

REGIONE LIGURIA
PROVINCIA DI SAVONA

COMUNE DI ORTOVERO

PIANO REGOLATORE GENERALE

ALLEGATO A
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

REGIONE LIGURIA

SERVIZIO AFFARI GIURIDICI
E VIGILANZA

IN MATERIA URBANISTICA
Visto come da schema di Decreto
Prodotto Generale N. 13.342.....
Genova, 18-07-1995

Il Dirigente d'Ufficio (dott. Giuliano Bernardini)
Depositato in atti come da Decreto del Pres-
denza della Giunta Regionale n° 361.....
del 26-10-95.....

COMUNE DI ORIGNANO
30. NOV. 1995
PROT N° 4687

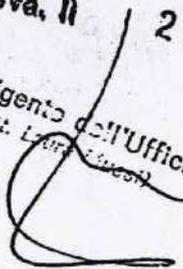
REGIONE LIGURIA

SERVIZIO AFFARI GIURIDICI
E VIGILANZA
IN MATERIA URBANISTICA

Ai sensi e per gli effetti della
legge 1-10-1990 n. 15 si attesta che
il presente documento, che si
compone di n. 105 fogli vistati
dal sottoscritto, è conforme a
all'originale in atti.

la copia
Genova, il 21 NOV 1995

Il Dirigente dell'Ufficio
(dott. Laura Casati)



1. TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

GENERALITA'

Art. 1

FINALITA' DEL P.R.G.

Il P.R.G. è formato ai sensi di legge ed è atto complesso della Regione e dell'Ente Locale. Attraverso la presente edizione del Piano Regolatore Generale, di seguito denominata brevemente P.R.G., il Comune si propone:

- di tutelare il territorio in quanto risorsa per il migliore assetto e qualità dell'ambiente;
- di definire, ubicare e coordinare le destinazioni di uso del suolo per uno sviluppo organico dei propri insediamenti residenziali e produttivi in rapporto alle loro infrastrutture ed attrezzature tecnologiche e collettive

Art. 2

APPLICAZIONE DEL P.R.G.

Ai sensi della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché ai sensi della legislazione regionale in materia, la disciplina urbanistico-edilizia del territorio comunale viene applicata secondo le disposizioni delle presenti norme e delle planimetrie di P.R.G.



CAPO II

DEFINIZIONI E PARAMETRI DI INTERESSE EDILIZIO-URBANISTICO

Art. 3

PARAMETRI E DEFINIZIONI URBANISTICHE

1.St = Superficie territoriale

La superficie territoriale comprende tutto il territorio di riferimento ad eccezione delle aree interessate dalla rete principale della viabilità

2.Sf = Superficie fondiaria

La superficie fondiaria comprende il territorio di riferimento con esclusione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in misura non inferiore a quella stabilita dallo strumento urbanistico generale e nei termini dallo stesso previsti, nonché con esclusione della rete principale della viabilità; nella superficie fondiaria sono comprese le aree destinate alla viabilità, al verde ed ai parcheggi di esclusivo uso privato.

3.Sm = Superficie minima di intervento

E' la superficie minima di territorio richiesta dalle norme specifiche relative alle zone che ne prevedono l'applicazione, allo scopo di consentire interventi edificatori.

4.It = Indice di fabbricabilità territoriale

L'indice di fabbricabilità territoriale è il rapporto tra il volume complessivo delle costruzioni (non destinate a servizi pubblici) esistenti e di nuova realizzazione, e la relativa superficie territoriale.

5.If = Indice di edificabilità fondiario

L'indice di edificabilità fondiario è il rapporto tra il volume complessivo delle costruzioni, esistenti e di nuova realizzazione, e la relativa superficie fondiaria.



6. Iuf = *Indice di utilizzazione fondiaria*

La massima superficie utile lorda, Sp, espressa in metri quadrati costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria Sf.

7. Sa = *Superficie asservita*

La superficie asservita alle nuove costruzioni è quella necessaria a soddisfare i parametri di edificabilità stabiliti dallo Strumento Urbanistico Generale.

Le aree asservite ad un edificio possono restare di proprietà diversa da quella dell'edificio stesso, con l'obbligo della loro assoluta inedificabilità.

Per le costruzioni esistenti, non ricadenti in zone nelle quali gli interventi edilizi sono sottoposti all'obbligo di S.U.A., la superficie asservita è quella stabilita dalla normativa vigente al momento dell'edificazione; nel caso di costruzioni autorizzate prima del 31.8. 1967, ove non esista agli atti regolare asservimento, s'intende asservita una fascia minima di m 5,00 attorno al perimetro dell'edificio e comunque non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale esistente all'atto dell'adozione del presente Strumento Urbanistico Generale.

Nel caso si intervenga su di un volume preesistente mediante parziale ricostruzione dello stesso o aggiunta di un nuovo corpo di fabbrica per determinare la superficie da asservire al nuovo intervento, dovrà essere computato anche il volume già esistente, fatta salva l'ipotesi in cui le norme di attuazione dello Strumento Urbanistico Generale consentano incrementi volumetrici indipendentemente dal rispetto dell'indice della zona.

E' fatta salva la facoltà di determinare la superficie asservita agli edifici esistenti applicando eventuali maggiori indici di edificabilità previsti dallo Strumento Urbanistico Generale vigente al momento in cui si effettuano gli interventi edilizi.

Negli Strumenti Urbanistici Attuativi obbligatori la superficie territoriale deve essere asservita sia alle nuove volumetrie sia a quelle esistenti confermate con l'osservanza dei parametri vigenti.

Tutte le superfici asservite, con le eventuali modificazioni, devono risultare in apposito repertorio, composto di planimetria e di registro, tenuti dal Comune.



8. URBANIZZAZIONE PRIMARIA

E' costituita da quell'insieme di opere, servizi, aree che sono condizione necessaria per l'utilizzazione edificatoria delle aree. Ai sensi dell'art. 4 legge 29 settembre 1964 n°847, essi sono costituiti da:

- a) strade residenziali
- b) spazi di sosta e di parcheggio
- c) fognature
- d) rete idrica
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas
- f) pubblica illuminazione
- g) spazi di verde attrezzato

9. URBANIZZAZIONE SECONDARIA

E' costituita da quell'insieme di opere, servizi, aree che sono condizione necessaria per la sistemazione definitiva a seguito dell'utilizzazione edificatoria delle aree. Ai sensi dell'art. 4 legge 29 settembre 1964 n°847, essi sono costituiti da:

- a) asili nido e scuole materne
- b) scuole dell'obbligo
- c) mercati di quartiere
- d) delegazioni comunali
- e) chiese e altri edifici religiosi
- f) impianti sportivi di quartiere
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere

Art. 4

PARAMETRI EDILIZI

1. S_p = Superficie lorda di piano di un fabbricato

Ai fini del calcolo del volume di un fabbricato, la superficie lorda di un piano è la somma di tutte le superfici lorde dei solai orizzontali e delle proiezioni orizzontali di quelli inclinati in esso compresi.

Sono da escludere dal computo della superficie lorda i terrazzi scoperti, nonché i balconi e le logge.

Le superfici dei solai orizzontali e delle proiezioni orizzontali di quelli inclinati, relative a scale esterne (se diverse da quelle necessarie a collegare la quota del terreno sistemato circostante l'edificio ed il piano terra dell'edificio stesso) e corridoi scoperti in aggetto per uso di disimpegno o di comunicazione, anche non circoscritti su tutti i lati da muri perimetrali, vanno computate, ai fini della determinazione dei volumi fabbricabili, con le stesse modalità di cui al primo capoverso della presente definizione.



La disposizione di cui al comma precedente non si applica nei confronti delle scale esterne prescritte ai sensi della normativa antincendio.

2. S_{nr} = *Superficie non residenziale (pertinenze)*

Le pertinenze di un fabbricato sono i manufatti non abitabili e destinati al servizio esclusivo del medesimo.

Tale destinazione deve risultare nell'autorizzazione o nella concessione edilizia. Le pertinenze sia di tipo condominiale che singolo comprendono i locali adibiti ad autorimessa al servizio di unità abitative del fabbricato, a cantina, a ripostiglio, gli impianti tecnologici e le opere di sistemazione, arredo e recinzione del terreno.

3. S_c = *Superficie coperta*

La superficie coperta da una costruzione è l'area delimitata dalla proiezione orizzontale del filo esterno dei muri perimetrali dell'edificio comprese le logge, i porticati, le chiostrine ed esclusi i poggiali e le cornici.

4. R_c = *Rapporto di Copertura (S_p / S_c)*

Rapporto tra superficie coperta da una costruzione e la superficie contigua asservita alla stessa

5. h = *Altezza interna*

È la distanza tra il piano di calpestio e l'intradosso al finito del solaio soprastante; nel caso in cui quest'ultimo sia inclinato l'altezza interna è la media fra il valore minimo e quello massimo della distanza di cui sopra.

6. H_p = *Altezza lorda di piano*

Ai fini del calcolo del volume di un fabbricato l'altezza lorda di piano è la distanza tra gli estradossi del solaio di calpestio e del solaio soprastante.

Nel caso in cui il solaio soprastante o una sua porzione non sia orizzontale, per altezza lorda ad esso relativa è da intendersi la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale, mediano tra il piano di calpestio stesso ed il punto più alto dell'estradosso del solaio soprastante.



7. H = Altezza di un fabbricato

E' la distanza tra la quota di riferimento o il piano di spiccato, ed il piano virtuale orizzontale passante per la quota media tra l'estradosso dell'ultimo solaio ed il punto più elevato della copertura.

Nel caso di copertura piana l'altezza viene misurata invece con riferimento alla quota di estradosso del solaio di copertura.

In presenza di un fabbricato a gradoni addossato al terreno è ammessa la misurazione per singoli corpi di fabbrica dotati di propria autonomia.

8. V = Volume del fabbricato

Per volume di un fabbricato si intende lo spazio delimitato dalle superfici chiuse che lo contengono, ovvero la superficie lorda di piano (Sp) moltiplicata per l'altezza lorda di piano (Hp).

$$V = Sp \times Hp$$

Nel computo delle cubature, calcolate al fine dell'indice di PRG vanno detratti: le sovrastrutture tecniche, le parti non abitative strettamente funzionali della copertura, i porticati, le logge aperte, i balconi, i locali interrati delle pertinenze della costruzione, nonché, nelle costruzioni incidenti su terreni con pendenza naturale superiore a 16 gradi, i locali seminterrati adibiti ad autorimesse e/o vani accessori, di altezza non superiore a m 2,60, semprechè non superino il 35% del del volume abitativo calcolato sulla base dell'Indice di edificabilità

9. CORPO DI FABBRICA

Ai fini della misurazione dell'altezza massima di un fabbricato, il corpo di fabbrica di una costruzione è una porzione della stessa, compresa tra la quota di riferimento del fabbricato e la rispettiva copertura; il corpo di fabbrica così individuato dovrà presentare, rispetto alla restante parte, una propria autonomia distributiva o funzionale.

Art. 5

DISTANZE

Per distanza si intende la lunghezza minima computata in orizzontale, compresa tra la proiezione a terra del fabbricato, ivi inclusi tutti gli elementi aggettanti dello stesso, con esclusione di poggioni, scale a giorno e cornicioni di profondità non superiore a m. 1,50, e la linea di riferimento costituita da edifici (De), confini (Dc), strade (Ds) o acque pubbliche (Da).



De = distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate.

Si applica anche quando una sola delle pareti sia finestrata; non si applica nel caso che entrambe le pareti siano cieche, purché venga rispettata la distanza minima stabilita dal Codice civile.

Ai fini dell' applicazione della presente norma non si considerano finestre le aperture per dare aria e luce ai vani scala, alle cantine, ai locali destinati a servizi tecnologici del fabbricato.

Dc = distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà

In tutte le nuove costruzioni è di metri lineari 5,00, salvo quanto indicato per le singole zone omogenee.

Sono ammesse distanze inferiori solo all' interno di strumenti urbanistici attuativi.

E' ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se preesiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestra, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza.

Ds = distanza minima dei fabbricati dal confine stradale (come definito dal D. P. R. 16/12/1993 e s.m.e i.) delle strade pubbliche, sia veicolari che pedonali, esistenti o previste dal P.R.G. o dagli S.U.A. o comunque realizzate a servizio di una pluralità di fondi che non siano strade interne di servizio dei singoli insediamenti.

Al di fuori delle zone A, B, C, D, e delle zone destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse generale non è consentita alcuna edificazione, tranne quelle definite dalla circolare ministeriale 5980 del 30.12.1970 e s.m.e i., ad una distanza inferiore a:

- a) m. 30,00 dalla S.S. n. 453 e dalle strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede superiore o uguale a m. 10,50;
- b) m. 20,00 dalle strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede inferiore a m. 10,50.

Da = distanza minima dalle acque pubbliche.

E' la distanza minima delle costruzioni dalle acque pubbliche come definita dalle Norme legislative vigenti



TITOLO II

ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

CAPO I

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 6

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il P.R.G. si attua mediante l'utilizzo e la trasformazione d'uso del territorio per mezzo di opere edilizie, opere di urbanizzazione e infrastrutture, di iniziativa pubblica e privata.

Gli strumenti di attuazione si distinguono in strumenti urbanistici attuativi e interventi diretti.

Art. 7

STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI (S.U.A.)

Gli S.U.A. rappresentano il livello attuativo di dettaglio delle previsioni dello strumento urbanistico generale. Essi devono essere corredati da quanto prescritto dall'art. 3 della Legge Regionale 8 luglio 1987 N° 24 e successive modificazioni ed integrazioni.

L'obbligatorietà dello S.U.A., quando sussiste, è indicato nelle norme relative alle singole zone omogenee; in tali casi il rilascio della concessione ad edificare è subordinato all'approvazione dello S.U.A. ai sensi della Legge Regionale 8 luglio 1987 N° 24, e successive modificazioni ed integrazioni.

L'edificazione, e/o gli interventi nelle zone C esp, come definite al successivo art. 33 delle presenti N. di A ed evidenziate nella Tav.1: Zonizzazioni e Destinazioni d'uso., è soggetta a preventiva approvazione di strumento urbanistico attuativo ovvero assentibile mediante ricorso ad iniziativa del soggetto interessato, all'istituto di cui all'art. 17 della legge regionale 8 marzo 1978 n. 16 che si concreta nel rilascio della concessione edilizia accompagnata da convenzione o da atto unilaterale d'obbligo con i quali il privato operatore si impegna alla contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria inerenti all'intervento.

Detta convenzione deve contenere i meccanismi necessari onde rendere disponibili le aree per viabilità e servizi con la definizione del relativo onere a carico del soggetto attuatore.



Art. 8

INTERVENTI DIRETTI

In tutte le zone ove non sia prescritto l'obbligo di S.U.A si applica l'intervento diretto.

L'intervento diretto può essere attuato sia da operatori pubblici, sia da operatori privati, secondo le modalità indicate dalle presenti norme.

L'intervento diretto è subordinato al rilascio di concessione edilizia ai sensi della legge 28.01.1977 n. 10, fatti salvi gli interventi che, ai sensi della vigente normativa, sono soggetti a semplice autorizzazione edilizia o esenti da provvedimenti abilitativi, nonché quelli di realizzazione di opere interne di cui all' art. 26 della legge 28.02.1985 n. 47

Art. 9

INTERVENTI SUL TERRITORIO

Gli interventi urbanistici ed edilizi sul territorio si distinguono in:

A) *interventi sul patrimonio edilizio esistente*

B) *Interventi di nuova costruzione:*

Fermo restando che opere complessive di natura ed ampiezza diverse, realizzate in una unità immobiliare o in una costruzione, non possono essere disarticolate ed oggetto di separato atto abilitativo, quando tra esse esista un rapporto di funzionalità, si configurano quali interventi sul patrimonio edilizio esistente:

a0 - opere interne

Interventi realizzati all'interno di immobili aventi le caratteristiche di cui all'art. 26 della Legge 47/1985. Sono esenti da concessione o autorizzazione ad edificare.

a1 - interventi di manutenzione ordinaria

(legge 5.08.78 n. 457, art. 31 e s. m. e. i.)

Interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

A titolo indicativo, si configurano come interventi di ordinaria manutenzione le seguenti opere:

- 1) lavori di demolizione e di ricostruzione parziale o totale di rivestimenti interni e loro coloritura, costruzione, sostituzione, o riparazione di pavimenti interni;



- 2) lavori di rifacimento, sostituzione, o riparazione degli infissi interni;
- 3) riparazione, ammodernamento e sostituzione di apparecchi dei servizi igienici e degli impianti tecnologici, purchè non comportino la destinazione ex novo di locali per i servizi medesimi;
- 4) sostituzione, o riparazione di canne fumarie interne;
- 5) pitturazione esterna, ripresa e restauro soltanto parziale di intonaci esterni, senza alterazione di materiali e colori esistenti e sempre che l'intervento non preveda il completo restauro della facciata;
- 6) rifacimento parziale di rivestimenti esterni senza alterazione dei materiali, tinte e tecnologie esistenti;
- 7) risanamento o sostituzione di elementi di isolamento e di impermeabilizzazione;
- 8) riparazione o rifacimento parziale dei muri di contenimento di altezza inferiore a metri due, senza alterazioni di materiali, forma e dimensioni;
- 9) riparazione, tinteggiatura, sostituzione anche totale di infissi esterni e di grondaie, sostituzione, o riparazione parziale dei manti di copertura, delle pavimentazioni esterne, sempre che non vengano modificati i tipi di materiali, i colori esistenti e le tecnologie impiegate.

a2 - interventi di manutenzione straordinaria
(legge 5.08.78 n. 457, art. 31 e s. m. e i.)

Opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonchè per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

A titolo indicativo, si configurano come interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- 1) rifacimento totale degli intonaci esterni con lo stesso materiale o con materiale diverso;
- 2) demolizione e ricostruzione dei solai senza modifica al piano di imposta;
- 3) rifacimento totale del manto del tetto con lo stesso materiale o con materiale diverso;
- 4) rifacimento totale delle pavimentazioni esterne con lo stesso materiale o con materiale diverso;



- 5) rifacimento totale di recinzioni con lo stesso materiale o con materiale diverso
- 6) rifacimento totale delle strutture del tetto senza modifica del piano di imposta e delle altezze dei locali
- 7) demolizione, ricostruzione, spostamento di tramezze interne, apertura o chiusura di porte con conseguenti modifiche alla distribuzione ambientale interna;
- 8) inserimento di elementi di isolamento o di impermeabilizzazione sia interni che esterni;
- 9) inserimento di servizi igienico-sanitari e tecnologici in mancanza degli stessi;
- 10) rifacimento totale di intercapedini orizzontali e verticali esterni;
- 11) creazione di vani per impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni
- 12) apertura di finestre in locali privi di illuminazione diretta dall'esterno, purchè il locale non diventi abitabile in base alle norme del regolamento edilizio;
- 13) consolidamento dei muri portanti, strutture, fondazioni;

a3 - interventi di restauro e risanamento conservativo
(legge 5.08.78 n. 457, art. 31 e s. m. e i.)

Interventi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

A titolo indicativo, se le caratteristiche dell'intervento eccedono quanto previsto nel modo a3, rientrano nel concetto di ristrutturazione:

- 1) la ricostruzione di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
- 2) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo - organizzativo originale;



- 3) la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, tra gli altri le corti, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- 4) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili e senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali, quali murature portanti sia interne che esterne, solai a volte, scale, tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- 5) il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni, su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
- 6) il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- 7) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili degli elementi strutturali quali murature portanti sia interne che esterne, solai a volte, scale, tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- 8) la demolizione e ricostruzione di solai esistenti anche con conseguente variazione della quota di imposta, allorchè tale variazione sia determinata dalla necessità di adeguare l'immobile al rispetto delle norme igieniche vigenti, ovvero più genericamente per soddisfare esigenze igieniche e tecnologiche;
- 9) l'eliminazione di eventuali superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;
- 10) inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

a4 - interventi di ristrutturazione edilizia

(legge 5.08.78 n. 457, art. 31 e s. m. e i.)

Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi escludono la demolizione con successiva ricostruzione e comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi di un edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

A titolo indicativo, se le caratteristiche dell'intervento edilizio eccedono quanto previsto nel caso a3, rientrano nel concetto di ristrutturazione:

- 1) interventi di demolizione, ricostruzione di pareti, allorchè l'intervento comporti una trasformazione dell'organismo esistente attraverso un aumento del numero dei vani abitabili;



- 2) mutamento della destinazione d'uso connessa alla esecuzione di opere edilizie.

a5 - interventi di ricostruzione edilizia

Interventi che prevedono la demolizione e riedificazione di edifici, o parti di essi, le cui condizioni di degrado statico e/o igienico non siano superabili con un normale intervento di restauro o di ristrutturazione. La ricostruzione deve tendere a ricostituire le caratteristiche formali dell'edificio originario con eventuali limitate variazioni volumetriche

a6 - interventi di ristrutturazione urbanistica
(legge 5.08.78 n. 457, art. 31 e s. m. e i.)

Interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico- edilizio con altro, diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi ed anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati o della rete stradale.

a7 - interventi di ricostruzione su sedime

Interventi che prevedono la riedificazione di manufatti, non più esistenti, ma dei quali permangono tracce tali da poter definire univocamente la posizione planimetrica e la composizione volumetrica.

Tale situazione, deve essere dimostrata da una perizia redatta da un tecnico abilitato ai sensi di legge, nella quale verrà espresso un giudizio relativo alle caratteristiche storico-architettoniche dell'immobile oggetto d'intervento.

a8 - interventi di demolizione

Interventi rivolti a rimuovere in tutto o in parte manufatti preesistenti, qualunque sia la successiva utilizzazione dell' area risultante

AREE DI PARCOGGIO E AITDRMESSE

I parcheggi pubblici sono esclusivamente previsti in apposite Aree di P. U. C. E' inoltre consentita il parcheggio pubblico nelle zone per le quali, in una apposita relazione, vengono indicati le norme di legge.



CAPO II

NORME GENERALI E SPECIALI

Art. 10

UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

Il territorio asservito alle nuove edificazioni corrispondente all'utilizzazione massima degli indici edificatori delle diverse zone, non può più essere computato ai fini edificatori, indipendentemente da qualsiasi passaggio di proprietà o frazionamento, salvo l'applicazione di eventuali future disposizioni che consentano incremento dell'indice edificatorio già utilizzato.

E' ammesso il trasferimento di Indice di edificabilità o di Indice di utilizzazione fondiaria tra differenti aree se ricadenti in zone omogenee di tipo E per le quali è consentito l'asservimento di aree comprese in zone agricole di cui al capo V delle presenti norme, se ad esse contigue o comunque non distanti oltre m. 500 (cinquecento).

Nei casi di intervento diretto il volume di eventuali edifici presenti nel lotto asservito va scomputato dal volume realizzabile mediante If così come sono da scomputarsi le porzioni di terreno già asservite a detti edifici

Art. 11

DESTINAZIONE D' USO

La destinazione d' uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata negli S.U.A, nei progetti di intervento diretto e nei conseguenti titoli abilitativi e deve rispettare tutte le prescrizioni delle presenti norme.

Costituiscono specifiche destinazioni d'uso quelle previste nelle norme di zona.

Art. 12

AREE DI PARCHEGGIO E AUTORIMESSE

I parcheggi pubblici sono espressamente previsti in apposite zone di P.R.G.. E' inoltre consentito il parcheggio pubblico nelle zone per la viabilità, su spazi appositamente segnalati secondo le norme di legge.



I parcheggi a servizio dei singoli insediamenti pubblici e privati, delle nuove edificazioni e delle ricostruzioni integrali attuate in tutte le zone, salvo nella zona "A: zona di interesse storico-ambientale", devono essere uguali o superiori alle seguenti quantità di aree, e vanno localizzate in appositi locali o spazi all'aperto:

- per gli edifici residenziali e non, mq. 1 ogni 10 Mc. costruiti o ricostruiti;
- per gli edifici destinati ad attività pubblica, quantità adeguate alle esigenze previste come specificato da normative specifiche di settore.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono attenersi a quanto prescritto dalla L.R. 25/93 e s.m.e.i.

LIVELLO PUNTUALE DEL P.E.C.R. E MOBILITÀ DI ATTIVITÀ

Il presente Piano Regolatore Generale costituisce sviluppo e attuazione
della indicazione a Livello territoriale e locale del Piano Territoriale di
Coordinamento Regionale della Regione Liguria

Si definisce una Normativa ambientale puntuale ad ogni Zona omogenea
di Piano, da osservarsi negli interventi ammessi dal presente P.R.G.

Detta Normativa persegue le finalità di un corretto sfruttamento del territorio
degli interventi sull'esistente e quelli di nuova edificazione mediante il
rispetto dei caratteri naturali e paesaggistici, in particolare, tale finalità deve
essere perseguita attraverso la ricerca e l'adattamento, nel caso di nuove
edificazioni, estranee alla stratificazione della cultura locale e lontane da
realità territoriali diverse.

La rispondenza alla Normativa ambientale di merito è di esclusiva competenza
dell'ente responsabile per l'attuazione di ogni intervento nel Territorio
Comune.

Ogni proposta di intervento in deroga alla Normativa Ambientale deve
essere specificatamente motivata e può essere autorizzata, nel limite di
potere della Commissione ufficiale, sulla base di una valutazione di appropriatezza
dell'intervento.

DEFINIZIONE DELLA SOTTOCATEGORIA DI ZONA E CATEGORIA

Le zone omogenee di territorio urbano sono definite e classificate in base alle
caratteristiche di natura urbanistica e paesaggistica. Le Normative Ambientali
definite per ciascuna zona sono rappresentate negli allegati al presente P.R.G.

CAI = TESSUTO URBANO ESISTENTE, PER IL TERRITORIO
ESISTENTE

(contiene dati di natura urbanistica e paesaggistica)

CAI = TESSUTO URBANO ESISTENTE, PER IL TERRITORIO
ESISTENTE

(contiene dati di natura urbanistica e paesaggistica)



TITOLO III

NORMATIVA AMBIENTALE

CAPO I

GENERALITÀ'

Art. 13

LIVELLO PUNTUALE DEL P.T.C.P. E MODALITÀ' DI ATTUAZIONE

Il presente Piano Regolatore Generale costituisce sviluppo a livello puntuale delle indicazioni a Livello territoriale e locale del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico della Regione Liguria

Si definisce una Normativa ambientale pertinente ad ogni Zona Omogenea di Piano, da osservarsi negli interventi ammessi dal presente P.R.G..

Detta Normativa persegue le finalità di un corretto inserimento nel contesto degli interventi sull'esistente e quelli di nuova edificazione mediante il rispetto dei caratteri naturali e insediativi; in particolare, tale finalità deve essere perseguita attraverso la rinuncia a sperimentazioni architettoniche e urbanistiche estranee alla stratificazione della cultura locale o mutuata da realtà territoriali diverse.

