

P.R.G.

REGIONE LIGURIA
SETTORE URBANISTICA

Si attesta che il presente elaborato è stato
esaminato dall'apposito Gruppo di lavoro
come da Relazione tecnica n. 21

in data 21.3.99 e 21.5.99
Genova, 16.6.99

COMUNE

DI

AQUILA D'ARROSCIA

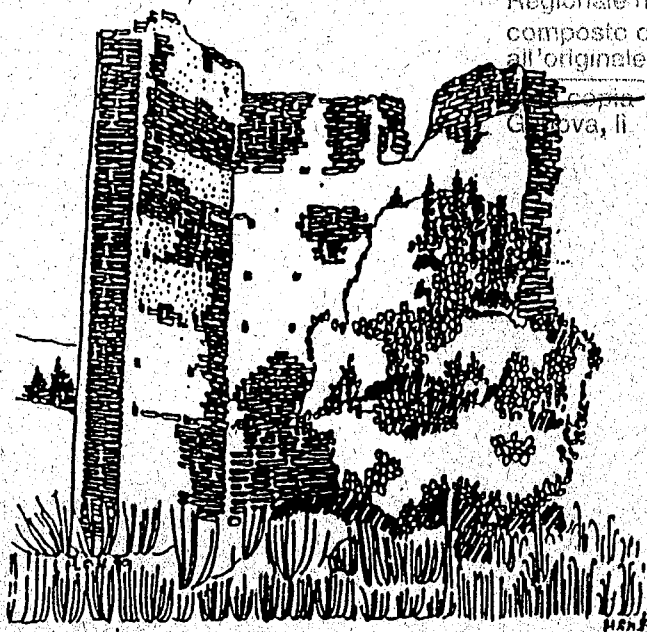
Il Segretario
(Brunella Grasso)

REGIONE LIGURIA

Ai sensi e per gli effetti della legge 4.1.1968
n. 15, si attesta che il presente documento -
allegato al Decreto del Presidente della Giunta
Regionale n. 218 del 14.9.1999, e
composto da n. 46 fogli - è conforme
all'originale in atti.

Genova, li 20 SET. 1999

Il Dirigente
(Dott.ssa Clara Oliveri)

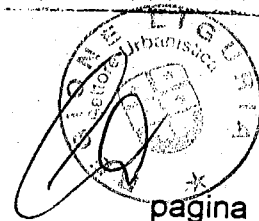


Norme tecniche di attuazione

Progettista Dott. Ing. Giampiero Capriotti

Collaboratore Dott. Urb. Michela Dilda

INDICE



CAPITOLO I - NORME GENERALI

| | |
|--------------------------------------------------------------|---|
| Art. 1 - Oggetto ed estensione del Piano Regolatore Generale | 2 |
| Art. 2 - Elaborati costitutivi il Piano Regolatore Generale | 2 |
| Art. 3 - Zonizzazione | 3 |
| Art. 4 - Attuazione del Piano Regolatore Generale | 3 |
| Art. 5 - Interventi edilizi | 4 |

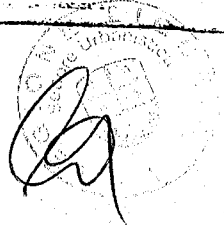
CAPITOLO II - INFRASTRUTTURE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE

| | |
|---------------------------------------------------------------------|----|
| Art. 6 - Opere di urbanizzazione primaria | 16 |
| Art. 7 - Opere di urbanizzazione secondaria | 16 |
| Art. 8 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione | 17 |
| Art. 9 - Infrastrutture viarie e fasce di rispetto | 18 |
| 9.1 - Norme generali | 18 |
| 9.2 - Realizzazione di infrastrutture viarie non indicate nel Piano | 19 |

CAPITOLO III - NORME PARTICOLARI PER LE ZONE

| | |
|-----------------------------------------------------------------------|----|
| Art. 10 - Destinazione d'uso delle aree residenziali | 22 |
| Art. 11 - Zone residenziali Ni-Co | 23 |
| 11.a) - Intervento sulle costruzioni originarie | 23 |
| 11.b) - Interventi su fabbricati nuovi o simili | 24 |
| 11.c) - Interventi su isolati molto degradati | 25 |
| 11.d) - Costruzioni nuove | 26 |
| Art. 12 - Destinazione d'uso delle aree per insediamenti agricoli | 34 |
| 12.1. Definizioni | 34 |
| 12.1.a) Fondo rustico | 34 |
| 12.1.b) Azienda agricola | 34 |
| 12.1.c) Residenza | 34 |
| 12.1.d) Annessi rustici | 34 |
| 12.1.e) Piano di sviluppo aziendale | 35 |
| 12.2. Destinazione d'uso | 36 |
| 12.3. Interventi sui fabbricati edilizi esistenti | 37 |
| 12.4. Asservimenti | 37 |
| Art. 13 - Zone E - Aree agricole | 38 |
| Art. 14 - Zone EB - Aree silvopastorali | 40 |
| Art. 15 - Locali e/o laboratori artigianali, commerciali e simili | 41 |
| Art. 16 - Attività turistiche - ricettive e di ristorazione esistenti | 41 |
| Art. 17 - Campeggio | 42 |
| Art. 18 - Zone F - Attrezzature pubbliche | 43 |
| 18.a) Zone F1 - Istruzione ed attrezzature d'interesse comune | 44 |
| 18.b) Zone F2 - Aree verdi attrezzate e non | 44 |
| 18.c) Zone P - Parcheggi | 46 |
| 18.d) Zone F4 - Aree cimiteriali e relative fasce di rispetto | 48 |
| 18.e) Zone IT ad impianti tecnologici | 49 |
| Art. 19 - Zone Sme - Castello del Carretto e Rocca Grande | 49 |
| Art. 20 - Zona delle Grotte | 50 |

CAPITOLO I - NORME GENERALI



Art. 1 - Oggetto ed estensione del Piano Regolatore Generale

Il Piano regolatore generale determina l'assetto territoriale del comune di Aquila d'Arroscia, disciplinandone i relativi insediamenti (zonizzazione) e fissando la destinazione di tutti gli immobili facenti parte del territorio comunale con determinazione dell'uso e della trasformazione; il tutto mediante le prescrizioni rappresentate nelle tavole di piano e nelle presenti norme.

Nell'intero territorio comunale ogni modifica allo stato di fatto ed alla destinazione d'uso del suolo e dei fabbricati e' soggetta alle prescrizioni del presente Piano.

Planimetrie e norme d'attuazione sono pienamente conformi alle disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico approvato dalla Regione Liguria in data 26.02.1990 con delibera n° 6. A tale scopo la normativa seguente e' correlata ai livelli di pianificazione sia sotto il profilo urbanistico, sia sotto il profilo paesistico-ambientale.

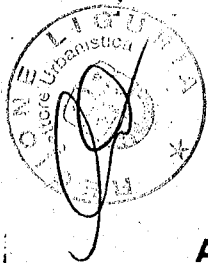
L'adeguamento alla L. R. 02.05.1991 n° 6, art. 8 in particolare non e' oggetto di una parte a se' stante, ma e' contemplato nelle presenti norme, nelle indicazioni della relazione illustrativa, nel regolamento edilizio e nella cartografia di piano.

Art. 2 - Elaborati costitutivi il Piano Regolatore Generale

I documenti che costituiscono il Piano regolatore generale sono i seguenti:

- a) relazione
 - ❖ relazione socio - economica
 - ❖ relazione di progetto e metodologia del Piano
 - ❖ considerazioni sul recupero
 - ❖ documentazione allegata comprendente le notizie storiche, le carte tematiche, la documentazione fotografica e tutta quella raccolta durante l'elaborazione del Piano;
- b) norme tecniche di attuazione
- c) regolamento edilizio
- d) planimetrie di Piano comprendenti:
 - Tavola 1 - Programma di Fabbricazione vigente
 - Tavola 2 - Ingrandimento del P.T.C.P. in scala 1:5.000
 - Tavola 3 - Vincoli - Proprieta' comunali
 - Tavola 4 - Stato di fatto delle borgate in scala 1:1.000
 - 4.a) Aquila - 4.b) Monta' - 4.c) Mugno e Salino - Maglioreto
 - Tavola 5 - Zonizzazione in scala 1:5.000
 - Tavola 6 - Zonizzazione in scala 1:1.000
 - 6.a) Aquila - 6.b) Monta' - 6.c) Mugno e Salino - Maglioreto
 - Tavola 7 - Proposta per la passeggiata

In caso di contrasto prevalgono le norme piu' restrittive e le planimetrie di maggior dettaglio. Eventualmente la norma scritta prevale sugli elaborati grafici, che hanno carattere integrativo e sussidiario. Con la precisazione che ogni divergenza tra espressione scritta ed espressione grafica deve essere risolta senza privilegiare aprioristicamente l'una o l'altra, ma ricercando in modo accurato le fondamentali linee ispiratrici del Piano e dell'aspetto complessivo che si sia inteso dare al territorio.



Art. 3 - Zonizzazione

Il territorio comunale e' suddiviso secondo la destinazione d'uso prevalente:

- ❖ Zone residenziali NI - CO (art. 11)
- ❖ Zone E - Aree Agricole (art. 13)
- ❖ Zone EB - Aree silvopastorali (art. 14)
- ❖ Locali e laboratori artigianali, commerciali e simili (art. 15)
- ❖ Attivita' turistiche - ricettive e di ristorazione esistenti (art. 16)
- ❖ Campeggio (art. 17)
- ❖ Zone F - Aree per attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico (art. 18)
- ❖ Zone Sme - Castello del Carretto e Rocca Grande (art. 19)
- ❖ Zona delle Grotte (art. 20).

La suddivisione del territorio in zone, le cui caratteristiche sono fissate negli articoli seguenti, e' indicata nelle planimetrie di Piano mediante apposita simbologia.

L'applicazione totale degli indici di fabbricabilita' e di utilizzazione corrispondente ad una determinata superficie, esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni ad edificare sulle superfici stesse, tesa ad utilizzare nuovamente detti indici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprieta', salvo trasformazioni e ricostruzioni che lascino inalterati gli indici suddetti. All'atto della presentazione della domanda di concessione, devono essere riportate dal competente Ufficio Tecnico Comunale le aree su cui e' stata calcolata la superficie fondiaria e/o territoriale con allegato il certificato catastale corredato da estratto delle relative mappe.

Non e' ammesso il trasferimento di volume se non:

- ❖ per aree contigue ed omogenee di P.T.C.P.;
- ❖ per aree soggette a strumento urbanistico attuativo.

E' fatta salva la disciplina degli asservimenti in zona agricola e silvopastorale.

Art. 4 - Attuazione del Piano

L'attuazione del Piano avviene mediante:

- a) Strumento Urbanistico Attuativo ai sensi della L. R. 24/1987 e successive modificazioni ed integrazioni, nei casi indicati dalle presenti norme, nella disciplina delle singole zone di Piano. Gli S.U.A. devono contenere espressamente gli elementi indicati nell'art. 2 della L.R. 08.07.1987 n° 24. E' comunque sempre consentito ricorrere a strumenti urbanistici attuativi per interventi sul territorio comunale. Gli S.U.A. si attuano successivamente mediante concessioni edilizie singole convenzionate e non. In tutti i casi per gli S.U.A. e' espressamente prevista la possibilita' - l'obbligo di consultare la Commissione edilizia integrata per un parere preventivo di indirizzo a cui uniformarsi nella redazione del progetto. [Si ricorda inoltre che, con delibera del Consiglio Regionale n° 22 del 20.03.1991 rientrano tra le aree e gli ambiti regionali anche gli S.U.A. ricadenti nelle zone TRZ del P.T.C.P.];
- b) Concessione ad edificare per progetti di singole opere edilizie residenziali e non da rilasciarsi nel pieno rispetto del Piano e nella congiunta osservanza delle prescrizioni rappresentate nelle tavole di piano e nelle presenti norme, nonche' delle disposizioni di legge. Nei casi in cui l'Amministrazione Comunale lo riterra'



opportuno, e' possibile ricorrere al meccanismo della concessione edilizia convenzionata ai sensi della L.R. n. 24/87, art. 26; in tale convenzione verranno stabiliti gli accordi specifici tra l'Amministrazione Comunale ed i privati, le modalita', ecc. Anche le opere previste e realizzate direttamente dall'Amministrazione Comunale sono soggette a concessione edilizia;

- c) Autorizzazione edilizia del Sindaco ad eseguire i lavori nei casi previsti dalla vigente legislazione;
- d) Comunicazione al Sindaco dell'inizio dei lavori per opere di manutenzione ordinaria e per modifiche interne che non comportino cambiamenti di destinazione d'uso delle unita' abitative e aumento delle superfici utili e delle unita' abitative, ai sensi dell'art. 26 della L. 28.02.1985 n° 47 e s. m. ed i.

Per tutte le definizioni, i parametri sia edilizi sia urbanistici si rimanda espressamente alle disposizioni del Regolamento edilizio, che e' parte integrante, non separabile delle presenti norme.

Art. 5 - Interventi edilizi

Si fa espressamente riferimento alle indicazioni seguenti sia per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sia per quello di nuovo impianto al fine di:

- ❖ snellire le procedure urbanistiche senza stravolgerle;
- ❖ contribuire al miglioramento della qualita' edilizia;
- ❖ facilitare gli interventi edilizi, consentiti al di fuori dei S.U.A., con concessione e/o autorizzazione edilizia.

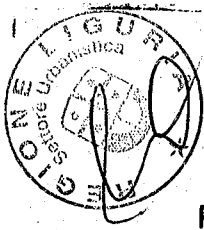
Le norme del presente articolo sono considerate non vincolanti per quanto riguarda tipologie costruttive esistenti o di nuovo impianto, solo nel caso in cui il progetto, a giudizio del Sindaco, sentita la commissione edilizia competente, presenti caratteristiche tali, per il livello architettonico, la ricerca tecnologica e l'inserimento nell'ambiente da consentire una maggior liberta' di scelta.

Ai proprietari delle costruzioni incombe l'obbligo del mantenimento delle facciate, siano esse prospicienti la pubblica strada oppure si affaccino su cortili, giardini o altri spazi privati con aspetto decoroso, rinnovando coloriture e provvedendo alla manutenzione e alla funzionalita' dei pluviali, dei serramenti, ecc. in particolare per i fabbricati che presentano interventi non ultimati (tratti di murature interrotte da mattoni a vista, chiusura/alterazione di bucatore originarie, tracce di sopraelevazione, ecc.).

Qualora i proprietari non provvedano, il Sindaco potra' ordinare agli stessi l'esecuzione dei lavori, ai sensi della legislazione vigente.

Dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni e disposizioni emanate ed emanande dalle Autorita' competenti in ordine al rispetto delle norme per la prevenzione degli incendi, in particolare per quanto riguarda le centrali termiche negli edifici.

Qualora in corso d'opera siano rinvenuti elementi di presumibile interesse paleontologico, archeologico, artistico o storico, sia nel caso di quelli attualmente rilevati sia nel caso che nel corso degli interventi autorizzati avvengano nuovi ritrovamenti, il titolare della concessione o dell'autorizzazione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono tenuti a farne denuncia immediatamente al Sindaco, che provvedera' a far sorvegliare il cantiere e a darne comunicazione agli organi competenti, a norma della legge 1.06.1939 n. 1089 sulla tutela del patrimonio storico ed artistico. (Capo V - art. 45 - 50).



Per gli edifici pubblici o di uso pubblico devono essere rispettate anche tutte le disposizioni specifiche emanate o emanande dalle Autorita' competenti.


1. Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sia nelle borgate antiche, sia negli edifici isolati costruiti prima del 1919 devono essere compatibili e conformi alla struttura architettonica, delle costruzioni tipiche dell'entroterra ligure e della Valle Arroscia in particolare, al loro organismo spaziale e al carattere storico dei materiali tradizionali. E' comunque necessario fare espressamente riferimento alle indicazioni contenute nelle "Considerazioni sul recupero" come parte complementare, ma indispensabile alle presenti norme.

Gli oggetti d'intervento comprendono gli elementi costruttivi (che sono costituiti da ogni manufatto elementare dotato di una propria funzione strutturale o di servizio ad esempio muro, trave, serramento, rivestimento, ecc.) e gli organismi costruttivi (che comprendono ogni manufatto complesso, dotato di una propria funzione connessa all'edificio o agli usi cui e' destinato ad esempio murature, scale, tetto, impianti, ecc.).

Le modalita' da osservare nell'esecuzione degli interventi devono garantire la salvaguardia ed il recupero dei manufatti e dei caratteri storici, architettonici, ambientali dell'edificio e delle relative aree di pertinenza; sono le seguenti:

- a) **demolizione delle alterazioni**
alterazioni sono tutte le aggiunte successive alla costruzione del fabbricato che ne hanno deformato l'autenticita' tipologica e stilistica e/o che ne hanno variato il volume; la demolizione delle alterazioni deve comportare il ripristino della parte del fabbricato interessata, in forme coerenti con il linguaggio originale dell'opera;
- b) **demolizione/asportazione**
si applica agli elementi o agli organismi costruttivi la cui funzione statica o di uso sia, allo stato attuale, irrilevante ad esempio una trave puo' non avere piu' la sua funzione statica con la realizzazione di un nuovo solaio;
- c) **consolidamento**
e' il rafforzamento degli elementi strutturali deteriorati o lesionati; deve essere eseguito secondo la regola d'arte costruttiva e deve interpretare e rispettare la morfologia originaria degli elementi a cui viene applicata; le tecniche da utilizzare devono, per lo piu', essere scelte tra quelle non sostitutive, dopo aver individuato le cause del dissesto, evidenziate da lesioni, fessure, fenomeni di schiacciamento, rotazione degli elementi strutturali, tali tecniche comprendono tra l'altro:
 - ❖ consolidamento a mezzo di iniezioni;
 - ❖ consolidamento a mezzo di reticoli cementati;
 - ❖ consolidamento con interventi di rinforzo esterni;
 - ❖ consolidamento mediante telai sottili e maglie in acciaio;
- d) **riparazione/ripristino**
e' il rafforzamento degli elementi e degli organismi costruttivi, in particolare di impianti e di finiture, deteriorati e/o lesionati; deve essere eseguito secondo la regola d'arte costruttiva nel rispetto della morfologia originaria;
- e) **sostituzione parziale o totale**
e' l'asportazione con successiva reinstallazione di parti o di interi elementi od organismi costruttivi non originari per i quali non siano opportuni la riparazione o il consolidamento;
- f) **installazione o applicazione**
e' la formazione di nuovi elementi o organismi costruttivi all'interno dei fabbricati



esistenti; ha per scopo il miglioramento delle caratteristiche d'uso delle unità funzionali nel rispetto degli elementi od organismi originari e senza compromettere gli elementi tipologicamente caratterizzanti o stilisticamente significativi; comprende anche impianti tecnici, igienico-sanitari, ecc.

2. Interventi vietati

Gli interventi edilizi rigorosamente vietati sono:

- a) i rifacimenti "in stile" (in caso di crollo e' preferibile l'inserimento di elementi costruttivi attuali realizzati con materiali tradizionali, ma comprende anche la finestra gotica inserita in un arco a ogiva, lo chalet svizzero, ecc.);
- b) l'uso di materiali non locali od autorizzati con tecniche non tradizionali; in modo specifico i rivestimenti murali plastici, gli avvolgibili in legno o in plastica, gli infissi in alluminio anodizzato color oro o argento, le zoccolature ed i rivestimenti in marmo levigato e/o in ceramica, le chiusure di sicurezza avvolgibili, basculanti, ecc.;
- c) l'istallazione dei servizi igienico - sanitari all'esterno dei fabbricati;
- d) l'alterazione, anche parziale, dei cavetti con volumi esterni;
- e) quelli che non diano sufficienti garanzie per tutti i locali dei requisiti igienico - sanitari ed aerilluminanti;
- f) la piantumazione di essenze arboree e vegetali estranee alla vegetazione locale nella sistemazione delle aree pertinenti ai fabbricati oggetto di intervento;
- g) le modifiche e/o le alterazioni degli elementi architettonici storici e/o decorativi dei fabbricati, considerati di pregio come altane, archi, archivolti, caselle sia isolate sia in aderenza o inserite nelle fasce, coperture di ciappe, edicole religiose, facciate in pietra, facciate dipinte e/o con stucchi decorativi, fontane, meridiane, portali scolpiti, ringhiere ed altri elementi in ferro battuto lavorato, scale con elementi voltati, strutture voltate, ecc.

Qualora precedenti manomissioni abbiano inserito nelle costruzioni elementi e materiali esclusi, e' prescritto l'adeguamento degli interventi alla presente norma anche mediante sostituzione o correzione delle parti alterate, in particolare i fabbricati che presentano interventi non ultimati (tratti di muratura interrotta da mattoni a vista, chiusura di bucatore, tracce di sopraelevazioni, ecc.).

Ai sensi dell'art.15, secondo comma della L.n. 47 del 28.02.1985 e' vietato procedere a varianti in corso d'opera sugli interventi soggetti a restauro.

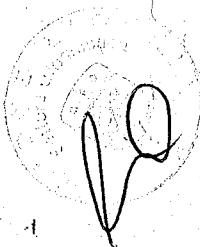
3. Definizione delle classi d'intervento

Le classi d'intervento sono riferite alle definizioni legislative vigenti e alle integrazioni ritenute opportune.

In ordine crescente esse sono:

- a) - Opere interne
- b) - Manutenzione ordinaria
- c) - Manutenzione straordinaria
- d) - Risanamento igienico e tecnologico
- e) - Restauro statico e conservativo
- f) - Ristrutturazione edilizia
- g) - Demolizione con o senza ricostruzione
- h) - Ampliamento

Gli interventi di opere interne, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e



risanamento igienico e tecnologico si attuano per singole unita' immobiliari, mentre gli altri interventi ammessi sono consentiti solo per l'intero fabbricato.

Gli interventi sulle facciate devono essere riferiti allo intero fabbricato indipendentemente dalla suddivisione proprietaria, per garantire omogeneita' di coloriture, materiali, facciate in pietra, caratteristiche decorative (tinteggiatura infissi, ecc.).

Nel caso di interventi successivi all'adozione del Piano, ci si dovra' uniformare alle caratteristiche ed ai materiali gia' usati in precedenza, purché non in contrasto con le presenti norme.

3.a) Opere interne


Le opere interne, ai sensi dell'art. 26 della L. n. 47 del 28.02.1985, comprendono tutti gli interventi sugli elementi costruttivi non considerati elementi di pregio nel rispetto delle caratteristiche originarie, sia strutturali, sia tipologiche, sia funzionali; gli elementi di pregio possono essere solo oggetto di riparazione.

Le opere interne non devono comportare modifiche all'aspetto esterno del fabbricato compresa la copertura, né mutamento delle destinazioni d'uso, né aumento della superficie utile, né incremento delle unita' immobiliari, né interventi incompatibili sotto il profilo statico.

3.b) Manutenzione ordinaria

La manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 31 della L. n° 457 lettera a) del 05.08.1978 comprende lavori di piccola entita' necessari a mantenere l'edificio in buono stato di conservazione, quali:

- 3.b)1. all'interno delle singole unita' immobiliari:
- ❖ riparazioni e rifacimenti di pavimentazioni;
 - ❖ installazione di arredi fissi quali soppalchi, scale interne;
 - ❖ riparazione di intonaci e di tinteggiature interne;
 - ❖ riparazione e sostituzione di infissi e serramenti interni;
 - ❖ installazione di servizi igienico - sanitari purché non comportino la destinazione ex-novo di locali per i servizi medesimi;
 - ❖ riparazione e sostituzione di impianti idraulici, elettrici, di riscaldamento, di ventilazione, per la fornitura del gas;
 - ❖ riparazione e sostituzione di canne fumarie, purché non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali;
 - ❖ eliminazione di fenomeni di umidita' o di inconvenienti causati da insufficiente coibentazione termica o acustica o da insufficiente ventilazione;
- 3.b)2. all'esterno delle singole unita' immobiliari:
- ❖ sola riparazione o parziale sostituzione, con materiali aventi la stessa natura di quelli preesistenti:
 - / dei manti o delle pavimentazione delle coperture piane;
 - / delle pavimentazioni di cortili e di cavedi;
 - / delle pavimentazioni di scale, ballatoi e simili;
 - ❖ riparazione, con materiale come sopra, di singoli elementi del manto di copertura e della piccola orditura del tetto;
 - ❖ riparazione degli infissi;
 - ❖ riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali e simili;

- 
- ❖ riparazione di recinzioni, parapetti, ringhiere e simili;
 - ❖ sostituzione di insegne;
 - ❖ semplice tinteggiatura e ripresa degli intonaci.

Le opere di manutenzione ordinaria all'esterno delle singole unita' immobiliari sono eseguibili previo rilascio della Autorizzazione Edilizia contenente l'elenco dettagliato delle opere stesse prima dello inizio dei lavori, nel rispetto delle norme presenti; per quelle all'interno l'intervento e' equiparabile alle opere interne e non soggetto ad apposita autorizzazione.

Infine tutti gli interventi che singolarmente si definiscono di manutenzione ordinaria, ma che vengono eseguiti congiuntamente alla manutenzione straordinaria ed hanno un rapporto di funzionalita' con la medesima, e che rappresentano una parte proporzionalmente poco rilevante degli interventi posti in essere sulla base di un unico contratto di appalto, potranno essere ricondotti, ai soli fini fiscali, tra gli interventi di manutenzione straordinaria.

3.c) Manutenzione straordinaria

La manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 31 della Legge 457, lettera b), puo' essere autorizzata dal Sindaco ai sensi dell'art. 48 della Legge 457/1978 purché non comporti:

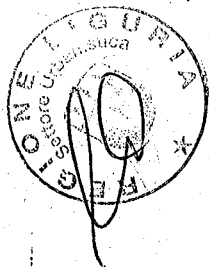
- ❖ alterazioni alle strutture portanti;
- ❖ alterazioni al carattere dimensionale, tipologico ed architettonico dell'edificio;
- ❖ mutamenti delle destinazioni d'uso;
- ❖ mutamenti alla forma e alle dimensioni delle aperture esterne.

Nell'ambito della manutenzione straordinaria sono da assentire tutti gli interventi che, all'interno delle singole unita' immobiliari, attengono a:

- ❖ modifiche del sistema distributivo delle unita' stesse attraverso l'apertura o la chiusura di porte o lo spostamento dei soli tavolati, non estese comunque all'intero fabbricato;
- ❖ destinazione, riadattamento o integrazione di locali interni esistenti a servizi igienici e impianti tecnici generali, purché siano simultaneamente soppressi eventuali servizi igienici pensili (o aventi carattere di alterazione) senza alcun recupero di volume o superficie d'uso e con il ripristino di eventuali preesistenze compromesse da quanto rimosso come ballatoi, superfici, cortili e simili;
- ❖ eliminazione scarichi fognari e canne fumarie recenti sulle pareti esterne del fabbricato e creazione di nuove colonne interne.

E' consentito, per l'intero fabbricato, procedere al riordino e all'installazione di:

- ❖ canne fumarie e comignoli nel rispetto delle caratteristiche tipologiche tradizionali di questi ultimi;
- ❖ impianti tecnologici di servizio quali quelli idrici, di riscaldamento, di ventilazione anche forzata, di illuminazione e simili;
- ❖ antenne televisive per realizzare, ove possibile, sistemi centralizzati;
- ❖ ascensori e montacarichi, qualora non compromettano i valori architettonici, la struttura tipologica dell'edificio e il profilo altimetrico delle coperture; non sono ammessi i volumi tecnici che alterino le tradizionali coperture a tetto;
- ❖ servizi interni quali bagni e cucine, anche in blocchi prefabbricati, eventualmente dotati di impianti di aerazione forzata, purché conformi alle specifiche disposizioni delle leggi vigenti.



