

COMUNE DI CERIALE		
12 OTT 2006		
PROT. N°	32416	
Cat.	Clas.	Fasc.



DOTT. ARCHITETTO CARLO BERIO
 Dist.P.zza Marsala 4/2 - Tel.010 8398483
 16122 GENOVA
 c.f.: BRE CRL 45C18 F205F
 P.IVA 00561340100

Documento comprensivo degli adeguamenti alle osservazioni formulate dal C.T.U. Regionale con voto n. 112 del 10/2/2006

Studio dott. arch. Carlo Berio - Distacco di Piazza Marsala 4/2 - tel. 010.8398483 - 16122 Genova

COMUNE DI CERIALE (SV)

VARIANTE URBANISTICA DELLA ZONA A 1 DEL P.R.G.

(Centro storico del capoluogo)

oggetto: - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Tav.

Progettisti:	arch. Carlo Berio	arch. Luca Spada	geom. Orazio Claveri
Collaboratori:	arch. Paolo Piccinini	dott. Sara Rulli	dott. Alice Beraldo
	arch. Luca Spera		

Data:
Luglio 2006

delibera n.

il Sindaco:

il Segretario:

filename: C:\Progetti\Ceriale\POI CS\ T01

Archivio:

Comune di Ceriale

**Variante Urbanistica alla zona A1 del Piano Regolatore Generale
come approvato con Variante 1991, e della zona A della Nuova Variante Integrale al
P.R.G., adottata nel 1997**

ART. 15: ZONA A1

In tale zona gli interventi ammissibili sono quelli definiti nel relativo Piano Particolareggiato con le modifiche ad esso apportate dal POI approvato con DGR 2024/1997. Sono altresì consentiti gli interventi specificatamente indicati nelle schede allegate alla variante al POI adottata con DCC n. 26/2003 nei limiti approvati con DGR n.....del.....

Gli ambiti di ristrutturazione urbanistica AR1 e AR2 sono soggetti a SUA unitario nel cui contesto verranno definite le specifiche destinazioni d'uso e le modalità di intervento, nel rispetto delle prescrizioni contenute nella DGR n..... del..... di approvazione della variante adottata con DCC n. 26/2003.

In assenza di tale SUA sono consentiti sugli immobili esistenti in tali ambiti interventi di manutenzione ordinaria.

Oggetto della Variante Urbanistica

Le presenti Norme hanno per oggetto il Centro Storico del capoluogo (Comune di Ceriale) e costituiscono Variante Urbanistica alla zona A1 del Piano Regolatore generale comunale, così definita nella Variante approvata con D.P.G.R. n° 638 del 1/7/1991, e della zona A della nuova Variante Integrata al P.R.G., adottata con delibera n°33 del 02/04/1997.

L'area si configura, all'interno dello Strumento Urbanistico Generale, come "Zona territoriale omogenea A" ai sensi dell'art.2 del D.M. 2 Aprile 1968 n° 1444 che definisce tali zone come ... "le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale".

Finalità della Variante Urbanistica

Scopo della Variante Urbanistica è l'attuazione del risanamento conservativo e del recupero funzionale del Centro Storico di Ceriale, inteso come unità fisica e socio-economica che si intende salvaguardare e rivitalizzare.

Essendo state evidenziate una serie di carenze e di squilibri di carattere normativo, all'interno del P.O.I. recentemente operante sul Centro Storico, relativamente ai fabbisogni dei residenti e alle possibilità di riqualificazione e recupero dell'area; si è proceduto alla redazione di una Variante Urbanistica in grado di sopperire a tali carenze, in modo da

rendere parte degli interventi necessari alla riqualificazione del Centro Storico immediatamente operativi, senza il ricorso a Strumenti Urbanistici Attuativi.

A tal fine il presente documento comprende diversi ordini di norme, di seguito specificate, la cui applicazione congiunta persegue il raggiungimento degli obiettivi della Variante.

- Le norme sugli strumenti operativi, che contengono indicazioni per la gestione della zona anche al fine di assicurare il perseguimento degli obiettivi di ordine economico e sociale connessi con l'utilizzo del patrimonio edilizio esistente.
- Le norme sulle categorie di intervento, che si propongono di assicurare che le operazioni di risanamento o di ristrutturazione avvengano secondo modalità di intervento rispettose delle caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici ovvero nel rispetto del circostante ambito urbano, ma anche in modo di rispondere alle moderne esigenze di adeguamento del patrimonio edilizio storico o standard abitativi ed operativi consoni ad un più moderno concetto di vita civile.
- Le norme sulle destinazioni d'uso, relative agli edifici ed alle aree libere, si propongono, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche degli edifici, di salvaguardare la funzione residenziale del Centro Storico e di rivitalizzare le attività strettamente connesse con le stesse (commercio al dettaglio, piccolo artigianato, servizi di interesse comune).
- Le norme sulla gestione degli interventi di cui alle lettere a) e b) del punto 1 dell'art. 48 L.R. 36/97, con le specificazioni di quanto richiesto per quegli interventi assentibili tramite Concessione Edilizia Convenzionata

La perimetrazione delle zone "A" si rifà alla cartografia in allegato.

Laddove esista contrasto tra le norme della zona "A", come di seguito riportate e le norme specifiche del POI, prevalgono queste ultime negli edifici e negli interventi ricompresi all'interno del POI; nei casi in cui vi sia la sovrapposizione del P.O.I. con l'aggiornamento di nuove schede allegate alla presente norma, prevalgono queste ultime; in tutte le altre situazioni si intendono invece valedoli quelle contenute nella presente Variante. Vanno comunque riconfermate le destinazioni a servizio pubblico contenute nel POI.

Standard per servizi

La Variante verifica il soddisfacimento dei fabbisogni di aree da destinare a servizi pubblici secondo le prescrizioni dell'art.3 del D.M. 2/4/1968 n°1444 nonché dal vigente P.R.G.