La rispondenza alla Normativa ambientale di seguito definita costituisce elemento imprescindibile per l'ammissibilità di ogni intervento nel Territorio Comunale.

Ogni proposta di intervento in deroga alla Normativa Ambientale, deve essere specificatamente motivata e può essere autorizzata, dal Sindaco su parere della Commissione edilizia, sulla base di una esauriente ed appropriata documentazione.

Art. 14

DEFINIZIONE DELLE SOTTOZONE DI ZONA OMOGENEA

Le aree interessate da tessuti urbani storici o consolidati (Zone A e Bs), sono divise in sottozone al fine di definire puntualmente la Normativa Ambientale pertinente. Dette sottozone sono rappresentate negli allegati grafici:

TAV. 5 TESSUTO EDILIZIO STORICO: POGGI, MARTA, FASCEO

(composta dalle tavole redatte su C.T.R. e catastali in scala 1:500)

TAV. 6 TESSUTO EDILIZIO STORICO: ORTOVERO E POZZO

(composta dalle tavole redatte su C.T.R. e catastali in scala 1:500)



Nelle sottozone sono evidenziate le parti edificate suscettibili di modificazioni volumetriche o prospettiche. Tali modificazioni sono normate dalla Normativa ambientale pertinente, riportata in schede corrispondenti a ciascuna sottozona.

Nelle schede, oltre agli elementi di pregio da salvaguardare e elementi modificabili per sanare situazioni di degrado, vengono definiti i criteri mediante i quali sono modificabili le parti di tessuto edilizio evidenziate in cartografia, le tipologie degli elementi costitutivi ed il tipo dei materiali ammessi per gli interventi di manutenzione, restauro o modificazioni in genere.

Art. 16 TIPOLOGIA DEI MODELLI AGGREGATIVI

Si individuano le tipologie progettate o comunque compatibili con il tessuto edilizio esistente; la nuova edificazione dovranno attenersi ai seguenti modelli tipologici, eccetto le costruzioni esistenti, in accordo con le prescrizioni di zona potranno adeguarsi. In particolare, nella zona di edificazione storica, gli interventi o le modifiche al volume esistente, le forme costruite, non dovranno avere forme di SUPERFETAZIONI o aggiunte non opportune, ma dovranno essere rispettate l'edilizia esistente e i volumi esistenti.

DELAGGREGATIVE

AN TIPOLOGIA DA RISTRUTTURAZIONE PER PERICOLO PLANIFICANTE
E' data dall'aggregazione di elementi edilizi, funzionalmente autonomi ed avulsi in genere il sotto tessuto tradizionale di edilizia, organizzata lungo un percorso di distribuzione edilizia allungamento dell'insieme sul ciglio della strada, senza interruzione tra i singoli elementi e tra spazi divisi dello stesso elemento di edilizia (a fronte principali) e senza affollamenti edilizi tra elementi di edilizia contigui.
Per una tutela prevista interventi di facciata a terrana sui fronti della strada.

I singoli elementi, in adempimento del principio della separazione delle situazioni, e possono svilupparsi in diverse fasce per tre o quattro piani e con altri volumi, con i caratteri di collegamento con il tessuto



CAPO II

DEFINIZIONE DEGLI ELEMENTI TIPOLOGICI E COSTRUTTIVI

Art. 15

EDIFICI DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE NON AVENTI NORMATIVA AMBIENTALE PUNTUALE

In mancanza di Normativa Puntuale specifica, gli interventi da effettuarsi su edifici che presentino tecniche costruttive storiche quali muri perimetrali in pietra (o parti di essi non inferiori al 50% della loro superficie fuori terra), coperture in struttura lignea, elementi decorativi di pregio quali edicole votive, lapidi, iscrizioni o parti dipinte o quanto altro, a parere della Commissione Edilizia Integrata comunale, sia meritevole di salvaguardia, oltre che conformi alla specifica disciplina di Zona come descritto nelle Norme Tecniche di Attuazione, dovranno attenersi alle voci successive riferite a "edifici di interesse storico ambientale".

Art. 16

TIPOLOGIA DEI MODELLI AGGREGATIVI

Si individuano le tipologie presenti o comunque compatibili con il tessuto edificato comunale: le nuove edificazioni dovranno attenersi ai seguenti modelli tipologici, mentre le costruzioni esistenti, in accordo con le prescrizioni di zona potranno aderguarvisi. In particolare, nelle zone di edificazione storica, gli aumenti o le modifiche ai volumi esistenti, laddove concessi, non dovranno avere forma di SUPERFETAZIONI o aggiunte non organiche, ma dovranno essere rapportati all'edificio secondo i criteri riportati

TIPI AGGREGATIVI:

A1: TIPOLOGIA A SCHIERA SU PERCORSO PIANEGGIANTE

E' data dall'aggregazione di elementi modulari, funzionalmente autonomi ed aventi in comune il setto murario trasversale di divisione, organizzati lungo un percorso di distribuzione mediante allineamento delle fronti sul ciglio dello stesso, senza sfalsamenti tra i singoli elementi e fra piani diversi dello stesso elemento di schiera (sul fronte principale) e senza sfalsamenti altimetrici tra elementi di schiera contigui.

Possono essere presenti arretramenti di facciata o terrazzi sui fronti della schiera.

I singoli elementi, costituiti dal raddoppio in profondità della cellula elementare, si possono sviluppare in altezza generalmente per tre o, più raramente e mai oltre quattro piani. I meccanismi di collegamento verticali



sono contenuti all'interno dell'edificio. Possono essere presenti collegamenti verticali esterni sino al primo piano.

Le coperture devono essere a doppia falda con colmo parallelo alle facciate ed equidistante da queste e inclinazione compresa tra 25 e 30 gradi.

Le bucatore, generalmente binate devono avere l'altezza armonicamente prevalente sulla larghezza secondo rapporti dimensionali tradizionalmente diffusi.

La logica aggregativa, a cui devono essere improntati eventuali interventi su edifici esistenti, assimilabili alla tipologia in esame e comportanti modifiche volumetriche, deve essere riconducibili ad uno dei seguenti criteri:

CRITERIO A1.1.

AGGIUNTA SERIALE DI CELLULE AGGREGATIVE ALLA SCHIERA AVENTI LA PROFONDITÀ DI QUELLE ATTIGUE

La linea di gronda dei nuovi volumi deve trovare precisi riscontri e rapporti planimetrici e altimetrici con quelle attigue.

La copertura dei nuovi volumi deve rappresentare la continuazione della copertura della schiera di appartenenza; a meno di specifiche indicazioni nelle schede di zona, deve essere a falda con colmo parallelo al fronte strada.

La copertura dei nuovi volumi può essere rappresentata da terrazzo praticabile se il numero di piani del nuovo volume è inferiore di almeno uno rispetto al corpo principale della schiera.

CRITERIO A1.2.

AUMENTO O DIMINUIZIONE DELLA PROFONDITÀ DELLA O DELLE CELLULE COSTITUENTI LA SCHIERA, MEDIANTE AVANZAMENTO DEL FRONTE COSTRUITO.

L'intervento può riguardare una o più cellule e può interessare il suo o loro sviluppo verticale in maniera totale o parziale ma deve tendere alla regolarizzazione generale del fronte. A questo scopo occorre che i nuovi volumi presentino planimetricamente e altimetricamente allineamenti evidenti con le parti a loro attigue.

La copertura dei nuovi volumi deve rappresentare la continuazione della copertura della schiera di appartenenza, a meno di specifiche indicazioni nelle schede di zona; nel caso in cui, proseguendo la falda inclinata non si riesca a mantenere un'altezza di piano sufficiente, la linea di gronda dovrà essere alzata e con essa l'intera copertura, fatto salvo il rispetto dei limiti di aumento volumetrico e la compatibilità ambientale di quest'ultima sopraelevazione.

La copertura dei nuovi volumi può essere rappresentata da terrazzo praticabile se il numero di piani del nuovo volume è inferiore di almeno uno rispetto al corpo principale della schiera.

CRITERIO A1.3.

REDISTRIBUZIONE DELLE DIVERSE LARGHEZZE DI DIVERSE CELLULE MEDIANTE LA DIMINUIZIONE DELLA PROFONDITÀ DI ALCUNE E L'AUMENTO DELLA PROFONDITÀ DELLE ATTIGUE IN MODO DA PERSEGUIRE UN GENERALE RIALLINEAMENTO DEL FRONTE COSTRUITO.



percorso distributore risulta inclinato, esistono sfalsamenti altimetrici tra elementi contigui e l'accesso avviene attraverso scale esterne con balaustra in muratura.

Le coperture devono essere a doppia falda con colmo parallelo alle facciate ed equidistante da queste e inclinazione compresa tra 25 e 30 gradi.

Le bucatore, generalmente binate, hanno l'altezza armonicamente prevalente sulla larghezza secondo rapporti dimensionali tradizionalmente diffusi.

Normalmente in questo tipo di edifici la morfologia del terreno su cui si impostano, determina edifici con caratteristiche volumetriche particolarmente complesse.

La logica aggregativa, a cui devono essere improntati eventuali interventi su edifici esistenti, assimilabili alla presente categoria e comportanti modifiche volumetriche, deve essere riconducibile ad uno dei seguenti criteri:

CRITERIO A2.1.

AGGIUNTA SERIALE DI CELLULE AGGREGATIVE ALLA SCHIERA MANTENDO LA PROFONDITÀ DI QUELLE ATTIGUE.

La linea di gronda dei nuovi volumi deve trovare precisi riscontri e rapporti planimetrici e altimetrici con almeno una di quelle attigue o essere altimetricamente compresa tra quelle attigue .

La copertura dei nuovi volumi deve rappresentare la continuazione della copertura della schiera di appartenenza; a meno di specifiche indicazioni nelle schede di zona, deve essere a falda con colmo parallelo al fronte strada.

La copertura dei nuovi volumi deve rappresentare la continuazione della copertura della schiera di appartenenza, a meno di specifiche indicazioni nelle schede di zona; nel caso in cui, proseguendo la falda inclinata non si riesca a mantenere un'altezza di piano sufficiente, la linea di gronda dovrà esserealzata e con essa l'intera copertura, fatto salvo il rispetto dei limiti di aumento volumetrico e la compatibilità ambientale di quest'ultima sopraelevazione.

La copertura dei nuovi volumi può essere rappresentata da terrazzo praticabile se il numero di piani del nuovo volume è inferiore di almeno uno rispetto al corpo principale della schiera.

CRITERIO A2.2.

AUMENTO DELLA PROFONDITÀ DELLA O DELLE CELLULE COSTITUENTI LA SCHIERA, MEDIANTE AVANZAMENTO DEL FRONTE COSTRUITO.

L'intervento può riguardare una o più cellule e può interessare il suo o loro sviluppo verticale in maniera totale o parziale ma deve tendere alla regolarizzazione generale del fronte. A questo scopo occorre che i nuovi volumi presentino planimetricamente e altimetricamente allineamenti evidenti con le parti a loro attigue.

La copertura dei nuovi volumi deve rappresentare la continuazione della copertura della schiera di appartenenza, a meno di specifiche indicazioni nelle schede di zona; nel caso in cui, proseguendo la falda inclinata non si riesca a mantenere un'altezza di piano sufficiente, la linea di gronda dovrà esserealzata e con essa l'intera copertura, fatto salvo il rispetto dei limiti di aumento volumetrico e la compatibilità ambientale di quest'ultima sopraelevazione.



La copertura dei nuovi volumi può essere rappresentata da terrazzo praticabile se il numero di piani del nuovo volume è inferiore di almeno uno rispetto al corpo principale della schiera.

CRITERIO A2.3.

REDISTRIBUZIONE DELLE DIVERSE LARGHEZZE DI DIVERSE CELLULE MEDIANTE LA DIMINUIZIONE DELLA PROFONDITÀ DI ALCUNE E L'AUMENTO DELLA PROFONDITÀ DELLE ATTIGUE IN MODO DA PERSEGUIRE UN GENERALE RIALLINEAMENTO DEL FRONTE COSTRUITO.

L'intervento deve presentare planimetricamente e altimetricamente allineamenti evidenti con almeno una delle parti attigue o avere altezze di gronda o di piano comprese tra le altezze degli elementi corrispondenti attigui se questi hanno altezze tra loro sfalsate.

La copertura dei nuovi volumi deve rappresentare la continuazione della copertura della schiera di appartenenza, a meno di specifiche indicazioni nelle schede di zona; nel caso in cui, proseguendo la falda inclinata non si riesca a mantenere un'altezza di piano sufficiente, la linea di gronda dovrà esserealzata e con essa l'intera copertura, fatto salvo il rispetto dei limiti di aumento volumetrico e la compatibilità ambientale di quest'ultima sopraelevazione.

La copertura dei nuovi volumi può essere rappresentata da terrazzo praticabile se il numero di piani del nuovo volume è inferiore di almeno uno rispetto al corpo principale della schiera.

CRITERIO A2.4.

SOPRAELEVAZIONE DI CELLULE ESISTENTI MANTENDO LA PROFONDITÀ DI QUELLE SOTTOSTANTI.

La linea di gronda dei nuovi volumi deve trovare precisi riscontri e rapporti planimetrici e altimetrici con quelle attigue.

La copertura dei nuovi volumi, a meno di specifiche indicazioni nelle schede di zona, deve essere a falda con colmo parallelo al fronte strada.

Dove non specificato, la sopraelevazione deve tendere al raggiungimento o avvicinamento dell'altezza di piano abitabile per piani esistenti e adibiti ad abitazione. Dove non specificato diversamente la sopraelevazione può comportare un aumento massimo di altezza esterna di cm. 50.

A prescindere dal tipo di logica aggregativa, i prospetti dei nuovi volumi o le modificazioni prospettiche dei volumi esistenti, laddove ammesse, devono presentare analogie evidenti con i prospetti attigui esistenti.

L'inserimento di balconi in facciata è ammesso nei casi in cui espressamente previsto dalle specifiche schede di zona.

La copertura dei nuovi volumi può essere rappresentata da terrazzo praticabile se il numero di piani del nuovo volume è inferiore di almeno uno rispetto al corpo principale della schiera.

I collegamenti verticali possono essere rappresentati da scale esterne sino al secondo piano fuori terra se armonicamente inserite nel disegno di facciata.



A3: TIPOLOGIA IN LINEA

Unità abitativa costituita da due (mezza linea) o quattro (linea) cellule raddoppiate in profondità e sviluppata in altezza generalmente su due o tre piani, ove al piano terra possono essere allocate destinazioni compatibili con la funzione residenziale.

Nel caso dell'elemento di linea il meccanismo distributore verticale è contenuto all'interno dell'edificio, normalmente in posizione baricentrica rispetto alla facciata principale (dove è posto l'ingresso).

Ciascuna cellula componente la linea dovrebbe avere ai piani superiori e per ciascuna cellula finestre aventi l'altezza armonicamente prevalente sulla larghezza secondo rapporti dimensionali tradizionalmente diffusi.

Possono essere presenti balconi in fronte o sul retro e possono verificarsi sfalsamenti di piani.

Le coperture devono essere a falda doppia con il padiglione solo se l'edificio rappresenta la conclusione della palazzata di cui fa parte. Il colmo deve avere andamento parallelo alle facciate ed essere equidistante dalle stesse. L'inclinazione sarà approssimativamente tra i 25 e 35 gradi.

Preferenzialmente le bucatore dovranno presentare allineamenti orizzontali e incolonnamenti verticali.

La logica aggregativa, a cui devono essere improntati eventuali interventi comportanti modificazioni volumetriche su edifici esistenti assimilabili alla categoria in esame, deve essere riconducibile ad uno dei seguenti criteri:

CRITERIO A3.1.

AGGIUNTA SERIALE DI CELLULE AGGREGATIVE ALLA LINEA MANTENDO LA PROFONDITÀ DI QUELLE ATTIGUE.

Le eventuali nuove cellule non devono essere dotate di ingresso autonomo a meno di accesso a cantine o garages.

La linea di gronda dei nuovi volumi deve trovare precisi riscontri e rapporti planimetrici e altimetrici con quelle attigue.

La copertura dei nuovi volumi deve rappresentare la continuazione della copertura della linea di appartenenza; a meno di specifiche indicazioni nelle schede di zona, deve essere a falda con colmo parallelo al fronte strada.

La copertura dei nuovi volumi può essere rappresentata da terrazzo praticabile se il numero di piani del nuovo volume è inferiore di almeno uno rispetto al corpo principale della schiera.

CRITERIO A3.2.

AUMENTO DELLA PROFONDITÀ DELLA O DELLE CELLULE COSTITUENTI LA SCHIERA, MEDIANTE AVANZAMENTO DEL FRONTE COSTRUITO.

L'intervento può riguardare una o più cellule e può interessare il suo o loro sviluppo verticale in maniera totale o parziale ma deve tendere alla regolarizzazione generale del fronte. A questo scopo occorre che i nuovi volumi presentino planimetricamente e altimetricamente allineamenti evidenti con le parti a loro attigue.

La copertura dei nuovi volumi deve rappresentare la continuazione della copertura della schiera di appartenenza, a meno di specifiche indicazioni nelle



schede di zona; nel caso in cui, proseguendo la falda inclinata non si riesca a mantenere un'altezza di piano sufficiente, la linea di gronda dovrà essere alzata e con essa l'intera copertura, fatto salvo il rispetto dei limiti di aumento volumetrico e la compatibilità ambientale di quest'ultima sopraelevazione.

La copertura dei nuovi volumi può essere rappresentata da terrazzo praticabile se il numero di piani del nuovo volume è inferiore di almeno uno rispetto al corpo principale della schiera.

CRITERIO A3.3.

REDISTRIBUZIONE DELLE DIVERSE LARGHEZZE DI DIVERSE CELLULE MEDIANTE LA DIMINUZIONE DELLA PROFONDITÀ DI ALCUNE E L'AUMENTO DELLA PROFONDITÀ DELLE ATTIGUE IN MODO DA PERSEGUIRE UN GENERALE RIALLINEAMENTO DEL FRONTE COSTRUITO.

L'intervento deve presentare planimetricamente e altimetricamente allineamenti evidenti con le parti attigue.

La copertura dei nuovi volumi deve rappresentare la continuazione della copertura della schiera di appartenenza, a meno di specifiche indicazioni nelle schede di zona; nel caso in cui, proseguendo la falda inclinata non si riesca a mantenere un'altezza di piano sufficiente, la linea di gronda dovrà essere alzata e con essa l'intera copertura, fatto salvo il rispetto dei limiti di aumento volumetrico e la compatibilità ambientale di quest'ultima sopraelevazione.

La copertura dei nuovi volumi può essere rappresentata da terrazzo praticabile se il numero di piani del nuovo volume è inferiore di almeno uno rispetto al corpo principale della schiera.

CRITERIO A3.4.

SOPRAELEVAZIONE DI CELLULE ESISTENTI MANTENDO LA PROFONDITÀ DI QUELLE SOTTOSTANTI.

La linea di gronda dei nuovi volumi deve trovare precisi riscontri e rapporti planimetrici e altimetrici con quelle attigue.

La copertura dei nuovi volumi, a meno di specifiche indicazioni nelle schede di zona, deve essere a falda con colmo parallelo al fronte strada.

Dove non specificato, la sopraelevazione deve tendere al raggiungimento o avvicinamento dell'altezza di piano abitabile per piani esistenti e adibiti ad abitazione. Dove non specificato diversamente la sopraelevazione può comportare un aumento massimo di altezza esterna di cm. 50.

A prescindere dal tipo di logica aggregativa, i prospetti dei nuovi volumi o le modificazioni prospettiche dei volumi esistenti, laddove ammesse, devono presentare analogie evidenti con i prospetti attigui esistenti.

L'inserimento di balconi in facciata è ammesso in generale nei prospetti affaccianti sulla strada statale n° 453 (via Nazionale a Pogli e via Roma a Ortovero) e nei casi in cui espressamente ammesso dalle specifiche schede di zona.

I collegamenti verticali, a prescindere dalla logica aggregativa, devono essere rappresentati da scale interne.



A4: TIPOLOGIA A VILLA O A PALAZZINA

Unità abitative organizzate come residenze isolate e circondate da un'area di pertinenza attrezzata a giardino: l'aggregazione di tali unità deve costituire tessuti omogenei e regolari con funzione di filtro tra aree agricole ed urbane, ovvero di conferma e consolidamento delle porzioni di tessuto urbano già insediato sulla base di tali tipologie edilizie.

La volumetria di ogni nuova costruzione ascrivibile alla tipologia in esame deve essere articolata in non più di tre piani abitabili, deve avere una volumetria inferiore a 2.000 MC.. L'involucro edilizio deve essere risolto in forme semplici e le coperture devono essere a padiglione o a falde con possibilità di realizzare terrazzi, purché la loro estensione sia limitata a meno di 1/3 dell'intera superficie coperta dalla costruzione

Negli edifici esistenti assimilati alla categoria in esame, eventuali aggiunte volumetriche o variazioni prospettiche devono mirare all'unità formale del manufatto.

La logica aggregativa a cui devono essere improntati eventuali nuovi interventi comportanti modificazioni dei volumi attuali deve essere riconducibile ad uno dei seguenti criteri:

CRITERIO A4.1.

AUMENTO DELLA PROFONDITÀ DI PARTE O DELL'INTERO CORPO,
COSTITUENTE L'EDIFICIO, MEDIANTE AVANZAMENTO DEL FRONTE
COSTRUITO.

L'intervento può riguardare una o più cellule abitative e può interessare il suo o loro sviluppo verticale in maniera totale o parziale ma deve tendere alla regolarizzazione generale del fronte. A questo scopo occorre che i nuovi volumi presentino planimetricamente e altimetricamente allineamenti evidenti con le parti a loro attigue.

La copertura dei nuovi volumi deve rappresentare la continuazione della copertura del corpo principale, a meno di specifiche indicazioni nelle schede di zona; nel caso in cui, proseguendo la falda inclinata non si riesca a mantenere un'altezza di piano sufficiente, la linea di gronda dovrà essere alzata e con essa l'intera copertura, fatto salvo il rispetto dei limiti di aumento volumetrico e la compatibilità ambientale di quest'ultima sopraelevazione.

La copertura dei nuovi volumi può essere rappresentata da terrazzo praticabile se il numero di piani del nuovo volume è inferiore di almeno uno rispetto al corpo principale.

CRITERIO A4.2.

REDISTRIBUZIONE DELLE DIVERSE LARGHEZZE DI DIVERSE PARTI
COMPONENTI L'EDIFICIO MEDIANTE LA DIMINUIZIONE DELLA PROFONDITÀ DI
ALCUNE E L'AUMENTO DELLA PROFONDITÀ DELLE ATTIGUE IN MODO DA
PERSEGUIRE UN GENERALE RIALLINEAMENTO DEL FRONTE COSTRUITO.

L'intervento deve presentare planimetricamente e altimetricamente allineamenti evidenti con le parti attigue.

La copertura dei nuovi volumi deve rappresentare la continuazione della copertura del corpo principale, a meno di specifiche indicazioni nelle schede di zona; nel caso in cui, proseguendo la falda inclinata non si riesca a



mantenere un'altezza di piano sufficiente, la linea di gronda dovrà esserealzata e con essa l'intera copertura, fatto salvo il rispetto dei limiti di aumento volumetrico e la compatibilità ambientale di quest'ultima sopraelevazione.

La copertura dei nuovi volumi può essere rappresentata da terrazzo praticabile se il numero di piani del nuovo volume è inferiore di almeno uno rispetto al corpo principale.

A prescindere dal tipo di logica aggregativa, i prospetti dei nuovi volumi o le modificazioni prospettiche dei volumi esistenti, laddove ammesse, devono presentare analogie evidenti con le parti di prospetto attigue esistenti.

L'inserimento di balconi in facciata è ammesso in generale nei prospetti affacciati sulla strada statale n°453 (via Nazionale a Pogli e via Roma a Ortovero) e nei casi in cui espressamente ammesso dalle specifiche schede di zona.

A5: TIPOLOGIA RURALE

Unità abitativa mono o bifamiliare organizzata come residenza isolata, funzionale alla conduzione dell'azienda agricola, posta sul lotto principale tra quelli che vengono asserviti alla costruzione.

Gli edifici di nuova costruzione ascrivibili alla tipologia in esame non possono avere più di 2 piani abitabili, tetto a falde, volumi semplici anche se possono esistere in caso di costruzione su terreno pendente sfalsamenti di piani secondo la tipologia "a seggiola". Le scale esterne dovranno avere balaustre piene in muratura.

La logica aggregativa a cui devono essere improntati eventuali nuovi aumenti volumetrici o modificazioni degli edifici esistenti, assimilabili a tale categoria, deve essere riconducibile ad uno dei seguenti criteri:

CRITERIO A5.1.

AGGIUNTA SERIALE DI CELLULE AGGREGATIVE ALL'EDIFICIO MANTENDO LA PROFONDITÀ DI QUELLE ATTIGUE.

La linea di gronda dei nuovi volumi deve trovare precisi riscontri e rapporti planimetrici e altimetrici con quelle attigue.

La copertura dei nuovi volumi deve rappresentare la continuazione della copertura del corpo originario di appartenenza; a meno di specifiche indicazioni nelle schede di zona, deve essere a falda con gronda orizzontale sui muri perimetrali.

CRITERIO A5.2.

AUMENTO DELLA PROFONDITÀ DI PARTE O DELL'INTERO CORPO, COSTITUENTE L'EDIFICIO, MEDIANTE AVANZAMENTO DEL FRONTE COSTRUITO.

L'intervento può riguardare una o più cellule abitative e può interessare il suo o loro sviluppo verticale in maniera totale o parziale ma deve tendere alla regolarizzazione generale del fronte. A questo scopo occorre che i nuovi volumi presentino planimetricamente e altimetricamente allineamenti evidenti con le parti a loro attigue.



La copertura dei nuovi volumi deve rappresentare la continuazione della copertura della schiera di appartenenza, a meno di specifiche indicazioni nelle schede di zona; nel caso in cui, proseguendo la falda inclinata non si riesca a mantenere un'altezza di piano sufficiente, la linea di gronda dovrà esserealzata e con essa l'intera copertura, fatto salvo il rispetto dei limiti di aumento volumetrico e la compatibilità ambientale di quest'ultima sopraelevazione. La copertura dei nuovi volumi può essere rappresentata da terrazzo praticabile se il numero di piani del nuovo volume è inferiore di almeno uno rispetto al corpo principale.

CRITERIO A5.3

REDISTRIBUZIONE DELLE DIVERSE LARGHEZZE DI DIVERSE PARTI COMPONENTI L'EDIFICIO MEDIANTE LA DIMINUZIONE DELLA PROFONDITÀ DI ALCUNE E L'AUMENTO DELLA PROFONDITÀ DELLE ATTIGUE IN MODO DA PERSEGUIRE UN GENERALE RIALLINEAMENTO DEL FRONTE COSTRUITO.