All'esterno delle unita' stesse e' consentito:

- ❖ tinteggiatura e pulitura facciate;
- ❖ riparazione o ripristino delle facciate in pietra;
- ❖ rinnovo dell'intonaco esterno come demolizione dell'esistente fino al vivo della muratura e rifacimento esteso almeno all'intero prospetto o comunque riferito a parti "morfologicamente" definite, (geometricamente ed architettonicamente) dell'edificio, riferite almeno ad una intera facciata, escludendo quindi ogni tipo di intervento "a rappezzo";
- ❖ interventi parziali su piu' prospetti di un unico edificio si potranno considerare opere di manutenzione straordinaria qualora interessino piu' del 50% dell'intero involucro dell'edificio stesso, ovvero siano preponderanti rispetto all'intera superficie del perimetro del fabbricato; tutti i prospetti dovranno comunque essere interessati almeno da interventi di manutenzione ordinaria escludendo anche in questo caso il tipo di lavoro "a rappezzo";
- ❖ dove trattasi di intonaci o facciate di particolare e riconosciuto valore architettonico ambientale, tale da privilegiarne il mantenimento, si definisce manutenzione straordinaria anche il consolidamento dell'intonaco esteso all'intero prospetto o comunque riferito a parti morfologicamente definite dell'edificio, inteso come sommatoria di opere di diversa natura descritte e garantite dalla relazione tecnica redatta dal progettista o dal direttore dei lavori, oltreche' il rinnovo o il restauro delle decorazioni in rilievo o dipinte, purché non abbia carattere frammentario o episodico (es. almeno quelle presenti su intera facciata);
- ❖ nel caso di edifici con struttura in c.a. a vista si potrà ammettere come manutenzione straordinaria anche il ripristino delle sole parti strutturali deteriorate purché l'intervento sia esteso ad almeno una intera facciata;
- ❖ rinnovo degli elementi costituenti la copertura a terrazzo intesa come demolizione dell'esistente pavimentazione, del manto impermeabilizzante e isolante e del sottofondo con rifacimento degli stessi;
- ❖ interventi riferiti a poggiali, bowwindows, sporti devono essere estesi a tutti gli elementi presenti nella stessa facciata;
- ❖ parziali interventi di consolidamento e risanamento delle strutture verticali ed interne;
- ❖ parziali interventi di sostituzione, consolidamento e risanamento di strutture orizzontali, solai e coperture, senza variazione delle quote di imposta, di almeno una falda completa e delle pendenze delle strutture stesse; l'eventuale impiego di materiali diversi da quelli esistenti o tradizionali e' ammesso soltanto in caso di grave deterioramento, e' consentito anche l'impiego di lastre "bastarde" fissate a ganci purché venga assicurata la situazione di isolamento termico preesistente;
- ❖ l'intervento di reimpermeabilizzazione dei cornicioni all'estradosso se eseguito su il manufatto e per l'intero suo sviluppo e per l'intera sua superficie contestualmente al rifacimento completo dell'intonaco, all'intradosso (sono concessi interventi parziali solo se eseguiti congiuntamente alla manutenzione dei prospetti o delle coperture);
- ❖ ripristino o rifacimento di singoli elementi architettonici esterni o di altre parti comuni (altane, essiccatoi, inferriate, zoccolature, ecc.);
- ❖ la sostituzione delle pavimentazioni di parti comuni con i materiali preesistenti o tradizionali.

Sono ammessi interventi di razionalizzazione distributiva delle unita' immobiliari limitati alle sole strutture secondarie:

- ❖ purché non sia alterato il sistema distributivo generale dell'organismo edilizio nei suoi elementi fondamentali quali scale, cortili, altane, ecc.;
- ❖ purché non venga aumentata la superficie complessiva d'uso.



3.d) Risanamento igienico e tecnologico

Il risanamento igienico e tecnologico, ai sensi dell'art. 31, lettera c), della Legge 457/1978, riguarda fabbricati per i quali e' prescritta la conservazione dei singoli elementi superstiti della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, in quanto la loro sopravvivenza e' necessaria alla salvaguardia dei valori storico-ambientali dell'intero tessuto edilizio. L'obiettivo e' quello di un generale miglioramento funzionale dell'edificio.

L'intervento dovra' rispettare le seguenti prescrizioni:

- ❖ conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonche' degli elementi decorativi superstiti;
- ❖ conservazione delle parti superstiti delle strutture originarie, verticali ed orizzontali;
- ❖ conservazione dei collegamenti originari superstiti, verticali ed orizzontali;
- ❖ conservazione delle aperture originarie superstiti in tutte le facciate e a livello stradale e loro ripristino, se possibile, in caso d'intervento;
- ❖ conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, murature in pietra, edicole, lapidi antiche, nonche' degli spazi scoperti pavimentati e sistemati a giardino;
- ❖ possibilita' di aggregare unita' tipologiche adiacenti troppo piccole per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici dei fabbricati;
- ❖ possibilita' di usare soffitte o sottotetti, purché non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario;
- ❖ possibilita' di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio;
- ❖ possibilita' di inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente;
- ❖ obbligo di eliminare le alterazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca precedente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

Il cambio della destinazione d'uso di parte o dell'intero fabbricato e' ammesso purché la nuova destinazione d'uso sia compatibile con la tipologia originaria dell'opera e con le norme tecniche di attuazione.


Nel caso venga reiterato o trasformato in legge il D.L.88 del 1995, che in pratica abolisce le opere interne, la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria ed il risanamento conservativo, e' comunque indispensabile:

- ❖ presentare la documentazione completa prevista dall'art. 7.3. del Regolamento Edilizio in modo da garantire l'effettiva comprensione dello stato di fatto e della proposta di progetto;
- ❖ prevedere, espressamente e per iscritto, l'impegno ad adeguarsi ai limiti degli interventi edilizi sopra descritti, alle indicazioni contenute nelle considerazioni sul recupero ed ai materiali indicati nei presenti elaborati.

3.e) Restauro statico e conservativo

Le raccomandazioni, come espressamente precisato nella "Carta 1987 della Conservazione e del Restauro degli oggetti d'arte e di cultura" redatta dal C.N.R., invitano a:

- ❖ far assumere al progettista le sue responsabilita' culturali, respingendo fin dal progetto i completamenti in stile e analogici, la rimozione o demolizione che



cancellino il passaggio dell'opera attraverso il tempo, ma accettando anche nuovi ambientamenti per le opere decontestualizzate o per quelle che necessitano rimozione dal sito originario;

- ❖ utilizzare il piu' possibile tecniche e materiali vicini agli originali, impiegando tecnologie innovative sol nei casi in cui quelle tradizionali non diano sufficiente affidamento; preferire sempre un restauro soft, senza imbalsamare acriticamente ogni reperto;
- ❖ ampliare il campo di applicazione ad elementi di ogni epoca ed area geografica che rivestano significativamente interesse artistico-storico e culturale;
- ❖ conservare gli elementi rilevanti ma anche le condizioni del contesto ambientale in cui sono inserite;
- ❖ impiegare per problemi di statica, di conservazione e di funzionalità anche elementi nuovi purché ben identificabili rispetto all'opera originaria senza falsificazioni, mimetizzazioni e finti invecchiamenti;
- ❖ conservare la documentazione relativa alla situazione prima, durante e dopo l'intervento per un eventuale, successivo intervento; individuando le aggiunte e le omissioni subite, dandogli un adeguato e controllabile miglioramento statico con mezzi compatibili;
- ❖ approfondire la ricerca sia per le tecniche conosciute sia per quelle innovative in stretta collaborazione con il Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali e l'Istituto Centrale di Restauro.

L'intervento di restauro conservativo è prescritto per gli edifici vincolati ai sensi della L. 01.06.1939 n. 1089. Essi sono: -/ Chiesa di Santa Reparata
-/ Ruedi del Castello del Carretto
-/ Grotte

Ai sensi dell'art. 1 della stessa Legge possono rientrare in tale disciplina, gli edifici religiosi costruiti da piu' di cinquant'anni.

L'intervento può essere esteso per garantire la conservazione di tutti i manufatti o di parte di essi che rivestano indubbio interesse artistico, storico, archeologico ed etnografico: sono quindi da comprendere gli archivolti, le edicole religiose, i piloni devozionali, le fontane pubbliche, i locali voltati, ecc. (Per approfondimenti si può consultare "Ricerche di storia dell'arte" n. 35 edito da La Nuova Italia Scientifica).

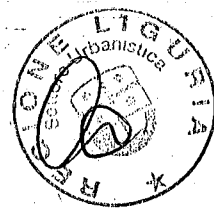
Il cambio della destinazione d'uso di parte o dell'intero fabbricato è ammesso purché la nuova destinazione d'uso sia compatibile con la tipologia originaria dell'opera.

3.f) Ristrutturazione edilizia

La ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 31, lettera d), della Legge 457/1978 riguarda i fabbricati in cattivo stato di conservazione e/o di scarso interesse architettonico ed ambientale. La ristrutturazione non può consistere nel totale rifacimento dell'edificio (muri portanti, fondazioni, ecc.), ma può comportare una notevole sostituzione di parti e/o una trasformazione parziale del fabbricato preesistente.

Tali interventi comprendono:

- ❖ le opere che comportino la riorganizzazione funzionale interna mediante cambiamento della destinazione d'uso;
- ❖ la ricomposizione dei fabbricati, anche attraverso parziali demolizioni di strutture verticali e orizzontali senza rilevanza storico - architettonica nel rispetto della



- sagoma volumetrica preesistente;
- ❖ il rifacimento della struttura del tetto con modifiche della pendenza e/o della forma, anche con aumento di volume e superficie abitabile;
 - ❖ la sostituzione delle parti di unita' immobiliare crollata o demolita con ricostruzione in loco anche con modifiche al disegno dei fabbricati;
 - ❖ l'inserimento di nuovi elementi e di impianti tecnici ed igienico-sanitari;
 - ❖ le opere che prevedano una diversa utilizzazione di volume o di superficie esistente di vani accessori al fabbricato;
 - ❖ le opere di eliminazione di latrine esterne, tettoie, occlusioni di balconi, verande, costruzioni precarie e di ogni altra alterazione della volumetria edilizia non coerente con i caratteri tipici ambientali.

Non sono consentiti:

- ❖ le alterazioni neppure parziali delle facciate degli edifici costruiti da piu' di 50 anni, ad eccezione degli interventi di adeguamento alla cortina edilizia del piano superiore o sottostante, in particolare delle facciate in pietra;
- ❖ gli svuotamenti totali interni con conservazione della facciata;
- ❖ la modifica anche parziale degli elementi di pregio;
- ❖ la traslazione dei solai orizzontali superiore ai 20/30 cm. rispetto alla quota originaria;
- ❖ l'aumento del numero dei piani esistenti, eccezione fatta per una parte del fabbricato eventualmente soppalcata all'ultimo piano.

L'intervento di ristrutturazione edilizia puo' anche modificare, coinvolgendo diversi edifici contigui, le delimitazioni catastali con aggregazione o divisione di unita' immobiliari per ricostruire le unita' immobiliari originarie o per una migliore distribuzione complessiva.

Nel caso di alloggi contigui in uno stesso fabbricato, le cui stanze siano disposte su piu' piani in senso verticale, e' possibile, mediante apposita convenzione tra gli aventi diritto, riunificare in senso orizzontale gli alloggi stessi.

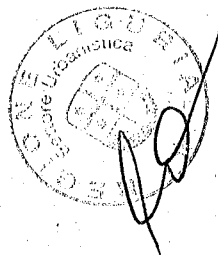
Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono essere attuati in conformita' alle disposizioni dell'art. 9, quarto comma in particolare, Legge 47/1985.

Nel caso di crolli, anche fortuiti di una parte o della totalita' del fabbricato e' necessario che i soggetti interessati ottengano una nuova concessione edilizia in quanto quella rilasciata per la ristrutturazione e' priva di efficacia.

3.g) Demolizione con o senza ricostruzione

Gli interventi di demolizione possono prevedere o meno la ricostruzione. Sono oggetto di demolizione:

- a) le aggiunte volumetriche esterne e le modifiche estranee all'edificio (bagni, pollai e simili).
Devono essere demolite, e non possono essere recuperate.
Limitatamente ai pollai, realizzati in aderenza a fabbricati, di limitate dimensioni e in strutture precarie e' previsto l'intervento su zone libere, al di fuori delle aree residenziali.
- b) i materiali non conformi alle presenti norme.
E' consentito l'adeguamento ai materiali indicati dalle presenti norme, nelle forme e nella messa in opera tradizionale (l'infisso in alluminio anodizzato oro o argento puo' essere sostituito da quelli indicati, ma con dimensioni "originarie"; ecc.).



- c) gli edifici senza particolare valore, anche se di costruzione recente e in buono stato. Nel caso di demolizione, parziale o accidentale in seguito a crollo, e successiva ricostruzione parziale, quest'ultima dovrà avvenire entro le dimensioni del corpo di fabbrica esistente, da accertarsi preventivamente, con apposito verbale; corredato di documentazione fotografica, da un tecnico incaricato dal Comune, senza possibilità di compensazione fra le varie dimensioni, né aumento delle volumetrie, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche architettoniche originali e/o degli edifici circostanti. Un eventuale posizionamento diverso può essere autorizzato espressamente solo dall'Amministrazione Comunale in caso di esigenze inderogabili di pubblica utilità. Nel caso di demolizione e ricostruzione totale e' invece da escludere la possibilità di recuperare integralmente la volumetria preesistente, ma e' consentito computare l'indice di zona nel rispetto delle leggi vigenti e della presente normativa.
- d) gli edifici diruti.
Non e' obbligatoria la demolizione, ma e' consentita quando i ruderi non presentino caratteristiche architettoniche di rilievo.
La ricostruzione di un fabbricato interamente diruto o della parte diruta e' consentita purché:
- ❖ ne sia comprovata e documentata l'esistenza con mappe catastali e/o fotografie;
 - ❖ l'altezza non sia superiore a quella degli edifici circostanti, quando non sia possibile reperire la altezza originaria, e comunque non superiore a mt. 8,80: il terzo piano può essere realizzato solo in mansarda e non avere altezza piena;
 - ❖ le caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici circostanti siano mantenute, eventualmente reinterprete, comunque congruenti con l'esistente.
- In tale intervento l'Amministrazione Comunale può predisporre arretramenti dai cigli stradali purché concretamente motivati in relazione alla pubblica utilità.

La demolizione e' soggetta ad autorizzazione, che può essere ottenuta solo dopo il rilascio della concessione edilizia relativa al progetto d'intervento o contestualmente nel caso di adeguamento ai materiali.

3.h) Ampliamento - Adeguamento igienico tecnologico

Negli interventi di risanamento igienico e/o tecnologico, di ristrutturazione edilizia e di ricostruzione di edificio diruto, può essere consentito un incremento della volumetria esistente non superiore al 20% (venti per cento) per ogni fabbricato isolato di volume inferiore ai 200 mc., e non superiore al 10% (dieci per cento) per gli edifici di volume compreso tra i 200 e i 500 mc., e comunque non superiore a 25 mq. per fabbricato, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e costruttive dell'edificio; nelle zone residenziali NI - CO sono indicati invece parametri diversi.

Ci si dovrà uniformare alle caratteristiche e ai materiali già usati: il disegno della facciata dovrà essere basato sulla valutazione globale di un tratto della strada o dell'abitato, sufficientemente ampio per essere significativo dei caratteri compositivi della cortina edilizia dove e' inserito o sulla valutazione degli edifici della zona circostante.

Tale intervento e' consentito una sola volta, non può in alcun modo essere complementare o differito nel tempo rispetto al meccanismo previsto dall'art. 18 relativo alla cessione delle aree per realizzare servizi di quartiere in cambio a volumetria aggiuntiva. Tale intervento deve essere alternativo a tale meccanismo, deve essere valutato scegliendo le modalità più consona al singolo caso e trascritto



obbligatoriamente sulle tavole del catasto urbanistico comunale e può essere realizzato secondo tre procedure non sovrapponibili:

- a) mediante sopraelevazione quando nell'edificio le altezze interne dei locali risultino non conformi alle disposizioni di legge e purché:
 - ❖ l'intervento non modifichi l'attuale distribuzione delle aperture sulla facciata;
 - ❖ non sia modificata l'inclinazione delle falde del tetto;
 - ❖ l'innalzamento complessivo non sia superiore a 0,70 cm. per fabbricato, rispetto all'altezza preesistente;
 - ❖ non si ledano i diritti di altri aventi titolo;
 - ❖ previa verifica statica del fabbricato;
 - ❖ nel rispetto delle dimensioni previste.
- b) in aderenza a fabbricato con finestre o in aderenza a facciata o porzione di facciata cieca, sia prospiciente sulla medesima proprietà sia su proprietà diverse previo accordo tra gli aventi titolo, e' consentita la presentazione di un progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza da parte dei proprietari, mantenendo l'altezza dell'edificio preesistente. Tale ampliamento non e' consentito su spazio pubblico.
- c) nel caso di esistenza di volumi aggettanti rispetto allo edificio principale e posti a piani superiori al terreno e di identica proprietà di intero fabbricato, gli stessi devono essere completati per la parte sottostante fino a livello del terreno e per la parte superiore fino al tetto, che deve essere proseguito su tale volume aggettante in modo da costituire un corpo unico, mantenendo inalterata la pendenza della falda di copertura, nel rispetto dell'impiego dei materiali. Nel caso in cui il volume aggettante presentasse proiezione verticale su sottostante spazio pubblico o di pubblico transito o gravato di servitu' di passaggio, dovrà essere prevista la conservazione dell'accesso o del passaggio stesso, tramite appropriate strutture murarie che devono comunque assicurare aspetti architettonici ed ambientali consoni per forma e per uso di materiali alla conservazione degli aspetti tipici dell'intorno circostante (per esempio archivolto).

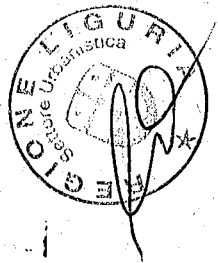
L'intervento previsto nel caso c) può eventualmente essere esteso alle costruzioni realizzate su pilotis alle condizioni che:

- ❖ sia possibile asservire le aree necessarie ad edificare la volumetria sottostante;
- ❖ sia riproposto un progetto esteso all'intero fabbricato, che preveda prospetti compatibili con il/i piani superiori, che risolva il sistema degli accessi pedonali e/o veicolari, che limiti le nuove opere sulle aree libere.

4. Interventi nuovi

La struttura urbanistica degli insediamenti da progettare dovrà nascere o derivare da matrici fondamentali che indirizzino la distribuzione, la composizione, riferendosi per esempio all'andamento dei terrazzamenti, alle linee di crinale, ai percorsi pedonali o veicolari storici o di nuova progettazione, ecc. e devono adeguarsi alle seguenti caratteristiche:

- ❖ grande cura per inserire nel paesaggio qualsiasi intervento che deve risultare discreto, poco visibile, per garantire il migliore soleggiamento, per assicurare la maggiore protezione dagli agenti atmosferici come pioggia e vento, per ottimizzare le visuali preesistenti, ecc.
- ❖ tipologie degli edifici circostanti isolati o tipici delle borgate collinari, da mantenere, da reinterpretare, da sviluppare; tipologie a schiera di media densità; tipologie diverse potranno essere adottate per mantenere - valorizzare elementi vegetali ad



- ❖ alto fusto o di interesse botanico (ad esempio case a patio);
- ❖ volumi sempre articolati in parti, per meglio adattarsi all'andamento naturale del terreno senza modifiche rilevanti delle quote preesistenti e, di conseguenza, altezze dei corpi di fabbrica variamente scomposti in modo da seguire ed interpretare i profili naturali;
- ❖ modifica della copertura vegetale ridotta, per quanto possibile, alla sola superficie occupata dall'edificio.

[Si vedano le indicazioni di pag. 15 - 16 della relazione metodologica.]

Gli interventi di nuova realizzazione, attuati con concessione edilizia singola o convenzionata devono:

- ❖ assicurare la ricomposizione dell'ambiente alterato dal cantiere e dagli interventi ammessi, attraverso un rimodellamento delle parti esterne e scoperte che, pur tenendo conto di diversi e nuovi connotati, elimini ogni discontinuità valendosi anche dell'introduzione di appropriati manti di vegetazione caratteristica; in ogni caso non sono ammesse sistemazioni esterne che prevedano reinterri a valle superiori a m. 3,00 e sbancamenti a monte di altezza superiore a m. 2,50.
- ❖ non utilizzare l'area eventualmente destinata a distacco tra i fabbricati per depositi, né per nessuna costruzione in soprassuolo;
- ❖ prevedere la sistemazione a verde e la messa a dimora di alberi, arbusti e manti vegetali sulle aree libere previste, non destinate a percorso di accesso, piazzale di manovra e a parcheggio scoperto;
- ❖ proporsi di conservare la vegetazione di alto fusto esistente; qualora esigenze determinate dall'uso e dagli interventi ammessi richiedessero l'abbattimento di qualche pianta di alto fusto, ognuna di queste deve essere adeguatamente sostituita o, comunque rimpiazzata con tre nuovi elementi;
- ❖ scegliere le essenze per i nuovi impianti arborei fra quelle caratteristiche; tali impianti che dovranno essere scrupolosamente mantenuti dalla proprietà e reintegrati qualora la vetustà o le calamità naturali li danneggino;
- ❖ prevenire la diffusione di rumori all'interno delle unità edilizie a destinazione d'uso misto al di fuori di queste ultime nell'ambiente circostante.

La modificazione della morfologia originaria, con rettifiche positive di quota contenute nel minimo indispensabile, può essere approvata al fine di colmare depressioni che possano costituire premessa dannosa, talora non superabile e se non con l'oneroso impiego permanente di macchine idrauliche.

La nuova quota è considerata quota originaria del terreno a tutti gli effetti e, in particolare, al fine della impostazione dei volumi edilizi di servizio in sottosuolo.

Sulle aree scoperte possono essere consentite modificazioni della morfologia esistente, ancorché i movimenti di terra siano contenuti entro i limiti di m. 3,00 per gli scavi ed i reinterri; il riattamento e l'integrazione dei muri di sostegno sia eseguito con l'impiego di materiali e delle tecniche prevalenti nel paesaggio circostante, ovvero ricoprendone i paramenti a vista con rampicanti sempreverdi: il deflusso delle acque venga riordinato, ecc

Gli edifici soggetti a condono edilizio, che presentano elementi tipologicamente incongrui o materiali estranei alle caratteristiche locali indicate possono presentare una proposta di riqualificazione che, senza prevedere incrementi volumetrici e con limitate, motivate modifiche, consenta di adeguare i fabbricati, di sistemare le aree di pertinenza, di

reinserire l'intervento nel contesto ambientale circostante.



Gli edifici idonei ad ospitare animali da allevamento devono essere progettati secondo le disposizioni emanate dalle direttive C.E.E. avendo come obiettivo il benessere fisico degli animali, disponendo degli indispensabili spazi all'aperto, ecc. Mentre possono avere caratteristiche di precario, con altezza inferiore o uguale ai 2,00 metri e con piccola area cintata di pertinenza, i locali idonei al ricovero di polli e conigli, legati alle esigenze famigliari.

CAPITOLO II - INFRASTRUTTURE E OPERE DI URBANIZZAZIONE

Art. 6 - Opere di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 4 della L.29.9.1964 n. 847 sono state riclassificate dall'articolo 3 della L.R. n° 25 del 07.04.1995 come quell'insieme di opere ed infrastrutture che rendono accessibile e fruibile un lotto di terreno.

Le aree interessate dai tracciati di impianti connessi ad opere di urbanizzazione a rete o ad altri impianti tecnologici, sia realizzate sia in progetto, devono essere localizzate prevalentemente su spazi pubblici o con servitu' di passaggio ed eventualmente anche su terreni privati per limitati tratti di attraversamento.

Su tali aree e' vietata ogni edificazione sia in elevazione, sia nel sottosuolo. Su tali aree, cedute e non all'A.C. deve essere sempre consentito l'intervento di manutenzione - potenziamento - installazione degli impianti.

Nelle zone agricole e silvopastorali le opere di urbanizzazione possono consistere nella rete di elettrificazione rurale, negli acquedotti irrigui, nella viabilita' interpodereale ed in quelli specifici connessi con il tipo di azienda produttiva agricola.

Per gli scarichi fognari, che non recapitano nelle pubbliche fognature, valgono le disposizioni indicate nella L.R. n° 38 del 01.09.1982 e s. m o d i.

Art. 7 - Opere di urbanizzazione secondaria

Le opere di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art. 41 della Legge 22.10.1971 n° 865 sono state riclassificate dall'articolo 4 della L.R. n° 25 del 07.04.1995 come l'insieme delle opere che costituiscono spazi ed attrezzature di fruizione collettiva a disposizione di un determinato bacino di utenza.

Le superfici a verde pubblico e a parcheggio, destinate ad uso pubblico, realizzate nell'ambito degli strumenti urbanistici attuativi, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune.

Gli impianti cimiteriali, che ai sensi dell'articolo 26 bis del D.L. 28.12.1989 n° 415 erano stati parificati alle opere di urbanizzazione primaria, sono stati riclassificati come opere di urbanizzazione secondaria.

La dotazione di spazi per le opere di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art. 3 del



D.M. 02.04.1968 e' individuata in 18 mq. / 100 mc. ristrutturati o di nuova realizzazione. Tale quantita' complessiva va ripartita, come criterio generale, nel modo seguente:

- ❖ 6,5mq/ab per l'istruzione e per le attrezzature d'interesse comune;
- ❖ 2,5 mq/ab per parcheggi;
- ❖ 9 mq/ab per gli spazi a verde pubblico attrezzato e non.

Art. 8 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione potranno essere realizzate:

- ❖ direttamente dall'Amministrazione Comunale o dagli enti erogatori competenti;
- ❖ dagli operatori privati, contestualmente all'intervento di recupero o di nuova edificazione, mediante atto unilaterale di sottomissione o apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Nel caso in cui il concessionario si impegni alla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione, a scomputo totale e/o parziale della quota di contributo dovuta, dovra' essere prevista l'esecuzione di essa contestualmente alla costruzione delle opere oggetto di concessione. Per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria dovranno essere redatti i progetti esecutivi in conformita' alle norme e alle prescrizioni emanate dall'Ufficio Tecnico Comunale ed eseguite in maniera adeguata e sotto la sorveglianza dello stesso ufficio.

E' opportuno che le opere realizzate direttamente dal concessionario, comprendano non solo gli allacciamenti alla rete di urbanizzazione primaria, ma anche una verifica attendibile che le dimensioni e le caratteristiche della rete esistente siano comunque soddisfacenti; queste indicazioni devono essere riportate dettagliatamente nella relazione di progetto, comprensiva anche della sistemazione in superficie. Eventualmente deve essere previsto il potenziamento della rete esistente. Oneri e modalita' saranno, in questo caso, concordate tra l'Amministrazione Comunale ed il concessionario.

Le opere di urbanizzazione secondaria e l'acquisizione delle relative aree sono realizzate direttamente dall'Amministrazione Comunale oppure tramite convenzione dai privati, ai fini di garantire per tutte le zone di Piano la cessione al Comune delle aree destinate a pubblico servizio secondo le disposizioni vigenti.