Le aree necessarie al soddisfacimento di tali fabbisogni risultano in parte localizzate in zone esterne al Centro Storico ai sensi dell'art.4 del D.M. sopracitato e conformemente alle indicazioni del P.R.G. in fase di approvazione

Sono individuate inoltre altre aree a standard al fine di accrescere le potenzialità di sviluppo del Centro Storico.

Anche al di là delle destinazioni per servizi così come evidenziate nella cartografia allegata, potrà essere consentita l'utilizzazione per attrezzature pubbliche e di uso pubblico dei fabbricati esistenti purché nel rispetto delle norme di destinazione d'uso e delle norme edilizie di cui ai paragrafi “Norme sugli strumenti operativi” e “Norme sulle categorie di intervento” delle presenti norme.

NORME SUGLI STRUMENTI OPERATIVI

Unità minime di intervento ed unità edilizie

L'area interessata dalla presente Variante Urbanistica è suddivisa in unità minime di intervento, indicate con apposito segno grafico nella Tav. 1

Esse costituiscono l'unità operativa per la quale deve essere redatto un progetto unitario, secondo i contenuti di cui al punto successivo, fatta eccezione per gli interventi relativi alle Aree Libere.

Le Unità Minime di Intervento sono individuate nella cartografia che accompagna la Variante Urbanistica, in particolare per i casi più complessi specificate nelle schede tecniche allegate.

Tali U.M.I. coincidono con le Unità Edilizie.

Per U.E. s'intende un organismo edilizio che presenta nella sua configurazione attuale caratteri di unitarietà compositivo-distributiva e strutturale.

Progetto di intervento

L'autorizzazione ad eseguire interventi, fatta eccezione per quelli ricompresi all'interno del POI, è subordinata:

- 1) alla approvazione del progetto di intervento relativo ad una o più unità minime di intervento edilizio come definite nella cartografia allegata.
- 2) per gli interventi che comprendono opere di trasformazione dell'assetto edilizio e delle destinazioni d'uso, l'intervento è assoggettato ai sensi di quanto previsto all'art. 49 della L.R: 36/97, lett. a), a riguardo delle concessioni edilizie convenzionate, negli interventi che non ricadono all'interno di questi si procede attraverso Concessione semplice.

Elaborati di progetto

Ai fini dell'identificazione degli interventi, gli elaborati di progetto dovranno comprendere:

- Stralci della cartografia del P.R.G. vigente in scala 1:2000, con indicazione in rosso dell'edificio interessato dall'intervento, del numero delle tavole dalle quali sono stati ricavati e l'indicazione delle zone di Piano corrispondenti;
- Stralcio della Carta Regionale in scala 1:5000 con riferimento al numero della tavola
- Indicazione inequivocabile della proprietà interessata dal progetto, mediante stralcio della Mappa Catastale relativa alla proprietà stessa

Per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definiti nel paragrafo successivo "Norme sulle categorie di intervento", ai sensi dell'art. 31, lett. A/B L.457/78 e dell'art.2, comma 60, punto 7 L.662/96, la documentazione richiesta consiste in:

- Per gli interventi di manutenzione straordinaria: documentazione in scala non inferiore a 1:100 con piante, prospetti e sezioni dello stato attuale, dello stato di progetto e della sovrapposizione (con indicazione in rosso per le opere edilizie di cui si prevede la costruzione e in giallo per le opere edilizie di cui si prevede la demolizione, nonché eventuali dettagli architettonici in scala non inferiore a 1:20, con l'indicazione dei materiali di cui si farà uso.
- Per gli interventi di manutenzione ordinaria: semplice comunicazione

Per interventi di adeguamento igienico-sanitario sono possibili incrementi volumetrici inferiore al 3% della Sla senza aumento dell'altezza di imposta di falda (ai sensi della L.24/2001).

Per tutti gli altri casi (RC, RCV, RE, R, RV, RU) di cui al paragrafo successivo "Norme sulle categorie di intervento" . il progetto di intervento dovrà prevedere, di norma, i seguenti elaborati:

A) - Documentazione dello stato di fatto

1) Rilievo dello stato di fatto in scala 1:100 o 1:50 (piante, prospetti e sezioni di tutti gli edifici appartenenti alle unità di intervento), nonché, se richiesti dalla Commissione Edilizia, particolari architettonici almeno in scala 1:20, composti da:

- a) rilievo dei vari piani, coperture e sotterranei compresi;
- b) rilievo di tutte le facciate;
- c) sezioni indicative longitudinali e trasversali;

In caso di ristrutturazione urbanistica:

- d) sezioni stradali ed altimetria volumetrica dell'immediato intorno;
- e) rilievo di ogni elemento esterno qualificante gli spazi non edificati (muri divisorii, dislivello, pavimentazioni, alberature, ecc.);

B) - Progetto della sistemazione dell'intera unità di intervento

Il progetto di massima, completo di piante, fronti e sezioni da redigere in scala 1:100 o 1:50 sulla base della documentazione di cui al punto A e nel rispetto delle destinazioni d'uso e dei tipi e caratteristiche di intervento come prescritti nelle schede tecniche dovrà comprendere:

1) Piante di tutti i piani (coperture e sotterranei compresi) recanti oltre alla posizione dei collegamenti verticali ed orizzontali di accesso alle singole unità d'uso, la ripartizione, l'organizzazione distributiva interna e la destinazione delle singole unità d'uso.

Le piante dovranno essere corredate di quote, posizione degli scarichi, degli esalatori e degli eventuali condotti di areazione forzata.

2) Prospetti di tutti gli edifici recanti le seguenti indicazioni:

- a) individuazione e sistemazione progettuale delle facciate di valore architettonico ed ambientale come identificate nella cartografia allegata,
- b) progetto di sistemazione delle nuove facciate risultanti dalle eventuali demolizioni e ampliamenti degli edifici di cui alla tavola allegata e relative schede tecniche come identificate nella cartografia allegata

3) Principali sezioni longitudinali e trasversali.

4) Progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria, con gli allacciamenti alle opere esistenti, su planimetria quotata in scala non inferiore ad 1:500 e sezioni tipo in scala non inferiore ad 1:200 e relativo preventivo di spesa.