L'intervento deve presentare planimetricamente e altimetricamente allineamenti evidenti con le parti attigue.

La copertura dei nuovi volumi deve rappresentare la continuazione della copertura della schiera di appartenenza, a meno di specifiche indicazioni nelle schede di zona; nel caso in cui, proseguendo la falda inclinata non si riesca a mantenere un'altezza di piano sufficiente, la linea di gronda dovrà esserealzata e con essa l'intera copertura, fatto salvo il rispetto dei limiti di aumento volumetrico e la compatibilità ambientale di quest'ultima sopraelevazione.

La copertura dei nuovi volumi può essere rappresentata da terrazzo praticabile se il numero di piani del nuovo volume è inferiore di almeno uno rispetto al corpo principale.

CRITERIO A5.4.

SOPRAELEVAZIONE DI CELLULE ESISTENTI MANTENDO LA PROFONDITÀ DI QUELLE SOTTOSTANTI.

La linea di gronda dei nuovi volumi deve trovare precisi riscontri e rapporti planimetrici e altimetrici con quelle attigue.

La copertura dei nuovi volumi, a meno di specifiche indicazioni nelle schede di zona, deve essere a falda con colmo parallelo al fronte strada.

La copertura dei nuovi volumi deve rappresentare la continuazione della copertura della schiera di appartenenza, a meno di specifiche indicazioni nelle schede di zona; nel caso in cui, proseguendo la falda inclinata non si riesca a mantenere un'altezza di piano sufficiente, la linea di gronda dovrà esserealzata e con essa l'intera copertura, fatto salvo il rispetto dei limiti di aumento volumetrico e la compatibilità ambientale di quest'ultima sopraelevazione.

A prescindere dal tipo di logica aggregativa, i prospetti dei nuovi volumi o le modificazioni prospettiche dei volumi esistenti, laddove ammesse, devono presentare analogie evidenti con le parti di prospetto attigue esistenti. L'inserimento di nuovi balconi è vietato se non espressamente previsto nelle schede di zona.



I collegamenti verticali possono essere rappresentati da scale esterne sino al primo piano fuori terra se armonicamente inserite nel disegno di facciata di un prospetto modificabile.

A6: TIPOLOGIA PER RICOVERI AGRICOLI

I ricoveri agricoli devono essere realizzati in legno o muratura; Nel caso di muratura devono avere copertura a falda.

E' vietato l'impiego di materiali metallici per la copertura e la tamponatura laterale.

A7: TIPOLOGIA PER EDIFICI SPECIALI

Tradizionalmente gli edifici "speciali" ovvero quelli a destinazione non residenziale non sono presenti sul territorio comunale; I nuovi inserimenti necessari per ospitare attività produttive, commerciali o turistico - ricettive dovranno correlarsi in maniera organica con il tessuto insediativo circostante: saranno da evitare dimensioni e soluzioni formali che determinino rapporti di fuori scala degli edifici in esame con i circostanti.

Questi manufatti dovranno avere tetto a falde con profondità della singola falda non superiore a m. 6,00, il corpo di fabbrica non dovrà presentare tratti superiori a m. 20,00 senza arretramenti o avanzamenti dello stesso e comunque ogni singolo corpo di fabbrica non potrà avere una lunghezza maggiore di m 30,00. Non sono ammessi edifici con elementi metallici (ad eccezione del rame) di tamponatura ne di copertura .

Le pareti verticali dovranno essere in muratura e regolarmente intonacate o costruite in pietra a vista o in blocchi di argilla espansa del tipo a faccia vista. La copertura dovrà essere a falda o, nel caso di edifici turistico ricettivi, potrà essere a falda o a falda inframezzate da parti ribassate coperte da terrazzi praticabili.

Gli edifici esistenti ascrivibili alla categoria in esame, non normati da specifica scheda, dovranno tendere a uniformarsi a quanto sopra prescritto.

Art. 17

TIPOLOGIA DEI RIVESTIMENTI DEGLI EDIFICI

B1. INTONACI O PARTI A VISTA DI MURATURE IN EDIFICI DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE

Se possibile è da evitare la completa intonacatura degli edifici privilegiando interventi di ripristino parziale, con riprese che devono essere il più possibile simili all'originale.

Possono essere utilizzati procedimenti di consolidamento mediante applicazione di impregnanti polimerici.

Nel caso di rifacimenti totali, gli intonaci cementizi devono essere sostituiti con intonaci costituiti prevalentemente a base di malte di calce e dunque ultimati in arenino alla genovese con finitura a frattazzo.



Non sono consentiti rivestimenti in ceramica, in marmo, in mattoni, in pietra ad "opus incertum" o a giunti rilevati in cemento, nonché le zoccolature e i "lambrini" ad intonaco di cemento strollato (ad effetto rustico).

Le zoccolature esterne possono essere realizzate con lastre regolari di ardesia o di altra pietra presente nella tradizione locale (per es. Arenaria di Pieve di Teco) o finite ad intonaco con colorazione diversa da quella soprastante.

B2: MURATURE IN PIETRA A VISTA

(valide anche per edifici di interesse storico ambientale)

Le murature esistenti esterne, se in pietra a vista o ad intonaco rustico, (malta grossolana e pietra a vista) devono essere conservate ed opportunamente ripulite e trattate. Nel caso in cui siano state originariamente intonacate, ed in seguito alla prolungata assenza di manutenzione risultino attualmente in pietra a vista, è consentito il ripristino della situazione originaria mediante intonacatura nei modi descritti al punto B1.

Il contorno delle bucatore può comunque essere incorniciato mediante differente tinteggiatura (preferibilmente bianca) rispetto alle murature circostanti o nel caso di murature in pietra a vista può essere incorniciato da una striscia di circa cm 15 di intonaco

Le nuove murature in pietra a vista dovranno essere costruite in pietra o con altra tecnologia e poi rivestite con contromuro in pietra. La pietra dovrà essere in conci in cui la dimensione orizzontale è maggiore di quella verticale e i giunti di malta non dovranno essere visibili.

B3. INTONACI O PARTI A VISTA DI MURATURE

IN EDIFICI NON AVENTI INTERESSE STORICO AMBIENTALE

Gli intonaci cementizi devono essere costituiti prevalentemente a base di malte di calce e dunque ultimati in arenino alla genovese con finitura a frattazzo.

Sono consentiti rivestimenti in mattoni, in pietra a giunti rinzaccati con scaglie o rilevati in cemento, nonché le zoccolature e i "lambrini" ad intonaco di cemento strollato (ad effetto rustico).

Le zoccolature esterne possono essere realizzate con lastre regolari di ardesia o di altra pietra presente nella tradizione locale (per es. Arenaria di Pieve di Teco) o finite ad intonaco con colorazione diversa da quella soprastante.

Art. 18

TINTEGGIATURE E FINITURE MURARIE

C1. TINTEGGIATURE DI EDIFICI DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE

In caso di tinteggiatura degli edifici deve essere effettuata una campionatura dei colori da sottoporsi all'approvazione della Commissione Edilizia Integrata Comunale.



Le tinteggiature delle facciate degli edifici devono essere eseguite, preferibilmente a fresco, con pitture inorganiche ai silicati di potassio o a calce.

I colori preferibili, in armonia con gli edifici esistenti, e nelle tonalità del repertorio tradizionale, possono variare tra le gamme del rosa, del giallo/rosso e delle terre in genere se di colore chiaro.

I colori da usarsi devono essere riferiti al recupero (per quanto possibile) delle tracce di tinteggiatura reperibili sulle facciate.

Per le facciate con decorazioni dipinte (marcapiani, cornici di finestre e porte, cantonali) è indispensabile un ripristino senza semplificazioni di forme e colori o modifiche, a meno che queste ultime siano tese a recuperare le decorazioni originarie.

Non sono consentite tinteggiature plastiche al quarzo, tinte epossidiche, spatolati, graffiati acrilici ed ogni altra pittura a base sintetica e con effetti di rilievo, grane e corrugamenti artificiali, e comunque qualsiasi altro genere di tinte impermeabili che non permettano la traspirazione del muro.

C2. TINTEGGIATURE DI EDIFICI NON AVENTI INTERESSE STORICO AMBIENTALE

Preventivamente alla tinteggiatura degli edifici, deve essere effettuata una campionatura dei colori da sottoporsi all'approvazione della Commissione Edilizia Integrata Comunale.

Le tinteggiature delle facciate degli edifici devono essere eseguite, preferibilmente a fresco, con pitture inorganiche ai silicati di potassio o a calce.

I colori preferibili, in armonia con gli edifici esistenti, e nelle tonalità del repertorio tradizionale, possono variare tra le gamme del rosa, del giallo/rosso e delle terre in genere se di colore chiaro, del bianco.

I colori da usarsi devono essere riferiti al recupero (per quanto possibile) delle tracce di tinteggiatura reperibili sulle facciate.

Per le facciate con decorazioni dipinte (marcapiani, cornici di finestre e porte, cantonali) è indispensabile un ripristino senza semplificazioni di forme e colori o modifiche, a meno che queste ultime siano tese a recuperare le decorazioni originarie.

Sono consentite tinteggiature plastiche al quarzo, tinte epossidiche, spatolati, graffiati acrilici ed ogni altra pittura a base sintetica.

ART. 19

TIPOLOGIA DELLE COPERTURE, GRONDE, CAMINI DEGLI EDIFICI

D1. COPERTURE DI EDIFICI DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE DI TIPO A

I manti delle coperture a falde devono essere eseguiti in lastre di ardesia regolari o tegole marsigliesi in laterizio.



Nel primo caso le lastre saranno posate mediante ganci o malta con sovrapposizione doppia o tripla. Sulle linee di colmo e all'intersezione di falda dovranno essere posti coppi in laterizio.

Nel caso di copertura in laterizio, è preferibile eseguire in abbadini di ardesia la fascia di copertura attigua alla gronda per una profondità di 40 cm.

La sporgenza delle falde, dal filo della muratura perimetrale, deve essere contenuta nella dimensione di 20/30 cm. L'inclinazione delle falde deve ricalcare quella precedente altrimenti deve essere compresa tra i 17 e 30 gradi.

Non sono consentite coperture in lastre ondulate (ondulux, lamiere ecc.), materiali plastici in genere, coppi alla francese, laterocemento e materiali simili.

E' consentita, se in accordo con i caratteri tipologici e costruttivi dell'edificio la sostituzione di coperture piane in coperture a falde con conseguente sostituzione del manto di copertura con lastre in ardesia o cotto.

D2. COPERTURE DI EDIFICI DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE DI TIPO B

I manti delle coperture a falde devono essere eseguiti in tegole marsigliesi in laterizio.

La sporgenza delle falde, dal filo della muratura perimetrale, deve essere contenuta nella dimensione di 30/40 cm. e deve essere data dalla sporgenza dei travetti dell'orditura del tetto che sporgono dalla linea del muro perimetrale e definiscono il cornicione in legno. L'inclinazione delle falde deve ricalcare quella precedente altrimenti deve essere compresa tra i 25 e 35 gradi.

Non sono consentite coperture in lastre ondulate (ondulux, lamiere ecc.), materiali plastici in genere, coppi alla francese, laterocemento e materiali simili.

E' consentita, se in accordo con i caratteri tipologici e costruttivi dell'edificio la sostituzione di coperture piane in coperture a falde con conseguente sostituzione del manto di copertura con lastre in ardesia o cotto.

D3. COPERTURE DI EDIFICI AD USO RESIDENZIALE, AGRICOLO O FUNZIONI CORRELATE

Devono essere di tipo a falde coperte in ardesia, tegoli o laterocemento. Sono vietati ondulux, lamiere, cemento-amianto e materiali che determinino un aspetto precario delle costruzioni.

D4. COPERTURE PIANE PRATICABILI

Le coperture piane, dove ammesse, devono avere pavimentazione come prescritto ai punti O1 o O2, parapetti in muratura piena, intonacati e tinteggiati come le parti sottostanti delle pareti verticali.



D5. COPERTURE DI EDIFICI ESCLUSI DALLE PRECEDENTI CATEGORIE

Devono essere a falde inclinate secondo i modelli sopracitati con libertà di materiale da impiegarsi.

E1. GRONDE E PLUVIALI IN EDIFICI DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE

I canali di gronda ed i pluviali devono essere eseguiti in rame o lamiera zincata a sezione rotonda. Non sono consentiti canali o tubi di materiale plastico.

E2. GRONDE E PLUVIALI IN EDIFICI ESCLUSI DALLA PRECEDENTE CATEGORIA

I canali di gronda ed i pluviali possono essere come quelli al punto precedente oppure interni al comicione o esterni a sezione quadrata

K1. CAMINI E SFIATI IN EDIFICI DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE

Devono essere realizzati secondo i modelli tradizionali locali, a sezione quadrata in muratura intonacata e testa coperta in lastre di ardesia o tegole marsigliesi, in sintonia con il manto di copertura. E' altresì consentita l'installazione di camini prefabbricati in cotto di sezione rotonda o la costruzione di camini finiti al colmo con lastra di ardesia sormontata da struttura piramidale di mattoni pieni.

Non sono consentiti camini prefabbricati in cemento, amianto o metallo.

Le canne fumarie devono essere comunque incassate nelle murature verticali fatto salvo il caso in cui ci si trovi in presenza di murature storiche, in pietra di notevole spessore: in questa eventualità, la canna fumaria può rimanere esterna al corpo dell'edificio, ma deve essere adeguatamente intonacata e la sua parte terminale, in basso, deve poggiare su apposita mensola in muratura, sagomata secondo i modelli tipici dell'architettura tradizionale.

K2. CAMINI E SFIATI IN EDIFICI NON AVENTI INTERESSE STORICO AMBIENTALE

Devono essere realizzati preferibilmente secondo i modelli tradizionali locali, a sezione quadrata in muratura intonacata e testa coperta in lastre di ardesia o tegole marsigliesi, in sintonia con il manto di copertura. E' altresì consentita l'installazione di camini prefabbricati in cotto di sezione rotonda o la costruzione di camini finiti al colmo con lastra di ardesia sormontata da struttura piramidale di mattoni pieni.

Sono consentiti camini prefabbricati in cemento o metallo.

Le canne fumarie devono essere preferibilmente incassate nelle murature verticali fatto salvo il caso in cui ci si trovi in presenza di particolari esigenze formali o tecnologiche; in tal caso, le canne fumarie devono essere avere caratteri propri da essere armonicamente inserite nel disegno complessivo della costruzione.



TIPOLOGIA DELLE BUCATURE E SERRAMENTI DEGLI EDIFICI

F1: FINESTRATURE TRADIZIONALI DI TIPO A

Le bucatore devono avere l'altezza armonicamente prevalente sulla larghezza secondo rapporti dimensionali tradizionalmente diffusi con dimensioni massime pari a cm 80 in larghezza e cm 120.

I contorni delle aperture (porte e finestre), ad eccezione dei davanzali e delle soglie, devono essere lasciati ad intonaco e non possono essere rivestiti con materiali di nessun genere (marmi, ardesia, ecc.).

F2: FINESTRATURE TRADIZIONALI DI TIPO B

Le bucatore devono avere l'altezza armonicamente prevalente sulla larghezza secondo rapporti dimensionali tradizionalmente diffusi con dimensioni massime pari a cm 120 in larghezza e cm 160.

I contorni delle aperture (porte e finestre), ad eccezione dei davanzali e delle soglie, devono essere lasciati ad intonaco e non possono essere rivestiti con materiali di nessun genere (marmi, ardesia, ecc.).

F3: FINESTRATURE TRADIZIONALI DI TIPO A

Le bucatore devono mantenere i rapporti dimensionali presenti attualmente nell'edificio di appartenenza.

I contorni delle aperture (porte e finestre), ad eccezione dei davanzali e delle soglie, devono essere lasciati ad intonaco e non possono essere rivestiti con materiali di nessun genere (marmi, ardesia, ecc.).

F4: FINESTRATURE NON TRADIZIONALI

Le bucatore devono avere preferibilmente l'altezza armonicamente prevalente sulla larghezza secondo rapporti dimensionali tradizionalmente diffusi, ma sono consentite bucatore assimilabili a modelli formali differenti da quelli tradizionali. Il loro uso non può prescindere dall'inserimento corretto del disegno di prospetto conseguente nel contesto.

Sono ammessi rivestimenti dei contorni delle bucatore in pietre locali, ardesia o marmo.

G1: PERSIANE

Le persiane devono essere del tipo tradizionale alla genovese a stecca aperta, con voletto rialzabile, eseguite in legno, alluminio o PVC verniciati preferibilmente in colore verde scuro (verde imperiale).

Non sono consentite persiane avvolgibili e materiali quali alluminio anodizzato naturale o bronzato.

G2: SCURI INTERNI

Le finestrate possono avere in sostituzione o in aggiunta a serramenti esterni scuri interni. In questo caso le finestrate dovranno avere i pannelli vetrati interrotti da traverse orizzontali.



G3: AVVOLGIBILI

I serramenti esterni possono essere costituiti dai modelli sopracitati o da serramenti avvolgibili.

G4: FINESTRE E PORTEFINESTRE

Devono essere del tipo a telaio e contro telaio in legno (o alluminio, PVC, o similari) verniciato in colore bianco, verde o marrone.

Le ante mobili vetrate devono rispettare le caratteristiche dei modelli tradizionali locali e preferibilmente non devono essere superiori al numero di due. I pannelli vetrati possono essere interrotti da traverse orizzontali

H1. PORTE TRADIZIONALI DI ACCESSO ALLE ABITAZIONI

Sono ammesse porte di legno verniciato a cera al naturale o tinteggiate a smalto con i colori della tradizione locale (verde scuro, grigio o marrone), purché in accordo con i colori degli altri serramenti.

Non sono consentiti portoncini in alluminio anodizzato naturale o brunito ed in materiale plastico anche se ad imitazione del legno.

H2. PORTE DI ACCESSO ALLE ABITAZIONI

Sono ammesse porte di legno verniciato a cera al naturale o tinteggiate a smalto con i colori della tradizione locale (verde scuro, grigio o marrone), purché in accordo con i colori degli altri serramenti.

Sono consentiti comunque portoncini in profilato metallico od in materiale plastico.

I1. PORTE DI ACCESSO A FONDI, CANTINE, AUTORIMESSE IN ZONE DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE

Sono ammesse porte in legno o rivestite in legno ad una o più ante, purché realizzate con le caratteristiche indicate al punto H1. Sono consentite le porte ad apertura a bilico (basculanti). Non sono consentite porte metalliche a scorrimento tipo: saracinesche, cancelli estensibili etc.

I2. PORTE DI ACCESSO A FONDI, CANTINE, AUTORIMESSE IN ZONE NON AVENTI INTERESSE STORICO AMBIENTALE

Sono ammesse porte in legno o rivestite in legno ad una o più ante, purché realizzate con le caratteristiche indicate al punto H1; sono altresì consentite porte in metallo ad apertura a bilico (basculanti), a scorrimento tipo: saracinesche, cancelli estensibili etc..

L1. PORTE DI ACCESSO AGLI ESERCIZI COMMERCIALI

Sono ammesse porte in legno a più ante con l'inserimento di pannelli a vetri trasparenti. Tali serramenti potranno essere integrati da cancelli di ferro nelle forme e nei colori tradizionali locali posizionati sul filo esterno della muratura perimetrale.

M.1 INFERRIATE E FERRAMENTA

Sono ammesse inferriate in ferro battuto lavorato realizzate nelle forme e nei colori tradizionali locali.



Per tutti i tipi di serramenti dovranno essere utilizzati elementi di ferramenta di tipo tradizionale locale e con caratteristiche di linearità.

Art. 21

TIPOLOGIA DELLE RAMPE E SCALE ESTERNE DEGLI EDIFICI, SISTEMAZIONI ESTERNE

N1. SCALE E RAMPE ESTERNE, GRADINI DI ACCESSO ALLE ABITAZIONI, SOGLIE DI PORTE E DAVANZALI IN EDIFICI DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE

Sono ammessi i materiali di rivestimento di tradizione locale quale l'ardesia, il marmo di Carrara, la pietra locale, l'arenaria.

I contorni delle aperture (porte e finestre), ad eccezione dei davanzali e delle soglie, devono essere lasciati ad intonaco e non possono essere rivestiti con materiali di nessun genere (marmi, ardesia, ecc.). Non sono consentiti rivestimenti in ceramica, in gres, nonché in marmo e in pietre di importazione estranee alla tradizione locale (travertino, marmo di Trani, ecc.).

N2. SCALE E RAMPE ESTERNE, GRADINI DI ACCESSO ALLE ABITAZIONI, SOGLIE DI PORTE E DAVANZALI IN EDIFICI ESCLUSI DALLA PRECEDENTE CATEGORIA

Sono ammessi, oltre ai materiali di rivestimento di tradizione locale, altri materiali lapidei o in conglomerati se opportunamente inseriti nell'organismo architettonico.

O1. TERRAZZE, PAVIMENTAZIONI E SISTEMAZIONI ESTERNE IN ZONE DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE

I materiali utilizzabili per i rivestimenti, le lastricature e la ultimazione delle sistemazioni esterne devono essere: ardesia, arenaria, cotto (mattonato), ciottoli (risoli) terreno naturale.

I parapetti di scale esterne e terrazzi dovranno essere in muratura intonacati ed eventualmente protetti con lastre di ardesia, marmo o arenaria. Non sono consentiti parapetti in cemento prefabbricati traforati.

Sono consentite ringhiere metalliche per balconi e poggioli a sbalzo sulla facciata.

Non sono consentite pavimentazioni esterne in ceramica e gres, nonché in lastre di pietra di importazione come specificato al punto N1.

O2. TERRAZZE, PAVIMENTAZIONI E SISTEMAZIONI ESTERNE IN ZONE ESCLUSE DALLA CATEGORIA PRECEDENTE

I materiali utilizzabili per i rivestimenti, le lastricature e la ultimazione delle sistemazioni esterne devono essere: ardesia, arenaria, cotto (mattonato), ciottoli (risoli) terreno naturale, blocchetti in argilla espansa e similari, gres e similari.

I parapetti di scale esterne e terrazzi oltre a quanto descritto al punto O1, possono essere in metallo.



TIPOLOGIA DELLE INSEGNE, TENDE E PERGOLE NEGLI EDIFICI

P1. INSEGNE E TENDE IN EDIFICI DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE.

Le insegne devono essere dipinte direttamente sui muri o su pannelli e supporti (in legno, ardesia, ceramica, metallo) affissi agli stessi e comunque, se a bandiera, non sporgenti oltre cm 80 dal filo esterno delle murature.

Non sono ammesse insegne al neon a illuminazione interna diffusa

Le tende devono essere realizzate con tela di colore naturale, montate su strutture leggere e di limitata estensione.

Le intelaiature non devono recare deturpamenti agli edifici e devono essere realizzate con materiali e tinte appropriati. Non sono consentiti pannelli verticali che precludano la percezione visiva degli spazi pubblici.

P2. INSEGNE E TENDE IN EDIFICI NON AVENTI INTERESSE STORICO AMBIENTALE.

Le insegne possono essere dipinte direttamente sui muri o su pannelli e supporti (in legno, ardesia, ceramica, metallo) affissi agli stessi e comunque, se a bandiera, non sporgenti oltre cm 80 dal filo esterno delle murature.

Sono ammesse insegne al neon a illuminazione interna diffusa o di altro tipo.

Le tende devono essere realizzate con tela di colore naturale, montate su strutture leggere e di limitata estensione.

Le intelaiature non devono recare deturpamenti agli edifici e devono essere realizzate con materiali e tinte appropriati. Non sono consentiti pannelli verticali che precludano la percezione visiva degli spazi pubblici.

Q1. PERGOLATI E TETTOIE ESTERNE IN EDIFICI DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE.

I pergolati possono essere consentiti se di dimensioni e forme compatibili con gli edifici e comunque da realizzarsi esclusivamente con strutture in legno o in metallo verniciato. Non sono consentiti tamponamenti verticali ne coperture orizzontali. Le tettoie esterne sono consentite solo sopra gli accessi degli edifici e devono avere dimensioni max cm 100 X cm 120 e devono essere costituite da lastra di ardesia o vetro intelaiato in struttura metallica

Q2. PERGOLATI E TETTOIE ESTERNE IN EDIFICI NON AVENTI INTERESSE STORICO AMBIENTALE.

I pergolati possono essere consentiti se di dimensioni e forme compatibili con gli edifici e comunque da realizzarsi esclusivamente con strutture in legno o in metallo verniciato. Non sono consentiti tamponamenti verticali ne coperture orizzontali. Le tettoie esterne sono consentite se armonicamente inserite nel complesso dell'edificio.



RECINZIONI E MURI DI CONTENIMENTO

R1: RECINZIONI DI ABITAZIONI IN AMBIENTE URBANO

Le recinzioni devono essere composte da parte inferiore in muratura e recinzione metallica trasparente superiore.

La parte muraria deve essere piena, intonacata e finita con scossalina lapidea o modanatura muraria; essa deve avere altezza massima esterna di cm. 90.

La recinzione non deve superare nel suo complesso (comprendendo cioè la parte muraria e quella metallica) l'altezza massima di cm. 250 misurata sul lato esterno della recinzione.

I muri di contenimento devono essere realizzati in pietra a spacco o comunque rivestiti da contromuro in pietra. Nei conci in pietra la dimensione orizzontale deve essere prevalente su quella verticale e non devono essere visibili i giunti in malta.

La loro altezza massima fuori terra deve essere di m. 2,70 e, in caso di necessità di opere di contenimento di altezza maggiore, la sistemazione finale delle opere e del terreno deve presentare una inclinazione sulla linea orizzontale non maggiore di 45° (quarantacinque gradi).

R2: RECINZIONI CHIUSE RURALI

Le recinzioni chiuse rurali rappresentano la tipologia della recinzione fondiaria in ambiente semirurale ligure e contribuiscono a determinare l'ambiente delle "crose"; esse sono costituite da muratura piena con altezza compresa tra cm 200 e cm 250. La muratura può essere finita a intonaco costituito prevalentemente a base di malte di calce e dunque ultimato in arenino alla genovese con finitura a frattazzo, oppure può essere lasciata in pietra a vista senza giunti in rilievo ma rinzaccati con scaglie di pietra.

I muri di contenimento devono essere realizzati in pietra a spacco o comunque rivestiti da contromuro in pietra. Nei conci in pietra la dimensione orizzontale deve essere prevalente su quella verticale e non devono essere visibili i giunti in malta.

La loro altezza massima fuori terra deve essere di m. 2,70 e, in caso di necessità di opere di contenimento di altezza maggiore, la sistemazione finale delle opere e del terreno deve presentare una inclinazione sulla linea orizzontale non maggiore di 45° (quarantacinque gradi).

R3: RECINZIONI APERTE RURALI

In ambiente rurale le recinzioni dovranno evitare di interrompere l'ambiente "aperto". Esse dovranno essere costituite da un basamento in muratura di altezza massima di cm. 20 sormontato da rete metallica con eventuale annessa siepe arbustiva costituita da essenze arboree preferibilmente autoctone.