E' possibile in alternativa, realizzare o cedere alloggi aventi tipologie atte a soddisfare le esigenze abitative di contenuto sociale (per es. abitazioni protette per gli anziani, ecc.) oppure mediante l'assoggettamento a servitu' di uso pubblico di volumi edificati per attrezzature pubbliche o di interesse generale o mediante la cessione in proprieta' al Comune di superfici edificate funzionalmente destinabili a standard attraverso apposita convenzione da trascriversi nei registri immobiliari. In ogni zona sara' indicata la quota minima che deve essere reperita in loco, sia per gli interventi di recupero, sia per gli interventi di nuova realizzazione sia per i cambiamenti della destinazioni d'uso.

La cessione delle aree da parte degli attuatori degli interventi sia per nuovi fabbricati sia per ampliamenti di quelli esistenti deve privilegiare le aree delle zone a servizi o quelle immediatamente limitrofe. I terreni ceduti all'Amministrazione Comunale devono avere alcune caratteristiche prevalenti ed irrinunciabili [non necessariamente tutte]:

- ❖ pendenza limitata entro il 30% rispetto all'attuale sistemazione a fasce;
- ❖ larghezza delle fasce non inferiore ai 3,00 metri e ai 3,00 m. di dislivello;
- ❖ accessibilita' veicolare o pedonale;
- ❖ contiguita' a servizio pubblico esistente;



- ❖ buona esposizione e soleggiamento;
- ❖ compresi nelle zone NI - CO;
- ❖ con forma possibilmente regolare e comunque idonea alla realizzazione di un parcheggio, di un campo da bocce (24 x 3) o dei giochi dei bambini;
- ❖ possibilità di essere anche solo porzione di terreno più ampio;
- ❖ dimensione massima 200 mq. con indice fondiario di 0,40 mc./ mq. per i fabbricati di tipo d), ma da ridursi a 100 mq. negli altri casi consentiti;
- ❖ accordo definito da parte dell'A. C. con le indicazioni della destinazione d'uso e della volumetria realizzabile.

Caratteri prevalenti ed irrinunciabili sono considerati quei parametri ritenuti necessari alla realizzazione dei servizi: ad esempio un parcheggio pubblico necessita di un collegamento diretto con la viabilità veicolare esistente, ma è indifferente alla buona esposizione o al soleggiamento, ecc.

Alle nuove costruzioni sono da equipararsi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con modifica della destinazione d'uso, con frazionamento immobiliare e sostituzione edilizia, perché presuppongono almeno un potenziamento - miglioramento infrastrutturale ed urbanizzativo.

Invece per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, senza modifica della destinazione d'uso e/o senza frazionamenti immobiliari, il riferimento è alla delibera del Consiglio Comunale sugli oneri di urbanizzazione.

In alternativa alla cessione delle aree può essere consentito ricorrere al meccanismo della monetizzazione, ma unicamente nei casi in cui:

- a) sia aggiuntiva e non sostitutiva rispetto al contributo per oneri di urbanizzazione ai sensi della Legge 28.01.1977 n° 10 all'atto del rilascio della concessione edilizia, che costituisce in ogni caso un minimo inderogabile;
- b) sia chiaramente specificata da parte dell'A.C. la destinazione d'impiego della somma così ottenuta ai fini della realizzazione di pubblici servizi concretamente e specificatamente individuati e localizzati sulla base dello strumento urbanistico generale.

Tale meccanismo è auspicabile non solo nelle zone dove sono difficilmente reperibili gli standard per i servizi, ma anche per consentire all'A. C. di realizzare interventi specifici, diversamente complicati dai meccanismi di finanziamento statali e regionali.

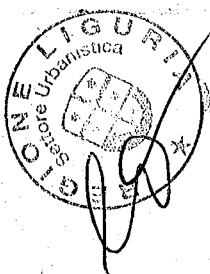
Art. 9 - Infrastrutture viarie e fasce di rispetto

9.1. Norme generali

La viabilità esistente, riconfermata o soggetta a modifiche e/o miglioramenti è realizzabile da parte dell'Amministrazione Comunale o dei competenti Enti sovracomunali.

Per quanto possibile la rete viaria deve caratterizzarsi secondo le seguenti indicazioni:

- ❖ cercare di eliminare/migliorare le strettoie, le curve pericolose o con scarsa visuale, le pendenze eccessive, ecc.;
- ❖ favorire la circolazione a senso unico, almeno nelle borgate più antiche;
- ❖ separare la viabilità veicolare da quella pedonale, realizzando un marciapiede con sede propria e sopraelevata;
- ❖ migliorare gli spazi di manovra per l'entrata e l'uscita dei parcheggi;



- ❖ limitare le immissioni sulla viabilità principale, concentrando le aree di intersezione.

Le definizioni e le caratteristiche delle strade sono quelle del nuovo Codice della Strada.

Nelle fasce di rispetto a protezione dei nastri stradali o di arretramento sono vietate le costruzioni, la ricostruzione, l'ampliamento e la modifica dimensionale e/o l'ubicazione di edifici e manufatti in genere; in tali fasce e' peraltro consentita la realizzazione degli impianti e dei manufatti elencati nel terzo comma del paragrafo 7 della Circolare del Ministero dei LL.PP. n° 5980 in data 30.12.1970 inerente l'applicazione del D.M. 01.04.1968 n° 1404, con la prescrizione di rispettare, per gli impianti di distribuzione dei carburanti, le condizioni della C. Min. dei LL.PP. n° 1350 del 10.10.1968, capitolo n. 5 e di mantenere ad almeno mt. 3,00 dai cigli stradali e dai confini e non meno di mt. 7,50 dagli edifici vicini, tutti i manufatti fuoriuscenti dal terreno, esclusi soltanto i sostegni delle linee aeree e le recinzioni.

Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto sono inedificabili pur se appartengono a specifiche zone di Piano. Tuttavia le aree comprese nelle fasce di rispetto possono essere ricomprese nella superficie asservita ad un intervento e sono dotate dell'indice di edificabilità territoriale o fondiario esistente nella zona di trasferimento.

E' prevista la possibilità di realizzazione di strade interpoderali, equiparate a tutti gli effetti alle strade comunali e destinate ad una funzione di sostegno per l'attività agricola. Il permesso per l'esecuzione di tali strade verrebbe concesso solo se assicura l'utilità della strada per la riqualificazione dell'attività agricola sul fondo e l'esecuzione di opere per il miglioramento agricolo.


In caso di necessità di traslazioni di asse conseguenti alle specifiche esigenze progettuali, possono essere consentite, senza costituire variante al Piano, quelle traslazioni di asse viario ricadenti entro i limiti della fascia di rispetto, che in tale caso deve intendersi traslata in conformità al nuovo tracciato.

Nelle zone agricole non e' ammessa la rimozione della pavimentazione tradizionale e non e' consentito l'utilizzo della pavimentazione in cemento. Nei tratti danneggiati e' ammesso solo il ripristino secondo le tecniche precedenti o con battuto di terra e ghiaia di consolidamento.

9.2. Realizzazione di infrastrutture viarie non indicate nel Piano Regolatore

La manutenzione, il miglioramento, l'allargamento delle strade interpoderali esistenti sono soggette alle norme seguenti. L'apertura e l'ampliamento di strade carrabili, pubbliche o private, aperte al pubblico passo o private a tutti gli effetti, anche non espressamente indicate negli elaborati grafici del Piano, sono ammissibili in tutto il territorio purché:

- ❖ sia posta grande cura dei valori paesistici;
- ❖ siano definite nei dettagli anche le opere accessorie, soprattutto per l'incanalamento delle acque meteoriche;
- ❖ siano finalizzate al rapido recupero di soddisfacenti condizioni di equilibrio ecologico;
- ❖ siano previsti movimenti di terra e sviluppo di muri di sostegno controripa limitati all'indispensabile;
- ❖ siano previsti elaborati idonei alla comprensione effettiva del corretto inserimento dell'opera nell'ambiente (ad esempio utilizzando un fotomontaggio) e della sua effettiva utilità in rapporto alla conduzione dei fondi;

- 
- ❖ siano escluse parti di territorio paesisticamente rilevanti dal punto di vista panoramico (ad esempio le zone ANI - MA ed ANI - CE).

Possono essere autorizzate limitate deroghe alle prescrizioni, di cui al presente articolo, per gli accessi dalla strada pubblica o ad essa equiparata, solo ed esclusivamente ad ogni singolo fabbricato e per tratti inferiori ai 50 ml.

Il rilascio di concessioni per l'apertura di nuove strade private, aperte o meno al pubblico passo, ovvero per qualsiasi modifica inerente rettifiche, ampliamenti, prolungamenti, pavimentazione, ecc. da apportarsi a strade private esistenti e' subordinato al rispetto delle condizioni contenute nei successivi commi del presente articolo ed alla stipulazione, a spese del concessionario, di apposita convenzione disciplinante le modalita' di esecuzione e la assunzione a suo carico dei lavori di manutenzione di pulizia e di eventuale illuminazione della strada stessa.

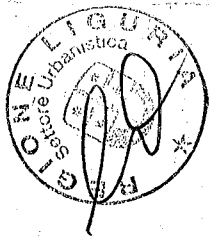
Il testo coordinato relativo alla legge forestale regionale (L.R. 22 / 1988 e s. m. ed i.) prevede all'art. 25 le disposizioni specifiche della viabilita' forestale.

Il progetto deve comprendere planimetrie, sezioni, profili, sezioni tipo con l'indicazione dei particolari di tutte le opere necessarie alla stabilita', alla raccolta e convogliamento delle acque meteoriche nelle apposite fognature comunali o nei ritani o nei corsi d'acqua naturali.

La scelta del tracciato deve prediligere quelle formazioni litologiche che presentano caratteristiche tecniche tali da consentire l'attraversamento senza turbare l'assetto delle formazioni sovrastanti, avendo cura di contenere i possibili crolli di porzioni rocciose aggettanti.

Le strade private delle zone residenziali e delle zone al servizio di abitazioni dovranno avere:

- ❖ pendenza longitudinale non superiore al 15% da ridursi al 12% in curva;
- ❖ larghezza possibilmente costante della carreggiata non superiore a mt. 3,00 comprese banchine e cunette;
- ❖ tracciato viario il piu' possibile aderente all'andamento delle curve di livello;
- ❖ sviluppo della strada con raggio di curvatura in asse non inferiore a mt. 10,00 in corrispondenza di pendenze fino all'8% e non inferiore ai mt. 15,00 in corrispondenza di pendenze superiori all'8%;
- ❖ nel caso di zone particolarmente acclivi le strade non dovranno provocare sbancamenti o riporti superiori ai mt. 2,50 di altezza, misurati sul piano orizzontale; nei casi in cui i fronti di scavo non raggiungano i richiesti coefficienti di sicurezza o quando lo sbancamento non e' in viva roccia e non offre garanzie naturali di stabilita', esso deve essere munito di un muro di contenimento a secco o in muratura, ben drenato e con adeguato vespaio di spessore non inferiore ai 25 cm. ai piedi;
- ❖ pavimentazione asphaltica su massicciata di pietrame con pendenza verso la cunetta; possono essere consentite anche pavimentazioni tipo autobloccante e simili in grado di mantenere un elevato grado di permeabilita' del suolo;
- ❖ cunette continue almeno su di un lato incanalanti le acque meteoriche in caditoia a griglia collegata da apposita tubazione sotterranea per lo smaltimento delle acque bianche, convogliandole, per quanto possibile, nei corsi d'acqua esistenti;
- ❖ impianto di illuminazione dotato di un adeguato numero di punti luminosi di opportuna potenza;
- ❖ muri di contenimento raccordati con il versante sovrastante, con il raccordo



- ❖ opportunamente inerbito e/o piantumato;
❖ scarpate con uno sviluppo non superiore ai 5,00 metri misurati in proiezione verticale, compreso l'eventuale muro di sottoscarpa e comunque inerbiti.

Non sono ammissibili interventi parziali o non completamente ultimati. La realizzazione delle strade deve essere eseguita senza interruzione dei lavori tra lo scavo e l'esecuzione delle opere complementari; e' ammessa la costruzioni per lotti successivi.

Le strade private non dovranno pregiudicare il prevedibile sviluppo della pubblica viabilita' ne' compromettere le previsioni del Piano e non potranno interrompere la viabilita' esistente, anche pedonale, con la quale deve essere accuratamente raccordata.

E' consentita la realizzazione di piazzole di manovra per gli incroci in ragione di una ogni 100/120 metri di sviluppo stradale; la sezione trasversale dovra' avere larghezza complessiva (strada + piazzola) non superiore ai 5 metri.


Sono sconsigliati gli attraversamenti di corpi di movimenti franosi ad eccezione del caso in cui lo scivolamento di materiale non abbia messo a nudo strutture litoidi con caratteristiche tecniche e pendenza del versante (10° - 30°) tali da offrire buone garanzie di stabilita'; in tutti gli altri casi si sceglia una zona situata superiormente alla frana o localizzata nell'accumulo della stessa. L'accumulo di frana, sia esso derivato da una paleofrana o da un movimento recente, ma ormai stabilizzato, presenta sempre al limite superiore con la zona di distacco, una superficie con pendenza minima ed una coltre con spessore esiguo; con queste caratteristiche, se si osserva una adeguata distanza dalla zona d'influenza del ciglio di frana suscettibile di crolli localizzati, la frana puo' essere attraversata.

Dovranno comunque essere scartati i progetti di strade nel corpo dell'accumulo stesso o alla base del fronte, perche' un taglio del versante puo' richiamare movimenti spesso inarrestabili del materiale franato, e perche' questi materiali, date le loro scarse caratteristiche di stabilita' male sopportano strutture di contenimento.

Un'attenzione particolare verra' posta nella costruzione dei muri di contenimento a monte della careggiata; indifferentemente dal materiale usato per la loro realizzazione, dovranno avere fori drenanti adeguati alla massa detritica che insiste sugli stessi. In caso di materiale argilloso, che in presenza di acqua si imbibisce fino alla fluidificazione, dovra' essere aumentato lo spessore dei muri stessi ed il numero dei fori drenanti, che saranno opportunamente protetti a monte da un materasso di materiale ghiaioso che impedisca la loro ostruzione da parte dell'argilla.

L'attraversamento dei solchi torrentizi deve essere effettuato mediante strutture di dimensioni proporzionate alla portata delle acque, ad esempio ponti con arcate di modeste dimensioni oppure elementi scatolati di sezione adeguata non inferiore ad mt. 1,50 (scelta mediante calcoli idraulici allegati al progetto) e raccordati a monte con l'alveo per mezzo di ali di protezione. La tombinatura di attraversamento non deve avere diametro inferiore a m. 0,80 e comunque deve essere sottoposta a calcoli di verifica idraulica.

Per i solchi torrentizi minori si puo' adottare un semplice guado. I tombini saranno sormontati da un avvallamento della sede stradale, in modo tale da costituire un punto obbligato di superamento delle acque in caso di precipitazioni particolarmente intense e di eventuale intasamento della condotta.



L'apertura al transito delle strade private non e' consentita prima dell'accertamento, da far constatare in apposito verbale, della perfetta esecuzione e della conformita' con il progetto approvato. Le strade private, qualora siano state aperte al pubblico transito, non potranno piu' essere sottratte a tale servitu'.

CAPITOLO III - NORME PARTICOLARI PER LE ZONE

Art. 10 - Destinazione d'uso delle aree residenziali

Le zone residenziali sono quelle destinate prevalentemente ad abitazione e classificate nel P.T.C.P. come zone NI - CO nuclei insediati in consolidamento; tale classificazione e' stata motivata dalla compenetrazione, dalla complessita' degli insediamenti che alternano piccoli nuclei storici, fabbricati isolati di recente costruzione e zone libere da edificazione, superando le suddivisioni del DM 1444 del 1968 [zone A, B e C].

In esse sono ammesse :

- a) residenze private;
- b) negozi e magazzini per il commercio al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari;
- c) esercizi alberghieri, attivita' di ristorazione e bar;
- d) studi professionali e uffici;
- e) magazzini e depositi di materiali non infiammabili, non odorosi, non polverosi;
- f) piccoli laboratori artigianali di servizio che non producono rumori, ne' odori molesti o nocivi;
- g) autorimesse private;
- h) sale cinematografiche, autorimesse pubbliche, lavanderie a secco, forni di panificazione a condizione che siano realizzati in edifici a se stanti;
- i) servizi sociali, associazioni religiose, culturali, politiche, sindacali, ecc.

Sul patrimonio edilizio esistente costruito prima del 1919 deve essere accertata la congruenza di funzioni con la tipologia dell'edificio preesistente.

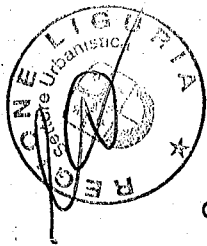
Sono tassativamente esclusi:

- ❖ laboratori artigianali rumorosi;
- ❖ depositi di materiali infiammabili, odorosi e polverosi;
- ❖ pollai e ricoveri di altri animali da cortile, stalle;
- ❖ insediamenti di attivita' produttive comportanti lavorazioni di materiali inquinanti (autocarrozzerie, falegnamerie, ecc.) o che necessitano di grandi spazi o di attivita' complesse.

Non e' ammessa la destinazione residenziale per i locali seminterrati; potranno essere adibiti ad abitazione se interrati su soli due lati isolati dal terreno circostante da intercapedine areata e dotata di adeguata areazione.

Non costituisce cambiamento della destinazione d'uso:

- a) il recupero alla funzione residenziale degli edifici o di parte di essi, che al momento dell'adozione del Piano risultano non abitabili, in abbandono, inagibili per deficienze igieniche e/o strutturali;
- b) il recupero ad uso abitativo dei locali sottotetto sia come locali accessori ad una sottostante unita' immobiliare sia come unita' immobiliare a se' stante, ovviamente in



- questo caso con pagamento degli oneri;
- c) la trasformazione ad uso residenziale dei locali adibiti a funzioni agricole.

L'utilizzazione agrituristica in base alla L.R. n° 39 del 28.08.1989, non comporta cambiamento di destinazione d'uso degli edifici o di parte di essi o dei fondi rustici censiti.

E' consentita la trasformazione dei locali, situati a piano terra, da deposito rurale, cantina, residenza, garages, alle attivita' di cui alle precedenti lettere b), c), d), e), f), i), sia per ampliamento delle attivita' esistenti, sia per separare l'unita' immobiliare residenziale ai piani superiori da quella della nuova attivita' al piano terra, anche senza opere edilizie (vedi art. 15 delle presenti norme).

Art. 11 - Zone Residenziali NI - CO

Le zone residenziali NI - CO di dimensioni contenute, ma molto connesse, non sono zone omogenee, ma zone connotate da diversificazioni e sovrapposizioni e sono costituite dai fabbricati esistenti e dalle aree edificabili e sono soggette a diversi tipi d'intervento, con modalita' diverse:

- a) recupero degli edifici originari costruiti prima del 1919 (ex zone A - Bs);
- b) recupero del patrimonio edilizio nuovo o ristrutturato completamente o ricostruito (ex zone Bs);
- c) recupero dei fabbricati contigui formanti un isolato od una parte definita di isolato, in condizioni cattive e/o con parti dirute (ex zone A - Bs);
- d) costruzioni nuove con tipologia a villa mono/plurifamiliare o a schiera o a blocco (ex zone Bc e C).

Gli interventi del punto a) e c) devono obbligatoriamente adeguarsi alle indicazioni contenute nell'elaborato "Considerazioni sul recupero edilizio".

11.a) Intervento sulle costruzioni originarie

Tali interventi sono relativi alle parti delle borgate edificate originariamente e comunque prima del 1919, che hanno mantenuto le caratteristiche storiche ed architettoniche, con facciate in pietra, con situazioni di degrado piu' o meno rilevanti, ma situate in posizione isolata o in aderenza ad edifici gia' recuperati.

Su tali edifici sono consentiti gli interventi di:

- a) risanamento conservativo;
- b) ristrutturazione edilizia;
- c) ricostruzione di edificio diruto con incremento volumetrico del 20% sulla volumetria accertata;
- d) incremento volumetrico massimo di 25 mq. per fabbricato per adeguamento igienico - tecnologico (intervento che non puo' essere attuato sugli edifici diruti per i quali e' previsto l'incremento di cui al precedente punto c);

Nei casi c) e d) l'aumento volumetrico e' realizzabile una sola volta o per sopraelevazione o in aderenza su aree libere, anche in aderenza a facciate cieche, previo accordo con gli aventi titolo; l'eventuale premio di cubatura non e' realizzabile nel caso in cui sia stato gia' utilizzato un'altro meccanismo di incremento volumetrico.

- e) cambiamento di destinazione d'uso, anche con rilevanza urbanistica; in tale caso il recupero ad uso abitativo di locali come soffitte e/o sottotetti puo' essere consentito anche come unita' immobiliare a se' stante, purché con superficie utile superiore ai 60 (sessanta) mq.;

- f) frazionamento delle unita' immobiliari superiori ai 120 mq. in due unita' immobiliari.

Tali interventi devono:

- ❖ mantenere gli elementi di pregio nella posizione in cui si trovano nel fabbricato (archi, archivolti, altane, edicole religiose, elementi originari in ferro battuto, facciate in pietra o dipinte o decorate con stucchi, fontane pubbliche, meridiane, piloni devozionali, portali, selciati in nocciolato, sopraluci, ecc.) sia oggi conosciuti sia rinvenuti durante l'intervento;
- ❖ eliminare superfetazioni e/o sovrastrutture esterne come bagni esterni, volumi precari, ecc. se incongrui con la configurazione tipologica dei fabbricati;
- ❖ garantire il diritto di veduta e presa di luce ed aria ai fabbricati circostanti, solo nel caso in cui i punti di veduta, ecc. siano conformi ai caratteri tipologici originari dell'edificio di appartenenza;
- ❖ conservare gli elementi strutturali originari, come murature, solai, volte, strutture della copertura, mantenendone, per quanto possibile, il ruolo costruttivo statico e le tecniche costruttive originarie;
- ❖ conservare gli impianti distributivi verticali ed orizzontali e relativi punti di accesso, se conformi alle caratteristiche tipologiche originarie;
- ❖ migliorare la distribuzione interna mantenendo la struttura muraria portante, il numero dei piani, lo schema tipologico delle bucaure; e' inoltre consentito, previo accordo tra gli aventi titolo, la rifusione dei fabbricati relativamente ai corpi scala interni se in legno o di origine recente, e la ridistribuzione degli alloggi da verticale ad orizzontale
- ❖ modificare i prospetti, solo nei casi di ricomposizione di una facciata che presenti situazioni molto diverse ai vari piani;
- ❖ migliorare l'utilizzo del fabbricato, recuperando ad uso abitativo i locali come soffitte, sottotetti anche come pertinenze, locali accessori;
- ❖ limitare, per quanto possibile, la traslazione dei solai ai soli casi in cui non comporti modifiche ai prospetti in pietra originaria o ai prospetti di edifici con facciate in cui sono presenti elementi di pregio;
- ❖ riguardare anche le eventuali aree libere di pertinenza e prevedere una soluzione curata di raccordo con le proprieta' confinanti e con le aree pubbliche in particolare;
- ❖ adeguarsi ai materiali da impiegare anche utilizzati in modo anomalo o diversi su una stessa facciata, come tratti di cemento a vista o inserimento di mattoni, verande.

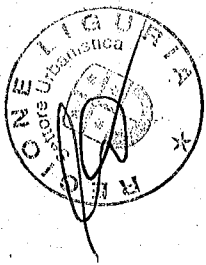
11.b) Interventi su fabbricati nuovi o simili

Sui fabbricati di recente costruzione, sui fabbricati completamente ristrutturati e/o soggetti a condono edilizio e' previsto:

- a) la riconferma dei volumi esistenti;
- b) l'intervento di recupero;
- c) l'adeguamento, in caso d'intervento, ai materiali e alle indicazioni previste;
- d) l'obbligo ad intonacare le facciate attualmente bianche.
- e) l'eventuale demolizione e ricostruzione, se necessaria per l'arretramento dalla strada;
- f) il miglioramento quali/quantitativo della vegetazione esistente destinata a verde privato.

Rientrano in tale categoria anche quegli interventi che mantengono le caratteristiche originarie e che risultano correttamente recuperati.

Gli interventi, se non previsti con l'autorizzazione edilizia, si attuano con concessione edilizia; per il cambiamento di destinazione d'uso con opere edilizie o con rilevanza



urbanistica e' necessaria la concessione convenzionata.

Le aree non edificate devono sempre essere mantenute libere ed opportunamente sistemate.

11.c) Interventi su isolati molto degradati

Sono individuati alcuni gruppi di edifici in cattive condizioni, con parti anche dirute. Tali interventi sono localizzati:

1. Localita' Aira
2. Localita' Prato
3. Localita' Canto
4. Localita' Loga
5. Localita' Affreddore
6. Localita' Maglioreto.

Questo intervento si attua esclusivamente con Strumento urbanistico attuativo che prevede tre fasi distinte:

Fase A:

Valutazione precisa della consistenza volumetrica esistente compresi anche i fabbricati diruti ancora leggibili (ricostruzione storica attraverso fotografie, anche d'epoca, documentazione notarile, mappe catastali, ecc.) ed indicazione delle aree disponibili per la realizzazione dei servizi previsti (parcheggi in particolare).

Fase B:

Prima della presentazione del progetto e' necessario utilizzare una procedura particolare, intermedia, non prevista, ma neppure vietata dalle leggi vigenti, ma necessaria e finalizzata ad uno snellimento/miglioramento dell'iter. E' quindi previsto il parere consultivo e di indirizzo della commissione edilizia integrata relativa ad uno schema che puo' essere formato da una relazione illustrativa, da schizzi, da fotomontaggi o altro ritenuti necessari. Le indicazioni della C.E.I., espresse in un apposito documento scritto, costituiscono il punto di partenza per l'elaborazione del progetto definitivo, compresa la definizione precisa del perimetro necessario al reperimento dei parcheggi, del verde pubblico e del verde privato di pertinenza.

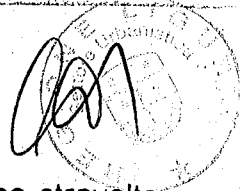
Fase C:

E' la fase prevista espressamente dalla L.R. 24 del 1987 per gli strumenti urbanistici attuativi e deve comprendere:

- ❖ una proposta globale di riqualificazione entro l'involucro preesistente, mantenendo il ritmo e la ripartizione delle bucature, la pendenza e la forma delle coperture, gli allineamenti preesistenti, reinventando in maniera attendibile le parti dirute;
- ❖ la realizzazione dei parcheggi pubblici e privati in un'area adiacente e/o nel raggio di 200 metri dall'intervento;
- ❖ la sistemazione delle aree libere a giardino privato.

Sono consentiti:

- ❖ incrementi volumetrici del 20% con una soluzione tipologicamente compatibile ai fabbricati preesistenti sia in aderenza al limite del blocco, sia in sopraelevazione, purché non sia superata l'altezza degli edifici adiacenti secondo gli schemi indicati;
- ❖ i rifacimenti e la ricomposizione parzialmente limitata delle coperture purché sia mantenuta la differenza dei livelli [non quindi ad una grande falda];
- ❖ la ridistribuzione delle unità immobiliari da verticali ad orizzontali e/o la modifica,



- l'accorpamento o la separazione delle unita' immobiliari purché non siano stravolte le caratteristiche tipologiche; non sono comunque consentiti gli alloggi monolocali;
- ❖ le facciate ad intonaco quando non sia possibile mantenere la facciata originaria in pietra; le eventuali ricostruzioni delle facciate in pietra dovranno essere di qualita' e realizzate unicamente con materiale locale e dalle caratteristiche cromatiche presenti in loco;
 - ❖ sui soli cortili interni, non prospicienti la viabilita' principale, eventuali balconi di limitata ampiezza.