5) Relazione di previsione delle modalità e dei tempi di attuazione dell'intervento.

Incrementi assentibili all'interno del Centro Storico

Negli interventi di risanamento conservativo con aumento di volume (RCV) di cui al successivo paragrafo, sono ammessi incrementi di volume comunque non superiori al 10%

dell'esistente, con divieto di mutamento delle destinazioni d'uso incompatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e dimensionali dei singoli edifici, di modifica dei connotati tipologici funzionali ed architettonici, ad esclusione di quegli interventi sull'assetto esterno volti a ripristinare elementi tipologici preesistenti e ricomporre l'organismo edilizio, limitatamente alle schede presentate.

E' consentito un aumento volumetrico superiore al 10% nei seguenti casi:

- del 15% all'edificio contrassegnato al NCEU con il numero di mappale 398, foglio 8, come da domanda presentata a questo Comune (n° 6 Noberasco Flavio, Noberasco GianMariaTeresa) come da allegato "Domande di inserimento nella Zona A1
- del 20 % all'edificio contrassegnato al NCEU con il numero di mappale 468, foglio 8, come da domanda presentata a questo Comune (n° 21 Maglione Ida Nicoletta) come da allegato " Domande di inserimento nella Zona A1"
- del 20% all'edificio contrassegnato al NCEU con il numero di mappale 327, foglio 8, come da domanda presentata a questo Comune (n° 13 Puleo Alberto) come da allegato "Domande di inserimento nella Zona A1"
- del 20% all'edificio contrassegnato al NCEU con il numero di mappale 236, foglio 8, come da domanda presentata a questo Comune (n° 16 Quilici Gian Rodolfo) come da allegato "Domande di inserimento nella Zona A1"
- del 20% all'edificio contrassegnato al NCEU con il numero di mappale 281, foglio 8, come da domanda presentata a questo Comune (n° 20 Nocera Domenico) come da allegato "Domande di inserimento nella Zona A1"
- del 30% all'edificio contrassegnato al NCEU con il numero di mappale 254, 266, 267 foglio 8, come da domanda presentata a questo Comune (n° 14 Cappello Argenide) come da allegato "Domande di inserimento nella Zona A1"
- del 30% all'edificio contrassegnato al NCEU con il numero di mappale 78, foglio 8, come da domanda presentata a questo Comune (n° 22 Nervo Biancaemma) come da allegato "Domande di inserimento nella Zona A1"
- del 24% all'edificio contrassegnato al NCEU con i numeri di mappale 305, 308 e 309, foglio 8, come da domanda presentata a questo Comune e rielaborata in seguito alla presentazione di osservazione alla Variante (n. 8 Fizzotti Francesco, Debenedetti Giovanni, Gustavino Giovanni e n. 9 Agno Maria Caterina).

- del 23% all'edificio contrassegnato al NCEU con il numero 161 sub 2 – 6 – 7, foglio 8, come da domanda presentata in fase di osservazione alla Variante (Maineri Giuliana, Maineri Gianfranco, Chicco Natale, Supertino Ausilia, Daniele Giorgio).

Sono ammessi anche incrementi della Slu.

Per quanto riguarda l'Hotel Miramare è consentito una ricomposizione della volumetria esistente solo su lato a monte a condizione che venga mantenuta la attività alberghiera per almeno venti anni. Nel caso di cambio di destinazione d'uso da attività alberghiera a residenza non sono ammessi incrementi volumetrici.

I dati riportati nel precedente elenco hanno valore per quanto non modificati dagli adeguamenti alle richieste del C.T.U. regionale, riportati sulle singole schede d'intervento.

Per quanto riguarda gli interventi di recupero dei sottotetti e/o quelli ad esso riconducibili, come specificato nelle singole schede, si precisa che, con la Deliberazione Consiliare n. 44/2005 a seguito dei rilievi formulati sul punto con nota regionale, la disciplina adottata ai sensi dell'art. 6 della LR 24/2001 (in ordine delle limitazioni da osservare nel recupero dei sottotetti) è da intendersi confermata ad esclusione dei casi indicati nelle schede della presente variante, ove sono ammessi interventi di ristrutturazione con ampliamenti degli ultimi piani degli edifici (puntualmente disciplinati nelle schede e quindi da una specifica disciplina del PRG).

Incrementi assentibili all'interno delle sottozona BSA e ZRA

Le sottozone BSA e ZRA sono normate come le zone BS e ZR del PRG, art. 16 e 19; *in particolare, per la zona ZRA6 si conferma la possibilità di incremento volumetrico entro la soglia del 30%, semprechè l'intervento risulti compatibile con le caratteristiche del tessuto edilizio esistente. Eventuali interventi di demolizione e ricostruzione dovranno essere sottoposti a piani di recupero o a progetti di intervento di cui alla L.R. 29/2002.*

Per quanto riguarda invece le zone BSA interne al perimetro del Centro Storico, queste mantengono la sigla "BSA" pur riconoscendo che non si tratta di zone con l'impianto del centro storico, ma di aree che, oltre a mantenere le norme delle zone BS di PRG, vengono normate anche all'interno della presente variante in termini di inserimento paesistico – ambientale in modo tale che gli eventuali interventi siano progettati e valutati nel rispetto del contesto storico con il quale si confrontano.

~~Sono consentiti incrementi volumetrici sugli edifici a condizione che non vadano in contrasto con la normativa di zona.~~

Inoltre, per quanto riguarda i parametri relativi alle norme sulle distanze, trattandosi di sottozone ricadenti all'interno del centro storico che si pongono l'obiettivo del riordino e dell'inserimento corretto di nuove volumetrie, i parametri relativi alle distanze possono andare in deroga nei seguenti casi:

- 1- in caso di allineamento dei fronti sugli spazi pubblici;
- 2- in caso di completamento dei muri di facciata in termini di allineamento sia verticale che orizzontale, laddove venga riconosciuta la necessità di inserirsi correttamente con la tipologia storica degli edifici preesistenti nell'area; questo allo scopo di rendere corretti anche in termini tipologici gli interventi di nuovo ampliamento sui fabbricati esistenti;

Negli altri casi i parametri sulle distanze sono quelli del Codice Civile, in particolare:

- distanza tra le costruzioni : non può essere inferiore a m 3,00.
- distanza delle costruzioni dal confine: non può essere inferiore a m 1,50.