I muri di contenimento devono essere realizzati in pietra a spacco o comunque rivestiti da contromuro in pietra. Nei conci in pietra la dimensione orizzontale deve essere prevalente su quella verticale e non devono essere visibili i giunti in malta.

La loro altezza massima fuori terra deve essere di m. 2,70 e, in caso di necessità di opere di contenimento di altezza maggiore, la sistemazione finale delle opere e del terreno deve presentare una inclinazione sulla linea orizzontale non maggiore di 45° (quarantacinque gradi).

Art. 24

TIPOLOGIA DELLE PAVIMENTAZIONI DELLE STRADE E SPAZI PUBBLICI

1. **STRADE DI TIPO 1**

strade pedonali pubbliche d'importanza comunale in ambito rurale o ambito storico urbano

pavimentazione: terra battuta, lastricato in materiali lapidei, acciottolato.

protezioni laterali (quando necessarie):

parapetti in muratura in pietra a spacco a vista, legno

zone per la sosta: prescritte con opportuna frequenza

2. **STRADE DI TIPO 2**

strade pedonali pubbliche d'importanza comunale in ambito urbano

pavimentazione: lastricato in materiali lapidei con eventuali corsi di laterizi, blocchetti in argilla espansa, acciottolato

protezioni laterali (quando necessarie): parapetti in muratura in pietra a spacco a vista, muratura intonacata con scossalina lapidea superiore, ringhiere metalliche

zone per la sosta: prescritte con opportuna frequenza

3. **STRADE DI TIPO 3**

strade agricole e forestali

pavimentazione:

terra battuta, lastricato in materiali lapidei, acciottolato,

protezioni laterali (quando necessarie): in muratura in pietra a spacco a vista, legno

4. **STRADE DI TIPO 4**

strade private.

pavimentazione:

terra battuta, lastricato in materiali lapidei o blocchetti di argilla espansa e affini, acciottolato, asfaltatura, cemento,

protezioni laterali (quando necessarie): in muratura in pietra a spacco a vista o muratura intonacata, ringhiere metalliche, legno



5. STRADE DI TIPO 5

strade pubbliche d'importanza locale, a senso unico di circolazione veicolare.

pavimentazione marciapiedi:

lastricato in materiali lapidei o blocchetti di argilla espansa e simili, acciottolato, asfaltatura, cemento,

protezioni laterali (quando necessarie): in muratura in pietra a spacco a vista o muratura intonacata, ringhiere metalliche

6. STRADE DI TIPO 6

strade pubbliche d'importanza locale, a doppio senso di circolazione veicolare.

pavimentazione marciapiedi:

lastricato in materiali lapidei o blocchetti di argilla espansa e simili, acciottolato, asfaltatura, cemento,

protezioni laterali (quando necessarie): in muratura in pietra a spacco a vista o muratura intonacata, ringhiere metalliche

7. STRADE DI TIPO 7

strade pubbliche d'importanza comunale o sovracomunale a doppio senso di circolazione veicolare

pavimentazione marciapiedi:

lastricato in materiali lapidei o blocchetti di argilla espansa e simili, acciottolato, asfaltatura, cemento,

protezioni laterali (quando necessarie): in muratura in pietra a spacco a vista o muratura intonacata, ringhiere metalliche

larghezza min. fascia (discontinua) a parcheggio e verde pubblico per alberature

ml. 2,00 - 3,00

larghezza minima marciapiede (in alternativa alla fascia di verde pubblico)

ml. 1,50

larghezza minima pista ciclabile

ml. 1,50



TITOLO IV

PREVISIONI DEL P.R.G.

CAPO I

DIVISIONE IN ZONE

Art. 25

DIVISIONE IN ZONE A CARATTERE URBANISTICO

Ai fini della salvaguardia degli ambienti storici e naturali, della trasformazione e dello sviluppo equilibrati, il territorio comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee corrispondenti a specifiche destinazioni d'uso e riportate nelle tavole del P.R.G. con differenti segni grafici.

Alle zone territoriali omogenee si applicano in generale le presenti norme ed in particolare le norme precisate agli articoli successivi.

Le zone territoriali omogenee sono così classificate:

- 1) *Zone per insediamenti a prevalenza residenziale*
 - Centro Storico: zona di interesse storico ambientale (A);
 - zone sature (Bs);
 - zone di completamento (Cc);
 - zone di espansione (C esp);

- 2) *Zone produttive*
 - zone produttive - artigianali - commerciali (Diac);

- 3) *Zone agricole e boschive*
 - zone agricole per coltivazioni specializzate (Esp)
 - zone agricole olivicole (Eo)
 - zone boschive (Eb);
 - zone agricole soggette a controllo-ambientale (Ea)

- 4) *Zone per attività di interesse generale*
 - zona a parco attrezzato (Fp1);
 - zona a parco attrezzato (Fp2);
 - zone destinate ad impianti tecnologici (Fit).
 - zone destinate ad attrezzature Golf (Fg)

- 5) *Zone per servizi*
 - zone per attrezzature per la pubblica istruzione (Ist);
 - zone per attrezzature di interesse comune civili e religiose (Ic)
 - zone per attrezzature per il gioco, lo sport ed il tempo libero (V);
 - zone destinate a parcheggio (P);



CAPO II

CENTRO STORICO

ZONE DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE

(Zona A secondo D.M. 1444 del 2.4.1968)

Art. 26

DEFINIZIONE DI CENTRO STORICO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

In esse ogni intervento sul patrimonio edilizio esistente e sulle aree non edificate dovrà garantire la conservazione, la riqualificazione e la dotazione dei principali impianti e servizi.

A meno di specifiche indicazioni puntuali, sono vietate nuove edificazioni.

I Centri Storici sono destinati prevalentemente ad abitazione ed ai servizi relativi;

Sono ammessi alberghi e pensioni, negozi, locali di svago, studi professionali e uffici in genere; i magazzini e i depositi; botteghe artigiane che non richiedono fabbricati appositi nè comunque autonomi da quelli residenziali.

Tutte le attività non residenziali dovranno essere tali da non arrecare molestia per rumori o emissioni di alcun tipo.

Art. 27

INTERVENTI AMMESSI

Purché conformi agli indirizzi e alle disposizioni del presente piano, correttamente inseriti nel contesto paesistico-ambientale e conformi con la Normativa Ambientale del presente Piano, sono ammessi gli interventi sottoindicati:

- la realizzazione e l'adeguamento tecnologico degli impianti, delle canalizzazioni, delle linee elettriche e telefoniche. Nuove linee o canalizzazioni sono ammesse solo interrate o sottotraccia in murature intonacate o debitamente inserite in murature in pietra a facciavista;
- la realizzazione e sostituzione di cabine elettriche o armadi per impianti telefonici che deve garantire il contenimento delle dimensioni, la collocazione in posizioni non percepibili dai principali punti di vista o l'utilizzo di locali esistenti, ove possibile;
- la posa in opera di elementi di arredo e di illuminazione degli spazi pubblici e privati, che dovranno essere adeguate alle caratteristiche ambientali e dovranno essere approvate dalla commissione edilizia integrata;



- la posa in opera di manufatti ed attrezzature nonché la realizzazione di strutture ed impianti strettamente funzionali alle esigenze della Amministrazione Comunale;
- cambiamenti di destinazione d'uso di edifici per realizzare strutture ed attrezzature di uso pubblico e pubblici servizi
- la realizzazione di parcheggi privati di pertinenza nel sottosuolo degli immobili ovvero nei locali siti al piano terra solo per gli immobili serviti dalle strade veicolari e se non in contrasto con la normativa ambientale
- la ricostruzione di muri di sostegno con materiali e tecniche tradizionali locali e opere murarie in cemento armato con contromuro in pietra, nonché interventi di ripristino e stabilizzazione dei versanti interessati da movimenti franosi e comportanti pericolo per gli insediamenti;
- il deposito temporaneo dei materiali connessi ad interventi autorizzati purché sia garantita a fine lavori un'idonea sistemazione dei terreni interessati;
- l'adeguamento degli edifici esistenti per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche e per la sicurezza antincendio nel rispetto delle vigenti normative nazionali e regionali, e nel rispetto dei caratteri ambientali del manufatto interessato e di quelli circostanti;
- l'installazione di tende e insegne secondo le caratteristiche specificate nella Normativa Ambientale;
- la realizzazione di pergolati solo se correttamente rapportati agli edifici e realizzati secondo le caratteristiche specificate nella Normativa Ambientale e Puntuale;
- la realizzazione di serre nel rispetto dei seguenti parametri:

Rc	=	0,60 mq/mq
H	=	4,00 m
Ds	=	5,00 m. fermi restando i limiti di cui al D.P.R. 495/92 e s.m.e.i.
De	=	15,00 m.
Dc	=	maggiore dell'H e mai minore di m. 1,00.

Purché conformi agli indirizzi e alle disposizioni del presente piano e correttamente inseriti nel contesto paesistico-ambientale, oltre a quanto sopra espresso, sono in generale ammessi interventi come definiti ai punti a0, a1, a2 a3, a4, a5, a7, a8 dell'art.9 a seguito di rilascio rispettivamente di autorizzazione o concessione edilizia che verrà subordinata al soddisfacimento delle seguenti condizioni da parte dell'intervento previsto:

- conformità con la Normativa Edilizio-Ambientale Puntuale



-non aumento del Volume a meno di specifiche prescrizioni contenute nelle Norme Puntuali;

-assenza di varianti sostanziali esterne, a meno di specifiche prescrizioni contenute nelle Normativa Edilizio-Ambientale Puntuale;

In caso di varianti sostanziali esterne, sono richiesti elaborati fotografici e grafici, rappresentanti le visioni prospettiche e planimetriche dell'intervento per un raggio sufficiente a illustrare il contesto nel quale si colloca l'intervento.

Per tutti gli interventi sopracitati, esiste l'obbligo nel caso in cui questi interessino facciate o parti di esse, di provvedere alla sistemazione sottotraccia o comunque opportunamente inserite nel disegno di facciata delle canne fumarie, ventilazioni, canalizzazioni tecnologiche in genere.

Art. 28

POSSIBILITA' DI DEROGA RISPETTO AD ALCUNI REQUISITI IGIENICO- SANITARI

Il sindaco, su parere della Commissione Edilizia Integrata, ha potere di dispensare i richiedenti, che intendano realizzare interventi sul patrimonio edilizio nella zona in esame ascrivibili alle categorie a2, a3, a4, a5 di cui all'art.9 delle presenti Norme, dall'obbligo di soddisfacimento degli standard minimi di altezza interna di locali abitabili e di rapporto tra superfici finestrate e superfici di pavimento, nei casi in cui l'adeguamento ai suddetti standard risulti incompatibile con il mantenimento di elementi di interesse storico o produca alterazioni ai rapporti tra elementi volumetrici e prospettici di pregio.

Art. 29

NORMATIVA EDILIZIO-AMBIENTALE PUNTUALE RELATIVA AL TESSUTO EDILIZIO STORICO

Al fine di individuare gli interventi consentiti e regolati con le prescrizioni puntuali riferite al tessuto storico, vengono individuati gli ambiti del tessuto storico nelle tavole:

TAV. 5 TESSUTO EDILIZIO STORICO: POGGI, MARTA, FASCEO

(composta dalle tavole redatte su C.T.R. e catastali in scala 1:500)

TAV. 6 TESSUTO EDILIZIO STORICO: ORTOVERO E POZZO

(composta dalle tavole redatte su C.T.R. e catastali in scala 1:500)

Ogni ambito del tessuto storico è frazionato in zone che rappresentano edifici singoli, plurimi o porzioni di tessuto di cui, di seguito, sono riportate le relative schede di Normativa Edilizio-Ambientale Puntuale

L'aumento volumetrico, ove consentito, va realizzato modificando le coperture ed innalzando le fronti, nel rispetto delle distanze minime dai fabbricati e dai confini di proprietà stabiliti dal Codice Civile.



E' consentito realizzare rampe di connessione con la viabilità circostante al fine di reperire spazi di sosta o di parcheggio delle autovetture, purchè, tali parcheggi abbiano superfici realizzate con sistemi atti a garantire la presenza di un manto erboso e siano opportunamente schermati, ove possibile, con pergole e rampicanti.

Gli interventi di recupero o modifica dei fabbricati facenti parte del tessuto storico possono altresì comportare quelle trasformazioni parziali della morfologia del terreno circostante ai fabbricati medesimi che siano preordinate a consentire un più razionale utilizzo dei relativi locali, nel rispetto delle connotazioni paesistico-ambientali del contesto d'ambito.



	ZONA 1	ZONA 2	ZONA 3	ZONA 4
REGIME NORMATIVO P.T.C.P. (assetto insediativo)	ID-CO	ID-CO	ID-CO	ID-CO
art. 9 INTERVENTI AMMESSI AUMENTO VOLUME	a0, a1, a2, a3, a4 10%	a0, a1, a2, a3, a4 10%	a0, a1, a2, a3, a4, a5 15%	a0, a1, a2, a3, a4 aumento funzionale alla chiusura del portico di cui sopra
Art. 16 CRITERI AGGREGATIVI MODIFICAZIONI AMMESSE	A1.2, A1.3, A1.4 fronte nord modificabile mediante regolarizzazione volumi	A1.2, A1.3, A1.4 fronte nord modificabile mediante aumento profondità cellule costitutive. Prospetti modificabili corpo sud	A1.1, A1.2, A1.4 fronte nord modificabile mediante aumento profondità cellule costitutive, fronte ovest modificabile mediante aggiunta seriale di cellule.	A4.1 Portico lato sud chiudibile al p.t. Prospetto sud modificabile
NOTE	mantenere loggiato sottotetto e portico p.t.			
Art. 17 RIVESTIMENTI EDIFICI	B1, B2	B1, B2	B1, B2	B1,
Art. 18 TINTEGGIATURE E FINITURE	C1	C1	C1	C1
Art. 19 COPERTURE	D1	D1	D1	D1
GRONDE	E1	E1	E1	E1
CAMINI	K1	K1	K1	K1
Art. 20 FINESTRATURE	F1	F1	F1	F2
INFISSI FINESTRE	G1, G2, G4	G1, G2, G4	G1, G2, G4	G1, G2, G4
Art. 21 PORTE RAMPE, SCALE ESTERNE, SOGLIE	H1, I1, 12, L1, M1 N1	H1, I1, 12, L1, M1 N1	H1, I1, 12, L1, M1 N1	H1, I1, 12, L1, M1 N1
PAVIMENTAZ ESTERNE	O1	O1	O1	O1
Art. 22 INSEGNE, TENDE	P1	P1	P1	P1
PERGOLE E TETTOIE	Q1	Q1	Q1	Q1
Art. 23 RECINZIONI	R3	R3	R3	R3



	ZONA 5	ZONA 6	ZONA 7	ZONA 8
	REGIME NORMATIVO P.T.C.P. (assetto insediativo)	ID-CO	ID-CO	NI-MA
art. 9	INTERVENTI AMMESSI AUMENTO VOLUMETRICO	a0, a1, a2, a3, a4 ---	a0, a1, a2, a3, a4, a5 10%	a0, a1, a2, a3, a4 10%
Art. 16	CRITERI AGGREGATIVI MODIFICAZIONI AMMESSE	A3.2, A3.3 fronte nord, est, e ovest non modificabili. E' modificabile il fronte sud	A1.2, A1.3, A1.4 fronte nord : modificabili solo alcune bucatore non conformi con i rapporti tradizionalmente usati per i varchi a p.t.. (collocate nell'edificio in testata est); fronti sud, est e ovest: modificabili	A2.3 I volumi recenti collocati sul prospetto prospiciente rio Parone, estranei alla palazzata, possono essere modificati per un migliore inserimento nel contesto.
Art. 17	RIVESTIMENTI EDIFICI NOTE	B1	B1	B1, B2 L'edificio a torre sul lato nord deve mantenere la finitura in pietra a vista
Art. 18	TINTEGGIATURE E FINITURE NOTE	C1	C1	C1
Art. 19	COPERTURE GRONDE CAMINI	D2 E1 K1	D1 E1 K1	D1, D2 E1 K1
Art. 20	FINESTRATURE INFISSI FINESTRÉ PORTE NOTE	F2 G1, G2, G4 H1, I1, I2, L1, M1	F1 se inerenti edificio a est, F2 restante costruito G1, G2, G4 H1, I1, I2, L1, M1	F1 G1, G2, G4 H1, I1, I2, L1, M1 Le finestre su vico Borgo possono essere aumentate in altezza del 25%
Art. 21	RAMPE, SCALE ESTERNE	NI	NI	NI
Art. 22	PAVIMENTAZ. ESTERNE INSEGNE, TENDE PERGOLE E TETTOIE	O1 P1, P2 Q1	O1 P1 Q1	O1 P1 Q1
Art. 23	RECINZIONI	R1	R3	R3



	ZONA 9	ZONA 10	ZONA 11	ZONA 12
	NI-MA	NI-MA	NI-MA	NI-MA
art. 9	REGIME NORMATIVO P.T.C.P. (ass. insediativo)			
	INTERVENTI AMMESSI	a0, a1, a2, a3, a4	a0, a1, a2, a3, a4	a0, a1, a2, a3, a4
	AUMENTO VOLUMETRICO	5%	10%	15%
Art. 16	CRITERI AGGREGATIVI	A1.2, A1.3, A1.4	A1.2, A1.3, A1.4	A1.2, A1.3, A1.4
	MODIFICAZIONI AMMESSE	Volumi aggiunti recentemente sul prospetto sud modificabili; terrazzo d'angolo su vico Borgo modificabile mediante tamponatura delle pareti e sostituzione parapetto	modificazione prospettica e/o volumetrica solo su prospetti sud,	modificazione prospettica non ammessa se riguardante prospetto su Strada Statale.
	NOTE			Scale esterne ammesse solo su fronte sud
Art. 17	RIVESTIMENTI EDIFICI	B1, B2	B1, B2	B1, B2
	NOTE	L'edificio a torre sul lato nord deve mantenere la finitura in pietra a vista		
Art. 18	TINTEGG. E FINITURE	C1	C1	C1
Art. 19	COPERTURE	D1, D2	D1, D2	D1, D2
	GRONDE	E1	E1	E1
	CAMINI	K1	K1	K1
Art. 20	FINISTRATURE	F1	F2	F2
	INFISSI FINESTRE	G1, G2, G4	G1, G2, G4	G1, G2, G4
	PORTE	H1, I1, I2, L1, M1	H1, I1, I2, L1, M1	H1, I1, I2, L1, M1
	NOTE	Bucature su vico Borgo aumentabili in altezza del 50%	Bucature su via scuole vecchie aumentabili in altezza del 25% e	Bucature su via scuole vecchie aumentabili in altezza del 25%
Art. 21	RAMPE, SCALE ESTERNE, SOGLIE	N1	N1	N1
	PAVIMENTAZ. ESTERNE	O1	O1	O1
Art. 22	INSEGNE, TENDE	P1	P1	P1
	PERGOLE E TETTOIE	Q1	Q1	Q1
Art. 23	RECINZIONI	R3	non ammesse	non ammesse



	ZONA 13	ZONA 14	ZONA 15	ZONA 16
	REGIME NORMATIVO P.T.C.P. (assetto insediativo)	NI-MA	NI-MA	NI-MA
art. 9	INTERVENTI AMMESSI	a0, a1, a2, a3, a4	a0, a1, a2, a3, a4	a0, a1, a2, a3, a4
	AUMENTO VOLUMETRICO	15%	15%	15%
Art. 16	CRITERI AGGREGATIVI	A1.2, A1.3, A1.4	A1.2, A2.3, A1.4	A1.4
	MODIFICAZIONI AMMESSE	modificazione ammessa se riguardante parti evidenziate in cartografia	modificazioni interessanti parti evidenziate in cartografia	modificazioni interessanti parti evidenziate in cartografia
Art. 17	RIVESTIMENTI EDIFICI	B1, B2	B1, B2	B1, B2
	NOTE			Le mura di cinta storiche devono essere mantenute in pietra a vista
Art. 18	TINTEGGIATURE E FINITURE	C1	C1	C1
Art. 19	COPERTURE	D1, D2	D2	D2
	GRONDE	E1	E1	E1
	CAMINI	K1	K1	K1
Art. 20	FINISTRATURE	F2	F2	F2
	INFISSI FINESTRE	G1, G2, G4	G1, G2, G4	G1, G2, G4
	PORTE	H1, II, 12, L1, M1	H1, II, 12, L1, M1	H1, II, 12, L1, M1
	NOTE	Le finestrate su via scuole vecchie possono essere aumentate in altezza del 25%		
Art. 21	RAMPE, SCALE ESTERNE, SOGLIE	NI	NI	NI
Art. 22	PAVIMENTAZIONI ESTERNE	O1	O1	O1
	INSEGNE, TENDE	P1	P1, P2	P1
	PERGOLE E TETTOIE	Q1	Q1	Q1
Art. 23	RECINZIONI	R1	R3	R1
	NOTE	mantenimento delle mura storiche;		



	ZONA 17	ZONA 18	ZONA 19	ZONA 20
	REGIME NORMATIVO P.T.C.P. (ass. insediativo)	NI-MA	NI-MA	NI-MA
art. 9	INTERVENTI AMMESSI	a0, a1, a2, a3, a4 10%	a0, a1, a2, a3, a4 10%	a0, a1, a2, a3, a4
	AUMENTO VOLUMETRICO			aumento necessario a saturare l'attuale rientranza del corpo principale sul lato nord.
Art. 16	CRITERI AGGREGATIVI	A2.4	A2.4	A5.3
	MODIFICAZIONI AMMESSE	modificazioni interessanti parti evidenziata in cartografia	modificazioni interessanti parti evidenziate in cartografia	prospettive interessanti parti evidenziate in cartografia
	NOTE	Eventuale sopraelevazione potrà interessare anche i fronti sud e su vico Oratorio	Eventuale sopraelevazione potrà interessare anche i fronti su via Curenna	L'aumento volumetrico non dovrà modificare il prospetto su strada statale.
Art. 17	RIVESTIMENTI EDIFICI	B1, B2	B1, B2	B1 e B2
Art. 18	TINTEGGIATURE E FINITURE	C1	C1	C1
	NOTE			mantenimento delle fasce perimetrali alle finestre
Art. 19	COPERTURE	D1, D2	D1	D2
	GRONDE	E1	E1	E1
	CAMINI	K1	K1	K1
Art. 20	FINESTRATURE	F1	F1	F2
	INFISSI FINESTRE	G1, G2, G4	G1, G2, G4	G1, G2, G4
Art. 21	PORTE	H1, II, 12, L1, M1	H1, II, 12, L1, M1	H1, II, 12, L1, M1
	RAMPE, SCALE ESTERNE, SOGLIE	N1	N1	N1
Art. 22	PAVIMENTAZ. ESTERNE	O1	O1	O1
	INSEGNE, TENDE	P1, P2	P1, P2	P1, P2
	PERGOLE E TETTOIE	Q1	Q1	Q1
	NOTE	Insegne di tipo P2 sono ammesse solo sulla strada statale	Insegne di tipo P2 sono ammesse solo sulla strada statale	Insegne di tipo P2 sono ammesse solo sulla strada statale
Art. 23	RECINZIONI	R1, R3	R1, R3	R1, R3



	ZONA 21	ZONA 22	ZONA 23	ZONA 24
	REGIME NORMATIVO P.T.C.P. (ass. insediativo)	NI-MA	NI-MA	NI-MA
art. 9	INTERVENTI AMMESSI	a1, a2, a3	a0, a1, a2, a3, a4	a0, a1, a2, a3, a4
	AUMENTO VOLUMETRICO	0%	15%	10%
Art. 16	CRITERI AGGREGATIVI	A7	A3.2, A3.3, A3.4	A3.2, A3.3, A3.4
	MODIFICAZIONI AMMESSE	Non sono ammessi interventi comportanti modifiche esterne alla Villa ne alla casa colonica;	Non sono ammesse variazioni esterne che non interessino il fronte sud a meno di variazioni dovute a interventi di tipo A3.4	Sono ammesse variazioni esterne che non interessino il fronte sud a meno di variazioni dovute a interventi di tipo A3.4
	NOTE	Tutti gli interventi sul corpo della villa devono tendere al suo mantenimento allo stato attuale		
Art. 17	RIVESTIMENTI EDIFICI	B1	B1 e B2	B1 e B2
	NOTE			
Art. 18	TINTEGGIATURE E FINITURE	C1	C1	C1
	NOTE	mantenimento delle decorazioni pittoriche sulle facciate della villa		
Art. 19	COPERTURE	D2	D1, D2	D1, D2
	GRONDE	E1	E1	E1
	CAMINI	K1	K1	K1
Art. 20	FINISTRATURE	F2 se inerenti la casa colonica, F3 per la Villa	F2	F2
	INFISSI FINESTRE	G1, G2, G4	G1, G2, G4	G1, G2, G4
	PORTE	H1, I1, 12, L1, M1	H1, I1, 12, L1, M1	H1, I1, 12, L1, M1
Art. 21	RAMPE, SCALE ESTERNE, SOGLIE	NI	NI	NI
	PAVIMENTAZIONI ESTERNE	O1	O1	O1
	NOTE	Sono vietate le serre		
Art. 22	INSEGNE, TENDE	P1	P1, P2	P1, P2
	PERGOLE E TETTOIE	Q1	Q1	Q1
Art. 23	RECINZIONI	R2	R1	R1, R2
		Non ammesse		



	ZONA 25	ZONA 26	ZONA 27	ZONA 28
	REGIME NORMATIVO P.T.C.P. (ass. insediativo)	NI-MA	NI-MA	NI-MA
art. 9	INTERVENTI AMMESSI	a0, a1, a2, a3, a4	a0, a1, a2, a3, a4	a0, a1, a2, a3, a4
	AUMENTO VOLUMETRICO	10%	10%	10%
Art. 16	CRITERI AGGREGATIVI	A1.2, A2.3, A2.4	A1.2, A2.3, A2.4	A2.4
	MODIFICAZIONI AMMESSE	Sono ammesse variazioni esterne che interessino le parti evidenziate in cartografia; le parti restanti possono essere interessate da variazioni dovute a interventi di tipo A3.4;	Sono ammesse variazioni esterne che non interessino i fronti su via Roma e strada lungofiume, a meno di variazioni dovute a interventi di tipo A3.4;	modificazioni prospettiche ammesse solo se inerenti la sopraelevazione per raggiungere altezza di piano abitabile nella parte evidenziata in cartografia
Art. 17	RIVESTIMENTI EDIFICI	B1 e B2	B1 e B2; B2 se riferiti al fronte sud	B1 e B2; B2 se riferiti al corpo d'angolo sud ovest
Art. 18	TINTEGGIATURE E FINITURE	C1	C1	C1
Art. 19	COBERTURE	D1	D1, D2	D1, D2
	GRONDE	E1	E1	E1
	CAMINI	K1	K1	K1
	NOTE			
Art. 20	FINISTRATURE	F2 lato nord, F1 restanti fronti, bucatore lato est aumentabili in altezza del 25%	fronte sud: F1 all'ultimo piano, F2 restante parte; restanti fronti: F2	F2; F1 se inerenti il corpo all'angolo sud ovest
	INFISSI FINESTRE	G1, G2, G4	G1, G2, G4	G1, G2, G4
Art. 21	PORTE	H1, I1, I2, L1, M1	H1, I1, I2, L1, M1	H1, I1, I2, L1, M1
	RAMPE, SCALE ESTERNE, SOGLIE	NI	NI	NI
	PAVIMENTAZ. ESTERNE	O1	O1	O1
	NOTE			
Art. 22	INSEGNE, TENDE	P1, P2	P1, P2	P1, P2
	PERGOLE E TETTOIE	Q1	Q1	Q1
	NOTE	Insegne P2 ammesse solo su via Roma	Insegne P2 ammesse solo su via Roma	Insegne P2 ammesse solo su via Roma
Art. 23	RECINZIONI	R1	R1	R1