In assenza di strumento urbanistico attuativo sono consentiti i soli interventi di manutenzione, finalizzati ad impedire un ulteriore degrado del fabbricato.

Gli interventi di recupero dei fabbricati soggetti alle modalita' 10.a), 10.b), 10.c) comportanti incremento volumetrico, ricostruzione di edificio diruto, cambiamento di destinazione d'uso, aumento delle unita' immobiliari devono raggiungere elevati standard qualitativi, non solo in termini progettuali, ma anche per l'adeguamento agli standard urbanistici nella misura non inferiore ai 9 mq. ogni 100 mc. trasformati. E' comunque inderogabile il reperimento minimo di un posto auto per ogni singolo alloggio, indipendentemente dalle dimensioni. La rimanente parte (9 mq.) sara' monetizzata.

Dall'attuatore saranno realizzati direttamente gli allacci alle reti di urbanizzazione e ad un raggio non inferiore ai 200 metri dall'intervento 3 mq. di parcheggio e 6 mq. di verde pubblico ogni 100 mc. trasformati. Ai quali bisogna aggiungere 1 mq. ogni 10 mc. ai sensi della legge 122 del 1989.

[Esempio fabbricato recuperato di 640 mc.:

- ❖ 640 mc.: $100 \times 3 = 19,2$ in arrotondamento 19 mq. di parcheggio
 - ❖ 640 mc.: $100 \times 6 = 38,4$ in arrotondamento 38 mq. di verde pubblico
 - ❖ 640 mc.: $10 \times 1 = 64$ mq. di parcheggio L. 122/1989
- in totale 121 mq di cui 83 mq. di parcheggio e 38 mq. di verde pubblico.]

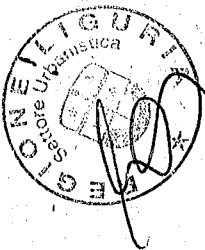
Gli altri interventi sono soggetti all'allacciamento alle opere di urbanizzazione a rete ed alle opere conseguenti.

11.d) Costruzioni nuove

Gli interventi previsti sono quelli tipici delle zone Bc di completamento e C di espansione e prevedono la realizzazione sia di ville mono - plurifamigliari del tipo provenzale sia case a schiera o a blocco.

Il calcolo delle nuove volumetrie realizzabili non deve comprendere i lotti di terreno gia' asserviti. Inoltre sono previsti:

- a) altezza massima degli edifici di m. 6.50;
- b) numero dei piani due; meglio se una parte e' ad un solo piano e l'altra con due; puo' essere consentito, inoltre, un piano completamente interrato solo se e' possibile realizzarlo nel profilo originario del terreno; in caso di interrato parziale sara' invece necessario conteggiare tale volume; l'interrato o il locale sottotetto devono comunque essere conteggiati come un piano;
- c) limitazione, per quanto possibile, degli accessi diretti dalla viabilita' principale e utilizzo - potenziamento - realizzazione della viabilita' secondaria;
- d) tipologia obbligatoria a ville mono - plurifamigliari di tipo provenzale con volumetria non superiore ai 300 mc. oppure fabbricati a schiera o a blocco con volumetrie piu' rilevanti;
- e) meccanismo di attuazione : concessione edilizia convenzionata



- f) indice di fabbricabilità territoriale 0,10 mc. / mq.;
- g) e' consentita la costruzione in aderenza ai fabbricati esistenti previo accordo tra gli aventi titolo, nel rispetto degli altri parametri sulle distanze, su presentazione di nuovi prospetti che comprendano l'intero edificio, ecc.
- g) Dc 5 metri
Df 10 metri
Ds 5 metri
- h) piantumazione di almeno tre alberi (alberi da frutto, olivi, alberi tipici della vegetazione locale) ogni 100 mc. di fabbricati comunque realizzati e quindi compreso l'eventuale volume interrato o lo spazio di sgombero sottotetto.

I nuovi fabbricati sono localizzati nelle tavole in scala 1:1.000 della zonizzazione con un asterisco grande: nel caso, entro tre anni dalla approvazione regionale del P.R.G., risulti difficile realizzare dove indicato i nuovi fabbricati, sia per l'estrema frammentazione della proprietà fondiaria, sia per altre difficoltà che possono insorgere, e' consentito la realizzazione di fabbricati in sito diverso, purché alle seguenti condizioni:

- ❖ distanza massima da fabbricati esistenti 50 metri;
- ❖ distanza massima da strade esistenti 100 metri;
- ❖ opere di scavo e sbancamento limitate;
- ❖ inserimento secondo la conformazione del terreno;
- ❖ concessione edilizia convenzionata;
- ❖ realizzazione delle opere di urbanizzazione indicate dall'A. C.

Le aree inedificate di pertinenza devono rimanere libere da costruzioni anche se provvisorie e precarie; tuttavia possono essere realizzate quelle opere che non costituiscono un vero e proprio volume, con autorizzazione edilizia; esse possono essere:

- ❖ opere inserite per tre lati nei muri di sostegno delle fasce con superficie inferiore ai mq. 5,00, destinate al ricovero degli attrezzi;
- ❖ piccole opere come forni esterni per la cottura del pane, barbecue, pranzo all'aperto in muratura, gazebo in legno o in metallo, piccole serre per il ricovero delle piante ornamentali, ecc.;
- ❖ piccoli contenitori (sup. max. mq. 1,00, h. max. mt. 2,00 per unità immobiliare) sia in aderenza al fabbricato, sia come elemento singolo e/o modulare nella recinzione per ripostiglio attrezzi, per contatori enti erogatori ENEL, acqua, gas, ecc.;
- ❖ piscine e/o altri impianti sportivi ad uso privato. Le piscine devono avere per lo più una forma rettangolare, a meno che l'inserimento più corretto nel sito o particolari difficoltà geotecniche comportino una scelta più articolata.

Per questo tipo d'intervento e' espressamente prevista la cessione di aree all'interno delle zone NI - CO in cambio di volumetria nella misura non superiore a 0,40 mc./mq. come indicato nell'articolo 8 delle presenti norme.

Gli interventi nuovi soggetti devono reperire le aree necessarie alla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione a rete e di parcheggi e verde pubblico nella misura di 12 mq. ogni 100 mc. realizzati; la rimanente parte di 6 mq. sarà monetizzata. I 12 mq. saranno reperiti in prossimità dei fabbricati nuovi e possibilmente con forma accorpata, suddivisi in 3 mq. per parcheggi pubblici e 9 mq. per verde pubblico, ai quali bisogna aggiungere 1 mq. ogni 10 mc. di nuova realizzazione ai sensi della L. 122/1989.

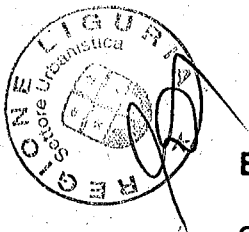


Borgata Monta'

| | | | |
|-----------------------------------------|-----|--------|----------|
| Superficie territoriale | mq. | 32.460 | |
| Abitanti attuali | | 23 | |
| Superficie asservita | mq. | 10.870 | (33,49%) |
| Superficie libera | mq. | 21.590 | |
| Con indice territoriale (0,10 mc./ mq.) | mc. | 2.159 | |
| Abitanti insediabili | | 22 | |

Interventi puntuali:

- ❖ realizzazione di nuove ville mono/bifamigliari;
- ❖ possibilita' di costruzioni solo lungo la strada esistente;
- ❖ costruzioni prevalentemente in aderenza ai fabbricati esistenti con arretramento di 2/3 metri rispetto ai fabbricati attuali;
- ❖ costruzioni con coperture a due falde parallele alle curve di livello;
- ❖ no a costruzioni isolate su terreni con pendenza eccessiva;
- ❖ altezza contenuta in due piani livello strada, eventualmente tre verso valle;
- ❖ costruzione di tettoie aperte su aree libere lungo la strada per sistemare le autovetture con falda unica inclinata contrapposta alle falde a capanna del fabbricato e con gli stessi materiali oppure a due falde piu' basse ma con la stessa inclinazione del fabbricato principale;
- ❖ spostamento della stalla fuori dall'abitato;
- ❖ manutenzione/ricostruzione dei forni esistenti;
- ❖ valorizzazione della Chiesa, ampliamento del parcheggio, giardino di roccia verso valle e inglobamento delle vasche d'acqua per il miglioramento del sito, realizzazione di un murales verso il parcheggio (che potrebbe rappresentare la visione prospettica della borgata sottostante oppure un pergolato fiorito di glicini e rose oppure l'ipotetica facciata di una casa abitata);
- ❖ proposta di realizzare un senso unico dalla zona sotto la chiesa sino alla strada che si ricollega con la provinciale limitando agli aventi titolo la viabilita' verso il fondo della borgata;
- ❖ realizzazione di un parcheggio o almeno di uno spazio di manovra sul mappale 291 per accedere ai fabbricati piu' a valle.



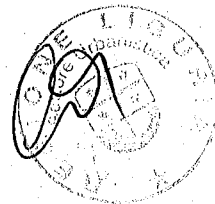
Borgata Aquila

| | |
|-----------------------------------------|---------------------|
| Superficie territoriale | mq. 134.620 |
| Abitanti attuali | 125 |
| Superficie asservita | mq. 47.157 (34,52%) |
| Superficie libera | mq. 89.463 |
| Con indice territoriale (0,10 mc./ mq.) | mc. 8.946 |
| Abitanti insediabili | 89 |

Limitazioni all'edificazione dovute al vincolo di rispetto cimiteriale (mq. 4.840), alla distanza dalla provinciale (5 metri), al Rio dei Galli (10 metri)

Interventi puntuali:

- ❖ mantenimento dell'asilo e dell'area di pertinenza con i giochi dei bambini;
- ❖ mantenimento dell'attuale municipio, della scuola elementare e dell'area di pertinenza da migliorare;
- ❖ Chiesa di Santa Reparata: risale al 1625 e presenta alcuni elementi interessanti:
 - a) pianta rotonda - elicoidale con abside allungata;
 - b) decorazioni costituite da stucchi policromi ed intonaci colorati;
 - c) facciata principale barocca di grande armonia a stucchi;
 - d) mura laterali ed abside in pietra a vista di pregevole fattura;
 - e) portoni moderni in rame;
 - f) coro ligneo di provenienza della Chiesa degli agostiniani di Pieve di Teco;
 - g) altare maggiore ad intarsi policromi;e necessita di:
 - / intervento di recupero mediante consolidamento statico, restauro conservativo della struttura architettonica e degli affreschi interni,
 - / ripensamento del sagrato della chiesa che deve avere una pavimentazione diversa dalla viabilità veicolare e sistemazione del percorso sul retro dell'abside,
 - / realizzazione di cartelli didattico illustrativi relativi all'edificio e ai particolari significativi;
- ❖ realizzazione nell'ex municipio e nell'oratorio di Santa Caterina di un centro polivalente con ambulatorio, sala riunioni, sala proiezioni o per il gioco delle carte, biblioteca, ecc. chiudendo eventualmente il portico a piano terra con apposito infisso vetrato e risistemando la scala d'accesso verso la piazza;
- ❖ interventi di ricostruzione delle borgate Loga, Aira, Affeddore, Canto, Prato e miglioramento dell'accesso veicolare a questi fabbricati tramite S.U.A.;
- ❖ interventi nuovi sia con ville mono/bifamiliari sia con case a schiera o a blocco con solo due piani fuori terra;
- ❖ e' sconsigliabile l'edificazione in tutte quelle parti lontane 30 metri da fabbricati esistenti e 100 metri dalla viabilità veicolare esistente;
- ❖ e' preferibile realizzare gli interventi nuovi vicino agli interventi di tipo c) in modo da interagire con le proposte di recupero ed ottimizzare le opere di urbanizzazione e quelle infrastrutturali;



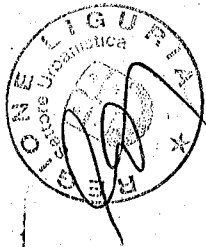
- ❖ spostamento delle stalle esistenti nella borgata;
- ❖ mantenimento e valorizzazione del boschetto di castagni e piante di alto fusto tra la borgata di Canto e Prato e realizzazione di uno spazio di sosta attrezzato;
- ❖ previsione di senso unico dalla Chiesa di Santa Reparata alla borgata Affredore;
- ❖ mantenimento e ripristino del forno nell'archivolto ad Affredore;
- ❖ mantenimento - miglioramento dei lavatoi pubblici;
- ❖ sistemazione dei percorsi pedonali a gradoni intorno alla borgata Affredore;
- ❖ Borgata Affredore mantenimento della attuale piazzetta e recupero a monte della volumetria diruta o a monte o con edificio parallelo alla gradonata con tetto a due falde possibilmente sfalsate;
- ❖ realizzazione di parcheggi pubblici / privati;
- ❖ realizzazione di un percorso verde attrezzato nella parte piu' bassa della borgata su terreni di proprieta' della Diocesi di Albenga, attualmente incolti da collegare alle aree comunali; e' da ricordare che i terreni delle zone NI - CO hanno ugualmente la possibilita' di utilizzare, su altri terreni, l'indice territoriale indicato oppure di venderne il valore della cubatura per realizzare opere (recupero della Chiesa di Santa Reparata, impianti sportivi, ecc.) che si ritengano opportune; mentre la parte indicata come Zona E usufruisce dell'indice delle zone agricole.

Borgata Mugno

| | |
|----------------------------------------|---------------------|
| Superficie territoriale | mq. 29.400 |
| Abitanti attuali | 31 |
| Superficie asservita | mq. 13.822 (47,01%) |
| Superficie libera | mq. 15.578 |
| Con indice territoriale (0.10 mc./mq.) | mc. 1.558 |
| Abitanti insediabili | 16 |

Interventi puntuali:

- ❖ e' sconsigliabile la costruzione di fabbricati sotto strada in direzione di Salino, sia per il movimento franoso in atto, sia per non realizzare la saldatura edilizia di borgate definite e distinte;
- ❖ e' preferibile l'insediamento tra la strada vicinale Bausso ed il Rio dell' Antica che e' facilmente collegabile con la strada esistente, collegata con la comunale Mugno Salino; oppure sottostrada vicino alla Chiesa dell'Immacolata Concezione oppure al di sotto della Chiesa (ma queste localizzazioni saranno possibili solo dopo lo spostamento della stalla) oppure sul lato destro del Rio dell'Antica;
- ❖ realizzazione di parcheggi;
- ❖ sistemazione della Chiesa, del lavatoio e del sagrato
- ❖ allontanamento della discarica lungo la strada e risistemazione del sito con



opportuni dissuasori;

- ❖ spostamento della stalla e dei fienili situati all'interno dell'abitato;
- ❖ spostamento della grande stalla sottostrada vicino alla Chiesa su aree esterne;
- ❖ realizzazione di ville mono/bifamigliari con solo due piani;
- ❖ sistemazione del vecchio percorso a gradonata con tappeto centrale in mattoni posti di coltello e canalette laterali in acciottolato;

Borgata Salino - Maglioreto

| | |
|----------------------------------------|---------------------|
| Superficie territoriale | mq. 84.000 |
| Abitanti attuali | 50 |
| Superficie asservita | mq. 34.915 (41.56%) |
| Superficie libera | mq. 49.085 |
| Con indice territoriale (0,10 mc./mq.) | mc. 4.908 |
| Abitanti insediabili | 49 |

Interventi puntuali:

- ❖ Inedificabilita' totale tra la borgata di Salino e Maglioreto vicino al Rio dei Poggi al di sopra e al di sotto della strada di Mezzacosta sino ai fabbricati esistenti: e' opportuno prendere precauzioni anche in caso di intervento di recupero consistente;
- ❖ tale zona di rilevante pendenza e' da valorizzare paesisticamente;
- ❖ solo costruzioni di ville mono/bifamigliari limitate a due piani;

Borgata Maglioreto

- ❖ piano di recupero con ricostruzione edifici diruti tra la strada comunale di Pian del Bosco e quella provinciale di Mezzacosta verso costa Bacelega;
- ❖ allontanamento delle stalle situate nella parte a valle con recupero delle volumetrie ad uso residenziale;
- ❖ sistemazione dei percorsi pedonali con tappeto centrale di mattoni posti di coltello e cuneette laterali in acciottolato;
- ❖ problemi di accesso alla frazione risolvibili con un accesso da Rio dei Poggi a senso unico verso la Strada di Mezzacosta, quasi a confine con il comune di Ranzo oppure dalla strada di Mezzacosta ma senza collegarsi alla strada comunale Pian del bosco che attraversa la borgata;
- ❖ spazio di manovra attuale subito dopo il Rio dei Poggi, prima della borgata da mantenere ineditato (parte mappale 194 tra la strada comunale Pian del Bosco ed il percorso a gradoni);
- ❖ parcheggio a sbalzo lungo la strada provinciale prima dell'abitato ;

Borgata Salino



- ❖ stalle da mantenere perche' realizzate fuori dall'abitato;
- ❖ edifici da recuperare;
- ❖ realizzazione di uno o piu' murales sui muraglioni di contenimento della strada di Mezzacosta a quella comunale per Mugno (potrebbero rappresentare una borgata ipotetica, un giardino pensile, una partita di pallone elastico in un immaginario sferisterio con i giocattoli in campo e gli spettatori sulle gradinate, ecc.)
- ❖ realizzazione dei servizi di verde attrezzato e dei parcheggi di servizio all'attivita' alberghiera esistente comprendenti alcuni giochi di bocce, giochi per i bambini, parcheggi e spazi con alberazioni gia' di alto fusto con piccolo locale di servizio;
- ❖ sistemazione delle baracche e dei precari situate al di sotto dell'abitato di Salino verso valle, sotto strada.

Tali manufatti sono costituiti da piccole volumetrie, in parte originarie in pietra ed in parte aggiunte in mattoni a vista, servono come deposito o legnaia, sono collegati da un percorso parallelo alla viabilita' principale o direttamente; a livello strada alternano piccoli volumi adibiti a conigliere - pollai alle aree libere di pertinenza.

L'insieme e' particolarmente casuale e dequalificato, ma considerata la posizione defilata e la scarsa consistenza dei fabbricati si prevede, anziche' la demolizione, una riqualificazione globale obbligatoria mediante recupero o ricostruzione dei manufatti: in caso di non adeguamento alle indicazioni delle presenti norme, entro tre anni, e' invece opportuna la demolizione di tutti quei fabbricati che non abbiano un titolo abilitativo, come autorizzazione o concessione edilizia.

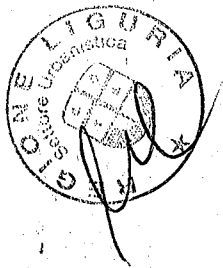
Deve essere presentato un progetto unitario degli aventi titolo che abbia le seguenti caratteristiche:

1. livello sottostrada:

- ❖ destinazione d'uso limitata a deposito, cantina, legnaia e simili;
- ❖ ad eccezione dei fabbricati originari in pietra, profondita' max. di metri 3,00;
- ❖ rivestimento in pietra a vista del piano terra;
- ❖ altezza non superiore ai 2,50;
- ❖ realizzazione di una apertura con portone in legno o in metallo verniciato, puo' eventualmente essere realizzata una piccola finestra dotata di griglia metallica di protezione, anche con un infisso interno di chiusura;
- ❖ i manufatti potrebbero non rappresentare un muro continuo, ma essere interrotti ogni 5 - 7 metri da una pianta da frutto o ad alto fusto con uno spazio aperto di 3 - 4 metri;
- ❖ sistemazione decorosa del percorso pedonale di accesso.

2. livello strada:

- ❖ destinazione d'uso limitata a pollai e a conigliere;
- ❖ altezza compresa tra i 2,00 ed i 2,20;
- ❖ fabbricato in muratura intonacata con una copertura ad una sola falda in tegole;
- ❖ in alternativa al fabbricato e' consentita anche la realizzazione della sola tettoia aperta con le stesse caratteristiche;
- ❖ sistemazione sopra il solaio di uno strato di terra di 30/40 cm., eventualmente limitata all'area libera;
- ❖ superficie inferiore o uguale ad 1/3 della parte edificata sottostante;
- ❖ profondita' del fabbricato sottostante;
- ❖ superficie libera superiore o uguale ai 2/3 della parte edificata sottostante.



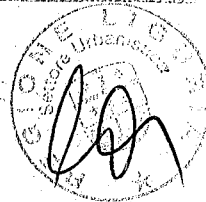
dotata di acqua, di vegetazione, cintata con rete metallica in buono stato e paletti in ferro, cancello apribile;

- ❖ nessun collegamento diretto con la parte sottostante;
- ❖ percorso pedonale sistemato adeguatamente con autobloccanti, nel caso sia previsto lo spazio libero sottostante con la pianta e' opportuno predisporre una ringhiera o una balaustra di protezione o un bauletto come sedile.

- ❖ Baracche e costruzioni al di sotto del muraglione della strada comunale per Mugno.

Anche in questo caso e' indispensabile o un adeguamento alle prescrizioni successive o la demolizione di tutto quello che non ha titolo abilitativo.

La zona e' interessata da baracche di varia fattura e realizzata con i materiali piu' disparati e scadenti: la vicinanza con la borgata di Salino consiglia la totale demolizione dei manufatti esistenti, la realizzazione di un nuovo fabbricato residenziale di 300 mc. ad un solo piano con le caratteristiche tipologiche indicate e con una consistente ripiantumazione vegetale ed una schermatura verso il retro. Addossati alla curva del muraglione, ma mantenendo la vegetazione d'alto fusto esistente, potrebbero essere realizzati per moduli alcuni manufatti da destinarsi a pollai e conigliere con una piccola area libera, eventualmente suddivisa e recintata, accessibile da un percorso pedonale; potrebbero costituire / realizzare un frazionamento volumetrico che avrebbe il grande merito di tagliare visivamente il grosso muraglione retrostante; dall'alto invece l'area avrebbe un aspetto curato e ordinato; le misure sono indicativamente: profondita' 2,50 - 3,00 metri, altezza inferiore ai 2,20, larghezza 2,00 - 3,00 metri, con la falda del tetto in tegole perpendicolare al muraglione, sia realizzando tettoie aperte ma cintate, sia realizzando manufatti veri e propri in pietra e con limitate aperture, ogni due o tre moduli sarebbe opportuno piantare un albero da frutta o d'alto fusto.



Art. 12 - Norme per le aree agricole

La ripartizione del territorio agricolo, individuata dalle planimetrie con apposito segno grafico, e' ricavata dalle indicazioni del P.T.C.P. - assetto vegetazionale che suddivide il comune in zone:

1. Zone E che comprendono le colture agricole, eventualmente anche in serre, in regime di mantenimento (COL. - ISS. vedi art. 60 delle N.T.A.); tali zone comprendono colture orticole, floricole, colture a vivaio e/o a piante ornamentali e in vaso, colture ad ortaggi, colture di fronde e verde ornamentale ed ogni altro tipo di coltura assimilabile oppure colture di olivo, vite, frutteti e miste; (la suddivisione in due sottozone non e' stata ritenuta utile in quanto nelle zone NI - CO si tratta per lo piu' di orti famigliari, mentre al di fuori colture orticole e oliveto sono praticamente indistinguibili).
2. Zone EB che comprendono le zone boschive sia a ceduo sia a fustaia o a prati-pascoli, in regime di consolidamento o in regime di trasformazione (BAM.CO, BAT.CO, PR.TRZ.BA, PRT.TRZ.BA vedi art. 72, 74, 76 delle N.T.A. del P.T.C.P.).

12.1. Definizioni

12.1.a) Fondo rustico

E' l'insieme dei terreni, condotti dalla stessa persona, ricadenti in zona agricola omogenea, anche non contigui, costituenti la stessa azienda.

12.1.b) Azienda agricola

E' l'azienda insistente su un fondo rustico, debitamente coltivato, avente una superficie agraria pari a quella minima stabilita in ogni singola articolazione delle zone agricole:

- a) colture orticole, floricole, colture a vivaio e/o a piante ornamentali e in vaso, colture ad ortaggi, colture di fronde e verde ornamentale ed ogni altro tipo di coltura assimilabile
Superficie agricola minima mq. 7.000 riducibili a 5.000 se realizzati prevalentemente in serra;
- b) colture di olivo, vite, frutteti o miste
Superficie agricola minima mq. 15.000
- c) Zona boschiva EB sia a ceduo, sia a fustaia e/o destinata a prati, pascoli
Superficie agricola minima mq. 30.000

12.1.c) Residenza

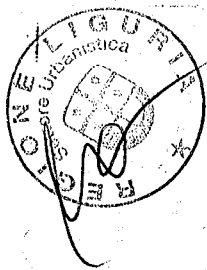
E' l'insieme dei locali idonei alla residenza ed e' consentita senza distinzione tra aziende agricole con coltivazioni full-time e part-time e purché non in contrasto con la definizione della L.R. 42 del 27.07.1978 art. 1.

12.1.d) Annessi rustici

E' l'insieme delle strutture murarie e simili pertinenti il fondo rustico ed organicamente ordinate alla sua produttività, quali magazzini, depositi, stalle, fienili, caposerra, rimesse per mezzi agricoli ed attrezzature simili.

Sono consentiti unicamente a chi si impegna a coltivare il fondo rustico mediante piano di sviluppo agricolo. Possono essere realizzati sia nella proiezione del fabbricato da costruire, in aderenza a fabbricato esistente o in progetto, in posizione isolata, sia interrati, sia fuori terra con le seguenti indicazioni:

- a) non devono avere collegamenti diretti con il resto del fabbricato attraverso scale o aperture dirette;
- b) devono essere dotati di una sola apertura che consenta l'accesso ai mezzi motorizzati e di eventuali piccole aperture dotate di griglie per l'aerazione;



- c) se interrati o seminterrati devono essere ricavati nel profilo originario del terreno;
- d) devono avere un'altezza non superiore ai 2,30 metri, altezze superiori saranno conteggiate integralmente ai fini del calcolo dei volumi;
- e) devono avere caratteristiche tipologiche adeguate, che visivamente li differenzino dal fabbricato residenziale;
- f) se completamente interrati, ad eccezione dell'apertura di accesso, non costituiscono volume;
- g) se realizzati in fabbricato a se stante devono mantenere le distanze di legge, a meno che siano completamente interrati;
- h) Limitatamente a lotti isolati, coltivati, ma distanti almeno 1.000 metri dalla residenza principale esistente o in progetto e' consentito di realizzare un magazzino di superficie non superiore agli 8 mq. (ottometriquadri) rivestito in intonaco con copertura in tegole a una o due falde con le caratteristiche dei piccoli fabbricati preesistenti dotato di una porta e di una apertura (vedi foto) oppure interrati con rivestimento in pietra e copertura piana, con uno strato vegetale soprastante, opportunamente impermeabilizzato e coibentato secondo le caratteristiche storiche delle antiche caselle (si veda l'articolo specifico su Liguria di Giovanni Spalla Editore Laterza) senza la necessita' di conteggiare alcun indice.
- i) indicativamente, ma non obbligatoriamente
Zona E mc. massimo 300 (0,02 mc./mq.)
Zona EB mc. massimo 600 (0,02 mc./mq.)
oppure volume libero su presentazione del piano di sviluppo aziendale sempre comprensivi dei volumi eventualmente esistenti.