E' inoltre possibile costruire sul confine stesso in aderenza alla costruzione già esistente, ma senza appoggiare la nuova costruzione a quella preesistente, se non tramite accordo tra i privati.

NORME SULLE CATEGORIE DI INTERVENTO

Prescrizioni d'intervento sull'edilizia esistente

Ai fini della salvaguardia dei valori storico - ambientali dell'intero tessuto edilizio, l'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- a - conservazione delle strutture originarie, verticali ed orizzontali in caso di prospetti su strada di interesse architettonico - ambientale, di volte e di pregevoli solai in legno;
- b - conservazione dei collegamenti originali, verticali ed orizzontali, se necessario eliminando quelli di più recente costruzione;
- c - possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed areati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione ed areazione naturale;
- d - possibilità di spostare ed integrare le aperture esclusivamente su facciate secondarie che non abbiano definiti caratteri architettonici o nei casi previsti nelle schede tecniche;
- e - possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti, purché si uniformino tipologicamente con il profilo altimetrico degli edifici confinanti, nel caso la copertura fosse stata alterata con manomissioni di vario genere (tipo terrazzi, corpi non rispondenti alla struttura originaria) o la tipologia edilizia dei fabbricati confinanti lo consenta, è possibile ricomporre la copertura in base agli allineamenti delle coperture (falde dei tetti) circostanti, le quote e le pendenze delle falde dovranno fare riferimento a quelle più significative rintracciabili nel perimetro circostante (l'altezza massima non può superare quella degli edifici circostanti della stessa categoria);
- f - possibilità di utilizzare una altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,30; e una altezza minima di 2,10 per i vani accessori
- g - obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.
- h - possibilità di cambiamento della destinazione d'uso, nei modi meglio specificati nel successivo paragrafo "Norme sulle destinazioni d'uso".

Interventi parziali ed opere minori

Possono essere assentite singole concessioni ed autorizzazioni anche per unità immobiliari inferiori alla "unità minima di intervento", limitatamente alle seguenti operazioni edilizie:

- 1) Interventi di consolidamento statico dei fabbricati o di parti di essi, motivati da dimostrate condizioni di urgenza.
- 2) Interventi limitati di bonifica edilizia, purchè compatibili con le norme di cui al presente paragrafo, relative alla categoria di interventi ammissibili.
- 3) Lavori di manutenzione ordinaria ed opere interne , come definiti dall'art. 31 della legge 5/8/78 n°457, lett. a).
- 4) Interventi di manutenzione straordinaria come definiti dall'art.31 della legge 5/8/1978, n°457 lett. b), purché limitati all'interno di una o più unità immobiliari comprese nello stesso edificio ed appartenenti alla medesima ditta catastale.

Tutte le altre opere o categorie d'intervento devono essere estese all'intera U.E.

Tipi e categorie di intervento

In relazione ai tipi edilizi esistenti (individuati nella cartografia allegata) nonché ai caratteri dell'edificazione, si individuano otto categorie di intervento:

- 1- Manutenzione ordinaria e straordinaria (MS)
- 2- Risanamento conservativo (RC)
- 3- Risanamento conservativo con aumento di volume (RCV)
- 4- Ristrutturazione edilizia e rifusione tipologica (RE)
- 5- Restauro (R)
- 6- Ricostruzione volumetrica (RV)
- 7- Ristrutturazione urbanistica (RU)
- 8- Demolizioni

Manutenzione ordinaria e straordinaria (MS)

Sono considerate opere di manutenzione ordinaria, ai sensi di quanto previsto dall'art. 31 della legge 457/78 alla lettera a): "tutte quelle operazioni da compiersi sull'edilizia

esistente che sono "...volti a prevenire il manifestarsi di forme di degrado degli elementi costruttivi, di rivestimento e di rifinitura degli edifici, degli impianti e dei loro accessori."

In particolare esse non devono modificare le condizioni statico-strutturali o di destinazione d'uso delle singole unità immobiliari, mentre devono altresì perseguire la conservazione distributiva dell'impianto tipologico.

Oltre alle opere interne sono ammessi i seguenti interventi:

- Riparazione o sostituzione d'infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, da ripristinare in forme e materiali originari o similari.
- Rifacimento parziale o totale di rivestimenti esterni, compresa l'eventuale tinteggiatura.
- Riparazione e ammodernamento d'impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

Sono sottoposti ai suddetti interventi le U.E. che si presentano in soddisfacenti condizioni di assenza di degrado complessivo.

Sono considerate opere di manutenzione straordinaria quegli interventi che sono volti a eliminare lo stato di degrado di elementi costruttivi, impiantistici instauratosi in assenza di necessari interventi di manutenzione ordinaria, ancorchè l'eccessivo degrado non abbia determinato la rovina del manufatto. Tali interventi non debbono comportare alterazione di volumi, delle superfici utili delle singole unità immobiliari e non devono condurre a una modifica delle destinazioni d'uso.

Oltre agli interventi previsti dalle opere interne e dalla manutenzione ordinaria sono consentite quelle opere necessarie a innovare parti anche strutturali degli edifici, indispensabili ad assicurare la stabilità dei muri maestri e delle volte possono essere sostituite travi e innovate parte di tetti, solai, scale, muri di cinta e di sostegno.

Possono essere inoltre realizzati e integrati anche con la destinazione ex-novo di locali, i servizi igienico-sanitari e tecnologici.

Non sono ammessi interventi che aumentino la capacità insediativa degli immobili e che non seguano criteri di conservazione tipologica.