	ZONA 29	ZONA 30	ZONA 31	ZONA 32
	REGIME NORMATIVO P.T.C.P. (ass. insediativo)	NI-MA	NI-MA	NI-MA
art. 9	INTERVENTI AMMESSI AUMENTO VOLUMETRICO	a1, a2, a3 0%	a0, a1, a2, a3, a4 funzionali al raggiungimento di altezza di piano abitabile (ultimo piano)	a0, a1, a2, a3, a4 0%
Art. 16	CRITERI AGGREGATIVI MODIFICAZIONI AMMESSE	A2.4 modificazioni ammesse solo se inerenti la sopraelevazione per raggiungere altezza di piano abitabile	A2.4 modificazioni prospettiche su fronte sud ammesse solo se inerenti la sopraelevazione per raggiungere altezza di piano abitabile; modificazioni prospettiche su lato nord ammesse.	mantenimento dell'esistente
Art. 17	NOTE RIVESTIMENTI EDIFICI	B1	B1e B2;	B1
Art. 18	NOTE TINTEGGIATURE E FINITURE	C1	C1	C1
Art. 19	NOTE COPERTURE	D1, D2	D1, D2	D2
	NOTE GRONDE	E1	E1	E1
	NOTE CAMINI	Assenti	K1	K1
Art. 20	NOTE FINESTRATURE	F3	F2; F1 se inerenti il corpo all'angolo sud ovest	F2;
	NOTE INFISSI FINESTRE*	" G4	G1, G2, G4	G1, G2, G4
Art. 21	NOTE PORTE	H1, M1	H1, I1, 12, L1, M1	H1, I1, 12, L1, M1
	NOTE RAMPE, SCALE ESTERNE, SOGLIE		NI	NI
	NOTE PAVIMENTAZ. ESTERNE	O1	O1	O1
Art. 22	NOTE INSEGNE, TENDE	P1, P2	P1, P2	P1, P2
	NOTE PERGOLE E TETTOIE	Q1	Q1	Q1
Art. 23	NOTE RECINZIONI	Insegne P2 ammesse solo su via Roma	Insegne P2 ammesse solo su fronte nord	Insegne P2 ammesse solo su fronte nord
		R1	R1	R1



	ZONA 33 NI-MA	ZONA 34 NI-MA	ZONA 35 NI-MA	ZONA 36 NI-MA
REGIME NORMATIVO P.T.C.P. (ass. insediativo)				
art. 9 INTERVENTI AMMESSI AUMENTO VOLUMETRICO	a0, a1, a2, a3, a4 funzionale alla sopraelevazione di cui sotto	a0, a1, a2, a3, a4 15%	a0, a1, a2, a3, a4 15%	a0, a1, a2, a3, a4 15%
Art. 16 CRITERI AGGREGATIVI MODIFICAZIONI AMMESSE	A2.4 sopraelevazione di un piano dell'elemento d'angolo tra via Scarella e la via che porta a via Roma; modificazioni prospettiche lato via Roma	A2.4 Possibile sopraelevazione per raggiungere altezza di piano abitabile	A2.4 fronte su via Lunghi Scarella non modificabile.	A1.3, A1.4 vedi cartografia
Art. 17 RIVESTIMENTI EDIFICI NOTE	B1	B1, B2	B1, B2	B1, B2
Art. 18 Art. 19 TINTEGGIATURE E FINITURE COPERTURE	C1 D2 per inerenti parte su via Roma, D1 se inerente parte su via Lunghi Scarella	C1 D1	C1 D1	C1 D1
GRONDE CAMINI NOTE	E1 K1 La modanatura del cornicione della parte su Via Lunghi Scarella non deve subire alterazioni	E1 K1	E1 K1	E1 K1
Art. 20 FINESTRATURE	F2; F3 se inerenti parte su Via Lunghi Scarella	F1;	F2;	F2;
Art. 21 INFISSI FINESTRE PORTE RAMPE, SCALE ESTERNE, SOGLIE PAVIMENTAZ. ESTERNE INSEGNE, TENDE PERGOLE E TETTOIE NOTE	G1, G2, G4 H1, I1, I2, L1, M1 NI O1 P1, P2 Q1 Insegne P2 ammesse solo su fronte nord	G1, G2, G4 H1, I1, I2, L1, M1 NI O1 P1, Q1	G1, G2, G4 H1, I1, I2, L1, M1 NI O1 P1, P2 Q1	G1, G2, G4 H1, I1, I2, L1, M1 NI O1 P1, P2 Q1 Insegne P2 ammesse solo su fronte nord
Art. 23 RECINZIONI	R1	Non ammesse	R1	Non ammesse



	ZONA 37	ZONA 38	ZONA 39	ZONA 40
	NI-MA	NI-MA	NI-MA	NI-MA
REGIME NORMATIVO P.T.C.P. (ass. insediativo)				
INTERVENTI AMMESSI	a0, a1, a2, a3, a4	a0, a1, a2, a3, a4, a5, a7, a8	a0, a1, a2, a3, a4	a0, a1, a2, a3, a4
AUMENTO VOLUMETRICO	20%	10%	10%	edificio di tipo A3: 5%
CRITERI AGGREGATIVI	A1.3, A1.4	A1.1, A1.2, A1.3, A1.4	A3.3, A3.4	A3.3, A3.4
MODIFICAZIONI AMMESSE	Mantenere inalterato il fronte su via Lunghi Scarella	Sono possibili modificazioni integrali agli organismi architettonici in esame al fine di costituire un organismo autonomo non collegato alla zona 37 che si configuri come ascrivibile alla tipologia A1	Sono ammesse variazioni esterne che non interessino il fronte sud a meno di variazioni dovute a interventi di tipo A3.4	Non sono ammesse variazioni esterne inerenti l'edificio di tipo A4 (edificio lato nord) Edificio di tipo A3 (Edificio su SS453): sono ammesse variazioni esterne che non interessino il fronte sud a meno di variazioni dovute a interventi di tipo A3.4
NOTE		mantenimento ed eventuale inserimento in nuove edificazioni delle strutture voltate a piano terra; mantenimento di accessibilità pubblica al fiume		
Art. 17 RIVESTIMENTI EDIFICI	B1	B1, B2	B1 e B2	B1
Art. 18 TINTEGGIATURE E FINITURE	C1	C1	C1	C1
NOTE				
Art. 19 COPERTURE	D1	D1	D2	D2
GRONDE	E1	E1	E1	E1
CAMINI	K1	K1	K1	K1
NOTE				
Art. 20 FINESTRATURE	F1;	F1;	F2	F2
INFISSI FINESTRE	G1, G2, G4	G1, G2, G4	G1, G2, G4	G1, G2, G4
PORTE	H1, I1, 12, L1, M1	H1, I1, 12, L1, M1	H1, I1, 12, L1, M1	H1, I1, 12, L1, M1
Art. 21 RAMPE, SCALE ESTERNE, SOGLIE	N1	N1	N1	N1
PAVIMENTAZIONI EST.	O1	O1	O1	O1
Art. 22 INSEGNE, TENDE	P1, P2	P1,	P1, P2	P1, P2
PERGOLE E TETTOIE	Q1	Q1	Q1	Q1
Art. 23 RECINZIONI	Non ammesse	R2, R3	R1, R2	R1, R2



	ZONA 41 NI-MA	ZONA 42 NI-MA	ZONA 43 NI-MA	ZONA 44 NI-MA
	REGIME NORMATIVO P.T.C.P. (ass. insediativo)			
art. 9	INTERVENTI AMMESSI AUMENTO VOLUMETRICO	a0, a1, a2, a3, a4 10%	a0, a1, a2, a3, a4 0%	a0, a1, a2, a3, a4 0%
Art. 16	CRITERI AGGREGATIVI MODIFICAZIONI AMMESSE	A4.1, A4.2 Sono ammesse variazioni esterne che non interessino il fronte sud a meno di variazioni dovute a interventi di tipo A4.2	A4.1, A4.2 Sono ammesse variazioni esterne che, modificando i prospetti ed i volumi recuperino caratteri consoni con il contorno	- Aspetto esterno unitario e concluso; non sono ammesse variazioni esterne se non variazioni prospettiche sul fronte est dove è ammesso l'inserimento di balconi e l'apertura di bucatore con caratteristiche simili a quelle del fronte sud
Art. 17	RIVESTIMENTI EDIFICI	B1	B1	B1
Art. 18	TINTEGGIATURE E FINITURE	C1	C1	C1
Art. 19	COPERTURE	D1	D2	D2
Art. 20	GRONDE CAMINI FINESTRATURE INFISSI FINESTRE PORTE	E1 K1 F2 G1, G2, G4 H1, I1, I2, L1, M1	E1 K1 F2 G1, G2, G4 H1, I1, I2, L1, M1	E1 K1 F2 G1, G2, G4 H1, I1, I2, L1, M1
Art. 21	RAMPE, SCALE ESTERNE PAVIMENTAZIONI ESTERNE	NI O1	NI O1	NI O1
Art. 22	INSEGNE, TENDE PERGOLE E TETTOIE NOTE	P1, P2 Q1	P1, P2 Q1	P1, P2 Q1
Art. 23	RECINZIONI	R1, R2	P2 ammesse solo su via Roma Non ammesse	P2 ammesse solo su via Roma Non ammesse



	ZONA 45	ZONA 46	ZONA 47	ZONA 48
	REGIME NORMATIVO P.T.C.P. (ass. insediativo)	NI-MA	NI-MA	NI-MA
art. 9	INTERVENTI AMMESSI AUMENTO VOLUMETRICO	a0, a1, a2, a3, a4 10%	a0, a1, a2, a3, a4 10%	a0, a1, a2, a3, a4 funzionale alla sopraelevazione di cm 30
Art. 16	CRITERI AGGREGATIVI MODIFICAZIONI AMMESSE	A1.2, A1.3, A1.4 Modificazioni su lato nord ammesse solo se funzionali a interventi di tipo A1.4.	A1.4 Edificio che ha una struttura e aspetto esterno conclusi; non sono ammesse variazioni esterne se non variazioni prospettiche nel cortile interno o variazioni dovute a interventi di sopraelevazione	A1.4 Edificio che ha una struttura e aspetto esterno conclusi; non sono ammesse variazioni esterne se non variazioni prospettiche sul fronte est o variazioni dovute a interventi di sopraelevazione
	NOTE	Bucature su prospetto nord non modificabili		
Art. 17	RIVESTIMENTI EDIFICI	B1	B1	B1
Art. 18	TINTEGGIATURE E FINITURE	C1	C1	C1
Art. 19	COPERTURE	D1	D1	D1
	GRONDE	E1	E1	E1
	CAMINI	K1	K1	K1
Art. 20	FINISTRATURE	F2	F2	F2
	INFISSI FINESTRE	G1, G2, G4	G1, G2, G4	G1, G2, G4
	PORTE	H1, I1, I2, L1, M1	H1, I1, I2, L1, M1	H1, I1, I2, L1, M1
	NOTE		Le bucaure sul cortile interne possono essere di tipo F3	
Art. 21	RAMPE, SCALE, ESTERNE, SOGLIE	NI	NI	NI
	PAVIMENTAZIONI ESTERNE	O1	O1	O1
Art. 22	INSEGNE, TENDE	P1	P1	P1
	PERGOLE E TETTOIE	Q1	Q1	Q1
Art. 23	RECINZIONI	R1, R2	R1, R2	R1, R2



	ZONA 49	ZONA 50	ZONA 51	ZONA 52
	ID-CO	ID-CO	ID-CO	ID-CO
REGIME NORMATIVO P.T.C.P. (ass. insediativo)				
INTERVENTI AMMESSI	a0, a1, a2, a3, a4	a0, a1, a2, a3, a4	a0, a1, a2, a3, a4	a0, a1, a2, a3, a4
AUMENTO VOLUMETRICO	10%	10%	10%	aumento funzionale all'inserimento di un piano
CRITERI AGGREGATIVI	A5.2, A5.3, A5.4	A3.3, A3.4	A6	A3.3, A3.4
MODIFICAZIONI AMMESSE	Sono ammesse variazioni prospettiche e volumetriche che interessino il fronte ovest e sud; sono ammesse variazioni prospettiche che interessino gli altri fronti se dovute a interventi di tipo A5.4	Sono ammesse variazioni prospettiche e volumetriche che interessino le parti aggiunte al corpo sul fronte nord del corpo principale;	Sono ammesse variazioni prospettiche e volumetriche che interessino i volumi funzionali annessi al corpo principale se tendenti ad un loro migliore inserimento nel contesto	Sono ammesse variazioni prospettiche e volumetriche che interessino i volumi annessi al corpo principale sulla facciata nord se tendenti ad un loro migliore inserimento nel contesto
Art. 17	RIVESTIMENTI EDIFICI	B1, B2	B1	B1
Art. 18	TINTEGGIATURE E FINITURE	C1	C1	C1
Art. 19	COPERTURE	D1	D2	D2
	GRONDE	E1	E1	E1
	CAMINI	K1	K1	K1
Art. 20	FINISTRATURE	F2, F3	F2	F2
	INFISSI FINESTRE	G1, G2, G4	G1, G2, G4	G1, G2, G4
	PORTE	H1, I1, I2, L1, M1	H1, I1, I2, L1, M1	H1, I1, I2, L1, M1
	NOTE	Le bucatore possono essere di tipo F3 dove attualmente presenti	Le bucatore possono essere di tipo F3 dove attualmente presenti	Le bucatore possono essere di tipo F3 dove attualmente presenti
Art. 21	RAMPE, SCALE ESTERNE, SOGLIE	N1	N1	N1
	PAVIMENTAZIONI ESTERNE	O1	O1	O1
Art. 22	INSEGNE, TENDE	P1, P2	P1, P2	P1, P2
	PERGOLE E TETTOIE	Q1	Q1	Q1
	NOTE	P2 solo su piazza IV Novembre		
Art. 23	RECINZIONI	R1, R2	R1, R2	R1, R2



	ZONA 53	ZONA 54	ZONA 55	ZONA 56
	ID-CO	ID-CO	ID-CO	ID-CO
REGIME NORMATIVO P.T.C.P. (ass. insediativo)				
art. 9 INTERVENTI AMMESSI AUMENTO VOLUMETRICO	a0, a1, a2, a3, a4 5%	a0, a1, a2, a3, a4 5%	a0, a1, a2, a3, a4 -	a0, a1, a2, a3, a4 10%
Art. 16 CRITERI AGGREGATIVI MODIFICAZIONI AMMESSE	A1.4 Sono ammesse variazioni prospettiche e volumetriche che non interessino il fronte sud	A1.4 Sono ammesse variazioni prospettiche e volumetriche sul lato nord	A4. Non sono ammesse variazioni prospettiche e volumetriche	A6 Sono ammesse variazioni prospettiche e volumetriche che interessino i volumi funzionali annessi al corpo principale se tendenti ad un loro migliore inserimento nel contesto
Art. 17 RIVESTIMENTI EDIFICI	B1, B2	B1	B1	B1
Art. 18 TINTEGGIATURE E FINITURE	C1	C1	C1	C1
Art. 19 COPERTURE	D1	D1	D2	D2
GRONDE	E1	E1	E1	E1
CAMINI	K1	K1	K1	K1
Art. 20 FINESTRATURE	F2	F2	F2	F2
INFISSI FINESTRE	G1, G2, G4	G1, G2, G4	G1, G2, G4	G1, G2, G4
PORTE	H1, II, 12, L1, M1	H1, II, 12, L1, M1	H1, II, 12, L1, M1	H1, II, 12, L1, M1
NOTE	Le bucatore possono essere di tipo F3 dove attualmente presenti		Le bucatore possono essere di tipo F3 dove attualmente presenti	Le bucatore possono essere di tipo F3 dove attualmente presenti
Art. 21 RAMPE, SCALE ESTERNE, SOGLIE	N1	N1	N1	N1
PAVIMENTAZIONI ESTERNE	O1	O1	O1	O1
Art. 22 INSEGNE, TENDE*	P1, P2	P1, P2	P1, P2	P1, P2
PERGOLE E TETTOIE	Q1	Q1	Q1	Q1
Art. 23 RECINZIONI	non ammesse	R1, R2	non ammesse	R1, R2



	ZONA 57	ZONA 58	ZONA 59	ZONA 60
	REGIME NORMATIVO P.T.C.P. (ass. insediativo)	ID-CO	ID-CO	ID-CO
art. 9	INTERVENTI AMMESSI (ass. insediativo)	a0, a1, a2, a3, a4	a0, a1, a2, a3, a4	a0, a1, a2, a3, a4
Art. 16	AUMENTO VOLUMETRICO	10%	10%	-
	CRITERI AGGREGATIVI	A4.4	A1.2, A1.3, A1.4	A4.
	MODIFICAZIONI AMMESSE	Sono ammesse variazioni prospettiche e volumetriche che interessino i volumi evidenziati in cartografia	Sono ammesse variazioni prospettiche e volumetriche che interessino i volumi evidenziati in cartografia	Non sono ammesse variazioni prospettiche e volumetriche
Art. 17	RIVESTIMENTI EDIFICI	B1	B1, B2	B1
Art. 18	TINTEGGIATURE E FINITURE	C1	C1	C1
Art. 19	COPERTURE	D1, D2	D1	D2
	GRONDE	E1	E1	E1
	CAMINI	K1	K1	K1
Art. 20	FINISTRATURE	F2	F2	F2
	INFISSI FINESTRE	G1, G2, G4	G1, G2, G4	G1, G2, G4
	PORTE	H1, I1, I2, L1, M1	H1, I1, I2, L1, M1	H1, I1, I2, L1, M1
	NOTE		Le bucatore possono essere di tipo F3 dove attualmente presenti	Le bucatore possono essere di tipo F3 dove attualmente presenti
Art. 21	RAMPE, SCALE ESTERNE, SOGLIE	N1	N1	N1
Art. 22	PAVIMENTAZIONI ESTERNE	O1	O1	O1
	INSEGNE, TENDE	P1, P2	P1, P2	P1, P2
	PERGOLE E TETTOIE	Q1	Q1	Q1
	NOTE			
Art. 23	RECINZIONI	R1, R2	R1, R2	non ammesse



	ZONA 61	ZONA 62	ZONA 63	ZONA 64
	ID-CO	ID-CO	ID-CO	ID-CO
REGIME NORMATIVO P.T.C.P. (ass. insediativo)				
art. 9 INTERVENTI AMMESSI	a0, a1, a2, a3, a4	a0, a1, a2, a3, a4	a0, a1, a2, a3, a4	a0, a1, a2, a3, a4
AUMENTO VOLUMETRICO	10%	10%		0%
Art. 16 CRITERI AGGREGATIVI	A1.2, A1.3, A1.4	A1.2, A1.3, A1.4	A4.	A4.
MODIFICAZIONI AMMESSE	Sono ammesse variazioni prospettiche e volumetriche che interessino i volumi collocati sul fronte sud	Sono ammesse variazioni prospettiche e volumetriche che interessino il lato est del lotto	Non sono ammesse variazioni prospettiche e volumetriche a meno di variazioni prospettiche sul lato ovest	Non sono ammesse variazioni prospettiche e volumetriche a meno che non interessino il disegno di facciata nell'insieme
Art. 17 RIVESTIMENTI EDIFICI	B1, B2	B1, B2	B1	B1
Art. 18 TINTEGGIATURE E FINITURE	C1	C1	C1	C1
Art. 19 COPERTURE	D1, D2	D1	D2	D2
GRONDE	E1	E1	E1	E1
CAMINI	K1	K1	K1	K1
Art. 20 FINESTRATURE	F2	F2	F2	F2
INFISSI FINESTRE	G1, G2, G4	G1, G2, G4	G1, G2, G4	G1, G2, G4
PORTE	H1, I1, I2, L1, M1	H1, I1, I2, L1, M1	H1, I1, I2, L1, M1	H1, I1, I2, L1, M1
Art. 21 RAMPE, SCALE ESTERNE, SOGLIE	N1	N1	N1	N1
PAVIMENTAZIONI ESTERNE	O1	O1	O1	O1
Art. 22 INSEGNE, TENDE	P1, P2	P1, P2	P2	P2
PERGOLE E TETTOIE	Q1	Q1	Q1	Q1
Art. 23 RECINZIONI	R1	R1, R2	non ammesse	non ammesse



	ZONA 65	ZONA 70	ZONA 71	ZONA 72
	REGIME NORMATIVO P.T.C.P. (ass. insediativo)	ME	NI-MA	NI-MA
art. 9	INTERVENTI AMMESSI AUMENTO VOLUMETRICO	a0, a1, a2, a3, a4 10% (relativo esclusivamente all'edificio nord)	a0, a1, a2, a3, a4 Funzionale ad eventuale sopraelevazione di cm 50	a0, a1, a2, a3, a4 -
Art. 16	CRITERI AGGREGATIVI MODIFICAZIONI AMMESSE	A3.2, A3.3, A3.4, Sono ammesse variazioni volumetriche e prospettiche sul lato sud dell'edificio prospiciente la statale e variazioni prospettiche inerenti l'edificio su via Case Sottane	A4.4 Sono ammessi interventi di sopraelevazione se tesi al raggiungimento dell'altezza di piano abitabile;	Non sono ammessi interventi comportanti modifiche esterne alla Villa;
	NOTE	B1		Tutti gli interventi sul corpo della villa devono tendere al suo mantenimento allo stato attuale
Art. 17	RIVESTIMENTI EDIFICI	C1	B1	B1
Art. 18	TINTEGGIATURE E FINITURE	D2	C1	C1
	NOTE	E1		mantenimento delle decorazioni pittoriche sulle facciate della villa
Art. 19	COPERTURE	K1	D1, D2	D1
	GRONDE	F2	E1	E1
	CAMINI	G1, G2, G4	K1	K1
Art. 20	FINESTRATURE	H1, I1, I2, L1, M1	F2	F3
	INFISSI FINESTRE	N1	G1, G2, G4	G1, G2, G4
	PORTE	O1	H1, I1, I2, L1, M1	H1, I1, I2, L1, M1
Art. 21	RAMPE, SCALE ESTERNE, SOGLIE	P2	N1	N1
	PAVIMENTAZIONI EST.	Q1	O1	O1
Art. 22	INSEGNE, TENDE	R1, R2	P1	P1
	PERGOLE E TETTOIE		Q1	Q1
Art. 23	RECINZIONI		R1	R1



	ZONA 73	ZONA 74	ZONA 75	ZONA 76
	REGIME NORMATIVO P.T.C.P. (ass. insediativo)	NI-MA	NI-MA	NI-MA
art. 9	INTERVENTI AMMESSI AUMENTO VOLUMETRICO	a0, a1, a2, a3, a4 10%	a0, a1, a2, a3, a4 15%	a0, a1, a2, a3, a4 Aumento funzionale alla sopraelevazione di cm 50 della linea di gronda
Art. 16	CRITERI AGGREGATIVI MODIFICAZIONI AMMESSE	A1.4 Sono ammessi interventi comportanti modifiche esterne sul fronte nord;	A2.3, A2.4 Sono ammessi interventi comportanti modifiche esterne sulle parti evidenziate in cartografia;	A1.4 Sono ammessi interventi comportanti modifiche esterne sulle parti evidenziate in cartografia;
	NOTE	Tutti gli interventi sul corpo della villa devono tendere al suo mantenimento allo stato attuale	Aggiunte volumetriche conseguenti a interventi del tipo A2.3 potranno essere collocate sul fronte est in prossimità degli arretramenti del fronte costruito sulla strada	
Art. 17	RIVESTIMENTI EDIFICI	B1, B2	B1, B2	B1, B2
Art. 18	TINTEGGIATURE E FINITURE	C1	C1	C1
Art. 19	COPERTURE	D1, D2	D1	D1
	GRONDE	E1	E1	E1
	CAMINI	K1	K1	K1
Art. 20	FINESTRATURE	F3 e F2	F1 sul fronte est, F2 sul fronte ovest	F1 sul fronte nord, F2 sugli altri fronti
	INFISSI FINESTRE	G1, G2, G4	G1, G2, G4	G1, G2, G4
	PORTE	H1, H2, L1, M1	H1, H2, L1, M1	H1, H2, L1, M1
Art. 21	RAMPE, SCALE ESTERNE	N1	N1	N1
	PAVIMENT. ESTERNE	O1	O1	O1
Art. 22	INSEGNE, TENDE	P1	P1	P1
	PERGOLE E TETTOIE	Q1	Q1	Q1
Art. 23	RECINZIONI	R1	R1	R1



	ZONA 77	ZONA 78	ZONA 79	ZONA 80
	REGIME NORMATIVO P.T.C.P. (ass. insediativo)	NI-MA	NI-MA	NI-MA
art. 9	INTERVENTI AMMESSI AUMENTO VOLUMETRICO	a0, a1, a2, a3, a4 funzionale a sopraelevare di cm 50 la linea di gronda	a0, a1, a2, a3, a4 15%	a0, a1, a2, a3, a4 15%
Art. 16	CRITERI AGGREGATIVI MODIFICAZIONI AMMESSE	A1.4 Sono ammessi interventi comportanti modifiche volumetriche esterne sulle parti evidenziate in cartografia;	A1.1, A1.2, A1.3, A1.4 modifiche esterne sul fronte est se funzionali, a interventi A1.4; variazioni prospettiche e volumetriche sui fronti nord e sud dovute a interventi A1.2, A1.3, A1.4; variazioni prospettiche e volumetriche sul fronte ovest dovute a interventi A1.1, A1.4	A5.2, A5.3, A5.4 modifiche esterne sul fronte ovest e nord se funzionali a interventi A5.4; variazioni prospettiche e volumetriche sui fronti sud e est dovute a interventi A5.2, A5.3, A5.4;
	NOTE			Ponte pedonale di collegamento con l'edificio antistante modificabile
Art. 17	RIVESTIMENTI EDIFICI	B1, B2	B1, B2	B1, B2
Art. 18	TINTEGGIATURE E FINITURE	C1	C1	C1
Art. 19	COPERTURE	D1	D1	D1
	GRONDE	E1	E1	E1
	CAMINI	K1	K1	K1
Art. 20	FINISTRATURE	F2	F1 sul fronte est, F2 sugli altri fronti	F1 sul fronte ovest, F2 sugli altri fronti
	INFISSI FINESTRE	G1, G2, G4	G1, G2, G4	G1, G2, G4
	PORTE	H1, I1, I2, L1, M1	H1, I1, I2, L1, M1	H1, I1, I2, L1, M1
Art. 21	RAMPE, SCALE ESTERNE, SOGLIE	NI	NI	NI
	PAVIMENTAZ. ESTERNE	O1	O1	O1
Art. 22	INSEGNE, TENDE	P1	P1	P1
	PERGOLE E TETTOIE	Q1	Q1	Q1
Art. 23	RECINZIONI	R1, R2	R1	R1