12.1.e) Il piano di sviluppo aziendale

Gli interventi attuati attraverso il piano di sviluppo dell'azienda agricola devono contenere una relazione, firmata da un tecnico competente [agronomo o forestale o simile], corredata dagli elaborati grafici di progetto necessari alla comprensione degli interventi in progetto e da esauriente documentazione fotografica, che indichi con precisione:

- ❖ la situazione attuale dell'azienda;
- ❖ l'orientamento tecnico - economico previsto per l'azienda con specifica delle attivita' produttive che si intendono avviare;
- ❖ la dimensione economica dell'azienda con il relativo impegno di manod'opera;
- ❖ la descrizione dei miglioramenti fondiari ed aziendali che si intendono attuare con le motivazioni che li rendono necessari;
- ❖ l'elenco delle particelle catastali con tutti gli estremi di individuazione e consistenza, facenti parte dell'azienda e la loro attuale destinazione d'uso;
- ❖ l'individuazione planimetrica esatta degli interventi di sistemazione-miglioramento o trasformazione del fondo, delle eventuali edificazioni, dei lotti facenti parte dell'azienda con la loro destinazione, la rete infrastrutturale esistente e di progetto;
- ❖ la definizione dei tempi e le fasi di realizzazione degli interventi previsti.

E' da ricordare che:

- ❖ la superficie dell'azienda agricola puo' essere notevolmente diversa dalla superficie del terreno asservito a fini edificatori e compresa in zone anche non omogenee;
- ❖ il piano di sviluppo aziendale puo' interessare piu' aziende contemporaneamente.

La realizzazione del piano di sviluppo aziendale e' soggetta ad apposita convenzione, da registrare e trascrivere a spese del richiedente e a cura del Comune. La convenzione puo' essere predisposta dal privato attuatore o dall'A.C. Il piano di sviluppo aziendale ha la durata di nove anni come espressamente previsto dalla L.R. 06.10.1977 n° 41. Le eventuali sanzioni non devono essere inferiori al maggior valore determinato dalla

inadempienza.



L'approvazione del Piano di sviluppo aziendale e' di competenza comunale e costituisce condizione preliminare per il rilascio di concessioni edilizie per nuove edificazioni.

12.2 Destinazione d'uso

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici sono esclusivamente connesse alla conduzione agraria dei fondi. Nelle zone agricole possono essere realizzate:

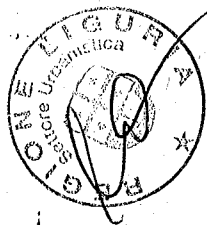
- a) le opere inerenti l'attivita' agricola come definite nell'art. 2.135 del Codice Civile; le attivita' connesse sono piu' precisamente:
 - ❖ trasformazione, lavorazione ed imballaggio, stoccaggio, promozione e commercializzazione dei prodotti agricoli;
 - ❖ attivita' faunistico - venatorio;
 - ❖ servizi per lo sviluppo dell'attivita' agricola e zootecnica;
 - ❖ artigianato rurale;
 - ❖ attivita' di manutenzione ambientale;
 - ❖ tutte quelle comunque definite tali da disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali;
- b) impianti idonei all'allevamento di animali con la creazione di stalle;
- c) installazione di serre ai sensi della L. R. n° 17 del 01.06.1976 e s.m. ed i.;
- d) abitazioni residenziali;
- e) attrezzature specifiche, anche ricettive per l'attivita' agrituristica purché conformi alle disposizioni della legge regionale n° 39 del 19.07.1989;
- f) opere di urbanizzazione compresa la rete viaria di accesso e di servizio, le reti di distribuzione tradizionale, ma anche quelle specifiche ad uso esclusivo dell'azienda: elettrificazione rurale, pozzi neri, impianti fotovoltaici di approvvigionamento, impianti irrigui per captazione sorgenti, pozzi con o senza pompe, impianti specifici di depurazione delle acque fuoriuscenti da serre o da coltivazioni e particolari, ecc. Rientrano nelle opere di urbanizzazione quegli impianti di collegamento tra le fasce necessari per il trasporto di prodotti agricoli e/o dei macchinari per le lavorazioni comprendenti impianti a fune, ascensori inclinati, cabine su rotaie. La loro realizzazione ad uso di una o piu' aziende agricole deve essere particolarmente curata ed inserita nell'ambiente circostante con l'uso dei materiali da reperirsi per lo piu' in loco.

Nelle zone agricole sono tassativamente vietati:

- ❖ cliniche e case di cura;
- ❖ industrie;
- ❖ laboratori artigianali che non siano attinenti con le attivita' agricole;
- ❖ tutte le altre attivita' non attinenti e/o in contrasto con le destinazioni d'uso ammesse.

I cambiamenti di destinazione d'uso consentiti sono tra quelli ammessi al precedente punto a) (es. il deposito puo' diventare ufficio o viceversa); non e' consentita la trasformazione delle serre del punto c) in altra attrezzatura.

Sono fatti salvi i trasferimenti che abbiano origine da risoluzioni di contrasti di mezzadria, da procedure espropriative o da successioni ereditarie e/o derivanti obbligatoriamente dall'applicazione di normative comunitarie o nazionali; l'eventuale cambiamento della destinazione d'uso degli annessi rustici in residenza e' condizionato a concessione edilizia convenzionata, subordinata al pagamento degli oneri di urbanizzazione e di un contributo commisurato al costo di costruzione, se dovuto.



La destinazione agrituristica di parte di un fabbricato esistente non comporta trasformazione della destinazione d'uso.

12.3. Interventi sui fabbricati esistenti

Sia gli interventi nuovi, sia gli ampliamenti, le ristrutturazioni e gli interventi di recupero, sia le sistemazioni esterne dovranno essere eseguiti rispettando tipologie, materiali, piantumazioni in armonia con gli insediamenti tradizionali del paesaggio rurale circostante.

Sugli edifici, sulle attrezzature e gli impianti esistenti sono consentiti gli interventi di modifica della distribuzione interna, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento igienico e tecnologico, di demolizione con ricostruzione nel caso di edifici privi di elementi architettonici artistici di rilievo, di ampliamento volumetrico per ogni fabbricato e comunque non superiore ai mc. 25,00 per fabbricato, di cambiamento delle destinazioni d'uso, nel rispetto delle N.T.A.

E' consentito inoltre il riaccorpamento di piu' fabbricati, allo stato attuale separati, in un unico corpo edilizio, purché i volumi che si intende riunire siano compresi entro un raggio di 300 metri, il volume risultante dall'accorpamento non sia superiore ai 500 mc. e vengano contestualmente demoliti i fabbricati minori.

12.4. Asservimenti

Gli asservimenti devono:

- ❖ essere contigui ed avere una forma il piu' compatta possibile rispetto ai terreni posseduti dalla azienda agricola rispetto alla situazione morfologica originaria del terreno;
- ❖ privilegiare l'edificazione nelle zone IS - MA rispetto alle zone ANI - MA;
- ❖ essere riferiti alla situazione catastale in atto al momento dell'adozione del P.R.G.
- ❖ tenere separati gli aspetti per la definizione dell'azienda agricola da quelli finalizzati all'edificazione. Infatti e' da tener presente che deve essere opportunamente evidenziata la situazione in cui dall'asservimento risulti ancora volumetria residua.

Previo presentazione di piano di sviluppo aziendale, puo' essere ammesso l'accorpamento di fondi intestati alla stessa ditta, anche non contigui, purché i fondi risultino inclusi nella stessa zona (Es. tutti nella zona E) e siano compresi in un raggio di cinquecento metri dalla localita' dell'insediamento del fabbricato, anche se divisi da infrastrutture stradali, corsi d'acqua, ecc. Per le zone EB le distanze possono essere maggiori.

Il meccanismo precedentemente descritto vale anche per le zone agricole indicate nel P.T.C.P. come ANI - MA con le seguenti limitazioni:

- ❖ In zona ANI - MA sono consentite solo limitate edificazioni di annessi rustici, senza residenze;
- ❖ L'asservimento delle aree, nelle sole zone COL - ISS, in un raggio di 500 metri, dalla localita' dell'insediamento del fabbricato situato al di fuori della zona ANI-MA, non puo' in alcun caso superare la superficie necessaria a realizzare trecento metri cubi.

Data l'estensione del territorio comunale, nel caso che piccole zone agricole siano classificate erroneamente come zone boscate e' possibile far presente al tecnico comunale la diversa situazione del catasto terreni rispetto all'assetto vegetazionale del

P.T.C.P., riferendosi al momento dell'adozione del P.R.G., ma anche a documenti catastali, ecc antecedenti e richiedere quindi espressamente la possibilità di utilizzare un indice di fabbricabilità maggiore. Ovviamente deve essere prevista anche l'ipotesi contraria per aree limitrofe alle zone boscate con la conseguente riduzione dell'indice.

Art. 13 - Zone E - Aree Agricole

Gli interventi edificatori in zona agricola E sono:

- ❖ soggetti alla presentazione di una relazione che certifichi le colture agricole in atto e la previsione delle colture da mantenere - migliorare - modificare nel tempo, eventualmente mediante un piano di sviluppo aziendale, senza distinzioni tra attività agricole condotte full - time e quelle part - time. Nel caso di terreni non utilizzati da anni la sistemazione del terreno deve obbligatoriamente precedere la realizzazione di qualsiasi fabbricato;
- ❖ consentiti solo per quei fabbricati conformi alle disposizioni dell'art. 9 3° comma del D.L. 557 del 30.12.1993.

Nelle zone E sono consentite le trasformazioni fondiari, se finalizzate alla ricostruzione della cultura agraria, alla riqualificazione produttiva ed ambientale nei terreni incolti e/o mal coltivati, secondo i seguenti criteri:

- ❖ sistemazione a terrazze (fascie) secondo pendenze compatibili con la natura del suolo e sistemazione idrogeologica;
- ❖ muri di sostegno in pietra faccia a vista secondo la tradizione ligure di altezza non superiore ai mt. 3,00 dotati di scale di collegamento o di impianto a fune per il trasporto dei prodotti e dei macchinari necessari alle lavorazioni;
- ❖ piantumazione di elementi arborei (olivo o piante da frutto o ad alto fusto) nella misura non inferiore ad 1 ogni mt. 10 lineari di muro.

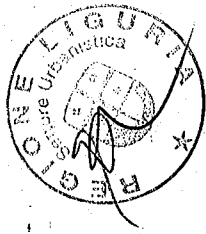
[In caso di reptazione agricola si vedano le specifiche disposizioni del Piano di sviluppo agricolo della Comunità Montana Valle Arroscia N.T.A. art. 22].

Il miglioramento degli oliveti deve rispondere alle disposizioni della L.R. 15.12.1993 n° 60, L.R. 03.08.1994 n° 41; per l'agricoltura, in particolare per quella biologica si veda la L.R. 05.11.1994 n° 57

L'edificazione nuova nelle zone agricole E è consentita mediante concessione edilizia ai sensi della Legge n. 10 del 28.01.1977, art. 9, nel rispetto dei seguenti parametri:

- a) edificazione a distanza inferiore ai mt. 100 rispetto ai percorsi agricoli esistenti e alle strade interpoderali di nuova realizzazione, in adeguamento all'andamento morfologico del terreno;
- b) indice di fabbricabilità fondiaria per porzioni di fabbricati e per corpi di fabbrica destinati ad abitazione I_f 0,03 mc/mq
- c) volumetria residenziale massima mc. 300;
- d) volumetria per annessi agricoli, comunque limitati alle effettive necessità della conduzione del fondo o delle attività ad esse inerenti secondo le esigenze motivate dal piano di sviluppo aziendale; indicativamente ma non obbligatoriamente: 1) zona E mc. massimo 300 per una superficie agraria minima di mq. 7.000, riducibili a 5.000 se realizzati prevalentemente in serra o per una superficie agraria minima di mq. 15.000 se con colture olivicole e simili;
- e) altezza massima per gli edifici residenziali mt. 6,50 corrispondenti a due piani fuori

1) Sostituire con:
"entro un volume massimo di mc."



terra, misurata al colmo del tetto rispetto a valle per i terreni in declivio; mentre per gli impianti e le attrezzature necessarie l'altezza massima e' di mt. 4,50 con esclusione di camini, silos e ad altre strutture le cui maggiori altezze corrispondono a particolari esigenze tecniche;

f) Rapporto di copertura

- ❖ non superiore a 100 mq. per la residenza;
- ❖ non superiore a 100 mq. per i volumi interrati;
- ❖ non superiore a 1/20 per giardino;
- ❖ non inferiore a 9/10 per coltivazioni agrarie connesse;

g) tipologie e logiche insediative indicate per gli edifici nuovi;

h) piantumazione di tre nuovi alberi scelti tra olivi, piante da frutto, vegetazione della macchia mediterranea ogni 100 mc. di nuova realizzazione, compreso il volume interrato comunque calcolato, in prossimita' del fabbricato da realizzare.

La costruzione o l'installazione di serre dovra' rispettare i seguenti limiti:

- ❖ esclusivamente nelle zone COL - ISS (art. 60 norme del P.T.C.P.);
- ❖ superficie coperta non superiore al 75% dell'area disponibile nella zona E;
- ❖ altezza massima misurata al colmo della copertura, non superiore a mt. 5,00;
- ❖ distanza minima dai fabbricati mt. 3,00;
- ❖ distacco minimo dai confini e dai cigli stradali mt. 1,50.

Nelle serre esistenti sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione e di sistemazione degli impianti tecnologici per il riscaldamento e simili.

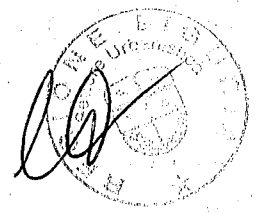
Il progetto della serra da allegarsi, unitamente ai certificati catastali, alla domanda di concessione in ottemperanza alle presenti norme, dovra' prevedere tecnologie idonee al risparmio energetico e la realizzazione delle opere necessarie per l'incanalamento e lo smaltimento delle acque meteoriche e di eventuali scarichi derivanti dall'esercizio dell'impianto.

Le superfici utilizzate dalle serre potranno essere computate ai fini della volumetria assentibile solamente per i fabbricati funzionalmente connessi alla conduzione agraria del fondo, ivi comprese le abitazioni.

Ai sensi dell'art. 6 della legge regionale 1.06.1976 n° 17, le costruzioni ed installazioni di serre, effettuate con l'osservanza delle norme di cui al presente articolo non sono soggette ai limiti e divieti di cui all'art. 41 quinquies - 3. comma della legge 17.08.1942, n° 1150, e successive m. ed i. ed all'art. 6 della legge regionale 18.01.1975, n° 4.

Nelle zone E e' consentita anche la realizzazione di serbatoi d'acqua a condizione che:

- ❖ non superino l'altezza di mt. 3,00;
- ❖ siano protetti da soletta praticabile quando sorgono a valle e con distanza inferiore ai 10,00 da una strada veicolare;
- ❖ siano garantite le condizioni di stabilita' del terreno;
- ❖ abbiano la distanza dai confini di mt. 2,00, dai fabbricati di mt. 3,00 e dal ciglio della strada di mt. 3,00; possono essere costruiti a confine solo previo accordo dei confinanti
- ❖ il volume utilizzato non sia impiegato per altra funzione, neppure temporaneamente;
- ❖ siano dimensionati in funzione dell'utilizzo zootecnico, irriguo o per uso domestico da specificare;
- ❖ siano previsti tutti gli accorgimenti idonei alla manutenzione, alla pulizia, ecc.



Art. 14 - Zone EB - Aree silvopastorali

Gli interventi di consolidamento dei boschi devono tendere ad ampliare la superficie boscata e a migliorarne la qualità (artt. 22 e 72 delle N.T.A. del P.T.C.P.) mescolando il più possibile le latifoglie autoctone per aumentare la complessità biologica dell'ecosistema ed offrendo maggior resistenza alle avversità parassitarie. Tali interventi si attuano mediante i piani di assestamento e di utilizzazione del patrimonio silvopastorale previsti dalla L.R. 16 aprile 1984 n° 22 e s. m. ed i. e dalla L.R. 08.05.1985 n° 39 e Regolamento attuativo di polizia forestale n° 3 del 07.09.1993.

Il taglio della vegetazione d'alto fusto non potrà essere inferiore al normale ciclo di rotazione consentito dalla normativa vigente. Nelle zone boschive e nei prati non sono consentite trasformazioni fondiari o colturali radicali, per superfici superiori a 500 mq. se non accompagnate da un piano di sviluppo dell'azienda agricola o da un piano di assestamento forestale.

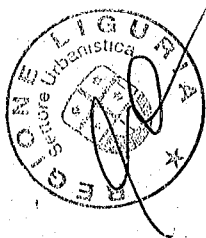
Nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico si applicano le disposizioni di legge. In tali zone sono tassativamente vietati i depositi a cielo libero di qualsiasi tipo, ad eccezione di quelli legati alla coltivazione del bosco e/o del prato e la costruzione di tettoie o baracche di qualsiasi genere e anche temporanee.

Nelle zone boschive od olivate percorse dagli incendi si applicano le disposizioni previste dalla L. 47 del 1975 e della L.R. 22 del 1984 e successive modificazioni ed integrazioni.

Tecniche colturali/forestali diverse, eventualmente in contrasto con la legge forestale regionale, potranno essere autorizzate solo in via sperimentale [vedi relazione metodologica pagina 5/6].

L'edificazione nuova nelle zone silvopastorali EB è consentita nel rispetto dei seguenti parametri:

- a) edificazione a distanza inferiore ai mt. 100,00 rispetto ai percorsi esistenti;
- b) indice di fabbricabilità fondiaria per porzione di fabbricati e per i corpi di fabbrica destinati ad abitazione If 0,01 mc./mq.;
- c) indice di fabbricabilità fondiaria per annessi agricoli ad uso pastorale, comunque limitati alle effettive necessità della conduzione del fondo o dell'attività, secondo le esigenze motivate dal piano di sviluppo aziendale indicativamente ma non obbligatoriamente con una volumetria massima di 600 mc. pari a 0,02 mc./mq. e con Superficie agraria minima di 30.000 mq.;
- d) altezza massima mt. 3,50 sotto gronda corrispondenti ad un solo piano per la residenza, misurata a valle per i terreni in declivio, mentre per i fabbricati non residenziali l'altezza massima può essere portata a 4,50 m. sempre ad un solo piano, con l'esclusione di camini, silos ed altre strutture le cui maggiori altezze corrispondono a particolari esigenze tecniche;
- e) tipologie indicate per gli edifici nuovi.
- f) volume residenziale massimo 300 mc.;
- g) locali completamente interrati non superiori ai 50 mq.;
- h) indicazioni adeguate per le opere di urbanizzazione ed in particolare per la depurazione degli scarichi non collegati alle pubbliche fognature e per lo smaltimento dei liquami delle stalle;
- i) la costruzione di stalle per allevamenti sono consentite alle seguenti condizioni:
 - ❖ siano previsti asservimenti di terreni non contigui anche a distanze notevoli, purché venga dimostrato che si tratti di aree accessibili ed idonee al pascolo, al taglio del foraggio o di altro mangime naturale e quindi i lotti siano



- ❖ effettivamente funzionali e fruibili dall'azienda;
❖ siano utilizzate moderne caratteristiche tipologiche e tecniche costruttive che comportano l'effettiva razionalizzazione delle lavorazioni, una sistemazione che risponda alle esigenze degli animali, un corretto trattamento dei liquami, ecc. [Per approfondimenti si veda Costruire n° 110 p. 77]

Si ricordano inoltre gli estremi dei recenti provvedimenti adottati in attuazione a direttive CEE:

1. per gli allevamenti bovini valgono le disposizioni del DM Sanita' del 29.05.1991 n° 222 in attuazione della direttiva n° 89/362/CEE in particolare allegato I
2. per gli allevamenti dei suini valgono le disposizioni del DL 30.12.1992 n° 534 in attuazione della direttiva 91/630/CEE che stabilisce le norme minime per la protezione dei suini;
3. per conigli e selvaggina d'allevamento valgono le disposizioni del DPR 30.12.1992 n° 559 in attuazione della direttiva 91/495/CEE.

Art. 15 - Locali o laboratori artigianali, commerciali e simili.

Nei fabbricati esistenti ed in quelli di nuova costruzione o su parte di essi, ma purché espressamente prevista nella domanda di concessione edilizia, è consentita la realizzazione di locali adibiti ad attività economiche, limitatamente all'artigianato di servizio, all'artigianato artistico, al commercio al minuto di prodotti alimentari e non, ad attività professionali.

Tali attività economiche devono essere funzionali e compatibili con la residenza e quindi non essere rumorose, polverose o inquinanti e senza la necessità di grandi superfici di deposito o di lavorazioni particolari.

Sono consentite anche le modifiche alle attuali destinazioni d'uso dei locali a piano terra destinati a magazzino agricolo, deposito o non utilizzati per motivi di degrado edilizio.


Tali attività sono consentite nelle zone urbane NI - CO e nelle zone agricole E; nelle zone agricole sono consentite limitatamente a quelle connesse con le produzioni agricole (ad es. officina meccanica per i mezzi agricoli, rivenditore di prodotti enologici, frantoi, ecc.).

I parametri cui attenersi sono i seguenti:

- ❖ adeguamento dei requisiti igienico - edilizi alle specifiche disposizioni vigenti nazionali, regionali, di settore relative all'igiene, alla sicurezza, alla funzionalità emanate dagli enti competenti (C.C.I.A.A., V.V.F.F., U.L.S., ecc.);
- ❖ superficie contenuta in un piano dell'edificio e comunque non superiore ai 100 mq.;
- ❖ collegamento almeno pedonale con la viabilità esistente;
- ❖ reperimento dei parcheggi necessari nella misura di 40 mq. ogni 100 mq. di superficie utile [art. 5 - D.M. 1444 del 02.02.1968] ed 1 mq. ogni 10 mc. di cubatura [art. 41 sexies L. 1150/1942] nel raggio di 200 metri a piedi;
- ❖ concessione edilizia convenzionata;
- ❖ pagamento degli oneri di legge.

Art. 16 - Attività turistiche - ricettive e di ristorazione esistenti

È possibile ampliare le attività turistico - ricettive e l'attività di ristorazione esistente nelle zone NI - CO. Tali interventi sono da attuarsi mediante concessione edilizia



convenzionata, relativa all'intera proprieta' sistemata e non solo alla parte in ampliamento. Deve quindi risultare dal progetto la funzionalita' dell'intervento previsto, la complementarieta' con la struttura esistente.

L'eventuale nuova edificazione e' regolata dalle seguenti disposizioni:

- ❖ grande cura nella realizzazione e nell'inserimento dei nuovi interventi;
- ❖ vincolo di destinazione d'uso non trasformabile da trascrivere nei registri della proprieta' immobiliare a cura e spese degli attuatori e riferito all'intero complesso esistente ed in ampliamento per xx anni;
- ❖ stessa altezza del fabbricato esistente;
- ❖ superficie utile max. di 200 mq. da destinarsi al miglioramento delle strutture di ristorazione come ad esempio nuova sala da pranzo, ristrutturazione della cucina, locale apposito per il bar, ecc.;
- ❖ volume max. di 1.000 mc. per il miglioramento delle strutture turistico ricettive, in particolar modo per il potenziamento degli spazi collettivi (realizzazione di palestra - sauna, sala televisione, sala per il gioco delle carte, sala da ballo, ecc.) da ricavarsi sia in fabbricati esistenti, anche non contigui, ma sempre in un raggio di duecento metri, mediante ristrutturazione / riqualificazione, sia in nuove costruzioni e comunque sempre all'interno delle sole zone NI - CO;
- ❖ servizi nella misura minima di 80 mq ogni 100 mq. di superficie utile e comunque comprensiva di:
 1. verde con impianto sportivo privato tipo tennis, gioco bimbi, campo di bocce, ecc. con superficie non inferiore a quella utilizzata realmente fuori terra al piano terreno;
 2. parcheggi interrati nella misura di un posto macchina ogni due posti letto, piu' 5 posti auto; superfici interrate maggiori potranno eventualmente consentire di ridurre i parcheggi di superficie;
 3. parcheggi di superficie nella misura di 50 mq. ogni 100 mq. di superficie ricettiva, esclusa la superficie delle camere e dei locali annessi;

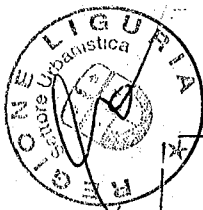
Le superfici ed i volumi sono consentiti senza computare alcun indice, ma con le seguenti prescrizioni:

- ❖ obbligo di rimuovere gli elementi incongrui alle tipologie circostanti (ad esempio forma della copertura, materiali come ondulux, alluminio anodizzato, ecc.);
- ❖ impegno a migliorare/potenziare/riqualificare le strutture esistenti;
- ❖ realizzazione di parcheggi e/o di impianti sportivi anche in funzione della popolazione residente (es. campi da bocce, giochi per i bambini, ecc.);
- ❖ possibilita' di ampliare l'esistente anche con strutture miste come residence con alloggi, ecc.

Art. 17 - Campeggio

Il campeggio libero in localita'.....su aree..... puo' essere praticato previa autorizzazione del Sindaco sentito l'Ufficiale Sanitario, solo per periodi non superiori ai 5 giorni consecutivi nello stesso luogo, fatta eccezione per gli spazi eventualmente previsti a tale scopo, nei quali l'attivita' e' consentita per periodi indeterminati previa regolare denuncia di soggiorno, come indicato da apposita segnaletica.

Inizialmente in tali zone saranno realizzati piccoli volumi di 35 mq. di superficie massima e con una tettoia coperta di 10/15 mq. destinati a servizi igienici, ripostiglio attrezzi, lavaggio stoviglie, biancheria con possibilita' di svuotamento dei sanitari chimici dei camper.



Tali strutture potranno essere realizzate:

- ❖ con blocchi forati in calcestruzzo, lasciati a vista o intonacati;
- ❖ con altezza massima di 3,50 / 4,00 metri ed un solo piano;
- ❖ con struttura della copertura lasciata a vista e realizzata in legno lamellare o con travi in metallo;
- ❖ con copertura in tegole;
- ❖ eventualmente prive di infissi.

Successivamente il consolidamento dell'attività turistico ricettiva può consentire la realizzazione di strutture più stabili secondo i seguenti parametri:

- ❖ rapporto di copertura inferiore al 10% della superficie totale;
- ❖ no a strutture fisse tipo bungalows ad eccezione della reception e dei blocchi servizi;
- ❖ piazzole alberate dotate di acqua e punto luce;
- ❖ realizzazione di barbecue in muratura;
- ❖ parcheggi di servizio accorpati alla reception.

Art. 18 - Zone F - Attrezzature pubbliche

Le attrezzature pubbliche esistenti al momento dell'adozione del Piano e che vengono confermate o ampliate nonché quelle di nuovo impianto, sono individuate con appositi segni grafici e particolare simbologia delle tavole del presente Piano relative alla zonizzazione.

Comprendono aree e volumi, già di proprietà comunale, relative ad attrezzature di interesse collettivo e per l'istruzione, impianti sportivi ed aree verdi, parcheggi, ma anche aree cedute all'Amministrazione Comunale e non ancora attrezzate.