Non è consentita la modifica della forma e della posizione delle aperture esterne, o della posizione delle scale o delle rampe, mentre è ammessa la realizzazione di chiusure o aperture interne.

Non è consentito variare le quote degli orizzontamenti.

E' consentito modificare, onde rendere idonea allo smaltimento delle acque piovane, la pendenza della copertura qualora essa sia insufficiente, purchè non superi i 30° e la quota della linea di gronda resti invariata.

E' consentita la costruzione di balconi nei modi e nei casi previsti più avanti dalle presenti norme, mentre quelli esistenti possono essere consolidati.

Sono sottoposti ad intervento di manutenzione straordinaria quelle U.E. che versano in condizioni di degrado, e che non presentano necessità di un riordino delle volumetrie e delle facciate.

Risanamento conservativo (RC)

Riguarda gli edifici per i quali è prescritta la conservazione degli elementi esterni nel loro insieme (pareti e coperture), delle caratteristiche tipologiche e strutture principali, delle tecnologie costruttive e dei materiali di rivestimento.

Tali edifici dovranno essere consolidati e tutelati, oltre che nell'impianto strutturale (membrature portanti verticali, caratteristiche architettoniche generali esterne ed interne), anche negli elementi distributivi costruttivi e decorativi di eventuale rilievo (androni, archivolti, blocchi scala, volte e soffitti, logge, elementi ornamentali, ecc.), nonché nelle caratteristiche architettoniche generali esterne ed interne.

Negli interventi di risanamento conservativo è quindi necessario corredare la documentazione con una relazione urbanistica che descriva i rapporti dell'organismo architettonico con il tessuto edilizio circostante e gli edifici contigui, una relazione diagnostica sul grado di conservazione e resistenza delle strutture portanti, sulla qualità dei materiali e degli intonaci esterni (se esistenti), e il rilievo di eventuali decorazioni esistenti.

E' consentita la parziale modificazione dell'impianto distributivo interno al fine di dotare le singole unità edilizie dei necessari servizi igienico-sanitari (in tal senso è ammessa l'installazione di impianti igienici e cucine dotati di aereazione e ventilazione forzata), ovvero per una più razionale fruizione degli ambienti in relazione alla specifica funzione insediata o da insediare.

In particolare, purché nel rispetto di tutte le altre prescrizioni, per tutti gli elementi tipologici sono concessi parziali interventi di riorganizzazione del sistema di accessibilità ai singoli piani, purché tali interventi non comportino l'eliminazione di blocchi scala ed androni di valore architettonico.

Gli interventi sulle facciate sono limitati alla modificazione del disegno di tali facciate (aperture di nuove finestre, modificazione di quelle esistenti) purché le nuove aperture siano omogenee nel disegno, nelle dimensioni e nei materiali con le restanti parti della facciata.

Nel caso di nuove facciate risultanti dalla demolizione di edifici contigui, esse dovranno essere ripristinate nel pieno rispetto delle caratteristiche ambientali delle facciate limitrofe. In particolare andranno rispettati i tradizionali rapporti dimensionali delle aperture (finestre ed aperture al piano terreno) e la loro orditura.

Non è consentito traslare i solai anche se privi di caratteri architettonici, né modificare il numero dei piani, comprendendo nel conteggio il sottotetto.

Nel caso in cui non sia possibile raggiungere l'altezza minima di m. 2,30, senza dover prevedere la traslazione dei solai, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione, ovvero predisporre un apposito progetto di traslazione dei soli solai che non presentano caratteri architettonici degni di conservazione dimostrando con specifiche illustrazioni tecniche e relazioni critico-artistiche asseverate da esperti appartenenti ad albi professionali. Detto progetto e le specifiche tecniche illustrative asseverate debbono essere rese pubbliche mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune per un congruo periodo di tempo, prima di essere esaminata dagli uffici comunali, previsto pari a 15 giorni. Su eventuali osservazioni deve pronunciarsi esplicitamente la Commissione Edilizia e il parere deve essere dato nella Concessione Edilizia.

Nel caso in cui le altezze interne dei locali, già destinati ad uso abitativo, risultino inferiori a m. 2,30, sono consentiti limitati incrementi dell'altezza delle U.E. che si rendono necessari per ottenere la citata altezza minima (m. 2,30), purché l'incremento in altezza dell'edificio non sia superiore a m 0,70.

Negli spazi e nei volumi ubicati nel sottotetto di fabbricati dotati di copertura a falde potranno essere ricavate nuove unità abitative, ovvero locali e/o accessori aggregati ad unità abitative sottostanti, purché nel pieno rispetto delle disposizioni vigenti in materia igienico – sanitaria e di quelle relative alla stabilità degli immobili.

Nelle falde delle coperture potranno essere inserite aperture ad abbaino di larghezza non superiore a ml. 1,50, eventualmente precedute da piccole terrazze, purché davanzali o parapetti non abbiano a sporgere dal piano delle falde stesse, e limitatamente ai casi in cui, a giudizio della Commissione Edilizia, le caratteristiche e l'eventuale valore storico-ambientale del fabbricato interessato lo consentano.

Risanamento conservativo con aumento di volume (RCV)

Riguarda gli edifici per i quali è prescritta la conservazione degli elementi esterni nel loro insieme e delle principali caratteristiche tipologiche e costruttive, ma nei quali sono

ammessi specifici incrementi di volume in altezza o in profondità sul lotto di pertinenza. Tali aumenti volumetrici si rendono necessari per una riorganizzazione esterna del tessuto edilizio funzionale anche ad una ricomposizione degli elementi di prospetto e delle cortine murarie principali, alternate da aggetti e rientranze incongrue ma ineliminabili dai manufatti.

E' quindi concessa la possibilità di realizzare incrementi della superficie utile per opere di adeguamento igienico-sanitario e di integrazione funzionale in corrispondenza dei limiti di altezza, degli allineamenti e delle linee di sviluppo in profondità come specificato nella cartografia ed in particolare nelle schede tecniche.