	ZONA 81	ZONA 82	ZONA 83	ZONA 84
	REGIME NORMATIVO P.T.C.P. (ass. insediativo)	NI-MA	NI-MA	NI-MA
art. 9	INTERVENTI AMMESSI AUMENTO VOLUMETRICO	a0, a1, a2, a3, a4 15%;	a0, a1, a2, a3, a4 10%;	a0, a1, a2, a3, a4 10%;
Art. 16	CRITERI AGGREGATIVI	A5.2, A5.3, A5.4	A5.2, A5.3, A5.4	Edificio rurale di ponente A5.2, A5.3, A5.4
	MODIFICAZIONI AMMESSE	Sono ammessi interventi comportanti modifiche esterne sul fronte est e nord se funzionali a interventi A5.4; Sono ammesse variazioni prospettiche e volumetriche sui fronti nord e ovest, nelle parti individuate in cartografia, dovute a interventi A5.2, A5.3, A5.4; Ponte pedonale di collegamento con l'edificio antistante modificabile	mantenimento prospetti nord e sud	mantenimento totale dell'edificio padronale; variazioni volumetriche e prospettiche sul fronte nord come evidenziato in cartografia
Art. 17	RIVESTIMENTI EDIFICI	B1, B2	B1, B2	B1, B2
Art. 18	TINTEGGIATURE E FINITURE	C1	C1	C1
Art. 19	COPERTURE	D1	D1	D1
	GRONDE	E1	E1	E1
	CAMINI	K1	K1	K1
Art. 20	FINESTRATURE	F1 sul fronte est, F2 sugli altri fronti	F2	F2
	INFISSI FINESTRE	G1, G2, G4	G1, G2, G4	G1, G2, G4
	PORTE	H1, I1, I2, L1, M1	H1, I1, I2, L1, M1	H1, I1, I2, L1, M1
Art. 21	RAMPE, SCALE ESTERNE, SOGLIE	N1	N1	N1
	PAVIMENTAZIONI ESTERNE	O1	O1	O1
Art. 22	INSEGNE, TENDE	P1	P1	P1
	PERGOLE E TETTOIE	Q1	Q1	Q1
Art. 23	RECINZIONI	R1	R1, R2	R1, R2



	ZONA 85	ZONA 86	ZONA 87	ZONA 87 bis
	REGIME NORMATIVO P.T.C.P. NI-MA	IS-MA	IS-MA	IS-MA
	(assetto insediativo)			
art. 9	INTERVENTI AMMESSI	a0, a1, a2, a3, a4	a0, a1, a2, a3, a4	a0, a1, a2, a3, a4, a5
	AUMENTO VOLUMETRICO	10%;	10%;	
Art. 16	CRITERI AGGREGATIVI	A5.2, A5.3, A5.4	A5.2, A5.3, A5.4	
	MODIFICAZIONI AMMESSE	Variazioni volumetriche ammesse nelle parti evidenziata in cartografia	Variazioni volumetriche ammesse nelle parti evidenziate in cartografia	E' consentita la ricostruzione a parità di volume della porzione nord dell'edificio, in modo tale da permettere la realizzazione di una copertura piana, da utilizzarsi preferibilmente come parcheggio pertinenziale complanare alla strada limitrofa, parcheggio da mimetizzare con un adeguato pergolato
Art. 17	RIVESTIMENTI EDIFICI	B1, B2	B1, B2	B1, B2
Art. 18	TINTEGG. E FINITURE	C1	C1	C1
Art. 19	COPERTURE	D1, D2	D1, D2	D1, D2
	GRONDE	E1	E1	E1
	CAMINI	K1	K1	K1
Art. 20	FINISTRATURE	F2	F2	F2
	INFISSI FINESTRE	G1, G2, G4	G1, G2, G4	G1, G2, G4
	PORTE	H1, I1, 12, L1, M1	H1, I1, 12, L1, M1	H1, I1, 12, L1, M1
Art. 21	RAMPE, SCALE EST.	N1	N1	N1
	PAVIMENTAZ. ESTERNE	O1	O1	O1
Art. 22	INSEGNE, TENDE	P1	P1	P1
	PERGOLE E TETTOIE	Q1	Q1	Q1
Art. 23	RECINZIONI	R1, R2	R1, R2	R1, R2



	ZONA 88 IS-MA	ZONA 89 IS-MA	ZONA 90 IS-MA	ZONA 90 bis IS-MA
REGIME NORMATIVO P.T.C.P. (ass. insediativo)				
art. 9 INTERVENTI AMMESSI AUMENTO VOLUMETRICO	a0, a1, a2, a3, a4 Aumento funzionale alla ricostruzione di piano terra e primo piano sul perimetro dell'edificio demolito posto sul lato ovest; aumento vol. funzionale alla sopraelevazione di cm. 50 della parte a ovest dell'area	a0, a1, a2, a3, a4 Aumento funzionale alla sopraelevazione di cm. 50	a0, a1, a2, a3, a4 Aumento funzionale alla sopraelevazione generale di un piano nella parte ovest del fronte sud	a0, a1, a2, a3, a4, a5, a7 10%
Art. 16 CRITERI AGGREGATIVI	A1.4	A1.4	A1.2, A1.3, A1.4	A6
MODIFICAZIONI AMMESSE	Variazioni volumetriche ammesse nelle parti evidenziate in cartografia	Variazioni volumetriche ammesse nelle parti evidenziate in cartografia	Variazioni volumetriche ammesse nelle parti evidenziate in cartografia	Variazioni volumetriche ammesse nelle parti evidenziate in cartografia.
NOTE		Salvaguardare edicola votiva	Salvaguardare edicola votiva e passaggi voltati a p.t.	
Art. 17 RIVESTIMENTI EDIFICI	B1, B2	B1, B2	B1, B2	B1
Art. 18 TINTEGGIATURE E FINITURE	C1	C1	C1	C1
Art. 19 COPERTURE	D1	D1	D1	D1
	E1	E1	E1	E1
	K1	K1	K1	K1
Art. 20 FINESTRATURE	F2	F2	F2	F2
	G1, G2, G4	G1, G2, G4	G1, G2, G4	G1, G2, G4
	H1, I1, I2, L1, M1	H1, I1, I2, L1, M1	H1, I1, I2, L1, M1	H1, I1, I2, L1, M1
Art. 21 RAMPE, SCALE ESTERNE, SOGLIE	N1	N1	N1	N1
	O1	O1	O1	O1
Art. 22 INSEGNE, TENDE	P1	P1	P1	P1
	Q1	Q1	Q1	Q1
Art. 23 RECINZIONI	R1, R2	R1, R2	R1, R2	R2



	REGIME NORMATIVO P.T.C.P. (ass. insediativo)	ZONA 91 IS-MA	ZONA 92 ME
art. 9	INTERVENTI AMMESSI AUMENTO VOLUMETRICO	a0, a1, a2, a3, a4, a7 Funzionale alla ricostruzione di p.t. e I piano rialzato	a0, a1, a2, a3, a4 -
Art. 16	CRITERI AGGREGATIVI MODIFICAZIONI AMMESSE	A4 Interventi del tipo a7 art 9 miranti alla riedificazione degli edifici.	A7 Non sono ammesse modificazioni esterne
	NOTE		Interventi miranti solo al restauro conservativi
Art. 17	RIVESTIMENTI EDIFICI	B1	B1
Art. 18	TINTEGGIATURE E FINITURE	C1	C1
Art. 19	COBERTURE	D1	D1
	GRONDE	E1	E1
	CAMINI	K1	-
Art. 20	FINESTRATURE	F2	-
	INFISSI FINESTRE	G1, G2, G4	-
	PORTE	H1, I1, 12, L1, M1	-
Art. 21	RAMPE, SCALE ESTERNE, SOGLIE	N1	-
Art. 22	PAVIMENTAZIONI ESTERNE INSEGNE, TENDE	O1 P1	O1
	PERGOLE E TETTOIE	Q1	
Art. 23	RECINZIONI	R2	



CAPO III

ZONE PER INSEDIAMENTI A PREVALENZA RESIDENZIALE

(zone B e C secondo D.M. 1444 del 2-4-1968)

Art. 30

NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente ad abitazione ed ai servizi relativi.

Sono ammessi alberghi e pensioni, i negozi, i locali di svago, gli studi professionali e commerciali e gli uffici in genere; le autorimesse private, i magazzini e i depositi, limitatamente al piano terreno ed ai seminterrati; le botteghe artigiane che non richiedono fabbricati appositi nè comunque autonomi da quelli residenziali.

Tutte le attività non residenziali dovranno essere tali da non arrecare molestia per rumori o emissioni di alcun tipo.

Per le attività presenti ed in contrasto con le destinazioni ammesse, il Sindaco, su parere conforme della Commissione Edilizia e previa valutazione delle circostanze, caso per caso, può concedere opere di adeguamento dei manufatti, per le esigenze tecnologiche e funzionali delle attività in corso, purché non comportino aumento della superficie utile lorda nè del volume.

Art. 31

ZONE RESIDENZIALI SATURE (Bs)

Sono le parti del territorio totalmente edificate, diverse dalle zone "A".

Il tessuto edilizio presenta tali caratteristiche di saturazione da non consentire nuovi edifici ma solo modesti incrementi dei volumi esistenti.

Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso di cui al precedente articolo 30.

Sono destinate prevalentemente ad usi residenziali stabili per le quali, nel caso di edifici esistenti, sono ammessi ampliamenti volumetrici modesti, derivanti da operazioni di ristrutturazione, come di seguito specificati.

Purché conformi alla Normativa edilizio-ambientale puntuale, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a0 - a1 - a2 - a3 - a4 - a5 - a6 - a8 dell'art. 9.

In relazione alla ristrutturazione edilizia è ammesso, se in accordo con la normativa edilizio-ambientale puntuale, l'incremento "una tantum" della volumetria residenziale esistente secondo i seguenti criteri:

volume esistente	incremento
inferiore a mc 350	20 %
da mc 350 a mc 500	15 %
superiore a mc 500	10 %



Dc = 5,00 m.
 Ds = 6,00 m. (derogabile in caso di sopraelevazioni di edifici situati a distanze minori dalle strade)
 De = 10,00 m.
 H = 10,50 m.

Nel caso di incremento delle unità abitative dovrà essere reperita superficie a parcheggio nella misura di un posto macchina per ogni unità abitativa aggiunta.

NORMATIVA AMBIENTALE PUNTUALE RELATIVA AL TESSUTO EDILIZIO

Il tessuto edilizio compreso nella presente zona è composto da parti aventi caratteri tipici delle nuove edificazioni e parti di tessuto consolidato con manufatti da preservare.

Al fine di individuare gli interventi consentiti e regolati con le prescrizioni puntuali riferite al tessuto edilizio, viene definita una normativa valida per le parti non aventi una caratteristiche di pregio e una normativa puntuale per le parti rimanenti, simile a quella puntuale del tessuto storico.

NORME PER LE AREE Bs NON AVENTI NORMATIVA PUNTUALE

Art. 16	TIPI AGGREGATIVI AMMESSI	A1, A3, A4
Art. 17	RIVESTIMENTI EDIFICI	B1, B2, B3
Art. 18	TINTEGGIATURE E FINITURE	C1, C2
Art. 19	COPERTURE	D1, D2
	GRONDE	E1, E2
	CAMINI	K1
Art. 20	FINISTRATURE	F2, F4
	INFISSI FINESTRE	G1, G2, G4
	PORTE	H2, 12, L1, M1
Art. 21	RAMPE, SCALE ESTERNE, SOGLIE	N2
	PAVIMENTAZIONI ESTERNE	O2
Art. 22	INSEGNE, TENDE	P2
	PERGOLE E TETTOIE	Q2
Art. 23	RECINZIONI	R1



Gli edifici aventi Normativa Ambientale Puntuale vengono individuati nell' ambito n° 8 del tessuto edilizio nella tavola:
T.A.V. 6 TESSUTO EDILIZIO STORICO: ORTOVERO E POZZO
 (composta dalle tavole redatte su C.T.R. e catastali in scala 1:500)

Ogni ambito del tessuto edilizio è frazionato in zone di cui, di seguito, sono riportate le relative schede di Normativa Ambientale relative a edifici ricadenti in zona Bs

	ZONA 66	ZONA 67	ZONA 68	ZONA 69
Art. 9	INTERVENTI AMMESSI AUMENTO VOLUMETRICO CRITERI AGGREGATIVI	a0, a1, a2, a3, a4	a0, a1, a2, a3, a4	a0, a1, a2, a3, a4
Art. 16	MODIFICAZIONI AMMESSE	A1.2, A1.3, A1.4	-	10% A1.3, A1.4
Art. 17	RIVESTIMENTI EDIFICI	Sono ammesse variazioni prospettiche e volumetriche che interessino i volumi collocati sul fronte sud	Non sono ammesse variazioni prospettiche e volumetriche	Sono ammesse variazioni prospettiche e volumetriche che interessino i volumi collocati sul fronte sud
Art. 18	TINTEGGIATURE E FINITURE	B1, B2	B1, B2	B1, B2
Art. 19	COPERTURE GRONDE CAMINI	C1	C1	C1
Art. 20	FINISTRATURE	D1, D2	D1, D2	D1, D2
Art. 21	INFISSI FINESTRE PORTE RAMPE, SCALE ESTERNE, SOGLIE PAVIMENTAZIONI ESTERNE	E1 K1 F2 G1, G2, G4 H1, I1, 12, L1, M1 NI	E1 K1 F2 G1, G2, G4 H1, I1, 12, L1, M1 NI	E1 K1 F2 G1, G2, G4 H1, I1, 12, L1, M1 NI
Art. 22	INSEGNE, TENDE PERGOLE E TETTOIE	O1	O1	O1
Art. 23	RECINZIONI	P1, P2 Q1	P1, P2 Q1	P1, P2 Q1
		R1	R1, R2;	R1



Art. 32 bis

ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (Cc)

Comprendono aree già urbanizzate e prevalentemente edificate per le quali non è prevedibile una sostanziale trasformazione delle caratteristiche edilizie. In tali zone sono ammesse tutte le destinazioni di cui all'art. 30, e sono consentiti tutti gli interventi di cui all' art. 9.

L'edificazione in tali zone è ammessa con intervento diretto nel rispetto degli indici specificati di seguito per le singole sottozone.

Oltre all'edificazione dei lotti attualmente liberi sono consentiti, sempre entro i limiti degli indici e dei parametri specificati per le singole sottozone la sostituzione e l'ampliamento degli edifici esistenti.

E' consentito inoltre, in alternativa all'utilizzo dell'indice If, l'incremento "una tantum" della volumetria residenziale esistente alla data di adozione del P.R.G., nei termini e con i criteri di cui al comma sesto del precedente art. 31.

Nel caso di incremento delle unità abitative dovrà essere reperita superficie a parcheggio nella misura di un posto macchina per ogni unità abitativa aggiunta.

art.32.1 SOTTOZONA Cc 1

- If = 1,0 Mc/mq.
- H = m. 10,50 (fermi restando i limiti di cui al punto 2, art. 8 del D.M. 2.4.1968)
- Dc = m. 5,00
- Ds = m. 6,00
- De = m. 10,00

art.32.2 SOTTOZONA Cc 2

- If = 0,6 Mc/mq.
- H = m. 7,50 (fermi restando i limiti di cui al punto 2, art. 8 del D.M. 2.4.1968)
- Dc = m. 5,00
- Ds = m. 5,00
- De = m. 10,00

art.32.3 SOTTOZONA Cc 3

- If = 0,3 Mc/mq
- H = 4,50 m (fermi restando i limiti di cui al punto 2, art. 8 del D.M. 2.4.1968)
- Dc = m. 5,00
- Ds = m. 5,00
- De = m. 10,00



art.32.3 SOTTOZONA Cc 3*

In tale zona, valgono le stesse prescrizioni valide per la zona Cc3 con l'aggiunta seguente:

il rilascio di concessione edilizia è subordinato alla stipula di opportuna convenzione con l'Amministrazione Comunale.

NORMATIVA AMBIENTALE PER LE ZONE Cc

Art. 16	TIPI AGGREGATIVI AMMESSI	A1, A2, A3, A4, A6
Art. 17	RIVESTIMENTI EDIFICI	B1, B2, B3
Art. 18	TINTEGGIATURE E FINITURE	C1, C2
Art. 19	COPERTURE	D3, D4
	GRONDE	E2
	CAMINI	K2
Art. 20	FINISTRATURE	F4
	INFISSI FINESTRE	G1, G2, G3, G4
	PORTE	H2, H3, L1, M1
Art. 21	RAMPE, SCALE ESTERNE, SOGLIE	N2
	PAVIMENTAZIONI ESTERNE	O2
	Art. 22	INSEGNE, TENDE PERGOLE E TETTOIE
Art. 23	RECINZIONI	R1, R2
Art. 24	STRADE	2, 4, 5, 6, 7

Art. 33

ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE (C esp)

Sono parti del territorio inedificate o con irrilevante edificazione, destinate ad accogliere prevalentemente insediamenti residenziali di tipo estensivo.

Date le caratteristiche fisico-morfologiche delle aree, la necessità di completare le opere di urbanizzazione ed il peso insediativo in esse previsto, l'edificazione, e/o gli interventi nelle zone C esp è soggetta a preventiva approvazione di strumento urbanistico attuativo ovvero assentibile mediante ricorso ad iniziativa del soggetto interessato, all'istituto di cui all'art. 17 della legge regionale 8 marzo 1978 n. 16 che si concreta nel rilascio della concessione edilizia accompagnata da convenzione o da atto unilaterale d'obbligo con i quali il privato operatore si impegni alla contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria inerenti all'intervento.

Detta convenzione deve contenere i meccanismi necessari onde rendere disponibili le aree per viabilità e servizi con la definizione del relativo onere a carico del soggetto attuatore.

Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso di cui all' art. 30.



In tali zone, in assenza di S.U.A. o di Concessione Convenzionata ai sensi dell'art. 17 della l. r. n° 16/1978, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a0, a1, a2, a3, a4, a8 di cui al precedente art. 9.

Nelle zone "C esp" lo strumento urbanistico attuativo o la concessione edilizia con convenzione ai sensi dell'art. 17 della l. r. n° 16/1978 sono estesi alla superficie minima di intervento Sm indicata di seguito per ogni singola zona.

Gli S.U.A. dovranno garantire un corretto inserimento delle tipologie edilizie nel contesto ambientale ed una progettazione dei servizi tale da qualificare i nuovi insediamenti residenziali, ponendo gli stessi in uno stretto rapporto di integrazione con i nuclei esistenti.

Gli interventi dovranno prevedere il collegamento alla rete esistente di urbanizzazione primaria: viabilità, acquedotto, fognatura, elettrodotto, ancorché esterni all'ambito di zona.

Gli interventi dovranno prevedere il collegamento alla rete esistente di urbanizzazione primaria: viabilità, acquedotto, fognatura, elettrodotto, ancorché esterni all'ambito di zona.

La dotazione di servizi pubblici di cui al D.M.2.4.68 n° 1444 potrà essere reperita, oltre che internamente alle zone omogenee, anche in aree adiacenti alle zone omogenee stesse; tale reperimento verrà effettuato secondo i criteri stabiliti dalla L. R. 24/1987 e L. R. 17/1989 e s.m. e.i.

La successione nella formazione ed attuazione delle Concessioni edilizie con convenzione ai sensi dell'art. 17 della l. r. n° 16/1978 dovrà essere improntata ad una organica crescita del singolo insediamento con particolare riferimento alla realizzazione della rete viaria dell'intera zona omogenea ed alla sua connessione con la preesistente viabilità comunale.

La redazione di progetti di Conc. conv. dovrà tenere conto delle eventuali Conc. conv. già rilasciate sia in ordine al raccordo funzionale con le relative previsioni sia a quello di inserimento ambientale.

Il rilievo dello stato attuale contenuto negli elaborati grafici necessari, esteso a tutto l'ambito, dovrà essere redatto con particolare riferimento all'assetto idrogeologico e vegetazionale e dovranno essere previsti il ripristino e la manutenzione di manufatti quali canalizzazioni, muri a secco, strade pedonali, oliveto etc..

Le integrazioni volumetriche di fabbricati esistenti realizzabili sulla base dell'indice di fabbricabilità della zona in cui l'intervento ricade, possono comportare aumento dell'altezza massima dei fabbricati stabilita dalle presenti norme per le nuove volumetrie realizzabili nelle zone Cesp di espansione residenziale, purchè, le stesse integrazioni siano progettate con il dovuto rispetto dei connotati formali più significativi delle preesistenze e la nuova entità volumetrica sia compatibile architettonicamente e sia correttamente inserita nel contesto ambientale d'ambito.

NORMATIVA AMBIENTALE

Art. 16	TIPI AGGREG.	A1, A2, A3, A4, A5, A6
Art. 17	RIVEST. EDIFICI	B3
Art. 18	TINTEGG. E FIN.	C2



Art. 19	COPERTURE	D3
	GRONDE	E2
	CAMINI	K2
Art. 20	FINISTRATURE	F4
	INFISSI E FIN.	G1, G2, G4
	PORTE	H2, I2, L1, M1
Art. 21	SCALE ESTERN	N2
	PAVIMENTAZ. ESTERNE	O2
	NOTE	L'alberatura d'alto fusto esistente dovrà essere salvaguardata e, per le essenze arboree ed arbustive introdotte, verrà data priorità all'ulivo mantenendo comunque le specie caratteristiche esistenti in zona ed escludendo quelle estranee.
Art. 22	INSEGNE	P2
	TETTOIE	Q2
Art. 23	RECINZIONI	R1, R2
	NOTE	i muri di contenimento dovranno essere realizzati in pietra a faccia vista
Art. 24	STRADE	1, 2, 4, 5, 6, 7

Art. 34

ZONE C esp 1 - Marta

La volumetria realizzabile è quella conseguente all'applicazione dei seguenti parametri:

Sm = 1000 mq

If = 0,3 Mc/mq.

H = m. 7,5 (fermi restando i limiti di cui al punto 2, art. 8 del D.M. 2.4.1968)

Dc = m. 5,00

Ds = m. 6,00

De = m. 10,00

L'edificazione dovrà essere preferenzialmente realizzata ai margini della viabilità di zona prevista dal P.R.G. in una fascia profonda 30 ml. da ogni lato della strada

Art. 35

ZONA Cesp 2 - Castellazzo



La volumetria realizzabile è quella conseguente all'applicazione dei seguenti parametri:

- Sm = 1000 mq
- If = 0,3 Mc/mq.
- H = m. 7,5 (fermi restando i limiti di cui al punto 2, art. 8 del D.M. 2.4.1968)
- Dc = m. 5,00
- Ds = m. 6,00
- De = m. 10,00

Gli interventi ascrivibili alle categorie a5, a6, a7 e quelli di cui al punto B dell'art. 9 delle presenti Norme sono subordinati all'elaborazione di Studio Organico d'Insieme come definito dall'art.32 bis delle N. di A. del P.T.C.P. e s.m.e.i. esteso alla zona della piana alluvionale prospiciente la zona in esame, con riguardo anche alle relazioni visive con le zone collinari circostanti e alle relazioni con la strada statale.

Art. 36

ZONA C esp 3 - SS ANNUNZIATA

La volumetria realizzabile è quella conseguente all'applicazione dei seguenti parametri:

- Sm = 1000 mq
- If = 0,3 Mc/mq.
- H = m. 7,5 (fermi restando i limiti di cui al punto 2, art. 8 del D.M. 2.4.1968)
- Dc = m. 5,00
- Ds = m. 6,00
- De = m. 10,00

Sono vietate costruzioni aventi distanza minima dalla cappella di SS Annunziata minore di m. 50.

Art. 37

ZONA C esp 4 - SCOGLIAIRA

La volumetria realizzabile è quella conseguente all'applicazione dei seguenti parametri:

- Sm = 1000 mq
- If = 0,3 Mc/mq.
- H = m. 10,5 (fermi restando i limiti di cui al punto 2, art. 8 del D.M. 2.4.1968)
- Dc = m. 5,00
- Ds = m. 10,00
- De = m. 10,00



L'edificazione dovrà essere realizzata preferenzialmente in una fascia profonda 30 m. ai lati delle seguenti strade:

- nuova viabilità di zona prevista dal P.R.G. (edificazione sul lato valle)
- strada vicinale Comisso (entrambi i lati)
- strada comunale Consaire (lato ovest)

La strada comunale lungo il fossato Scogliaira deve essere valorizzata mediante opportuna pavimentazione che si integri con le aree laterali.

La sistemazione suddetta deve essere considerata parte delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare contestualmente a eventuali interventi edificatori.

A tal fine, dovrà essere osservata una distanza minima tra le sponde del fossato Scogliaira e le edificazioni ammissibili non inferiore a m. 10,00.

Art. 38

ZONA C esp 5 - TORRACCHETTA

La volumetria realizzabile è quella conseguente all'applicazione dei seguenti parametri:

$$S_m = 1500 \text{ mq}$$

$$I_f = 0,2 \text{ Mc/mq.}$$

$$H = \text{m. } 4,5 \text{ (fermi restando i limiti di cui al punto 2), art. 8 del D.M. 2.4.1968)}$$

$$D_c = \text{m. } 5,00$$

$$D_s = \text{m. } 20,00$$

$$D_e = 20,00 \text{ m}$$

Art. 39

C esp 6 - CA' SOTTANE

La volumetria realizzabile è quella conseguente all'applicazione dei seguenti parametri:

$$S_m = 1000 \text{ mq}$$

$$I_f = 0,3 \text{ Mc/mq.}$$

$$H = \text{m. } 7,5 \text{ (fermi restando i limiti di cui al punto 2), art. 8 del D.M. 2.4.1968)}$$

$$D_c = \text{m. } 5,00$$

$$D_s = \text{m. } 5,00 \text{ con l'esclusione della strada comunale verso Villanova d'Albenga, dalla quale } D_s = \text{m. } 10,00$$

$$D_e = \text{m. } 10,00$$

Art. 40

C esp 7 - CAMPI



La volumetria realizzabile attraverso Concessione diretta è quella conseguente all'applicazione dei seguenti parametri :

If = 0,3 Mc/mq.