L'Amministrazione Comunale decide la destinazione specifica e/o complementare e fa riferimento ai parametri (parametri comunque solo indicativi) che seguono. La ripartizione delle zone F è da considerarsi di massima e le destinazioni indicate potranno essere modificate a norma dell'art. 8 della L.R. n° 24 del 1987 in riferimento a specifici fabbisogni.

Le aree destinate dal presente Piano ad attrezzature pubbliche non potranno avere destinazioni d'uso diverse da servizi ad uso pubblico, neppure a titolo precario.

Sino all'acquisizione da parte del Comune o degli Enti competenti alla realizzazione delle specifiche attrezzature pubbliche per l'acquisto, o per esproprio o per cessione gratuita da parte dei proprietari a soddisfacimento di prescrizioni del presente Piano in materia di strumenti urbanistici attuativi, nelle aree destinate dal Piano ad attrezzature è consentito l'uso attuale e/o quello agricolo con la sola possibilità di opere interne ed interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili, delle attrezzature e degli impianti esistenti, interventi che non comportino aumento di valore per l'oggetto dell'intervento, o per i quali il proprietario faccia esplicita rinuncia a maggior indennizzo, che gli competerebbe rispetto allo stato attuale nel caso di esproprio.

Impianti sportivi ed attrezzature pubbliche o aperte al pubblico dovranno sempre reperire i parcheggi necessari allo svolgimento delle varie attività previste.

Le zone a servizi sono suddivise in diverse categorie come prescrizioni urbanistiche edilizie, ma non come localizzazione:



- ❖ zone per l'istruzione e per le attrezzature di interesse comune;
- ❖ zone per spazi pubblici attrezzati e non;
- ❖ zone per parcheggi
- ❖ zone cimiteriali e relative fasce di rispetto.
- ❖ zone IT ad impianti tecnologici

a) Zone per l'istruzione ed attrezzature d'interesse comune

Le attrezzature di interesse comune esistenti comprendono le attrezzature religiose, culturali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre utilizzate in precedenza per l'istruzione.

L'utilizzazione di tutte le altre aree, destinate dal Piano ad attrezzature di interesse comune, avverrà mediante concessioni edilizie nel rispetto delle specifiche norme legislative vigenti per ogni tipo di attrezzatura e nel congiunto rispetto delle seguenti indicazioni:

- ❖ rapporto di copertura (1/4);
- ❖ altezza max. mt. 7,00 ad eccezione dei volumi tecnologici;
- ❖ numero dei piani due;
- ❖ distanza dai confini metri 4;
- ❖ distanza dai fabbricati metri 8;
- ❖ distanza dalle strade metri 4.

Non costituisce modifica della destinazione d'uso la trasformazione di un edificio di interesse pubblico o di parte di esso che risulti non utilizzato o utilizzato male in altra attrezzatura di interesse collettivo nel rispetto delle destinazioni del Piano ai sensi della L. 1/1978.

Le attrezzature di interesse comune a carattere religioso (quali oratori, canoniche, ecc.) attualmente non aperte al pubblico, possono essere trasformate, previo parere favorevole della competente Sovrintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici in attrezzature a carattere collettivo, purché opportunamente convenzionati con l'Amministrazione Comunale per il loro uso pubblico e tipologicamente congruenti con la funzione che si vuole insediare (per es. in un oratorio può essere più logico insediare una sala concerti, uno spazio espositivo rispetto ad un centro sociale o viceversa).

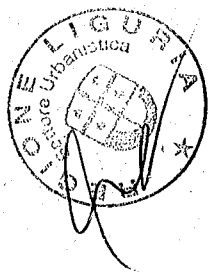
L'intervento di restauro conservativo di questi edifici deve evidenziare gli elementi caratteristici originari anche di epoche diverse e contestualmente prevedere la sistemazione delle aree circostanti non edificate, la valorizzazione delle vedute panoramiche ed il recupero funzionale degli eventuali fabbricati minori.

Sono equiparabili anche i piloni devozionali che devono avere una fascia di rispetto di almeno 5 metri e la salvaguardia delle vedute.

b) Zone per spazi pubblici attrezzati e non

Tali zone comprendono gli spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport e gli spazi ricreativi di uso pubblico collettivo e devono essere collegate:

- ❖ con la viabilità veicolare;
- ❖ con il sistema dei parcheggi;
- ❖ con la viabilità pedonale.



Per quanto possibile le aree pavimentate ed impermeabili devono essere contenute.

L'utilizzazione di queste zone e' soggetta al rispetto delle presenti prescrizioni:

b)1. Spazi attrezzati a parco, per il gioco (Vp)

Sono zone destinate alla salvaguardia ambientale ed in esse sono ammesse esclusivamente le opere necessarie alla conservazione, l'incremento e la piantumazione di alberature autoctone o di consolidato adattamento o per la realizzazione di minime attrezzature e degli impianti inerenti l'uso precipuo al quale lo spazio e' destinato.

In tali zone verra' curata la manutenzione ed il ripristino della vegetazione esistente.

Tali opere devono essere di limitate e contenute dimensioni, non superiori ai mq. 25,00, con altezza massima di tre metri e con un solo piano, realizzate, nelle zone acclivi, all'interno dei muri di contenimento e nelle zone piu' pianeggianti, in piccoli volumi con le stesse caratteristiche degli edifici circostanti; tali volumi devono essere limitati alla realizzazione di chioschi per la vendita di bibite, per servizi igienici, di ripostigli per le attrezzature di gioco, per la manutenzione, per i sistemi d'innaffiatura, illuminazione, ecc. volumi e superfici tali da assicurare il servizio previsto con il minimo di cubatura e superficie coperta.

Nella vicinanza delle borgate esistenti la realizzazione di uno o due campi da bocce o di impianto sportivo non regolarmente rientra nel V.p., mentre un numero maggiore o la regolarita' dell'impianto rientrano nella categoria del verde sportivo (Vs).

b)2. Spazi pubblici attrezzati per lo sport. (Vs)

Sono consentiti soltanto impianti fissi per competizioni ed allenamenti sportivi-ricreativi (palestre, piscine, campi di atletica, campi da tennis, campi per il gioco del calcio, campi di pallacanestro, ecc.).

Gli impianti sportivi regolamentari saranno realizzati secondo le modalita', le forme, i materiali tipici ed ottimali per gli sport cui sono destinati; devono essere dotati di impianti di irrigazione, di servizi igienici, eventualmente di impianti di illuminazione notturna, realizzati in economicita' e con la previsione dei necessari elementi antivandalismo.

L'utilizzazione degli impianti sportivi e' subordinata alla preventiva approvazione di concessione edilizia estesa all'intera area degli impianti.

La copertura pneumatica e' consentita purché autoportante, a termini di legge e secondo le prescrizioni fornite dall'Ufficio Tecnico.

L'eventuale edificazione e' regolata dai seguenti parametri:

- ❖ altezza massima mt. 7,00 ad eccezione dei volumi tecnici;
- ❖ numero piani due;
- ❖ rapporto di copertura = 1/2;
- ❖ distanza dai fabbricati metri 10.

b)3. Passeggiata

Ad integrazione tra le aree verdi si prevede un percorso di collegamento delle borgate.



Tale percorso deve avere le seguenti caratteristiche:

- ❖ collegare le borgate con un percorso protetto pedonale;
- ❖ prevedere un intervento che possa "crescere" nel tempo con una progettazione molto curata, come elemento di riqualificazione ambientale e paesaggistico;
- ❖ recuperare i collegamenti pedonali esistenti con apposite segnalazioni;
- ❖ realizzare un sistema verde polifunzionale che comprenda spazi di sosta per gli anziani, segnalazioni botanico - faunistico attraverso cartelli illustrativi o targhette sugli alberi, pista ciclabile, un eventuale percorso salute, ma anche nel tratto interno delle borgate impianti sportivi veri e propri come giochi bimbi, campo da bocce, ecc.

La progettazione deve essere improntata a mantenere / valorizzare le caratteristiche naturali esistenti, con l'impiego di materiali reperibili per lo più sul posto, con opere in cemento armato molto limitate e rese poco visibili ad intervento concluso e realizzati in modo semplice.

c) Zone per parcheggi

Sarà l'Amministrazione Comunale a decidere se i parcheggi indicati nelle tavole della zonizzazione in scala 1:1.000 saranno pubblici o privati. In nessun caso è possibile monetizzare tale standard urbanistico.

I parcheggi pubblici possono essere realizzati come indicato nella zonizzazione ed avere le seguenti caratteristiche:

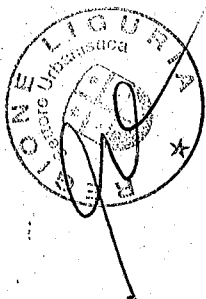
- ❖ particolare cura nell'inserimento paesistico e nel rispetto della vegetazione d'alto fusto esistente;
- ❖ favorendo in breve tempo il corretto rimodellamento del terreno rispetto alla situazione originaria;
- ❖ con alberature di alto fusto, cespugli e fiori scelti nella vegetazione locale, adeguatamente irrigati;
- ❖ con uno spazio attrezzato per la raccolta differenziata dei rifiuti;
- ❖ in modo da consentire una facile manutenzione nel tempo;
- ❖ quando è possibile, in prossimità o in sopraelevazione di strutture private interrate in modo da limitare gli interventi sul territorio.

Per le ristrutturazioni, le demolizioni e ricostruzione, le nuove costruzioni e per i cambiamenti di destinazione d'uso (trasformazione residenziale con aumento delle unità immobiliari, da residenza agricola a residenza, ecc.) devono essere previsti spazi di parcheggio nella misura di 2,5 mq./100 mc. ai sensi dell'art. 3 del DM 1444 del 1968 e di 1 mq ogni 10 mc, secondo quanto disposto dall'art. 41 sexies della L. 1150 del 17.08.1942 e L. 122 del 24.03.1989 art. 2, secondo comma.

Ai sensi dell'art. 5 D.M. n° 1444/1968, per le destinazioni commerciali, artigianali e professionali sia di nuova realizzazione sia dovuti a trasformazioni ammesse delle destinazioni d'uso sul patrimonio edilizio esistente gli spazi di parcheggio devono essere previsti nella misura di tre posti auto (minimo 45 mq) ogni 100 mq. di superficie utilizzabile.

I parcheggi privati, pertinenziali e non, possono essere realizzati nelle zone appositamente indicate nella tavola della Zonizzazione. L'art. 5 della L.R. 07.04.1995 n. 25 stabilisce i casi in cui i parcheggi pertinenziali sono o meno soggetti a concessione edilizia onerosa.

Se vengono attuati a monte e a seconda del profilo originari del terreno, possono essere



di due tipi secondo il profilo originario del terreno:

- a) all'aperto, arretrati e disposti infila indiana o perpendicolari alla strada o in diagonale purché il muro derivante dallo scavo non abbia altezza superiore ai 3,00 m.; è consentita l'eventuale copertura con tettoie in legno o in metallo coperta con cannici purché con soluzione curata e buon livello di manutenzione nel tempo;
- b) realizzati con strutture interrato con le seguenti caratteristiche:
 - ❖ mantenere il profilo naturale preesistente del terreno in modo tale che la situazione dei luoghi prima o dopo l'intervento risulti sostanzialmente uguale ad eccezione dei varchi d'accesso;
 - ❖ non costituire intralcio e/o pericolo alla viabilità tramite adeguate aperture di accesso alle autorimesse;
 - ❖ avere una rampa o varco di accesso unico; se contrariamente sono previsti più accessi, essi dovranno essere raggruppati a tre a tre; Ogni gruppo dovrà essere distanziato tramite muratura in pietra locale a vista della lunghezza di 8 metri con ampie fioriere sovrastanti. Ogni accesso dovrà essere dotato di griglie per lo smaltimento delle acque meteoriche;
 - ❖ ad ogni unità abitativa dovrà corrispondere un parcheggio della dimensione di 20 mq. per posto auto singolo e di 40 mq. per posto auto doppio; nel secondo caso il box dovrà presentare un solo accesso e nessuna divisione interna;
 - ❖ avere altezza interna non superiore ai 2,20 metri; limitatamente all'alloggiamento di camper o roulotte può essere consentito di aumentare l'altezza interna e l'apertura del locale;
 - ❖ essere completamente interrati, ad eccezione della rampa di accesso e privi di finestre;
 - ❖ essere coperti da almeno 20 cm. di terra sistemata a giardino pensile con copertura vegetale, eventualmente ricostruendo la scarpata del profilo naturale o con terrazzo praticabile opportunamente impermeabilizzato, coibentato e curando in modo particolare l'aspetto del drenaggio, ad eccezione dei casi in cui l'area sovrastante viene destinata a parcheggio pubblico;
 - ❖ quando non sono all'interno del fabbricato stesso, essere realizzati entro un raggio di 200 metri di percorribilità a piedi dal fabbricato/dai fabbricati realizzati.
 - ❖ avere le chiusure di sicurezza realizzate esclusivamente in legno o in metallo verniciate in verde o lasciate al naturale, ripiegabili a fisarmonica o comunque alloggiati all'interno e senza alcuna sporgenza sulla pubblica via, con altezza dell'apertura non superiore ai 2,00 metri;

Se vengono attuati a valle possono essere realizzati a sbalzo, allo stesso livello della strada su aree opportunamente pavimentate e delimitate da barriere vegetali, sia in posizione parallela alla strada, sia disposti a spina di pesce con il sottostante terreno libero oppure può essere realizzato un vano per gli attrezzi o come ripostiglio, se lo sbalzo è superiore all'intradosso ai 2,00 m. dal terreno sistemato, se è raggiungibile almeno da un percorso pedonale, con soluzione curata e soggetta a manutenzione. Eventualmente il terreno a valle in corrispondenza della soletta a sbalzo prevista può essere sistemato a scarpata con la messa a dimora di essenze arboree di medio fusto in modo tale da mascherare il più possibile la struttura.

Prima del rilascio della concessione edilizia deve essere depositato agli atti del Comune l'atto di pertinenzialità ai sensi dell'articolo 9, quinto comma della L. 122 del 1989.

I parcheggi pertinenziali possono essere integrati da altri posti auto, in numero esuberante rispetto al numero di unità immobiliari: i posti auto in esubero potranno non essere gravati dal vincolo di pertinenzialità e dovranno quindi essere assoggettati al

regime di concessione onerosa (oneri e costi ai sensi dell'art. 3 della L. 10 del 1977).

Ai sensi dell'art. 9 della legge n. 122 del 24.03.1989 la realizzazione di nuovi parcheggi nel sottosuolo o nei piani terra dei fabbricati e' consentita mediante autorizzazione gratuita.

Gli spazi di parcheggio sia pubblico sia privato dovranno avere caratteristiche e spazi di manovra tali da consentire il disimpegno di ogni singola autovettura dalle altre parcheggiate, nonche' facilita' e sicurezza d'accesso. Tali requisiti essenziali dovranno essere chiaramente indicati nelle planimetrie di progetto.

Nei parcheggi aventi superficie superiore a mq. 1000 sono consentite stazioni di servizio e di distribuzione di carburante purché non incidenti sulle aree di parcheggio oltre il 10% della superficie complessiva.

Le aree destinate a parcheggio privato (interne od esterne, coperte o scoperte) devono essere vincolate all'uso di parcheggio mediante abbinamento obbligatorio e non separabile da ogni unita' immobiliare con apposita indicazione nelle mappe comunali e trascrizione con atto nei registri della proprieta' immobiliare.

In nessun caso e' consentito computare a parcheggio la sede stradale, neppure nel caso di strade private.

d) Zone cimiteriali e relative fasce di rispetto

L'area cimiteriale situata in localita' Piazza e' individuata con particolare segno grafico nelle tavole di Piano relative alla zonizzazione ed ha una fascia di rispetto di 50 metri, come disposto dalla delibera del Consiglio Comunale n. ... del, salvo altro provvedimento formale della competente autorita'.

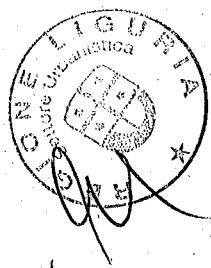
In queste zone sono consentiti tutti gli interventi inerenti la loro destinazione precipua comprendenti:

- a) le aree ed i volumi necessari per l'inumazione, la tumulazione in terra o in loculi ed ossari, singoli o collettivi, l'eventuale incenerimento delle salme, i monumenti e le edicole funerarie, gli edifici destinati a servizi accessori, gli edifici religiosi, ecc.;
- b) opere ed impianti di urbanizzazione comprendenti le zone per la viabilita' interna veicolare e pedonale, le zone a verde alberato, l'illuminazione, l'impianto di acquedotto, ecc.

La sistemazione e/o l'ampliamento delle aree cimiteriali deve essere attuato attraverso uno specifico progetto di iniziativa pubblica secondo le disposizioni del R.D. 27.07.1934 n. 1265 e del D.P.R. n. 285 del 10.09.1990.

Nelle fasce di rispetto, individuate con apposito simbolo o segno grafico, sono consentiti unicamente i seguenti interventi:

- ❖ la realizzazione di parcheggi nella misura di 10 mq. ogni 100 mq. di Area cimiteriale;
- ❖ la creazione di attrezzature per i servizi cimiteriali (fiorai, lavorazione del marmo, ecc.) da realizzarsi mediante apposita convenzione nella quale siano stabiliti gli oneri e gli obblighi gravanti sul privato e le modalita' di gestione del relativo servizio;
- ❖ la coltivazione dei terreni e quindi la realizzazione di opere per una migliore sistemazione del suolo per detto utilizzo;
- ❖ l'installazione, con carattere di precarieta', di piccoli corpi di fabbrica ad esclusivo



- ❖ uso agricolo (max 4 mq.);
- ❖ la manutenzione ordinaria e straordinaria ed il risanamento igienico e tecnologico dei fabbricati e degli impianti esistenti, le opere interne senza alcun incremento volumetrico;
- ❖ le opere di urbanizzazione e le infrastrutture al servizio degli impianti cimiteriali.

Le aree di rispetto cimiteriale sono inedificabili, pur avendo i parametri di edificabilità delle zone contigue nelle quali è possibile utilizzare i meccanismi di asservimento.

e) Zone IT ad impianti tecnologici

La localizzazione dei principali impianti tecnologici è definita dall'A.C. che provvede al loro funzionamento direttamente o mediante gli Enti preposti; tali impianti comprendono:

- ❖ impianti di depurazione delle acque luride da eseguirsi ai sensi della delibera 04.02.1977 del Comitato Interministeriale (art. 3 L. 319 del 1976);
- ❖ centrali telefoniche;
- ❖ cabine di trasformazione dell'energia elettrica;
- ❖ altri impianti che si rendano necessari (punti per l'avvistamento degli incendi, discarica inerti, ecc.).

→ 1) Tali strutture devono essere caratterizzate da:

- ❖ limitate dimensioni;
- ❖ forme e materiali previsti per gli edifici esistenti;
- ❖ altezza fuori terra contenuta in tre metri;
- ❖ rispetto delle distanze
 - a) dai confini tre metri
 - b) dai fabbricati di dieci metri, sebbene sia consentita anche la costruzione in aderenza se prevista dal progetto;
 - c) dal ciglio della strada cinque metri;
 - d) dai fabbricati esistenti di cento metri, limitatamente al depuratore e alle cabine di trasformazione dell'energia elettrica.

→ 2)
→ 3)
Art. 17 - Zone SME - Castello del Carretto e Rocca Grande

Il Castello detto dell'Aquila: è situato a 827 metri a strapiombo sulla valle Pennavaire; sorto in posizione strategica ed in collegamento con il castello di Alto che si vede verso la valle Pennavaire; rimangono tracce delle mura perimetrali ed i quattro lati della torre poligonale mozzata.

Previo studio organico d'insieme ai sensi dell'articolo 57 delle N.T.A. del P.T.C.P. il Castello del Carretto e le aree circostanti segnalate come SME sono soggette ad intervento, previa autorizzazione delle competenti Soprintendenze, con le seguenti modalità:

- ❖ effettuazione di nuovi scavi ed utilizzo delle tecniche diagnostiche non distruttive per meglio approfondire la conoscenza del manufatto e delle aree circostanti;
- ❖ previsione delle opere ritenute necessarie per il consolidamento e la conservazione del fabbricato;
- ❖ intervento di restauro conservativo;
- ❖ sistemazione a verde pubblico delle aree circostanti;
- ❖ destinazione d'uso compatibile con le strutture esistenti;
- ❖ valorizzazione del sito anche con interventi nuovi (ad esempio biglietteria o centro di documentazione oppure recinzione);



1) Integrare con:

Linee e cabine elettriche possono essere inserite nelle varie zone del P.R.G. alle seguenti condizioni:

- ❖ le costruzioni non sono soggette ad alcun indice edificatorio, ma devono essere di limitate dimensioni, comunque sufficienti alle esigenze della zona con la possibilità di essere realizzate nel sottosuolo;
- ❖ e' opportuno che le cabine elettriche siano posizionate lontane dagli edifici esistenti o da costruire, mantenendo il piu' possibile la non aderenza anche nel sottosuolo dai fabbricati per i rilevanti problemi legati all'elettromagnetismo;
- ❖ e' opportuno che le cabine elettriche si adeguino alle caratteristiche dei materiali da impiegare ed alle forme piu' semplici"

2) Integrazione con:

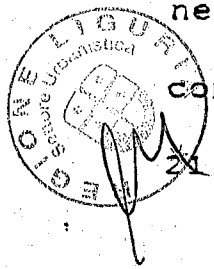
- I problemi legati all'elettromagnetismo devono indurre a grande cautela, non solo per le distanze da rispettare in caso di nuova edificazione dalle linee elettriche aeree, ma anche nelle distanze dai fabbricati esistenti in caso di realizzazione di nuova linea elettrica aerea e/o negli interventi di risanamento delle linee esistenti rispetto ai fabbricati esistenti o agli spazi pubblici che ne sono sovrastati, soprattutto nel caso di spazi per il gioco dei bambini; in tutti i casi devono essere adottati accorgimenti isolanti o idonei a limitare il piu' possibile gli aspetti negativi.

3) Integrazione con:

"Vincoli per linee elettriche aeree"

1 "La progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche aeree sono regolate dalla Legge 28 giugno 1986 n. 339 e dal successivo Regolamento di Esecuzione D.M. 21 marzo 1988 n. 449 e successive modificazioni (D.M. 16 gennaio 1991 e D.P.C.M. 23 aprile 1992).

2 Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti sono precluse le colture arboree ad alto fusto e le innovazioni; costruzioni ed impianti non devono ostacolare o limitare il regolare esercizio dell'elettrodotto e devono altresì rispettare le distanze minime prescritte



negli artt. 2.1.06 e 2.1.08 delle norme approvate
con il predetto Decreto Interministeriale del
21.3.1938 e successive modificazioni.

3 Inoltre, devono comunque essere
rispettate le condizioni previste dai titoli che
disciplinano le servitù di elettrodotto.

4 Compete in ogni caso a chi intende
edificare su fondi attraversati da elettrodotti,

1'accertamento della tensione della linea presso i
competenti Uffici ENEL e, conseguentemente, la
richiesta alla predetta Società delle prescrizioni
cui attenersi ai sensi del presente articolo,
precisazioni che l'ENEL fornirà solo ed unicamente
come migliore precisazione tecnica delle norme del
precitato regolamento di esecuzione."

- ❖ realizzazione di un parcheggio dove lasciare le auto e sistemazione del percorso pedonale di accesso che dalla chiesetta di San Giacomo deve collegare il Castello e la Rocca Grande.

Sulla Rocca Grande e' consentita unicamente la posa di cartelli di orientamento che indicano le direzioni visibili dal sito oppure un tavolo/un basamento [ad esempio in ceramica] con la stessa finalita'.

Art. 19 - Zona delle Grotte - Area Speleologica

Tali zone sono rappresentate dall'Arma dello Stefanin e da altre grotte minori e modificano il P.T.C.P. in quanto la nuova delimitazione viene riclassificata come zone SME (Sistema di manufatti emergenti) e sono soggette alle proposte di valorizzazione che saranno previste dalla competente Sovrintendenza Archeologica della Regione Liguria mediante lo studio Organico d'Insieme. Tale zona, che verra' definita con piu' precisione successivamente, costituirà la parte, in territorio del Comune di Aquila d'Arroscia, del futuro parco archeologico delle gole del Pennavaire.

Alla Soprintendenza Archeologica spetta il compito di definire nei dettagli l'individuazione dei siti da tutelare, le aree di pertinenza, i percorsi di collegamento pedonale e gli spazi di accesso veicolare a tali percorsi e tutte le indicazioni puntuali di tutela, di valorizzazione, ecc. (ad esempio la segnalazione didattica mediante cartelli, la sistemazione di percorsi interni nelle grotte mediante passerelle sopraelevate, la chiusura dei siti per motivi di tutela o in funzione antivandalismo, ulteriori opere di scavo stratigrafico, le zone di minore interesse dove poter eventualmente esercitare le attivita' economiche produttive delle zone boschive).

Tali indicazioni costituiranno parte integrante delle presenti norme.

→ 1)

→ 2)

1) Integrazione con:

Art. 20 - Caratteristiche dei materiali da impiegare negli interventi edilizi

La normativa del presente articolo si applica a tutto il patrimonio edilizio esistente o di nuova costruzione.

Per patrimonio edilizio esistente si intendono i fabbricati storici costruiti prevalentemente prima del 1919, in condizioni di degrado edilizio mediocre - cattivo, mentre nelle nuove costruzioni sono compresi gli edifici completamente ristrutturati, ricostruiti, quelli di recente edificazione o quelli da realizzare.

Le norme seguenti sono considerate non vincolanti per quanto riguarda i materiali impiegabili solo nel caso in cui il progetto, a giudizio del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, presenti caratteristiche tali per il livello architettonico, per l'inserimento nell'ambiente e la ricerca tecnologica da giustificare una maggiore liberta' di scelta.

1) Indicazioni generali

Gli interventi devono essere inseriti nell'ambiente circostante nel rispetto delle seguenti



prescrizioni:

- ❖ i materiali previsti per ogni tipo di lavorazione sia strutturale sia di finitura devono sempre essere reperiti tra quelli locali o di uso corrente, secondo le tecniche di lavorazione tradizionale o ad esse assimilabili; devono inoltre rispettare le norme UNI ed avere il marchio di qualità IMQ, se previsto; nel caso di norme carenti e' necessario fare ricorso alle disposizioni comunitarie CEE;
- ❖ il reimpiego di tutti quegli elementi preesistenti, che possono essere riutilizzati in modo soddisfacente, e' preferibile alla sostituzione: ad esempio per la sistemazione del tetto, l'integrazione tra tegole esistenti e tegole nuove e' da preferirsi alla sostituzione totale con tegole nuove, oppure in un edificio nuovo anzi che' una ringhiera di nuova realizzazione puo' essere inserita una ringhiera di altra epoca recuperata sul mercato dell'usato;
- ❖ l'impiego di elementi decorativi e' consentito nel rispetto dei materiali, delle forme, dell'uso tradizionale (ad esempio cornicioni di portali in ardesia, griglie dei primi del '900 alle finestre del piano terra, portoni in legno scolpiti, murales, vetrate colorate legate con lo stagno, ecc.), elementi come tegole, coppi, pietre non devono per nessun motivo essere impiegati come elementi decorativi sulle facciate, sulle chiusure di recinzione, sui pilastri, sulle finestre, sui camini;
- ❖ il legno degli infissi esterni puo' essere lasciato al naturale, protetto da apposita vernice trasparente o dipinto nelle gamme dei verdoni;
- ❖ le parti metalliche (finestre di grandi dimensioni, sopraluci, infissi di negozi, griglie di protezione, chiusure di sicurezza, recinzioni, ecc.) possono essere realizzate in ferro dipinto nelle gamme di colore degli infissi in legno gia' esistenti o nelle gamme dei grigi sino al nero; e' tollerato anche l'impiego dell'alluminio anodizzato tipo "brunito" o preverniciato in bianco o nei colori stabiliti per il ferro, purché con disegno particolarmente semplice. E' consentito per le ringhiere l'impiego di elementi in ghisa stampata; le parti in ferro battuto devono avere forme e disegni particolarmente semplici, con dominante verticale, lasciate al naturale o protette da vernice trasparente;
- ❖ la pietra locale ammessa e' l'ardesia, la pietra di Finale e la luserna; tali materiali devono essere messi in opera secondo la lavorazione tradizionale;
- ❖ nel caso d'interventi successivi l'adeguamento ai materiali usati in precedenza deve essere sempre assicurato ad eccezione dei casi in cui i materiali impiegati siano difforni da quelli indicati nel presente Regolamento.