Tali incrementi devono essere realizzati secondo le caratteristiche tipologiche ed architettoniche atte a ricomporre la continuità del tessuto edilizio esistente; il disegno della facciata dovrà essere basato sulla valutazione globale di un tratto del prospetto nel quale è inserito l'edificio, sufficientemente ampio per essere significativo dei caratteri compositivi della cortina edilizia.

Sono inoltre ammessi tutti gli interventi previsti al precedente punto "Risanamento Conservativo" (RC).

Ristrutturazione edilizia e rifusione tipologica (RE)

Sono definiti come interventi di ristrutturazione quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti: sono interventi in generale volti a migliorare le condizioni di funzionalità, la dotazione di servizi, l'igiene e la capacità residenziale degli edifici mediante modifiche distributive profonde e generalizzate con possibilità di costruire nuove scale ed aprire nuovi accessi, sopprimere corpi scala ed aperture esistenti, modificare la disposizione delle aperture esterne, modificare il tipo di copertura nel rispetto delle prescrizioni del P.P. e modificare parzialmente le quote dei solai.

Per gli edifici è pertanto concessa la demolizione e ricostruzione delle strutture esistenti, ad eccezione delle facciate su strada che siano soggette a risanamento conservativo, che per questo devono mantenere nel suo stato originario la facciata esistente secondo le modalità di cui alla precedente norma.

Nella ricostruzione delle parti demolite dovranno essere rispettati eventuali nuovi allineamenti stradali o prescrizioni circa l'impianto planivolumetrico stabilite nelle tavole di piano.

Restauro (R)

In questa categoria rientrano gli edifici vincolati ai sensi della Legge 1 giugno 1939 n°1089 e quelli appositamente individuati nella cartografia allegata.(Tav. 4 Fronti di particolare pregio)

Per tale categoria l'intervento dovrà assumere il carattere della conservazione dell'edificio nella sua inscindibile unità formale e strutturale, di valorizzazione - ripristino dei suoi caratteri architettonici - decorativi, di ripristino delle parti alterate, preservando l'aspetto esterno e l'impianto strutturale tipologico - architettonico dell'interno con le relative parti decorativi, di eliminazione dei volumi effetto di superfetazione.

Si potrà procedere:

- a) al consolidamento ed al risanamento del complesso murario originario nelle sue strutture verticali, orizzontali e di copertura senza spostamenti di strutture verticali o di strutture orizzontali, nè modifiche del tetto, salvo il caso che, nel corso di lavori, non emergano antiche strutture, orizzontamenti, linee di falda e/o di colmo, ecc... la cui valorizzazione o ripristino richiesti dagli enti preposti alla tutela archeologica, artistica e monumentale, inducano ad apportare modifiche allo stato esistente.
- b) alla conservazione - ripristino degli impianti distributivo - organizzativi originari sono consentite limitate sistemazioni e modifiche interne per la dotazione di adeguate attrezzature igienico - sanitarie, anche impiegando l'areazione forzata, quando essa non alteri le caratteristiche degli ambienti di portata storico-documentativa o architettonica, ed impianti di scarico fognario speciali di apposita concezione.

I progetti di restauro debbono essere redatti in base a documentate ricerche critiche sull'edificio e su analisi tecnico prestazionali corredate di diagnosi preventive.

I progetti e le relazioni tecniche e illustrative assegnate da tecnici appartenenti ad albi professionali. abilitati ad operare su edifici vincolati debbono essere pubblicati per un congruo periodo di tempo, pari a 15 giorni e sulle eventuali osservazioni presentate nel

successivi 15 giorni deve pronunciarsi la Commissione Edilizia e ne deve essere fatta menzione nella Concessione Edilizia.

Ricostruzione volumetrica (RV)

Come specificato nelle schede tecniche è consentita la ricostruzione dei volumi attualmente in condizioni di estremo degrado o di profonda dequalificazione edilizia dell'originario impianto. E' prevista la ricostruzione di edifici o parti di edifici a ricomposizione del tessuto edilizio esistente.

Tali edifici devono ricomporre la continuità del tessuto edilizio rispettando la suddivisione particellare dei lotti storici, con caratteristiche architettoniche e tipologiche coerenti con il tessuto urbano.

Gli elementi di prospetto devono rispettare i caratteri compositivi delle parti murarie in cui viene inserito il nuovo edificio, ed inoltre il disegno della facciata dovrà essere basato su una valutazione di un tratto di prospetto sufficientemente ampio per essere significativo dei caratteri architettonici della cortina edilizia.

I progetti di ricostruzione volumetrica debbono essere corredati di immagini in prospettiva da almeno due punti di vista pubblici e da altrettanti fotomontaggi. Su richiesta della Commissione Edilizia deve essere presentato un modello tridimensionale dell'intervento.

Ristrutturazione urbanistica (RU)

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono finalizzati al rafforzamento della funzione urbana sui sedimi indicati nella cartografia e nelle schede tecniche allegate. Tali interventi sono relativi a parti del tessuto del Centro Storico che necessitano di interventi più ampi e coordinati.

Le costruzioni e le nuove edificazioni dovranno essere realizzate nel rispetto delle indicazioni planoaltimetriche contenute nelle tavole sopra citate; esse inoltre, dovranno essere progettate avendo la massima cura nel loro inserimento nell'ambiente. Tale inserimento non deve necessariamente avvenire per mimesi (attraverso una ripetizione acritica di tecnologie e materiali usati nella tradizione locale) ma interpretando in ogni caso, in maniera adeguata, i caratteri morfologici dell'ambiente. In particolare la progettazione degli edifici deve essere contenuta entro le linee di inviluppo previste dalle schede tecniche allegate, nonché rispettare i parametri urbanistici relativi alla viabilità di

tipo pedonale e ai relativi spazi verdi e parcheggi. Inoltre la progettazione dovrà altresì uniformarsi ai parametri tipologici descritti dalle schede allegate in modo prescrittivo per quanto concerne:

- l'andamento delle falde della copertura che non dovrà essere superiore ai 30°, i limiti dimensionali dei corpi di fabbrica e delle bucatore nei prospetti principali.