H = m. 7,5 (fermi restando i limiti di cui al punto 2), art. 8 del D.M. 2.4.1968)

Dc = m. 5,00

Ds = m. 10,00

De = m. 10,00

L'intervento dovrà prevedere il collegamento alla rete esistente di urbanizzazione primaria: viabilità, acquedotto, fognatura, elettrodotto, ancorché esterni all'ambito di zona.

La dotazione di servizi pubblici di cui al D.M.2.4.68 n° 1444 sarà reperita in zone a servizi adiacenti alla zona omogenea; tale reperimento verrà effettuato secondo i criteri stabiliti dalla L. R. 24/1987 e L. R. 17/1989 e s.m. e.i.



CAPO IV

ZONE PRODUTTIVE

(ZONE D secondo D.M. 1444 del 2.4.1968)

Art. 41

NORME GENERALI PER LE ZONE PRODUTTIVE

Sono destinate esclusivamente ad edifici ed attrezzature per attività industriali e artigianali; commerciali con tassativa esclusione delle attività e delle industrie nocive.

Sono specificatamente escluse tutte le attività a rischio di incidente rilevante come da D.P.R. 175/1988.

In ogni caso gli scarichi fognari e delle acque di lavorazione dovranno essere trattati secondo le disposizioni delle Leggi e dei regolamenti vigenti.

E' inoltre consentita la realizzazione di magazzini, depositi, silos, rimesse, edifici di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti all'industria, uffici ed edifici destinati al soggiorno solo diurno di persone addette ad attività comunque connesse con la produzione industriale, abitazioni nei limiti prescritti dalle norme particolari.

Gli edifici produttivi devono essere dotati di adeguati spazi per il parcheggio degli automezzi anche del personale addetto, secondo le indicazioni del precedente art. 12.

Ogni nuovo insediamento produttivo deve inoltre riservare almeno il 10% della superficie asservita a spazi pubblici o ad attività collettive, a verde pubblico attrezzato o a parcheggi pubblici (ai sensi dell'art.5 del D.M. 1444/68).

L'area destinata a parcheggi pubblici non può essere scomputata dalla quantità prevista dall' art. 12.

Gli impianti industriali e artigianali esistenti ricadenti in zone diverse delle zone D previste dal P.R.G. sono considerati ad esaurimento; per essi il Sindaco su parere conforme della Commissione Edilizia e previa valutazione delle circostanze, caso per caso, può concedere opere di adeguamento dei manufatti, per le esigenze di rispetto normativo agli impianti tecnologici delle attività in corso, purché non comportino aumento della superficie utile lorda né del volume.

Art. 42

ZONE DI ESPANSIONE PER ATTIVITA'

INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI, COMMERCIALI (Diac)

Sono destinate all'insediamento di piccole e medie industrie e di attività artigianali.

La destinazione commerciale e di deposito è sempre consentita se connessa all'attività produttiva. La destinazione commerciale in forma autonoma è ammessa nella misura massima del 30% della potenzialità complessiva dell'area.

E' ammesso l'intervento per diretta concessione; sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 9.



Per gli interventi di nuova edificazione è prescritta preliminarmente la redazione di Studio Organico d'Insieme come definito dall'art.32 bis delle norme di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico della Regione Liguria e s.m.e.i.

E' consentito insediare nuove attività produttive nel rispetto dei seguenti indici:

$$R_c = 1/4$$

$$I_{uf} = 1/2$$

H = 10,50 m. con esclusione delle strutture tecniche

D_s = 5.00 m. se diverse dalla S.S. n° 453, 20,00 m. se S.S. n° 453

D_e = 12 m. riducibili a m. 6 tra pareti non finestrate di edifici non all'interno dello stesso lotto;

D_c = 10,00 m.

E' consentita una abitazione ad uso del custode per ogni impianto industriale e artigianale, a condizione che non superi i mq. 100 di Sp..

I corpi di fabbrica dovranno avere le pareti verso le strade prospiciente il lotto con caratteri omogenei dal punto di vista dei materiali e dal punto di vista formale. In particolare saranno da evitare zone di deposito all'aperto visibili dalla suddetta strada che determinino degrado sia lato monte che lato fiume.

NORMATIVA AMBIENTALE

Art. 16	TIPI AGGREGATIVI AMMESSI	A4, A6, A7
Art. 17	RIVESTIMENTI EDIFICI	B3
Art. 18	TINTEGGIATURE E FINITURE	C2
Art. 19	COPERTURE	D3
	GRONDE	E2
	CAMINI	K2
Art. 20	FINESTRATURE	F4
	INFISSI FINESTRE	G1, G2, G4
	PORTE	H2, I2, L1, M1
Art. 21	RAMPE, SCALE ESTERNE, SOGLIE	N2
	PAVIMENTAZIONI ESTERNE	O2
	NOTE	
Art. 22	INSEGNE, TENDE	P2
	PERGOLE E TETTOIE	Q2
	NOTE	
Art. 23	RECINZIONI	R1, R2
	NOTE	Obbligo di alberature d'alto fusto e siepi lungo il perimetro del lotto
Art. 24	STRADE	2, 4, 6, 7



CAPO V

ZONE AGRICOLE (ZONE E SECONDO D.I. 2.4.1968)

Art. 43

NORME GENERALI PER LE ZONE AGRICOLE

Sono considerate zone agricole E le parti del territorio comunale destinate all'esercizio dell'attività agricola intesa non soltanto come funzione produttiva ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico naturale.

Le zone E si dividono in:

- Zone agricole a colture specialistiche orticole e floricole (Esp);
- Zone agricole olivicole (Eo);
- Zone boschive (Eb);
- Zone agricole di tutela ambientale (EA);

In esse è consentito l'asservimento di lotti non contigui e l'accorpamento tecnico delle volumetrie ad essi relative a condizione che gli appezzamenti ricadano nella zona di cui al presente articolo e che la distanza tra i perimetri dei diversi lotti non sia maggiore di m. 800

Il fondo agricolo principale su cui realizzare l'intervento deve essere comunque costituito da un unico lotto costituente almeno il 20% dell'area totale asservita.

Per le costruzioni esistenti alla data di adozione, coerenti con le destinazioni d'uso ammesse del P.R.G. è consentito, in alternativa all'utilizzo dell'indice di fabbricabilità l'incremento del 20% del volume una sola volta con criteri di rispetto delle caratteristiche architettoniche ed ambientali del fabbricato esistente.

Sono vietate le nuove edificazioni in tutte le aree in cui il terreno presenti una pendenza superiore al 100% ovvero quando la linea l'andamento del terreno naturale formi un angolo rispetto alla linea orizzontale superiore a 45° (ovvero 100%).



NORMATIVA AMBIENTALE

Art. 16	TIPI AGGREGATIVI AMMESSE	A5, A6, A7
Art. 17	RIVESTIMENTI EDIFICI	B3
Art. 18	TINTEGGIATURE E FINITURE	C2
Art. 19	COPERTURE	D3
	GRONDE	E2
	CAMINI	K2
Art. 20	FINISTRATURE	F4
	INFISSI FINESTRE	G1, G2, G4
	PORTE	H2, I2, L1, M1
Art. 21	RAMPE, SCALE ESTERNE, SOGLIE	N2
	PAVIMENTAZIONI ESTERNE	O2
Art. 22	INSEGNE, TENDE	P2
	PERGOLE E TETTOIE	Q2
Art. 23	RECINZIONI	R1, R2
Art. 24	STRADE	1, 3, 4, 5, 6, 7

Art. 43 bis

**DISPOSIZIONI PER IL RECUPERO DEGLI ANTICHI CASOLARI
RURALI**

E' consentita la ricostruzione di edifici diruti allorchè sia possibile, sulla base di documentazione fotografica e di oggettivi elementi di riscontro, determinarne la originaria consistenza volumetrica e funzionale.

Nella ricostruzione dovranno essere mantenute la sagoma d'ingombro, la disposizione delle bucatore, la forma delle coperture e la posizione degli accessi (se significativa); non dovranno essere realizzate nuove scale esterne ne nuove balconate aggettanti rispetto al perimetro dell'edificio.

Nelle costruzioni esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, straordinaria, consolidamento statico, risanamento igienico e ristrutturazione.

Nelle costruzioni esistenti ed in quelle dirute, come sopra ricostruite, è consentito realizzare ampliamenti purchè giustificati da esigenze igieniche, funzionali e strutturali, anche mediante la sopraelevazione fino ad un massimo di m. 1,00. Gli incrementi volumetrici sono correlati alle seguenti quantità percentuali: 30% fino a 200 MC, 20 % fino a 500 MC, 10 % oltre i 500 MC.

E' ammessa la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti ove sia comprovata la impossibilità ovvero l'antieconomicità del loro recupero con il mantenimento dell'impianto strutturale esistente e purchè non si consegua l'incremento delle unità abitative originarie.

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere impiegati materiali tradizionali e rispettate le connotazioni architettoniche e tipologiche salienti dell'edificio.



La costruzione di nuovi edifici è consentita di norma sul sedime di edifici esistenti o in prossimità di preesistenze edilizie o dove si riconoscano tracce di antiche costruzioni rurali.

Gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento delle costruzioni esistenti devono rispettare le preesistenze morfologiche e infrastrutturali quali terrazzamenti coltivati, i sentieri e le strade poderali storiche e devono essere conformati a schemi tipologici e formali propri della tradizione rurale della zona alla quale ci si deve riferire anche per la scelta dei materiali

Art. 44

ZONE AGRICOLE A COLTURE SPECIALISTICHE ORTICOLE E FLORICOLE (E sp)

In esse è ammessa la costruzione di fabbricati rurali ad uso esclusivo della conduzione del fondo.

Il rilascio della concessione ad edificare, è condizionato all'impegno del richiedente, mediante apposito atto unilaterale, a mantenere attiva la conduzione del fondo.

La costruzione di serre è ammessa esclusivamente in aree non interessate dalla presenza di piante ad alto fusto con le modalità indicate nel successivo art. 48

I nuovi volumi non possono comportare indici di fabbricabilità fondiaria superiori a 0,03 Mc/mq. per edifici a destinazione residenziale. E' ammessa la realizzabilità, in aggiunta a quanto sopra, di edifici per magazzini o altre funzioni inerenti la conduzione del fondo agricolo che non comportino un indice di fabbricabilità superiore a 0,02 Mc/mq.

Tutte le nuove costruzioni e debbono essere realizzate nel rispetto dei seguenti parametri:

$$H = 7,50 \text{ m.}$$

Ds = 12,00 m. fermi restando i limiti di cui al D.P.R. 495 del
16/12/92 e s.m.e.i.

$$Dc = 12,00 \text{ m.}$$

$$De = 20,00 \text{ m.}$$

Gli imprenditori agricoli a titolo principale possono realizzare edifici per magazzini o altre funzioni inerenti la conduzione del fondo sulla base di un indice di fabbricabilità di 0,05 mc/mq, purchè, venga dimostrata la necessità di tale edificazione in rapporto a oggettive esigenze aziendali.

Art. 45

ZONE AGRICOLE OLIVICOLE (Eo)

Sono zone destinate al mantenimento dell'uso prevalente della coltivazione dell'ulivo.



In esse è ammessa la costruzione di modesti fabbricati rurali ad uso esclusivo della conduzione del fondo.

Il rilascio della concessione ad edificare, è condizionato all'impegno del richiedente, mediante apposito atto unilaterale, a mantenere attiva la conduzione del fondo.

La costruzione di serre è ammessa esclusivamente in aree non interessate dalla presenza di piante ad alto fusto con le modalità indicate nel successivo art. 48.

I nuovi volumi non possono comportare indici di fabbricabilità fondiaria superiori a 0.03 Mc/mq.. Tutte le nuove costruzioni e debbono essere realizzate nel rispetto dei seguenti parametri:

H = 4,50 m.

Ds = 12,00 m. fermi restando i limiti di cui al D.P.R. 495 del 16/12/92 e s.m.e.i.

Dc = 12,00 m.

De = 20,00 m.

Sm = 10.000 mq

Art. 46

ZONE BOSCHIVE (Eb)

Comprendono le aree boscate e le radure intercluse o adiacenti.

Sono destinate alla silvicoltura ed alla forestazione.

E' vietato il taglio raso dei boschi d'alto fusto.

E' vietato l'uso agricolo se risulti incompatibile con il mantenimento delle alberature d'alto fusto ed il loro habitat circostante.

Sono ammesse nuove costruzioni ad uso esclusivo di servizio per il bosco e per le attività silvicolture con i seguenti parametri:

If = 0,01 Mc/mq.

Dc = 12,00 m.

De = 20,00 m.

Ds = 20,00 m fermi restando i limiti di cui al D.P.R. 495 del 16/12/92 e s.m.e.i.

H = 4,50 m ad eccezione degli impianti tecnologici e delle strutture per l'avvistamento antincendio.

L'apertura di strade forestali e taglia-fuoco è consentita esclusivamente ad opera di enti pubblici autorizzati.

Art. 47

ZONE AGRICOLE SOGGETTE A CONTROLLO AMBIENTALE (Ea)

Comprendono le aree adiacenti alle emergenze ambientali e storiche per le quali è necessario il massimo livello di attenzione verso la salvaguardia della peculiarità delle emergenze stesse.

In tali zone sono ammesse, oltre all'attività olivicola ed agricola, esclusivamente tutte le opere idrauliche e gli interventi di salvaguardia e miglioramento dell'ambiente quali: piantumazione di alberi, sistemazione di



percorsi pedonali, costruzione di briglie e altri manufatti per la regolazione delle acque e la sistemazione delle pendici e la ricostruzione del manto vegetale.

Sono ammesse nuove costruzioni ad uso agricolo senza residenza con i seguenti parametri:

$I_f = 0,01 \text{ Mc/mq.}$

$D_c = 6,00 \text{ m.}$

$D_e = 12,00 \text{ m.}$

$D_s = 10,00 \text{ m}$ fermi restando i limiti di cui al D.P.R. 495 del
16/12/92 e s.m.e.i.

$H = 4,50 \text{ m}$

Per ogni intervento che comporti la realizzazione di nuove volumetrie (esclusi gli incrementi), e la realizzazione di strade con carreggiata di larghezza superiore a m.2.00 è richiesta l'elaborazione di Studio Organico d'Insieme come definito dall'art.32 bis delle norme di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico della Regione Liguria e s.m.e.i.

Art. 48

SERRE

L'impianto di serre per colture ortofrutticole e floreali, disciplinato dalla L.R. 17/1976, è consentito nelle zone Cc, C esp, Esp, Eo, Ea.

Si considera serra ogni impianto che realizzi un ambiente artificiale per l'esercizio di colture agricole e che sia costituito da strutture stabilmente ancorate al suolo o ad altra costruzione esistente e dotato di copertura o chiusure laterali abitualmente infisse.

La realizzazione di serre è ammessa nelle diverse zone omogenee nel rispetto dei parametri stabiliti dall'art. 4 L.R. 17/76 con la riduzione del Rc al 60% nelle zone Eo, Cc, Cesp.

Il progetto relativo all'intervento diretto di edificazione di serre deve prevedere la realizzazione delle opere necessarie per lo scarico e lo smaltimento delle acque meteoriche, nonché per lo smaltimento e la depurazione di quelle derivanti dall'esercizio dell'impianto.

L'edificazione di serre è consentita su aree già asservite per la costruzione di fabbricati residenziali e non connessi alla conduzione agraria del fondo nel rispetto dei parametri propri sopracitati.

L'area occupata dalle serre e non, già asservita, può essere computata ai fini delle nuove volumetrie.



CAPO VI

ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

(zone F ai sensi del D.M. 1444 del 2.4.1968)

Art. 49

NORME GENERALI PER LE ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

Sono considerate tali, quelle parti del territorio comunale destinate ad accogliere attrezzature di servizio a livello comunale e sovracomunale. Indipendentemente dalla proprietà e dal tipo di gestione, in esse deve essere svolto un servizio di pubblica utilità o comunque le attività in esse ospitate devono mirare ad innalzare la qualità della vita nel Comune e nel territorio circostante

Art. 50

ZONA DI FRUIZIONE DEL PAESAGGIO AGRARIO (Fp1)

Tale zona è destinata all'uso del tempo libero, all'esercizio di attività sportive all'aria aperta in area verde moderatamente attrezzata, nonchè ad attività collaterali dei vicini campi da golf.

Nel rispetto della localizzazione, delle quantità, e dei parametri previsti nella presente Norma, sono ammessi con intervento diretto, la realizzazione di strutture legate all'equitazione (ricoveri per equini, fienili etc.), attrezzature per la sosta ed il ristoro quali panchine, tavoli all'aperto e chioschi, servizi igienici, attrezzature per il gioco dei bambini; attrezzature per ginnastica all'aperto; viabilità pedonale, ciclabile ed equestre.

Le strutture per l'equitazione, che necessitano di locali (stalle, fienili, magazzini e quanto altro occorra), potranno essere collocate nei volumi delle costruzioni militari dismesse esistenti, che potranno essere oggetto di interventi ascrivibili alle categorie a0, a1, a2, a3, a4, a7 con particolare attenzione alla manutenzione dei caratteri costruttivi che caratterizzano i manufatti attuali. In aggiunta a tali costruzioni, è ammessa la realizzazione, di nuove volumetrie per MC 600 da destinarsi alla stessa funzione.

In caso di collocazione di attrezzature per l'equitazione in sponda destra dell'Arroscia, è ammessa la realizzazione, di nuove volumetrie per MC 1200 da adibirsi a questa attività.

Gli spazi aperti dovranno essere predisposti in maniera da valorizzare l'ambito di fondovalle e quello collinare mediante la creazione di idonei sentieri e la sistemazione dei quelli esistenti.

In particolare si dovrà creare un percorso pedonale pubblico collocato in sponda destra del torrente Arroscia, come indicato nella tavola di zonizzazione; la sua sezione tipo e la sistemazione nel dettaglio dovranno rapportarsi con il tratto di percorso omologo collocato in area Fg-Cg (art. 52.1) esso dovrà tendere a enfatizzare le caratteristiche naturali del sito e a



ottimizzare la percezione dei nuclei storici che si affacciano sul fiume. Dovranno essere studiati in particolare:

- a. collegamento con il tratto ricadente in area Fg-Cg
- b. collegamento con il nucleo storico di Pogli da realizzarsi mediante un nuovo ponte collocato nei pressi di piazza Ferrari. Il nuovo ponte, dovrà rispettare i rapporti di scala con l'abitato prospiciente e dovrà inserirsi organicamente nel contesto.

La larghezza ipotizzata per la passeggiata è di 2-3 m, avendo cura di sistemare debitamente una fascia di circa 5 m per lato.

Eventuali opere di contenimento in muratura, non dovranno avere H maggiore di m. 2,70 e dovranno essere realizzati in pietra a vista. La sistemazione della restante parte delle zone dovrà essere articolato su opere di regimazione delle acque piovane, su interventi di rimboschimento, sistemazione e manutenzione di sentieri pedonali o equestri. Sarà possibile valorizzare alcuni punti belvedere collocati sul crinale del monte Chiesa mediante la sistemazione di aree per la sosta e percorsi ginnici.

Le disposizioni dei commi precedenti non costituiscono vincolo preordinato all'espropriazione e non precludono la possibilità di procedere all'utilizzazione agricola dei fondi nella misura in cui ciò si pone in coerenza con l'obiettivo principale di creare spazi di fruizione del paesaggio agrario.

Le aree di cui sopra possono essere asservite con indice pari a 0,01 mc/mq a nuove edificazioni realizzabili nelle zone Ea ed Eo nel rispetto dell'art. 43, 3° comma delle presenti norme.

E'consentito l'esercizio della caccia nei limiti delle disposizioni di legge e di regolamento vigenti in quelle porzioni di zona Fp ove non prevalga l'uso o l'interesse pubblico.

Art. 51

ZONA DI FRUIZIONE DEL PAESAGGIO AGRARIO (Fp2)

Tale zona è destinata all'uso del tempo libero ed all'esercizio di attività sportive all'aria aperta in area verde moderatamente attrezzata.

Nel rispetto della localizzazione, delle quantità, e dei parametri previsti nella presente Norma, è ammessa con intervento diretto, la realizzazione di un impianto per il tiro al piattello, tiro con l'arco e attività similari.

Le strutture che necessitano spazi chiusi (servizi igienici, circolo, locali coperti tecnici o funzionali all'attività specifica, magazzini, tettoie e quanto altro occorra), potranno essere realizzate nel rispetto dei seguenti parametri:
volumetria realizzabile = MC 600

H = m. 6,00

Dc = m. 10,00

Gli spazi aperti dovranno essere predisposti in maniera da valorizzare l'ambito di fondovalle (lungofiume) e quello collinare (sentieri esistenti), eventuali opere di contenimento in muratura, non dovranno avere H maggiore di m. 2,70 e dovranno essere realizzati in pietra faccia a vista. La strada di accesso dovrà mantenere il carattere di strada agricola con le caratteristiche che ne conseguono.

Le disposizioni dei commi precedenti non costituiscono vincolo preordinato all'espropriazione e non precludono la possibilità di procedere



all'utilizzazione agricola dei fondi nella misura in cui ciò si pone in coerenza con l'obiettivo principale di creare spazi di fruizione del paesaggio agrario.

Le aree di cui sopra possono essere asservite con indice pari a 0,01 mc/mq a nuove edificazioni realizzabili nelle zone Ea ed Eo nel rispetto dell'art. 43, 3° comma delle presenti norme.

E' consentito l'esercizio della caccia nei limiti delle disposizioni di legge e di regolamento vigenti in quelle porzioni di zona Fp ove non prevalga l'uso o l'interesse pubblico.

Art. 52

ZONA GOLF (Fg)

E' destinata ad accogliere attrezzature per il gioco del golf. Nell'area, sarà possibile inserire campi da golf, strutture residenziali e ricettive, strutture sportive, collaterali quali campi da tennis, piscine, percorsi per il Jogging etc. A questo fine l'area in esame viene divisa in tre sottozone, come evidenziato nella tavola di zonizzazione:

- Campo da gioco (Fg - Cg)
- Area Cornice (Fg - Ac)
- Insediamento multifunzionale (Fg - Im)

Art. 52.1 Campo da gioco (Fg - Cg)

E' l'area destinata ai campi da gioco veri e propri; in essa, sono ammessi, senza strumento urbanistico attuativo, gli interventi necessari all'apprestamento dei campi;

tali interventi possono comportare:

- 1) la sistemazione e il rimodellamento dei terreni;
- 2) l'apertura di strade percorribili dai mezzi di servizio del campo e la creazione di sottopassi della viabilità pubblica per ottenere la continuità funzionale tra le diverse parti del campo stesso;
- 3) la regimazione dei corsi d'acqua non pubblici, anche al fine della realizzazione di bacini di riserva idrica, da realizzare sulla base delle specifiche di cui al D.M. 11/3/1988;
- 4) il riassetto vegetazionale delle aree in funzione dell'attività sportiva, previa elaborazione di uno studio specialistico sull'argomento.
- 5) la formazione di un percorso pedonale pubblico collocato in sponda destra del torrente Arroscia, come indicato nella tavola di zonizzazione; la sua sezione tipo e la sistemazione nel dettaglio dovranno tendere a enfatizzare le caratteristiche naturali del sito e a ottimizzare la percezione dei nuclei storici che si affacciano sul fiume. Dovranno essere studiati i punti di contatto con il contorno, in particolare:
 - a. raccordo con la strada Ortovero - Villanova d'Albenga
 - b. collegamento con il nucleo di Ortovero da realizzarsi mediante la sostituzione dell'attuale ponte collocato in fronte di piazza S. Bernardino. Il nuovo ponte, dovrà rispettare i rapporti di scala con l'abitato prospiciente non ricalcando necessariamente la tipologia costruttiva dell'attuale ponte
 - c. collegamento con il tratto di percorso omologo collocato in zona Fp1



La larghezza ipotizzata per la passeggiata è di 2-3 m, avendo cura di sistemare debitamente una fascia di circa 5 m per lato.

Le opere pubbliche previste saranno accolte al soggetto attuatore dell'intervento stesso.

Art. 52.2 Area cornice (Fg - Ac)

In essa sono ammessi interventi di recupero vegetazionale volti all'incremento della superficie boscata e a migliorarne il relativo livello qualitativo, procedendo alla sostituzione delle conifere danneggiate dal fuoco o dalle patologie di vario genere con angiosperme.

E' altresì ammessa la realizzazione di un impianto idrico antincendio e di piste atte esclusivamente a garantire l'accessibilità ai versanti in caso di incendio.

Art. 52.3 Insediamento multifunzionale

1. E' l'area destinata ad accogliere, oltre agli impianti sportivi, le strutture di servizio, ricettive e residenziali legate ai campi da golf.
2. Il dimensionamento complessivo è fissato in 30.000 mq di superficie lorda di piano (Sp), più 10.000 mq di superficie non residenziale (Snr), quest'ultima destinata ai parcheggi pertinenziali e ai locali accessori, nei limiti e con le prescrizioni di cui all'art. 4 punto 8.
3. I parcheggi pertinenziali devono essere ricavati in struttura in misura non inferiore al 60% dell'intero fabbisogno dell'insediamento.
4. Le destinazioni d'uso ammissibili e le proporzioni tra le stesse riferite alla superficie lorda di piano sono le seguenti:
 - residenziale 55% (sino ad un un massimo di 150 unità residenziali);
 - turistico-ricettiva 30% (la corrispondente superficie è ripartita a sua volta nelle seguenti proporzioni: 15% albergo, 50% residenze turistico-alberghiere, 35% casa per vacanze);
 - servizi privati 10% (club house, centro congressi, attrezzature sportive);
 - servizi commerciali e pubblici esercizi strettamente connessi e funzionali all'insediamento golfistico 5%.
5. Le proporzioni appena indicate, ad eccezione di quella riferita ai servizi commerciali/pubblici esercizi, possono variare del 10% in più o in meno, a fronte di necessità di mercato emergenti in sede di SUA, fermo restando che il dimensionamento complessivo non potrà discostarsi dal tetto massimo sopra indicato.
6. L'insediamento come sopra dimensionato e definito in termini funzionali deve essere integrato al suo interno da almeno 22.000 m² di servizi pubblici di zona, di cui 17.000 m² per l'interesse comune e il verde attrezzato e 5.000 m² per i parcheggi.