Le disposizioni della C. Min. LL.PP. n. 86/ter del 27.02.1965 sono da considerarsi come fattori qualitativamente minimi ed inderogabili.

Qualora vengano rilevati abusi o trascuratezze nella manutenzione ordinaria degli edifici delle costruzioni in genere, il Sindaco su parere della commissione edilizia, puo' richiedere rimozioni, ripristini o modifiche a salvaguardia del patrimonio artistico, degli ambienti caratteristici o storici, dell'igiene, del decoro e della sicurezza pubblica e privata. Il Sindaco in caso di rifiuto o di inadempienza dell'interessato provvede d'autorita', a spese del medesimo, previo diffide e notifiche a norma di legge.

Di seguito sono indicati, senza ordine d'importanza, gli interventi consentiti sui vari elementi che costituiscono un fabbricato.

2) Accessi sfalsati

Gli accessi sfalsati esistenti a piano terra, lungo il sedime viario possono riguardare un solo fabbricato o concernere piu' edifici; devono essere mantenuti e sistemati previo accordo dei proprietari aventi titolo.

E' necessario che il progetto specifichi sempre (con un rilievo accurato di almeno 5 metri oltre la proprieta' interessata, degli edifici immediatamente confinanti) le soluzioni adottate per valorizzare questi spazi ed eventualmente gli accordi scritti tra gli aventi titolo.

I materiali da impiegare devono essere concordati con l'Amministrazione Comunale ed essere compatibili con le scelte di arredo urbano indicate dal Piano.

Quando la larghezza del percorso veicolare lo consente e nei tratti a gradoni di uso pedonale, e' consentito realizzare, previa apposita autorizzazione del Sindaco sentita la Commissione Edilizia, i bauletti in muratura addossati alle case con sopra il sedile in pietra o in legno. Al loro interno possono trovare spazio i contatori degli enti erogatori o piccoli ripostigli per gli attrezzi o piccole fioriere per rampicanti e piante ornamentali.

3) Altane

Le altane sono le caratteristiche grandi aperture, ad arco tondo in pietra o rettangolare orizzontale sormontata da architrave in legno, dei locali sottotetto destinate sino alla meta' del secolo scorso alla funzione di essiccatoio per i prodotti agricoli.

Le altane esistenti sono riconfermate nella forma e nella posizione attuale, al di sotto delle falde di copertura, senza modificazione delle pendenze delle falde e della dimensione delle aperture esistenti.

Le aperture devono mantenere la forma attuale per lo piu' rettangolare; la struttura orizzontale di sostegno della falda di copertura deve essere realizzata con travi in legno a vista.

Parapetti e pilastrate di sostegno devono essere ripristinati con materiali che per aspetto e colore siano identici a quelli della facciata. I davanzali devono essere in pietra locale o in ardesia.

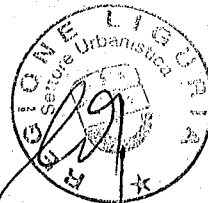
Non e' consentito in alcun caso l'uso di ringhiere. Le aperture alterate o chiuse parzialmente con mattoni devono essere ripristinate nelle dimensioni originarie.

4) Altri elementi isolati - Archi

Gli altri elementi isolati comprendono elementi come la meridiana dipinta sulla facciata, la lapide in ardesia, il bassorilievo, gli archi in pietra, ecc. e cioe' quasi sempre elementi unici, non ripetuti, sovente decontestualizzati, ma interessanti come testimonianze storiche. Sono elementi da mantenere allo stato attuale, senza modifiche o spostamenti, soggetti esclusivamente a manutenzione.

Per questi elementi di pregio e' possibile realizzare:

- ❖ una illuminazione specifica (per es. un riflettore, ecc.);
- ❖ una protezione specifica da atti di vandalismo;
- ❖ una segnalazione particolare da concordare con l'A.C. a scopo turistico - informativo. L'informazione turistica puo' essere utile anche in casi di forte decontestualizzazione.



5) Archivolti

Gli archivolti sono una delle caratteristiche piu' frequenti e piu' importanti dell'architettura ligure. Per i diversi tipi di archivolti e' inanzitutto fondamentale la verifica delle condizioni statiche dell'intero manufatto, sia che si tratti di semplice tavolato in legno, sia che si tratti di struttura voltata in pietra, sia che esistano o meno archi in pietra.

Per quanto possibile e' necessario limitare al massimo gli interventi su tali strutture, mantenendole nella forma attuale, senza alcuna modificazione delle quote della chiave di volta o dei solai e/o dei materiali originari impiegati. Si prevedono eventualmente consolidamenti delle strutture murarie, sia per l'arco, sia per le volte vere e proprie, sia per le strutture lignee (per tale intervento si veda l'interessante articolo della Rivista "Costruire" n°.102 pagina 102 che prevede, tra l'altro, puntellamento delle travi, pulizia del tavolato e trattamenti disinfestanti, sia per insetti, sia per funghi e muffe).

Per gli interventi gia' effettuati, che hanno sostituito il solaio in legno con una soletta in c.a. o in tavelloni, rimanendo al di sopra della chiave di volta dell'arco, sarebbe auspicabile realizzare un tavolato da utilizzare come controsoffitto con le forme tradizionali e con materiali accettabili, e quindi non nuovi, ma di recupero, oppure intonacare il soffitto nel colore di uno dei fabbricati prospicienti.

6) Balconi

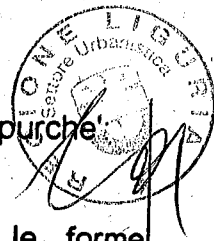
Il consolidamento, la riparazione e la sostituzione di balconi esistenti e' consentito nelle forme e nelle dimensioni attuali.

Dai balconi esistenti devono sempre essere eliminati e demoliti i piccoli volumi esterni destinati a servizi igienici e simili con le loro tubature a vista.

La manutenzione di quelli in cattivo stato dovrebbe prevedere la sostituzione della soglia con una lastra di pietra collocata su mensole in cemento decorato, secondo la tradizione ligure dello spessore di 4/5 cm.; mentre per la balaustra si consiglia la sostituzione dei tratti deteriorati con elementi simili o dal disegno semplice; sono vietate le sostituzioni con balconi di tipo nuovo, le balaustrine in cemento intonacate o smaltate, in terra cotta, i tratti di parapetti compatti in muratura.

E' consentito il reimpiego di materiali e di elementi reperiti dai demolitori purché l'intervento non risulti casuale e sia organicamente inserito in una proposta completa per l'intera facciata. Nel caso esistano già ringhiere, griglie, sopraluci o altri elementi in ferro battuto, l'inserimento di nuovi elementi deve essere particolarmente curato e coordinato.

Elementi frangivento possono essere sistemati sui balconi che risultino particolarmente esposti ai venti; e' possibile, su un solo lato, con forma molto semplice, sistemare telai metallici o in legno, verniciati come gli infissi esistenti, con la parte vetrata di altezza non superiore ai 2,20 metri e con larghezza uguale a quella del balcone e comunque non superiore ai 1,20 m.; limitatamente al caso in cui sia da realizzare tra due balconi e' consentito portare l'altezza di quello piu' basso al filo dell'intradosso del balcone superiore; La soluzione deve comunque essere pensata per tutti i balconi presenti ai diversi piani, sulla stessa verticale.



- E' consentita, sempre per i fabbricati esistenti, la realizzazione di nuovi balconi purché:
- ❖ non prospettino su percorso pubblico;
 - ❖ siano già esistenti ad un piano dell'edificio;
 - ❖ sia presentato un progetto per l'intera facciata compatibile con le forme architettoniche dell'epoca della facciata stessa, inserita nella cortina degli edifici circostanti;
 - ❖ non siano realizzati ad un'altezza inferiore ai 4,50 m. dal piano di calpestio sottostante e non abbiano una sporgenza superiore a mt. 1,20;
 - ❖ siano eseguiti con gli stessi materiali usati per i balconi esistenti sulla facciata;
 - ❖ siano soggetti al rilascio della concessione edilizia.

Se prospicienti terreno della medesima proprietà può essere consentita una limitata deroga all'altezza dal piano di calpestio sottostante e comunque non inferiore ai 3.00 metri.

Per gli edifici di nuova realizzazione ovviamente si rimanda al progetto generale dell'edificio.

7) C a v e d i

I cavedi esistenti devono essere mantenuti e/o ripristinati come spazi comuni alle proprietà prospicienti, destinati a verde privato, lasciati liberi da qualsiasi manufatto anche precario, rimuovendo le alterazioni e demolendo i volumi che vi sono stati eventualmente realizzati. E' vietato realizzare al loro interno nuovi volumi privati tipo box o verande.

L'area a piano terra deve essere sistemata adeguatamente, in modo da essere disponibile per gli aventi titolo con pavimentazione ed arredo urbano appropriati (sistemazione di elementi vegetali rampicanti e non, eventuali sedili a bauletto, fontane, ecc.).

E' possibile aprire le finestre chiuse con mattoni o realizzarne di nuove, se già esistenti ad un piano del fabbricato, previa presentazione di un progetto con un congruo intorno.

E' consentita la copertura - chiusura dei cavedi con telaio metallico e vetro a condizione che siano rispettate tutte le condizioni seguenti:

- ❖ ci sia l'accordo scritto di tutti gli aventi diritto;
- ❖ la copertura rimanga per lo più al di sotto delle altre coperture prospicienti e risulti quindi praticamente non visibile dagli altri edifici;
- ❖ sia consentita una aereazione con gli elementi ritenuti opportuni;
- ❖ sia previsto apposito incanalamento per lo scarico delle acque meteoriche;
- ❖ si attui una soluzione particolarmente curata;
- ❖ non alteri la dimensione del cavedio stesso;
- ❖ sia garantito il ricambio di aereazione;
- ❖ esclusivamente con lucernaio in vetro o altro materiale trasparente e struttura portante in metallo o con tensostruttura di tonalità chiara.

Limitatamente a complessi interventi di ristrutturazione edilizia [interventi tipo c)] può essere consentito l'ampliamento o la realizzazione di nuovi cavedi per rendere abitabili quelle parti di fabbricati prive di illuminazione / aerazione secondo le indicazioni previste dallo S.U.A.

8) Coperture - Tetti e terrazzi

Le coperture si distinguono in:

- ❖ coperture a falde;
- ❖ coperture piane praticabili a terrazzo.

Le pendenze e le inclinazioni delle attuali falde devono essere mantenute, indipendentemente dal materiale impiegato e da eventuali modeste sopraelevazioni.

Le coperture a falde devono essere realizzate:

- a) a una o due falde con inclinazione non superiore al 35-38% e comunque non superiori ai 20 gradi; nelle zone non pianeggianti sono consentite unicamente coperture in cui le falde di maggiore superficie siano parallele alla pendenza del terreno, complanari alle curve di livello e non perpendicolari ad esso;
- b) con l'imposta realizzata non oltre i 10/15 cm. dall'estradosso dell'ultimo solaio;
- c) con struttura portante in legno, in metallo o in cemento armato, comunque senza alcuna fuoriuscita di elementi di orditura, ad eccezione dei volumi tecnici degli ascensori che non potranno avere sporgenza superiore a mt. 0,50;
- d) con gronde in lamiera a sezione circolare, lasciata a vista e non inserita nello spessore del cornicione, se non per gli edifici nuovi;
- e) con materiali omogenei per la copertura di uno stesso edificio:
 - ❖ tegole in laterizio rosso tipo marsigliese o tipo portoghese;
 - ❖ ciappe in pietra;
 - ❖ lastre in ardesia a spacco regolare;
 - ❖ coppo in laterizio rosso, non in cemento, limitatamente alle linee di colmo e d'intersezione tra le falde;
 - ❖ coppi in laterizio rosso non in cemento per i soli edifici nuovi.

Limitatamente agli edifici contigui, con coperture alla medesima altezza (variazione consentita +/- 20 cm.) o nei casi in cui e' consentita la sopraelevazione ed il conseguente allineamento delle coperture, e' possibile, previo accordo degli aventi diritto, realizzare una nuova copertura piu' articolata su presentazione di un progetto specifico.

Per soddisfare il rapporto aeroilluminante dei locali sottotetto e' consentita:

- ❖ la realizzazione di lucernari;
- ❖ l'inserimento di tratti di limitate dimensioni di coperture vetrate con la medesima inclinazione della falda;
- ❖ la posa in opera di finestre tipo "velux" a filo della falda;
- ❖ la realizzazione dei cosiddetti terrazzi vasca, all'interno della proiezione delle murature esterne degli edifici purché:
 - a) la loro superficie non ecceda un quinto della superficie complessiva del tetto dell'edificio, sia limitata ad una sola falda e risulti poco visibile dall'esterno;
 - b) il parapetto di protezione venga realizzato con lo stesso tipo di finitura, prosegua rettilineamente alla sottostante facciata, sia realizzato in muratura piena e protetto con lastre di ardesia o del materiale di pavimentazione;
 - c) l'inserimento nella falda sia centrale e le parti piu' basse costituiscano solo piccoli ripostigli o depositi di servizio al fabbricato (e' ovvio che tale soluzione risultera' sempre alternativa al precedente punto b);
 - d) tale intervento sia fondamentale per l'aereazione ed illuminazione prevista per legge per i vani abitabili;
 - e) la pendenza garantisca lo smaltimento delle acque piovane direttamente dai pluviali o dalle feritoie nelle grondaie e quindi l'incanalamento nella rete comunale.



Non sono consentiti gli abbaini di qualsiasi forma e dimensione.

I camini esterni originari sono soggetti a manutenzione, non possono essere rimossi, ne' possono esserne realizzati di nuovi.

I comignoli devono mantenere le forme ed i materiali originari in mattoni, in coppi o in pietra, senza utilizzo di quelli in cemento armato. Ne possono essere realizzati di nuovi secondo le forme e le dimensioni gia' esistenti sul fabbricato. Quelli dei fabbricati nuovi devono armonizzarsi a quelli esistenti.

Per le antenne televisive e' auspicabile un impianto che serva piu' utenze e che eviti la proliferazione sui tetti; la sistemazione delle antenne paraboliche deve cercare di essere defilata e poco visibile dalla viabilita' principale.

I volumi tecnici, ai sensi della Circolare del Ministero dei LL.PP. n° 2.474 del 31.01.1973, non possono superare la linea del colmo del tetto ad eccezione delle canne fumarie o di aerazione. Il corpo delle scale, il locale ascensore, ecc. possono essere ammessi purché:

- ❖ abbiano soluzione architettonica congruente alle caratteristiche della copertura;
- ❖ siano di limitate dimensioni, contenuti nella falda del tetto a meno di sporgenze non superiori a mt. 0,80.
- ❖ siano eseguiti con materiali di provata solidita', sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici e conformi alle disposizioni delle specifiche funzioni.

Nel caso di copertura a terrazzo i volumi tecnici e le soprastrutture (lucernari, locale per il serbatoio dell'acqua, locale macchinari ascensore, ecc.) non possono superare l'altezza di m. 2,20 e non devono coprire una superficie superiore a 1/20 della superficie del terrazzo.

Lucernari e coperture vetrate devono essere realizzate:

- ❖ con particolare cura;
- ❖ su un progetto specifico elaborato in scala 1:50 con i dettagli per l'aerazione, l'incanalamento delle acque piovane, per la manutenzione nel tempo;
- ❖ con telaio in metallo verniciato e vetrate anche doppie;
- ❖ con una sporgenza, rispetto alla sagoma del tetto, non superiore ai 30-50 cm.

Gli ultimi due corsi di tegole possono essere sostituiti con ciappe in pietra o lastre di ardesia posti in opera sia in diagonale, sia a corsi paralleli.

Sono vietate le coperture in ondulux, i materiali plastici, l'eternit, la lamiera, le tegole canadesi e quelle in cemento, ecc. In caso di intervento quelle vietate esistenti devono essere rimosse e sostituite con i materiali previsti.

Le coperture piane praticabili a terrazzo, devono essere mantenute con caratteristiche, materiali e finiture tali da non contrastare con le coperture circostanti. Le coperture a terrazzo non possono, neppure limitatamente, essere sostituite da coperture a falde. Le terrazze devono essere eseguite in modo da permettere un immediato deflusso delle acque con l'impiego di pavimentazione in cotto non vetrificato o in pietra, previo specifico consolidamento, impermeabilizzazione ed isolamento termico oppure creando una specifica camera d'aria di almeno cm. trenta. Materiali diversi potranno essere usati solo per i lavori di riparazione o per interventi nuovi.

Dalle coperture a terrazzo devono essere eliminati i piccoli volumi aggiunti, destinati a servizi igienici e simili, soprattutto se con le tubazioni di scarico a vista, e le verande in alluminio anodizzato o in metallo, ecc.

Per le verande, nei casi in cui siano tipologicamente congruenti con l'intera facciata o con le facciate del fabbricato, e' possibile un recupero, fatti salvi i diritti di terzi, con i materiali indicati, quali l'alluminio anodizzato verniciato in bianco o il legno lasciato al naturale e vetro, con una copertura che sia la naturale continuazione delle falde del tetto, e con un progetto molto curato e di grande qualita'.

Per i fabbricati soggetti ad interventi non ultimati o che presentano coperture piane con ferri rimasti a vista, deve essere valutata nella cortina edilizia in cui sono inseriti l'opportunita' di realizzare una copertura piana o quella a falde e l'effettiva possibilita' di asservire l'indice necessario a realizzare il volume o il solo sottotetto.

Sui terrazzi possono essere realizzate tettoie, gazebo o pergolati ed eventualmente limitati elementi frangivento con i materiali indicati o autorizzati, purché siano conformi alle forme tradizionali, rimangano aperti e non siano seguiti successivamente da altri interventi con conseguente chiusura ed aumento di volume.

E' inoltre possibile realizzare elementi di arredo in muratura quali barbecue, forni all'aperto, sedili, fioriere, purché realizzati con particolare cura e nei materiali autorizzati. E' possibile sistemare pergolati per le piante rampicanti sia in legno, sia in metallo, anche con struttura fissa o tensostrutture dai colori chiari.

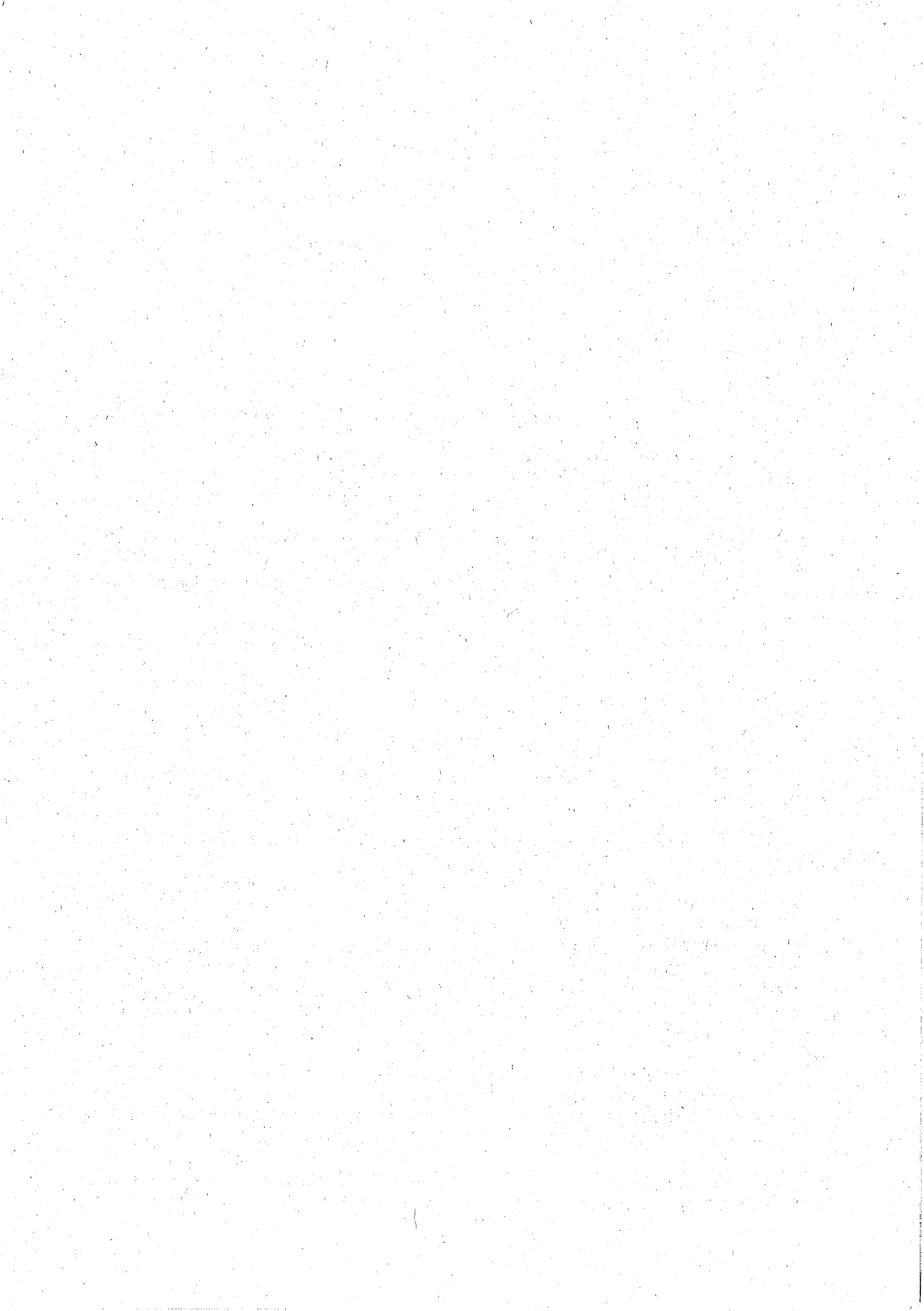
Le tettoie esistenti di balconi o di terrazzi (in ondulux, lamiera, ecc.) devono essere sostituite con i medesimi materiali previsti per le coperture o con tensostrutture a colori chiari. Nel caso siano realizzate all'ultimo piano, in aderenza alle coperture, devono mantenere l'inclinazione della falda con una prosecuzione continua. Tali opere devono comunque rimanere aperte, schermate eventualmente solo da rampicanti o da elementi leggeri facilmente smontabili (graticci in legno, cannicci, ecc.).

I cornicioni esistenti, che costituiscono il coronamento degli edifici al di sotto della falda del tetto, devono essere conservati mantenendo o ripristinando la sagoma originaria con piccola sguscia, eventualmente con modanature semplici. E' ammessa la realizzazione di nuovi cornicioni intonacati sul lato spiovente del tetto, con sporgenza non superiore ai 50 cm. e di sagoma semplice a sguscia; sul lato a timpano invece non e' ammessa alcuna sporgenza e la falda del tetto deve rimanere a filo del muro. Non e' ammesso il cornicione orizzontale se non per gli edifici nuovi.

I pannelli solari possono essere installati purché risultino il meno possibile visibili. Se installati sulla falda del tetto devono adottare i seguenti accorgimenti:

- ❖ essere complanari alla falda su cui insistono;
- ❖ non debordare lateralmente dalla falda;
- ❖ cercare la soluzione meno visibile dal basso;
- ❖ rimanere, nel loro punto più alto, al di sotto del colmo di almeno 1/3 della proiezione prospettica della falda stessa.

La chiusura dei cavetti esistenti e risultanti dai progetti e' consentita alle condizioni già indicate (art. 24.7).





9) Edicole religiose - Piloni devozionali

Comprendono sia le piccole costruzioni costruite lungo le strade, sia le nicchie in aderenza ai fabbricati antichi. Oltre alla manutenzione, e' possibile mettere in evidenza quelle attualmente ostruite o inglobate nel fabbricato, ma anche inserire nuovi elementi devozionali.

E' vietato rimuovere tali elementi religiosi od occultarli alla vista, se non con elementi antivandalismo di protezione come griglie metalliche leggere o vetro tipo antiproiettile inserito

in telaio metallico, ecc. E' consentito anche valorizzare tali elementi con punto d'illuminazione specifica.

10) Elementi in ferro battuto

Gli elementi in ferro battuto sono costituiti da griglie di protezione delle aperture, sopraluci, ringhiere di scale o balconi, ecc. Quelli esistenti:

- ❖ devono essere mantenuti in buono stato di conservazione;
- ❖ possono essere dipinti nelle gamme dei grigi/neri e dei verdoni;
- ❖ possono essere integrati con pezzi nuovi di fattura semplice o con elementi recuperati dai demolitori, di tipo liberty;
- ❖ possono essere protetti da una vernice trasparente (tipo flatting) data direttamente sulla base in ferro anche se arrugginita;
- ❖ possono essere arrugginiti artificialmente immergendoli in aceto per ottenere un effetto antico.

Per gli elementi in ferro battuto e' importante verificare l'alloggiamento originario, specie se soggetto a forti escursioni termiche.

11) Facciate

In ogni intervento sul patrimonio edilizio esistente devono essere eliminati e demoliti tutti gli elementi o le aggiunte che risultino in contraddizione con l'impianto tipologico ed i caratteri compositivi ai quali il recupero si riferisce.

Sono vietate le latrine, i casotti, le condotte di scarico, le canne fumarie sporgenti dai muri di perimetro.

Nel caso di strutture in cemento armato o in altri materiali non tradizionali, questi non devono essere visibili dall'esterno sia in facciate principali che secondarie. E' obbligatorio l'incasso delle linee elettriche e delle cassette di derivazione delle altre tubazioni su tutte le facciate visibili da pubblici spazi. Tale incasso verra' realizzato in concomitanza con gli interventi di rifacimento o di ripristino della facciata. Ferma restando l'osservanza delle norme di sicurezza, tali condotte saranno tollerate solo sulle facciate secondarie ed in appositi alloggiamenti.

Nel caso di brecce eseguite nelle pavimentazioni, negli intonaci, ecc., le stesse devono essere ripristinate con materiali analoghi a quelli esistenti nel rispetto delle presenti norme; la localizzazione delle scatole di derivazione e le centraline devono risultare il meno possibile evidenti rispetto alle pareti di fondo.

Potranno essere consentite soltanto le condotte di camini esterne, gia' esistenti, purché abbiano spiccato carattere architettonico, ed i pluviali di discesa delle acque meteoriche

dei tetti e delle coperture piane, che devono essere di zinco o di rame, di tipo tradizionale, a sezione rotonda, raccordati con gomiti ai tubi pluviali, e seguire comunque andamento verticale.

