastiche come coloranti.

Per gli intonaci delle facciate esterne, potrà essere ordinato che alla malta da adoperarsi sopra l'intonaco grezzo siano miscelati i colori che verranno indicati per ciascuna parte delle facciate stesse. Per alcune facciate potranno venire ordinati anche i graffiti che si otterranno aggiungendo ad uno strato d'intonaco colorato, come sopra descritto, un secondo strato pure colorato ad altro colore, che poi verrà raschiato secondo i disegni, fino a far sparire il precedente.

Rabbocature che occorressero sui muri vecchi o comunque non eseguiti con faccia vista in malta o sui muri a secco, saranno formate con malta di cemento. Prima dell'applicazione delle malte le connessioni saranno diligentemente pulite e lavate.

Opere in pietra e marmo

Le opere in pietra e marmo dovranno essere ripulite, a mezzo di lavaggi e spazzolature. Le eventuali integrazioni di parti mancanti dovranno essere ridotte al minimo, operando a mezzo di tasselli eseguiti con materiali di grana e natura uguali agli originali. Per tali operazioni ci si dovrà attenere alle tipologie tipiche della zona ovvero: Ceppo, Serizzo, Beola, Arenaria, Granito di Montorfano, Pietra di Montrasio

Nel caso di elementi successivamente deteriorati, si provvederà alla sostituzione con nuovi elementi di caratteristiche formali, dimensionali e d'esecuzione, uguali agli originali.