Per quello che riguarda le destinazioni d'uso ai singoli piani, esse sono da intendersi orientative per la progettazione esecutiva, ma prescrittiva per quello che riguarda la distribuzione generale dell'edificio.

Sono consentite a livello di progettazione esecutiva le seguenti variazioni e precisazioni compositive:

- disporre il volume dei singoli interventi rispettando le linee di involuppo del comparto
- comporre l'edificio secondo diverse interpretazioni architettoniche (elementi configurativi generali e particolare quali disegno complessivo dei fronti, elementi decorativi e stilistici, pendenza delle falde, ortogonalità dei setti murari, ecc.) rispettando però l'impianto tipologico indicato;

E' altresì prescritto l'uso dei seguenti principali materiali di finitura;

- murature esterne: intonaco alla genovese;

- soglie di porte e davanzali: pietre locali o pietra simile;

- infissi esterni: le persiane saranno consentite in legno o metallo, i colori dovranno essere del tipo tradizionale, comunque uniforme per l'intera facciata e dovranno avere forma, fattura e materiale di tipo tradizionale. Sono escluse chiusure esterne a sportello e gli avvolgibili;

- manti di copertura: tegole marsigliesi, lastre di ardesia o similari per le coperture a falde, materiali del tipo cotto, pietra locale o pietra simile per quelle piane.

Demolizioni

Rientrano in questa categoria edifici o parti di edifici fatiscenti o per i quali il Piano prevede comunque la demolizione per consentire migliori livelli di abitabilità o di funzionalità dell'intero tessuto urbano.

Le aree liberate con la demolizione devono avere la destinazione d'uso come prescritta dal P.R.G. vigente.

Rientrano in questa categoria anche tutte le superfetazioni volumetriche quali gabinetti esterni, volumi e corpi aggettanti, verande e simili.

In questo caso debbono assumersi impegni affinché, nel rispetto delle presenti norme, i profili e le facciate che, negli interventi di demolizione rimangano in vista ed affacciate al suolo pubblico, siano adeguatamente ricomposte e rifinite secondo le indicazioni di cui al precedente punto “Ricostruzione volumetrica” (RV).

NORME SULLE DESTINAZIONI D’USO

Destinazione d'uso degli edifici

La destinazione d'uso degli edifici risulta specificata dalla normativa del P.R. G. salvo la possibilità di variare la percentuale in termini di superficie lorda dei solai, in casi ben documentati e dove si riconosca la effettiva necessità del cambiamento.

La definizione delle destinazioni d'uso ammesse dovrà tener conto dei seguenti criteri di carattere generale:

- 1-congruenza delle funzioni con la tipologia dell’edificio;
- 2-opportunità dell'attribuzione di più funzioni allo stesso edificio;
- 3-prevalente uso commerciale ed artigianale del piano terreno e dei piani bassi degli edifici;
- 4-prevalenza dell'uso residenziale nei piani alti degli edifici;
- 5-prevalenza nella divisione di alloggi sovradimensionati di tagli che non scendano al di sotto ai dimensionamenti minimi di legge.
- 6-è consentito il cambiamento di destinazione d'uso da magazzino a residenza a condizione che non siano in contrasto con le norme di regolamento edilizio ed igienico, e non coinvolgano i tracciati pubblici principali.

Le destinazioni d'uso dei suoli e degli edifici devono essere indicate nei progetti di intervento edilizio diretto in base alle prescrizioni degli articoli precedenti.

Aree adibite a sede viaria e a parcheggi

Dette aree dovranno far parte di appositi progetti di natura pubblica con caratteristiche di progetto dell'arredo urbano. Tali progetti avranno valore prescrittivo.

Dove l'Amministrazione Comunale ha attuato un'opera di rifacimento generale del manto di usura, gli interventi sullo stesso per le esecuzioni di impianti tecnici o simili, dovranno essere conformi ai materiali ed alle tecniche usati precedentemente.

Aree libere

a) arredo urbano ed elementi architettonici isolati: sono prescritti la conservazione ed il restauro sia degli elementi di arredo urbano che degli elementi architettonici isolati esistenti ed aventi interesse storico - artistico o facenti comunque parte integrante del disegno del Centro Storico.

Per elementi architettonici isolati si intendono: pozzi, edicole sacre, nicchie, antichi muri civici, lapidi, ecc... I nuovi elementi di arredo urbano ed i nuovi elementi architettonici isolati devono essere eseguiti in modo conforme alle previsioni della zona "A"

b) progettazione esecutiva delle aree libere pubbliche o soggette a servitù pubblica

Le aree libere pubbliche o soggette a servitù pubblica devono essere progettate a cura dell'Amministrazione Comunale in modo da definire precisamente le caratteristiche costruttive, i materiali, le tecniche di realizzazione, le finiture, gli elementi di arredo urbano e di ogni altra opera annessa.

c) aree e percorsi pedonali, attraversamenti isolati, aree private o aree di particolare pertinenza di singoli edifici

Le superfici di usura (pavimentazioni) dei vari tipi di viabilità (strade, piazze, vicoli) devono essere realizzate con materiali tradizionali del Centro Storico. In linea generale, i materiali consentiti sono i seguenti: mattonato a disegno vario, lastre di pietra dura, lastre o blocchi di pietra locale, mattonato misto a pietra, acciottolato, in casi eccezionali, cubetti di cemento concordati con l' Ufficio Tecnico.

Il manto bituminoso è consentito su tracciati viabilistici con caratteristiche particolari (viabilità veicolare principale).

Sono esclusi tutti gli altri tipi di pavimentazione.

La pubblica Amministrazione renderà note con apposite ordinanze del Sindaco le direttive per l'osservanza e il rispetto da parte dei singoli e della collettività degli interventi previsti nel presente paragrafo, garantendo il coinvolgimento nelle scelte e nei progetti degli interessati che lo manifestino operativamente.

Verde privato e aree libere di pertinenza di una o più unità edilizie.