Non sono ammessi canali o tubi di plastica, ne' canali di gronda ricavati in cornicioni di cemento armato. Eventuali terminali di caduta dei pluviali dovranno essere in ghisa inserita nel muro di facciata per un'altezza di 3,00 metri dal suolo.

Tutte le acque pluviali a livello del suolo dovranno essere incanalate e convogliate alla rete comunale ove esista o ai naturali canali di impluvio evitando che i manufatti determinino ostacoli al loro naturale deflusso.

In relazione a cio' l'Amministrazione Comunale potra' imporre ad uno o piu' proprietari l'esecuzione di canalizzazioni interrate o scoperte, secondo le prescrizioni che verranno impartite, a totale spesa dei proprietari che intendono intervenire.

Nei pluviali e' assolutamente vietato immettere acque domestiche di rifiuto. Alla base i pluviali saranno muniti di pozzetto ispezionabile a chiusura idrica.

E' consentito mettere in evidenza gli elementi architettonici e decorativi di particolare valore, anche se preesistenti o inglobati in sistemazioni successive o decontestualizzate.

Si distinguono diversi casi che necessitano d'interventi differenti, una volta verificato lo stato della copertura, dei pluviali ed individuate le eventuali cause di umidita' e/o di degrado.

11.1. Facciate intonacate

Tutti i muri di un edificio dovranno essere tinteggiati con colori uniformi ed intonati con gli edifici circostanti; essi dovranno essere mantenuti in uno stato decoroso.

Le tinteggiature dovranno cercare di recuperare, ove possibile, le tracce di tinteggiatura e di eventuali disegni reperibili sulle facciate stesse e devono essere compatibili con il supporto, sensibili alla tessitura delle murature, alle decorazioni, ai particolari architettonici.

Gli intonaci devono essere risarciti mediante malta e/o tecniche tradizionali.

I colori autorizzati per la tinteggiatura della facciate sono quelli a base di terre compresi nel repertorio tradizionale locale e cioe' quelli compresi nelle seguenti gamme: giallo, ocra, beige, rosa ligure, rosso ligure.

Sono proibiti gli intonaci plastici con grane e corrugamenti artificiosi diversi, rivestimenti in lastre di pietra o materiali diversi (ceramica, granulati, inserimento casuale di pietre e mattoni, ecc.), tinteggiature sintetiche (base di anilina), plastiche (tipo Ducotone) e qualsiasi altro tipo di tinte impermeabili che non permettono la traspirazione del muro.

Limitatamente al piano terra e' consentita la posa in opera di lastre di ardesia, lisce o parzialmente bocciardate, di altezza non superiore al metro, con graffa in ferro ferma pietra per la protezione dalla umidita'.

E' consentito l'uso del silicone liquido con ossido colorante. E' permesso inoltre, in caso di ripristino dell'intonaco esterno, quando non siano gia' presenti elementi di pregio o

Soluzioni di compromesso (intonaco su una facciata e pietra a vista sull'altra oppure piano terra in pietra e piani superiori intonacati) sono da evitarsi per la casualità e lo snaturamento che ne deriva come pure gli inserti casuali di pietre, ecc. Nel caso di sopraelevazione visibile in mattoni su facciata in pietra è possibile intonacare con una fascia tipo marcapiano sottotetto, con altezza di circa 40-50 cm., a decorazione tipo liberty o con disegno geometrico: l'elaborato con i particolari in scala 1:20 è soggetto ad apposita autorizzazione della Commissione edilizia.

L'integrazione di pietre a vista su facciate in pietra per ripristinare un precedente intervento con mattoni a vista o simili, deve essere valutato attentamente dai tecnici della Commissione Edilizia, una volta realizzato.

La Commissione Edilizia può sempre prevedere successivamente l'obbligo ad intonacare il fabbricato se il risultato dell'intervento non è soddisfacente. Rientrano in questo stesso caso il ridimensionamento delle aperture anomale su una stessa facciata o l'inserimento obbligatorio nella muratura dei tubi di scarico in plastica o in altro materiale, attualmente lasciati in vista; anche in questi casi il rifacimento in pietra deve essere molto curato e considerato accettabile dalla Commissione Edilizia.

11.5. Facciate cieche.

Le facciate cieche, sia completamente, sia per porzioni limitate emergenti dalla diversa altezza di due fabbricati costruiti in aderenza, possono essere oggetto d'intervento da valutare caso per caso.

In alcuni casi limitati è possibile pensare ad una sopraelevazione molto moderata dell'edificio più basso, fatti salvi i diritti di terzi. È possibile aprire finestre purché con le dimensioni degli edifici circostanti o degli stessi materiali, comunque su progetto dell'intera facciata e di un congruo intorno.

È possibile intonacare la facciata e realizzare un murales da concordare con gli abitanti dei fabbricati circostanti: per esempio una vite rampicante, una facciata immaginaria con scene di vita quotidiana, ma anche un omaggio ad un Comune gemellato o una provocazione artistica, purché tale proposta sia approvata specificatamente dall'A.C.

11.6. Facciate da sistemare.

Alcune facciate denotano situazioni diverse ai vari piani oppure interventi conclusi in tempi successivi, ma senza coordinamento. Queste facciate presentano quasi sempre infissi diversi per materiali e forme o in condizioni diverse ai vari piani, aperture non simmetriche, quasi casuali su una stessa facciata; ma anche nelle situazioni più gravi in cui non c'è alcuna facciata: il fabbricato in questi casi è costituito unicamente dalle solette e dai pilastri di recente costruzione; è opportuno che qualsiasi intervento su questi fabbricati consideri innanzitutto l'esigenza di una soluzione globale per tutti i piani, adeguandosi alle forme delle aperture circostanti, ai materiali indicati e alla distribuzione delle aperture, che non deve risultare casuale. L'accordo preliminare tra gli aventi titolo sembra indispensabile per poter consentire l'intervento.

11.7. Facciate nuove

Le facciate degli edifici nuovi devono adeguarsi possibilmente alle indicazioni per quelle del patrimonio edilizio esistente.



Possono tuttavia essere consentite, in prevalenza per i soli fabbricati pubblici o aperti al pubblico, realizzazioni con materiali nuovi come:

- ❖ calcestruzzo a vista ottenuto con casseforme lignee;
- ❖ pietra a vista, di provenienza locale, di pezzatura diversificata, posto in opera in corsi orizzontali alla maniera tradizionale, che interessi parti concluse dell'edificio e non piccole porzioni come zoccolature, pannelli a scopo decorativo.

12) Forni

I forni esistenti sono annoverabili tra gli elementi di pregio e di valore storico ambientale; sono riconfermati e soggetti a ripristino mediante manutenzione ordinaria secondo le forme e i materiali tradizionali.

Nuove realizzazioni conformi a quelle esistenti sono consentite nelle aree libere e sui terrazzi. Previa convenzione tra l'Amministrazione Comunale e gli aventi titolo e' possibile realizzare un forno o piu' a carattere collettivo, di uso pubblico a cura e spese dell'A. C.

13) Scale esterne

Le scale esterne esistenti devono essere mantenute nella forma e nella funzione attuale, rispettando accessi sfalsati, scale - balcone, scale - sedile, ecc. In particolare per le scale su arco rampante non e' consentita alcuna modifica ad eccezione della sostituzione dei materiali deteriorati o bisognosi di manutenzione.

Le pedate delle scale visibili all'esterno devono essere realizzate in pietra locale o in ardesia, mentre le alzate possono essere semplicemente intonacate.

Per le scale esterne di nuovo impianto, che risultano estranee al tessuto urbano, sarebbe opportuna la demolizione e la ricostruzione interna. In alternativa si potrebbe proporre almeno un adeguamento ai materiali previsti dal piano e un migliore raccordo con gli spazi collettivi soprattutto per quel che riguarda gli accessi sfalsati. Per questi interventi sarebbe comunque necessaria una cura particolare, anche nei dettagli e non solo nel disegno generale.

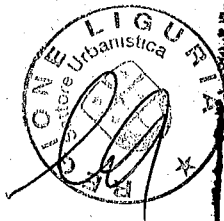
La realizzazione di nuove scale esterne puo' essere consentita unicamente su spazi privati non prospicienti passaggio pubblico o su corte interna, tra il piano terreno ed il primo piano o nel caso di collegamento tra i terrazzi posti a quote diverse, previo accordo tra gli aventi diritto.

Tale realizzazione deve essere aperta, con larghezza non superiore ad un metro e dieci, anche se eventualmente coperta usando lo stesso materiale della copertura, attuata su progetto che tenga conto della facciata dell'intero edificio e di un congruo intorno, secondo le caratteristiche tipologiche preesistenti nella zona.

14) Serramenti esterni

Tutti i serramenti esterni dovranno essere tinteggiati nella medesima gradazione di colore sulla facciata di uno stesso edificio ed intonati con gli edifici circostanti.

E' fatto divieto assoluto di aprire ante di finestre, porte, portoni o cancelli, anche a filo strada o marciapiede, verso la pubblica strada o piazza quando la costruzione non sia separata da detta strada o piazza da uno spazio privato.



I serramenti esterni comprendono:

1. finestre ed infissi di oscuramento;
2. aperture di altane;
3. sopraluci;
4. portoni di accesso;
5. accessi carrabili;
6. serramenti di negozi e chiusure di sicurezza.

14.1. Finestre ed infissi di oscuramento

Le finestre di una stessa facciata devono mantenere una logica distributiva ed avere le forme originarie. Non e' consentita alcuna modifica della disposizione e delle dimensioni delle aperture esistenti.

Non e' obbligatoria la riapertura di una bucatra preesistente, ostruita con mattoni o pietre, ma e' opportuno in caso di inutilizzo piu' o meno recente, prevedere due possibili soluzioni, una volta valutata la congruenza con la logica distributiva originaria della facciata:

- ❖ se congruente, la bucatra deve essere schermata con una persiana del tipo e della forma gia' presente sulla facciata; questa soluzione e' ovviamente obbligatoria per le facciate in pietra a vista;
- ❖ se non congruente, la bucatra deve essere intonacata come la facciata, senza lasciare traccia.

Il telaio fisso deve essere alloggiato in mezzzeria del muro o a filo interno in modo che le ante mobili non sporgano all'esterno in posizione di chiusura.

Le finestre mobili vetrate devono essere:

- ❖ in vetro o legno dipinto in bianco avorio o lasciato al naturale;
- ❖ con apertura tradizionale a una o due ante, ma anche nella forma a bilico od oscillo-battente;
- ❖ con i pannelli vetrati interrotti da traverse orizzontali nel rispetto delle tradizionali proporzioni;
- ❖ eventualmente con i doppi vetri, montati comunque su un unico telaio;
- ❖ dotate o non dotate di infisso esterno di oscuramento; nel caso ne siano dotate il tipo da impiegare e' esclusivamente la persiana alla genovese con voletto frangipioggia rialzabile o meno, in legno; mentre per l'interno puo' essere consentito eventualmente lo scuro in legno.

E' vietato l'uso delle finestre all'inglese o dell'alluminio anodizzato sia tipo oro che tipo argento; puo' eventualmente essere autorizzato quello tutto in alluminio verniciato in bianco e/o quello in alluminio verso l'esterno e in legno verso l'interno, purché con le ripartizioni tradizionali. Non e' consentito l'uso di tapparelle a scorrimento verticale, sia in plastica, sia in legno, ne' degli infissi in p.v.c. Le persiane devono essere verniciate in verde vittoria o in ocra, senza cuoricini od abeti.

Le grate di protezione devono avere un disegno semplice o simile a quello delle ringhiere e dei poggiali, se esistono.

Le aperture anomale su una facciata, troppo grandi o con forme non originarie devono essere riportate alla misura delle altre aperture presenti sulle facciate. Gli interventi successivi nel tempo devono adeguarsi alle scelte operate in precedenza,



purché conformi alle indicazioni relative a forme e materiali.

L'ingrandimento delle aperture particolarmente ridotte $<(20 \times 40)$ in cm. può essere consentito nelle forme rettangolari, esistenti sulla facciata, se compatibile con la situazione del fabbricato oppure con dimensioni più contenute.

È consentita la realizzazione di porte - finestre per garantire l'adeguamento del rapporto aeroilluminante previsto per legge; in tal caso, in assenza di balcone, tra l'infisso a persiana e l'infisso interno deve essere posto un parapetto realizzato con ringhiera in ferro battuto, ma sempre realizzato in funzione dell'intera facciata e non di un solo piano.

Ancora per le finestre non prospicienti direttamente sulla viabilità principale o con affaccio su aree libere è consentito realizzare un infisso con leggera sporgenza del tipo a bowwindow. Tale infisso non potrà essere aperto, la sporgenza sarà limitata a 30-40 cm., il locale dovrà comunque avere un'altra finestra o porta finestra per l'aerazione naturale.

Per le aperture ovali originarie è vietata la modifica della forma, ma è consentito:

- ❖ utilizzare una griglia in ferro battuto di protezione;
- ❖ utilizzare un infisso su misura con telaio sottile in legno o metallo e vetro, a filo della facciata interna;
- ❖ utilizzare, eventualmente, a filo della parete interna del fabbricato, un infisso tradizionale ad un'anta, quasi una cornice interna all'apertura.

L'apertura di nuove finestre, che deve rispettare le caratteristiche (dimensioni, materiali, ecc.) di quelle esistenti, può essere consentita solo nei casi in cui:

- ❖ ne sia documentata o documentabile la preesistenza;
- ❖ sia già dipinta su una facciata;
- ❖ sia corrispondente alla logica distributiva;
- ❖ sia indispensabile ai fini igienici.

Gli architravi, quando sono in legno, devono essere conservati, sostituendo il travetto se necessario.

Per gli edifici nuovi si prevedono le aperture rettangolari di tipo tradizionale, da alternare anche ad aperture di grandi dimensioni. Per lo più da evitare sono la simmetria, le aperture poligonali, quelle particolarmente stilizzate, le finestre all'inglese, mentre devono essere valorizzati gli inquadramenti delle migliori visuali del sito. Per i materiali si fa riferimento a quelli degli edifici esistenti.

14.2. Aperture di altane e simili

Le aperture delle altane o quelle dei locali che per la loro funzione precedente abbiano particolari caratteristiche di ampiezza, o quelle dei terrazzi coperti devono essere mantenute nelle attuali dimensioni.

Non possono essere realizzate nuove altane, né possono essere modificate le forme delle aperture originarie: quelle che allo stato attuale risultano alterate da serramenti rettangolari, con chiusure di mattoni o semplicemente chiuse devono essere ripristinate nelle dimensioni originarie.

Possono essere oggetto di recupero; possono essere chiuse da infissi da realizzarsi esclusivamente su misura, senza ripartizione interna, con leggero telaio metallico e vetro,

anche a doppia camera, apribili anche a vasistas, a bilico orizzontale o verticale, senza scuri interni o persiane esterne; l'eventuale oscuramento e' oggetto di arredamento ed esula dalle presenti norme.

Nel caso si vogliano utilizzare solo parzialmente i vani retrostanti si puo' lasciare l'apertura priva di chiusura ed e' possibile realizzare una parete arretrata utilizzando sia una chiusura completamente vetrata sia una parete tradizionale in muratura con finestre e/o porte-finestre. Lo spazio tra questa parete e l'altana rimane quindi come terrazzo coperto aperto.

14.3. Sopraluci

Le sopraluci esistenti, sia a semicerchio sia rettangolari, devono essere mantenute con la griglia o inferriata in metallo ed eventualmente protette da un infisso in metallo e vetro, e apribile a vasistas verso le scale interne. Quelle chiuse da interventi in muratura oppure quelle attualmente non visibili in quanto intonacate, in caso d'intervento devono essere ripristinate nelle forme originarie.

La realizzazione di nuove sopraluci a semicerchio e' ammessa purché:

- ❖ siano mantenute le caratteristiche delle forme e dei materiali tradizionali delle sopraluci esistenti;
- ❖ il diametro corrisponda alla larghezza del portone sottostante;
- ❖ non vengano danneggiati elementi decorativi di interesse rilevante.

Forme diverse possono essere consentite solo in casi particolari di adeguamento alle tipologie edilizie (per esempio inserimento in un arco preesistente).

14.4. Portoni di accesso

Porte e portoni devono mantenere le aperture originarie, senza allargamenti, recuperando forme e caratteristiche tra quelle già presenti (ad esempio quelle con lavorazione artigianale a formelle decorate).

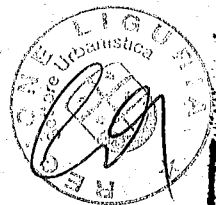
Sono consentite le porte ed i portoni ad una o due ante in legno; nei casi di locali residenziali a piano terra, limitatamente al soddisfacimento del rapporto aero-illuminante previsto per legge, e' consentita la sostituzione dei portoni con porte dotate di finestre a vetri apribili verso l'interno e griglia metallica fissa di protezione. Sono consentiti gli elementi che rientrano nella tradizione come battacchi, vecchie serrature, ma anche innovativi come i citofoni incastonati nell'ardesia o i videocitofoni.

Non e' consentito in alcun caso l'infisso in metallo verniciato, l'alluminio anodizzato neppure verniciato, ne' le serrande metalliche avvolgibili. Gli elementi in contrasto, in caso di intervento, dovranno essere rimossi.

Le inquadrature delle porte e delle finestre in ardesia o in altro materiale devono essere restaurate e ripristinate usando gli stessi materiali.

Per gli edifici di non rilevante interesse o per quelli nuovi e' possibile utilizzare, per le inquadrature dei portoni di accesso, cornici di ardesia di produzione recente, corrispondenti alla tradizione figure.

Per i portoni e' consentito realizzare lo spioncino apribile oppure ricorrere ad ante ripiegabili a libro o scorrevoli verso l'interno, ma sempre in legno.



14.5. Accessi carrabili

Le aperture degli accessi carrabili esistenti non possono superare le dimensioni attuali. In caso d'intervento, ove possibile, occorre ripristinare le dimensioni e le caratteristiche dell'apertura originale, se alterata.

Le chiusure ad una o due ante devono essere in legno naturale, eventualmente sistemate su telaio metallico o dipinto nel colore degli infissi esterni. Esse devono aprirsi solo verso l'interno degli edifici e possono avere uno sportellino apribile verso l'interno.

Non e' consentito l'impiego di elementi metallici scorrevoli all'esterno o basculanti o avvolgibili se non nelle costruzioni nuove, eventualmente anche con dimensioni maggiori.

14.6. Serramenti di negozi e chiusure di sicurezza

Le aperture delle attivita' commerciali, artigianali e professionali dovranno mantenere le dimensioni esistenti al momento dell'adozione del Piano. In caso d'intervento, ove possibile, occorrera' ripristinare la dimensione e le caratteristiche della apertura originale, se alterata.

I serramenti di tali attivita' non devono sporgere dal filo del perimetro dell'edificio, non devono alterare elementi di pregio come archi o sopraluci, ma possono essere arretrati all'interno del perimetro stesso per motivi di esposizione.

I serramenti possono essere realizzati in legno naturale o verniciato, in metallo o interamente in vetro in modo da sottolineare l'apertura senza appesantirla e mettendo in evidenza le caratteristiche dell'intero organismo, a due o a piu' ante ripartiti a seconda dell'ampiezza della apertura.

Per la chiusura di sicurezza e' consentita la realizzazione di griglie metalliche, ripiegabili a paravento, dal disegno a griglia semplice.

15) Tettoie di protezione degli accessi

In corrispondenza delle porte d'ingresso principali delle abitazioni e' consentita la realizzazione di tettoie per il riparo dalle acque meteoriche purché:

- ❖ non aggettino su strada destinata alla viabilita' veicolare;
- ❖ non alterino elementi di pregio come sopraluci, archi, ecc.;
- ❖ siano poste ad altezza minima di m. 2,30 misurata nella parte piu' bassa del terreno;
- ❖ di sporgenza massima non superiore ai 30 / 50 cm.;
- ❖ realizzata esclusivamente con i materiali concessi per le coperture o in un'unica lastra di ardesia;
- ❖ cementate od eventualmente sorrette da staffe in legno od in metallo;
- ❖ di larghezza di poco superiore all'apertura sottostante.

Per i negozi e le botteghe artigiane e' invece consentita la posa di un'unica lastra di ardesia non sporgente piu' di 30 cm. dal profilo dell'edificio, purché abbiano lunghezza appena superiore all'apertura sottostante e non alterino preesistenti elementi di pregio.

Tale soluzione e' consentita unicamente a piano terra e mai ai piani superiori.

La destinazione d'uso degli edifici e' quella ad essi impressa dal relativo titolo edilizio o, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti. Nei nuovi progetti d'intervento devono sempre essere indicate le destinazioni d'uso degli edifici, delle loro pertinenze e delle aree asservite con particolare attenzione ai piani terra e alle aree libere.



Modifiche parziali di singoli locali o di limitate porzioni di fabbricato sono di massima consentite con concessione edilizia, purché non si realizzi: -

- ❖ aumento di volume;
- ❖ superamento dei limiti delle destinazioni d'uso accessorie;
- ❖ inserimento di destinazioni d'uso non ammissibili;
- ❖ opere edilizie in contrasto con la tipologia o con i valori storico ambientali del fabbricato;
- ❖ unità immobiliare a se' stante.

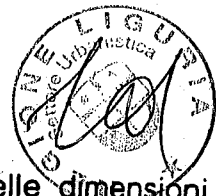
- I cambiamenti di destinazione d'uso sono consentiti con autorizzazione edilizia se realizzabili senza opere edilizie oppure con interventi che non hanno rilevanza urbanistica ai sensi dell'art. 26 della L.47 del 1985.

I cambiamenti sono compresi, quindi, tra quelli che modificano le funzioni dei locali senza aumentare il numero delle unità immobiliari o che recuperano alla residenza locali rurali, di servizio o non utilizzati per motivi di degrado igienico-edilizio ad esempio:

- ❖ a piano terra da cantina, stalla, locale agricolo a garages, tavernetta, locale di residenza;
- ❖ al piano sottotetto da mansarda, da essiccatoio di prodotti agricoli, da deposito - sgombero a locali di abitazione (camera da letto, bagno, studio, ecc.) e simili.

Invece sono sempre soggetti a concessione edilizia quando:

- ❖ prevedono opere edilizie;
- ❖ implicano variazioni agli standard urbanistici e sono equiparabili alle variazioni essenziali ai sensi dell'art. 8, primo comma L. n° 47 del 1985. (ad es. per trasformare un magazzino, un negozio in locale abitativo il cambiamento di destinazione d'uso si configura come ristrutturazione edilizia e necessita quindi della concessione).



16) Tettoie e costruzioni precarie

Le tettoie esistenti sulle aree libere possono essere mantenute nelle dimensioni attuali purché si adeguino alle indicazioni seguenti:

- ❖ realizzazione della parte strutturale esclusivamente in legno;
- ❖ copertura lasciata a vista con i materiali già indicati per le coperture o copertura a tensostruttura leggera inclinata;
- ❖ eventuale schermatura con canniccio o barriera vegetale o graticci in legno, senza alcuna chiusura;
- ❖ presentazione di apposito progetto con dettagli dei particolari.

Con le medesime caratteristiche e con dimensioni contenute possono essere autorizzate nuove tettoie da realizzarsi nelle aree libere di pertinenza a parcheggio o a verde privato, anche per moduli.

Le costruzioni precarie esistenti, in legno o in muratura, dotate di un titolo abilitativo quale l'autorizzazione edilizia, sono riconfermate ed oggetto di manutenzione.

Quelle esistenti in prossimità di fabbricati veri e propri, nelle zone NI - CO non possono costituire unità immobiliare a sé stante; devono essere collegate alla costruzione esistente da un rapporto di servizio esclusivo, durevole e stabile con destinazione d'uso a deposito agricolo, a deposito, ma anche (nel caso di costruzione in muratura) a locale accessorio alla residenza come studio privato, casa dei giochi, tavernetta, lavanderia, ecc.; devono essere prive di un valore di mercato autonomo e non avere, nel tempo, autonoma utilizzazione. Non devono inoltre comportare in nessun modo un aggravio sulle opere di urbanizzazione. L'intervento ammesso è la manutenzione ordinaria con riparazione - ripristino dei materiali esistenti o sostituzione con quelli previsti dal Piano.

Le costruzioni precarie isolate, di piccole dimensioni situate nelle zone agricole e/o silvopastorali possono essere soggette a manutenzione, adeguandosi alle forme e ai materiali esistenti in zona (facciate in pietra, tetto in ciappe o tegole, a una o due falde, con altezza massima di 3,00 metri, con dimensioni molto contenute) ultimando eventualmente gli interventi lasciati incompleti con destinazione d'uso a magazzino agricolo.

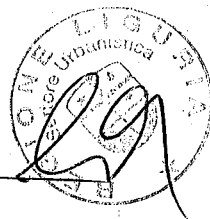
Dopo l'adozione del presente piano non è consentita la realizzazione di nessuna nuova costruzione precaria.

17) Volte

Non è consentita alcuna alterazione neppure parziale dei locali voltati; è consentita la manutenzione con eventuale intervento di consolidamento o ancoraggio, da valutare attentamente; nel caso di volte in mattoni è consentito l'intervento di sabbiatura.

2) Integrare con:

ART. 21 Destinazioni d'uso



E' da intendersi destinazione d'uso di un'area o di un edificio il complesso di funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per l'area o per l'edificio. Si dice principale la destinazione d'uso qualificante; complementare o accessoria o compatibile, la o le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale.

Per destinazione d'uso deve intendersi quella tipica di ogni zona secondo le rispettive, specifiche norme contenute negli articoli inerenti le varie zone del Piano.

Sono specificate anche le destinazioni d'uso ammissibili, vietate ed i cambiamenti consentiti.

Le destinazioni d'uso delle aree o degli edifici sono distinte nelle seguenti categorie:

- a) residenziale;
- b) artigianale di servizio o artistico;
- c) commerciale;
- d) alberghiera, turistico-ricettiva, di ristorazione e simili;
- e) agricola;
- f) opere pubbliche o di interesse pubblico.

Le destinazioni d'uso ammesse devono uniformarsi ai seguenti criteri di carattere generale:

- a) congruenza - compatibilita' di funzioni con la tipologia dell'edificio;
- b) opportunita' dell'attribuzione di piu' funzioni allo stesso edificio;
- c) prevalente uso commerciale, artigianale o a servizi di uso pubblico del piano terra comprese le pertinenze alle residenze;
- d) prevalente uso residenziale ai piani superiori.

E' ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto salvo l'allontanamento delle attivita' nocive, rumorose o polverose o in contrasto con confortevoli condizioni residenziali.

Costituisce mutamento della destinazione d'uso giuridicamente rilevante solo quello tra categorie funzionalmente autonome dal punto di vista urbanistico, posto che, nell'ambito delle stesse categorie, possono aversi mutamenti di fatto, ma non diversi regimi urbanistico - contributivi.

E' quindi ammesso il cambiamento di destinazione d'uso nel caso di destinazioni compatibili con quelle previste per le zone specifiche ad insindacabile giudizio della Commissione Edilizia, sia per il recupero funzionale di locali non utilizzati, sia per trasformazioni di attivita' produttive, sia per altri tipi di cambiamento consentiti purché:

- ❖ siano pagati gli adeguati oneri;
- ❖ siano garantiti gli standards urbanistici previsti dalla nuova destinazione;
- ❖ sia compatibile con la tipologia preesistente;
- ❖ siano rispettate le disposizioni di legge vigenti per igiene, aerazione, illuminazione, ecc.