L'organizzazione spaziale del complesso, cioè l'impianto insediativo, il tessuto edilizio e la tipologia dei singoli fabbricati, nonché l'assetto infrastrutturale (con particolare riferimento alla rilocalizzazione della viabilità comunale oggi esistente tra le sottozone Cg e Im ed alla specificazione della distanza delle costruzioni dalle strade) e la definizione dei servizi pubblici e privati dovrà essere compiutamente definita in sede di S.U.A..



hmmca - ...

attuativo esteso alla sua intera superficie, fermo restando che la costruzione degli edifici definiti con tale SUA è subordinato alla preventiva o contestuale realizzazione del campo di gioco, di cui al precedente punto 52.1, interessando un'area non inferiore al 60% della superficie dell'ambito perimetrato nelle tavole di zonizzazione e contraddistinto con la sigla Fg - Cg

Nelle more dello SUA è ammessa la realizzazione di porzioni del campo di gioco ricadenti entro la perimetrazione dell'ambito IM purché ciò avvenga nei termini e nel rispetto delle condizioni di cui al precedente punto 52.1.

NORMATIVA AMBIENTALE PER LA ZONA Fg

Art. 16	TIPI AGGREGATIVI	A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7
Art. 17	RIVESTIMENTI EDIFICI	B2, B3
Art. 18	TINTEGG. E FINITURE	C2
Art. 19.	COPERTURE	D3, D4, D5
	GRONDE	E2
	CAMINI	K2
Art.20	FINISTRATURE	F4
	INFISSI FINESTRE	G1, G2, G3, G4
	PORTE	H2, I2, L1, M1
Art. 21	RAMPE, SCALE ESTERNE, SOGLIE	N2
	PAVIMENTAZ. ESTERNE	O2
	NOTE	Particolare cura dovrà essere posta nella sistemazione delle aree inedificate e nei rapporti con le aree esterne in modo da garantire un inserimento organico dei nuovi insediamenti e strutture nel contesto. L'area collocata tra il torrente Arroscia e la statale 453 dovrà essere mantenuta quanto più sgombra possibile da alberature d'alto fusto o comunque la visuale verso sud dalla suddetta statale deve rimanere aperta.
Art. 22	INSEGNE, TENDE	P2
	PERGOLE E TETTOIE	Q2
Art. 23	RECINZIONI	R1, R2, R3
Art. 24	STRADE	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7



Art. 53

ZONE DESTINATE AD IMPIANTI TECNOLOGICI (Fit)

Sono le parti del territorio destinate ad impianti, attrezzature e fabbricati che riguardano il sistema delle reti di utenza e di distribuzione dei servizi per insediamenti compresi nell' area comunale, che comprendono i locali accessori, le pertinenze, gli spazi necessari alla gestione ed alla erogazione di tutti i servizi tecnologici.

La costruzione di nuovi impianti, attrezzature e fabbricati ad uso tecnologico dovrà rispettare i seguenti parametri:

Dc = m. 5,00

Ds = m. 5,00

De = m. 10,00

Art. 55

ZONE PER ATTREZZATURE PER LA PUBBLICA ESTRAZIONE (IST)

Sono destinate agli edifici per il servizio pubblico e quella dell'edilizia pubblica, ed a quelle attrezzature per le esigenze di servizio pubblico.

In queste zone è ammessa l'edificazione con le seguenti caratteristiche:

H = m. 12,00

L = m. 5,00

N = m. 5,00

Dc = m. 10,00



CAPO VII
ZONE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE
(SERVIZI)

art. 54

NORME GENERALI PER LE ZONE PUBBLICHE
(SERVIZI)

Le aree e le attrezzature di cui al presente articolo, confermate ed individuate sulle planimetrie di P.R.G., di proprietà e/o gestione non pubblica sono soggette ad obbligo di mantenimento della destinazione d'uso.

La proprietà e la gestione di tali aree ed attrezzature possono essere non pubbliche; nel caso di cessazione d'uso di esse il Comune ha facoltà di intervenire con esproprio per assicurare la continuazione del servizio di interesse pubblico.

Le aree e le attrezzature di cui al presente articolo di proprietà e/o gestione pubblica sono soggette al mantenimento della proprietà pubblica o all'esproprio da parte del Comune.

Le aree di nuova individuazione sono destinate all'intervento di enti pubblici, salvo quanto eventualmente specificato nelle singole zone.

Nelle aree e/o edifici di cui al presente capo, in cui esista Normativa Ambientale in virtù della loro comprensione all'interno di zone omogenee A o B, gli interventi ammessi devono essere conformi con la suddetta Normativa Ambientale.

La volumetria dei fabbricati e delle attrezzature deriva, per ogni singola destinazione d'uso, dalle esigenze proprie del servizio considerato poste in rapporto con le caratteristiche tipologiche del tessuto edilizio circostante.

Art. 55

ZONE PER ATTREZZATURE PER LA PUBBLICA ISTRUZIONE
(IST)

Sono destinate agli edifici per la scuola materna e quella dell'obbligo, entrambe pubbliche, ed a quelle attrezzature sportive connesse con l'attività scolastica.

In questa zona è ammessa l'edificazione con diretta concessione ad edificare nel rispetto dei seguenti parametri:

H = m. 12,00
Dc = m. 5,00
Ds = m. 5,00
De = m. 10,00



Art. 56

ZONE PER ATTREZZATURE CIVILI DI INTERESSE COMUNE (ic)

Sono destinate alle attività amministrative, partecipative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative, alle attrezzature per il culto ed alle funzioni connesse.

Le attrezzature relative a tali funzioni hanno carattere essenzialmente pubblico

Sono da intendersi servizi pubblici anche quelle attrezzature a proprietà e gestione privata riconosciute idonee, purché tramite apposita convenzione stipulata tra privati e Comune, venga ufficialmente sancita una adeguata fruibilità pubblica delle medesime.

In queste zone è ammessa l'edificazione con intervento diretto pubblico nel rispetto dei seguenti parametri:

H = m. 12,00 (ad esclusione dei campanili)

Dc = m. 5,00

Ds = m. 5,00

De = m. 5,00

parcheggi = in numero adeguato alle esigenze che si verificheranno caso per caso, mai in quantità minore di quanto previsto per la destinazione residenziale. Detti parcheggi possono essere recuperati anche in aree limitrofe

Art. 57

ZONE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI PER IL GIOCO LO SPORT ED IL TEMPO LIBERO (v)

In tali zone le aree sono destinate ad essere pubbliche, le attrezzature realizzate su di esse possono avere temporaneamente gestione privata, ma sono comunque assoggettate al controllo pubblico e ad accordi che ne consentano, pur limitatamente, l'uso comunale. In queste zone è ammessa l'edificazione per intervento diretto con i seguenti parametri:

Dc = m. 5,00

Ds = m. 5,00

De = m. 5,00

H = m. 10,00



Art. 58

ZONE DESTINATE A PARCHEGGIO PUBBLICO (p)

In tali zone sono ammessi, mediante diretta concessione ad edificare:

- la sistemazione e l'attrezzatura delle aree scoperte di uso esclusivamente pubblico;
- la piantumazione di piante ad alto fusto;
- l'edificazione di autorimesse in strutture interrato di cui la parte scoperta potrà essere di uso pubblico mentre la parte interrata potrà essere destinata a parcheggio privato; il rilascio della concessione sarà subordinato alla stipula di una convenzione con l'A.C. nella quale sarà indicato:
 1. il rapporto tra la superficie effettivamente utilizzabile a parcheggio pubblico e quella ad uso privato;
 2. modalità d'intervento
 3. modalità di gestione
 4. proprietà dei manufatti e delle aree scoperte

Art. 58 bis

IMPIANTI ED ATTREZZATURE ENEL

Ogni progetto edilizio ed urbanistico di nuova edificazione o di ristrutturazione complessiva di volumetrie esistenti deve essere integrato da specifica dichiarazione ENEL relativa alla situazione della rete ed alla necessità di costruire nuove cabine.

In tutti gli insediamenti, a prescindere dalle specifiche disposizioni delle presenti norme, è consentita l'installazione delle stazioni elettriche e delle cabine di trasformazione.

Le cabine elettriche possono essere realizzate anche nelle aree di rispetto dei nastri stradali, quando non sono possibili altre localizzazioni e compatibilmente con quanto disposto dal Nuovo Codice della Strada.

L'ENEL S.p.A. è esclusa dalla corresponsione di oneri dovuti per il ripristino delle aree quando i rinterri delle reti aeree avvengono in sede di rifacimento delle pavimentazioni stradali.

Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti (vedi D.P.C.M. del 23.4.1992) la fabbricazione è sottoposta alle prescrizioni del D.P.R. n. 1062 del 21.6.1968 e del D.P.R. n. 164 del 7.1.1956, le colture arboree ad alto fusto sono ivi precluse e le innovazioni, come pure le nuove costruzioni e gli impianti devono rispettare le distanze minime stabilite dal D.I. del 21.3.1988 e s.m.i.

Le aree attraversate da elettrodotto sono soggette alle relative servitù, pertanto chi intende edificare su fondi attraversati da elettrodotti deve richiedere l'accertamento della tensione della linea, presso i competenti uffici ENEL.

Le cabine realizzabili sul territorio comunale debbono rispettare i parametri indicati nella tabella di seguito riportata."



CAPO VIII

ZONE SOGGETTE A VINCOLI SPECIALI

Art. 59

CIMITERI

Tale zona è destinata ad attrezzature cimiteriali e al rispetto delle stesse, come previsto ai sensi della vigente legislazione.

Nelle fasce di rispetto cimiteriali non sono ammesse nuove costruzioni; sono comunque ammessi sulle costruzioni esistenti gli interventi di cui alle lettere a0, a1, a2, a3, a4 dell' art. 9.

L'ampliamento dei cimiteri nelle zone esplicitamente individuate dal P.R.G. è consentito previa autorizzazione della competente autorità in materia.

art. 60

VIABILITA'

Comprende le vie di comunicazione esistenti e le aree destinate all'ampliamento ed alla rettifica dei tracciati esistenti od alla costruzione dei tracciati futuri.

I tracciati viari riportati sulle tavole di P.R.G. sono indicativi potendo essere variati, in sede esecutiva entro fasce di 10 m. dal limite esterno dei tracciati stessi, con l'eccezione del tracciato della nuova viabilità extracomunale in sponda destra dell'Aroschia per il quale, essendo ipotizzato un tracciato di larga massima, saranno possibili discostamenti maggiori.

Nel caso di tracciati che segnino il confine tra diverse zone omogenee, alle loro eventuali variazioni planimetriche dovute ad aggiustamenti in sede esecutiva, seguirà la conseguente variazione delle suddette zone omogenee che seguiranno l'andamento dei nuovi tracciati senza che ciò costituisca variante di Piano.

Nelle zone destinate alla viabilità è vietata ogni costruzione, anche in sottosuolo.

Il tracciato delle viabilità esistenti nel contesto delle zone A ed Ea, anche se assoggettate a ristrutturazione, non possono essere oggetto di modifica e gli interventi di bonifica devono essere essenzialmente rivolti, ove necessario, ad allargare la loro sezione, specialmente in corrispondenza delle curve.

Per la definizione delle caratteristiche delle singole strade si deve fare riferimento ai seguenti termini:

CARREGGIATA: Parte della strada destinata allo scorrimento dei veicoli; essa è composta da una o più corsie di marcia ed, in genere, è pavimentata e delimitata da strisce di margine.



SEDE STRADALE: Superficie compresa entro i confini stradali. Comprende la carreggiata e le fasce di pertinenza.

FASCIA DI PERTINENZA: striscia di terreno compresa tra la carreggiata ed il confine stradale. E' parte della proprietà stradale e può essere utilizzata solo per la realizzazione di altre parti della strada.

CONFINE STRADALE: limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in trincea.

Tutte le strade dovranno essere dotate di cunette per lo smaltimento delle acque fino allo scarico naturale più vicino e se a fondo cieco dovranno terminare con apposito slargo da consentire la manovra di inversione del senso di marcia.

Le caratteristiche tecniche delle nuove strade veicolari pubbliche sono così stabilite:

1. STRADE DI TIPO 1

strade pedonali pubbliche d'importanza comunale in ambito rurale o ambito storico urbano

larghezza della sede stradale	=	ml. 1,50 - 2,50
pavimentazione	=	terra battuta, lastricato in materiali lapidei, acciottolato.
protezioni laterali (quando necessarie)	=	parapetti in muratura in pietra a spacco a vista, legno
zone per la sosta		prescritte

2. STRADE DI TIPO 2

strade pedonali pubbliche d'importanza comunale in ambito urbano

larghezza minima della sede stradale	=	ml. 2,00
pavimentazione	=	lastricato in materiali lapidei con eventuali corsi di laterizi, blocchetti in argilla espansa, acciottolato
protezioni laterali (quando necessarie)	=	parapetti in muratura in pietra a spacco a vista, muratura intonacata con scossalina lapidea superiore
zone per la sosta		prescritte



3. STRADE DI TIPO 3

strade agricole e forestali

larghezza max della carreggiata	=	ml 2,50
larghezza della sede stradale		ml 3,00
pavimentazione	=	terra battuta, lastricato in materiali lapidei, acciottolato,
protezioni laterali (quando necessarie)	=	parapetti in muratura in pietra a spacco a vista, legno
tratto minimo pianeggiante (o con pendenza non superiore a 8%) in prossimità di incrocio con strada di importanza maggiore	=	ml 6,00

4. STRADE DI TIPO 4

strade private

larghezza min. della carreggiata	=	ml 2,00
pendenza massima	=	14%
raggio min. della curvatura dal bordo interno.	=	ml 6,00
tratto minimo pianeggiante (o con pendenza non superiore a 8%) in prossimità di incrocio con strada di importanza maggiore	=	ml 5,00

5. STRADE DI TIPO 5

strade pubbliche d'importanza locale, a senso unico di circolazione veicolare

larghezza min. della carreggiata	=	ml 3,00
larghezza min. della sede stradale		ml 4,00
pendenza massima in rettilineo	=	14%
pendenza massima in curva	=	12%
raggio min. della curvatura dal bordo interno.	=	ml 6,00
tratto minimo pianeggiante (o con pendenza non superiore a 8%) in prossimità di incrocio con strada di importanza maggiore	=	ml 5,00



6. STRADE DI TIPO 6

strade pubbliche d'importanza locale, a doppio senso di circolazione veicolare

larghezza della carreggiata	=	ml. 4,00 - 5,00
larghezza della sede stradale	=	ml. 5,00 - 8,00
pendenza massima in rettilineo	=	14%
pendenza massima in curva	=	10%
fascia (discontinua) a parcheggio e verde pubblico per alberature	=	ml. 2,00 - 3,00
raggio min. della curvatura dal bordo interno.	=	ml. 6,00
tratto minimo pianeggiante (o con pendenza non superiore a 8%) in prossimità di incrocio con strada di importanza maggiore	=	ml. 6,00

7. STRADE DI TIPO 7

strade pubbliche d'importanza comunale o sovracomunale a doppio senso di circolazione veicolare

larghezza min. della carreggiata	=	ml. 5,50
larghezza min. della sede stradale	=	ml. 8,00
pendenza massima in rettilineo	=	10%
pendenza massima in curva	=	8 %
larghezza min. fascia (discontinua) a parcheggio e alberatura	=	ml. 2,00
larghezza minima marciapiede o fascia di verde pubblico	=	ml. 1,00
larghezza minima pista ciclabile	=	ml. 1,50
raggio min. della curvatura dal bordo interno.	=	ml. 15,00
tratto minimo pianeggiante (o con pendenza non superiore a 8%) in prossimità di incrocio con strada di importanza maggiore	=	ml. 6,00

art. 61

AREE FLUVIALE

Sono aree che accolgono le sedi dei principali corsi d'acqua comunali. In esse sono ammessi solo interventi tesi alla salvaguardia dell'equilibrio idrogeologico e alla regimentazione delle acque.



art. 62

DEROGHE

Per gli edifici ed impianti pubblici ed in casi eccezionali per quelli di interesse pubblico, il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, può concedere deroghe alle Norme di Attuazione del P.R.G. relative ai seguenti parametri:

- altezza massima degli edifici
- distanza minima tra i fabbricati
- distanza minima delle costruzioni dai confini stradali

Ai fini di cui sopra il Sindaco deve richiedere il nulla osta al competente organo regionale, secondo la procedura di cui all'art. 3 della legge 21/12/1955 n° 1357 e dell'art. 41 quater della L.U. n° 1150/ 1942 e s.m. e i

Art. 63

PISCINE

Possono essere realizzate piscine private su tutto il territorio del Comune nel rispetto delle seguenti condizioni:

- dimensioni non eccedenti mq 100
- la realizzazione della piscina non deve comportare il taglio di alberi di alto fusto
- altezza massima non superiore a m. 2,00
- la costruzione deve risultare contenuta all'interno della morfologia del terreno senza opere di modellazione esterne rispetto allo stato attuale
- creazione di opportuna schermatura vegetale se soggetta a visuali da luoghi pubblici
- stipulazione di atto di impegno della proprietà che mette in uso pubblico l'acqua contenuta, nel caso di impellente necessità dovuta ad incendi nelle vicinanze.



INDICE

1. TITOLO I	1
DISPOSIZIONI GENERALI	1
CAPO I	1
GENERALITA'	1
Art. 1	1
FINALITA' DEL P.R.G.	1
Art. 2	1
APPLICAZIONE DEL P.R.G.	1
CAPO II	2
DEFINIZIONI E PARAMETRI DI INTERESSE EDILIZIO-URBANISTICO	2
Art. 3	2
PARAMETRI E DEFINIZIONI URBANISTICHE	2
Art. 4	4
PARAMETRI EDILIZI	4
Art. 5	6
DISTANZE	6
TITOLO II	8
ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	8
CAPO I	8
STRUMENTI DI ATTUAZIONE	8
Art. 6	8
MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.	8
Art. 7	8
STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI (S.U.A.)	8
Art. 8	9
INTERVENTI DIRETTI	9
Art. 9	9
INTERVENTI SUL TERRITORIO	9
CAPO II	14
NORME GENERALI E SPECIALI	14
Art. 10	14
UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI	14
Art. 11	14
DESTINAZIONE D'USO	14
Art. 12	14
AREE DI PARCHEGGIO E AUTORIMESSE	14
TITOLO III	16
NORMATIVA AMBIENTALE	16
CAPO I	16
GENERALITA'	16
Art. 13	16
LIVELLO PUNTUALE DEL P.T.C.P. E MODALITA' DI ATTUAZIONE	16
Art. 14	16



DEFINIZIONE DELLE SOTTOZONE DI ZONA OMOGENEA	16
CAPO II	18
DEFINIZIONE DEGLI ELEMENTI TIPOLOGICI E COSTRUTTIVI	18
Art. 15	18
EDIFICI DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE NON AVENTI NORMATIVA AMBIENTALE PUNTUALE	18
Art. 16	18
TIPOLOGIA DEI MODELLI AGGREGATIVI	18
TIPI AGGREGATIVI:	18
A1: TIPOLOGIA A SCHIERA SU PERCORSO PIANEGGIANTE	18
CRITERIO A1.1.	19
CRITERIO A1.2.	19
CRITERIO A1.3.	19
CRITERIO A1.4.	20
A2: TIPOLOGIA A SCHIERA SU PERCORSO NON PIANEGGIANTE	20
CRITERIO A2.1.	21
CRITERIO A2.2.	21
CRITERIO A2.3.	22
CRITERIO A2.4.	22
A3: TIPOLOGIA IN LINEA	23
CRITERIO A3.1.	23
CRITERIO A3.2.	23
CRITERIO A3.3.	24
CRITERIO A3.4.	24
A4: TIPOLOGIA A VILLA O A PALAZZINA	25
CRITERIO A4.1.	25
CRITERIO A4.2.	25
A5: TIPOLOGIA RURALE	26
CRITERIO A5.1.	26
CRITERIO A5.2.	26
CRITERIO A5.3.	27
CRITERIO A5.4.	27
A6: TIPOLOGIA PER RICOVERI AGRICOLI	28
A7: TIPOLOGIA PER EDIFICI SPECIALI	28
Art. 17	28
TIPOLOGIA DEI RIVESTIMENTI DEGLI EDIFICI	28
B1. INTONACI O PARTI A VISTA DI MURATURE IN EDIFICI DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE	28
B2: MURATURE IN PIETRA A VISTA	29
B3. INTONACI O PARTI A VISTA DI MURATURE IN EDIFICI NON AVENTI INTERESSE STORICO AMBIENTALE	29
Art. 18	29
TINTEGGIATURE E FINITURE MURARIE	29
C1. TINTEGGIATURE DI EDIFICI DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE	29
C2. TINTEGGIATURE DI EDIFICI NON AVENTI INTERESSE STORICO AMBIENTALE	30
ART. 19	30
TIPOLOGIA DELLE COPERTURE, GRONDE, CAMINI DEGLI EDIFICI	30
D1. COPERTURE DI EDIFICI DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE DI TIPO A	30
D2. COPERTURE DI EDIFICI DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE DI TIPO B	31
D3. COPERTURE DI EDIFICI AD USO RESIDENZIALE, AGRICOLO O FUNZIONI CORRELATE	31
D4. COPERTURE PIANE PRATICABILI	31
D5. COPERTURE DI EDIFICI ESCLUSI DALLE PRECEDENTI CATEGORIE	32
E1. GRONDE E PLUVIALI IN EDIFICI	32



DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE	32
E2. GRONDE E PLUVIALI IN EDIFICI	32
ESCLUSI DALLA PRECEDENTE CATEGORIA	32
K1. CAMINI E SFIATI IN EDIFICI	32
DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE	32
K2. CAMINI E SFIATI IN EDIFICI	32
NON AVENTI INTERESSE STORICO AMBIENTALE	32
Art. 20	33
TIPOLOGIA DELLE BUCATURE E SERRAMENTI DEGLI EDIFICI	33
F1: FINESTRATURE TRADIZIONALI DI TIPO A	33
F2: FINESTRATURE TRADIZIONALI DI TIPO B	33
F3: FINESTRATURE TRADIZIONALI DI TIPO A	33
F4: FINESTRATURE NON TRADIZIONALI	33
G1: PERSIANE	33
G2: SCURI INTERNI	33
G3: AVVOLGIBILI	34
G4: FINESTRE E PORTEFINESTRE	34
H1. PORTE TRADIZIONALI DI ACCESSO ALLE ABITAZIONI	34
H2. PORTE DI ACCESSO ALLE ABITAZIONI	34
I1. PORTE DI ACCESSO A FONDI, CANTINE, AUTORIMESSE	34
IN ZONE DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE	34
I2. PORTE DI ACCESSO A FONDI, CANTINE, AUTORIMESSE	34
IN ZONE NON AVENTI INTERESSE STORICO AMBIENTALE	34
L1. PORTE DI ACCESSO AGLI ESERCIZI COMMERCIALI	34
M.1 INFERRIATE E FERRAMENTA	34
Art. 21	35
TIPOLOGIA DELLE RAMPE E SCALE ESTERNE DEGLI EDIFICI, SISTEMAZIONI ESTERNE	35
N1. SCALE E RAMPE ESTERNE, GRADINI DI ACCESSO ALLE ABITAZIONI, SOGLIE DI PORTE E DAVANZALI IN EDIFICI DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE	35
N2. SCALE E RAMPE ESTERNE, GRADINI DI ACCESSO ALLE ABITAZIONI, SOGLIE DI PORTE E DAVANZALI IN EDIFICI ESCLUSI DALLA PRECEDENTE CATEGORIA	35
O1. TERRAZZE, PAVIMENTAZIONI E SISTEMAZIONI ESTERNE IN ZONE DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE	35
O2. TERRAZZE, PAVIMENTAZIONI E SISTEMAZIONI ESTERNE IN ZONE ESCLUSE DALLA CATEGORIA PRECEDENTE	35
Art. 22	36
TIPOLOGIA DELLE INSEGNE, TENDE E PERGOLE NEGLI EDIFICI	36
P1. INSEGNE E TENDE IN EDIFICI DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE.	36
P2. INSEGNE E TENDE IN EDIFICI NON AVENTI INTERESSE STORICO AMBIENTALE.	36
Q1. PERGOLATI E TETTOIE ESTERNE	36
IN EDIFICI DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE.	36
Q2. PERGOLATI E TETTOIE ESTERNE	36
IN EDIFICI NON AVENTI INTERESSE STORICO AMBIENTALE.	36
Art. 23	37
RECINZIONI E MURI DI CONTENIMENTO	37
R1: RECINZIONI DI ABITAZIONI IN AMBIENTE URBANO	37
R2: RECINZIONI CHIUSE RURALI	37
R3: RECINZIONI APERTE RURALI	37
Art. 24	38
TIPOLOGIA DELLE PAVIMENTAZIONI DELLE STRADE E SPAZI PUBBLICI	38
TITOLO IV	40
PREVISIONI DEL P.R.G.	40



CAPO I	40
DIVISIONE IN ZONE	40
Art. 25	40
DIVISIONE IN ZONE A CARATTERE URBANISTICO	40
CAPO II	41
CENTRO STORICO	41
ZONE DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE	41
(Zona A secondo D.M. 1444 del 2.4.1968)	41
Art. 26	41
DEFINIZIONE DI CENTRO STORICO	41
E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	41
Art. 27	41
INTERVENTI AMMESSI	41
Art. 28	43
POSSIBILITA' DI DEROGA RISPETTO AD ALCUNI REQUISITI IGIENICO-SANITARI.	43
Art. 29	43
NORMATIVA EDILIZIO-AMBIENTALE PUNTUALE RELATIVA AL TESSUTO EDILIZIO STORICO	43
CAPO III	68
ZONE PER INSEDIAMENTI A PREVALENZA RESIDENZIALE	68
(zone B e C secondo D.M. 1444 del 2-4-1968)	68
Art. 30	68
NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI	68
Art. 31	68
ZONE RESIDENZIALI SATURE (Bs)	68
NORMATIVA AMBIENTALE PUNTUALE RELATIVA AL TESSUTO EDILIZIO	69
Art. 32 bis	71
ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (Cc)	71
art.32.1 SOTTOZONA Cc 1	71
art.32.2 SOTTOZONA Cc 2	71
art.32.3 SOTTOZONA Cc 3	71
art.32.3 SOTTOZONA Cc 3*	72
Art. 33	72
ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE (C esp)	72
Art. 34	74
ZONE C esp 1 - Marta	74
Art. 35	74
ZONA C esp 2 - Castellazzo	74
Art. 36	75
ZONA C esp 3 - SS ANNUNZIATA	75
Art. 37	75
ZONA C esp 4 - SCOGLIAIRA	75
Art. 38	76
ZONA C esp 5 - TORRACCHETTA	76
Art. 39	76
C esp 6 - CA' SOTTANE	76
Art. 40	76
C esp 7 - CAMPI	76
CAPO IV	78
ZONE PRODUTTIVE	78
(ZONE D secondo D.M. 1444 del 2.4.1968)	78
Art. 41	78
NORME GENERALI PER LE ZONE PRODUTTIVE	78
Art. 42	78



Art. 59	94
CIMITERI	94
art. 60	94
VIABILITA'	94
art. 61	97
AREE FLUVIALE	97
art. 62	98
DEROGHE	98
Art. 63	98
PISCINE	98