Rientrano in tale categoria le corti, i cortili, i cavedi, gli orti, i giardini ed ogni altra area libera legata funzionalmente, architettonicamente e dal punto di vista della proprietà ad una singola unità edilizia o a più unità edilizie adiacenti.

In sede di progettazione edilizia, dovranno essere rispettati i seguenti criteri:

le aree libere interne agli isolati o di pertinenza delle unità edilizie devono essere progettate in stretta relazione con le destinazioni pubbliche o collettive. Tali aree debbono essere conservate nell'attuale consistenza edilizia.

In dette aree sono ammessi pertanto interventi di manutenzione e ristrutturazione finalizzata al riordino o accorpamento di cubature disorganiche ed in contrasto con la tipologia locale, al fine di addivenire ad un manufatto che, anche se parzialmente o totalmente diverso dall'originale, sia rispettoso dell'ambiente e delle caratteristiche architettoniche della zona.

Detti interventi sono consentiti esclusivamente nel caso in cui non vadano ad incrementare la capacità insediativa e non comportino il cambiamento della destinazione d'uso.

Con apposita ordinanza il Sindaco può invitare le proprietà interessate ad attivarsi per la presentazione dei progetti di cui al presente punto anche in relazione a concorrenti esigenze di sistemazione pubblica o a sostegno pubblico.

Disciplina dei parcheggi

Sono previste due tipi di aree da destinarsi a parcheggi secondo la sigla specifica di legenda:

- 1) parcheggi a cielo aperto (Pp);
- 2) parcheggi in sotterraneo (Pps).

-per i parcheggi a cielo aperto vengono individuate le zone e/o l'ubicazione da destinarsi a tale funzione.

L'uso di tali parcheggi è normato come segue.

- A) parcheggi pubblici a rotazione per gli utenti pubblici (D.M.2/4/68);

B) parcheggi privati (D.M. 2/4/68 e Legge del 24/3/89 n.122).Le aree libere private possono essere adibite a parcheggio.

Sono individuati due tipi di parcheggi in sottosuolo: a) con copertura piana adibita a parcheggio alternato a vasche per il contenimento di piante, quando sia possibile un agevole accesso rispetto alla quota stradale; b) con copertura in terra di almeno m.0,60 ove possa essere costituito il manto erboso e la vegetazione di basso e medio fusto eventualmente preesistenti e vasche puntuali per il contenimento delle piante ad alto fusto.*

Opere di finitura esterna

- Elementi lessicali

Gli elementi lessicali (cornici, lesene, marcapiani, ecc.) consolidati nella cultura e nella tradizione del luogo, dovranno essere oggetto di opere di manutenzione, con l'utilizzo degli stessi materiali presenti nel manufatto e di tecniche omogenee con le preesistenti.

Nel caso in cui il ripristino di elementi lessicali mancanti interessi estese parti dell'elemento decorativo, pregiudicandone una sua corretta ricomposizione, queste dovranno essere realizzate con materiali e tecniche il più possibile aderenti a quelle emergenti da una analisi delle caratteristiche architettoniche del nucleo.

Le nuove aperture e l'allargamento delle esistenti (porte e finestre) dovranno avere allineamenti e rapporti dimensionali tali da inserirsi adeguatamente nel disegno compositivo della facciata

Altezza minima interna dei locali pubblici, ad uso pubblico e/o commerciale.

Per gli edifici di nuova realizzazione, l'altezza minima interna dei locali pubblici o destinati all'uso pubblico e/o commerciale, non deve essere inferiore a mt. 3,00.

Per gli edifici esistenti è consentita una altezza non minore di mt. 2,40; se a copertura in parte o totalmente inclinata oppure a volta è ammessa una altezza minima all'imposta di mt. 2,10, purché l'altezza media del vano non sia inferiore a mt. 2,40.

In particolare detti locali ad uso pubblico devono avere una cubatura adeguata alla permanenza media delle persone, in relazione alla capacità prevista e dovranno essere in tutto rispondenti alle norme vigenti in materia.

In particolare, nel caso in cui i requisiti igienico – sanitari non fossero sufficienti a garantire un adeguato ricambio d'aria, si potrà andare in deroga, a condizione che venga garantito con eventuali impianti meccanici occultati alla vista (appositamente autorizzati con deliberazioni della Giunta Comunale dalle quali appare accertata la compatibilità ambientale per l'emissione di sostanze e di rumore nell'aria) un ricambio d'aria ritenuto adeguato dal punto di vista igienico – sanitario.

NORME ARCHITETTONICO-EDILIZIE

Facciate

Le richieste per interventi relativi al rifacimento delle facciate dovranno essere corredate da una documentazione fotografica dettagliata, comprendente sia l'insieme della facciata interessata, sia eventuali particolari architettonici della stessa.

Di norma le facciate sono restaurate con rispetto per le forme ed i materiali derivanti da un'analisi di campionatura che evidenzia la matrice originaria.

L'evidenziazione o la rimessa a pristino di particolari architettonici rilevanti, anche non coevi, è consentita previo esame analitico delle soluzioni proposte.

La riapertura di porte, così come la riapertura di finestre, è consentito solo nel quadro di una riconsiderazione omogenea ed organica dell'insieme architettonico.

Sono, comunque, esclusi interventi di ampliamento di porte e finestre che alterino la composizione originaria della facciata dell'edificio; nuove aperture o allargamento delle stesse saranno da valutarsi in relazione ai caratteri dell'edificio ed alla qualità dell'intervento. Il ripristino delle sopradette superfici murarie dovrà essere effettuato utilizzando malta bastarda o materiale simile. Sono escluse riprese a cemento.

Gli intonaci dovranno essere realizzati in materiali tradizionali o simili, escludendo perciò gli intonaci plastici: i colori dovranno essere altresì riconducibili alla gamma tradizionale dell'architettura ligure e concordati con U.T.C.

Per gli intonaci delle facciate esterne potranno essere mischiati alla malta i colori (colore in pasta), oppure previa preparazione della facciata e dopo arriccatura, potrà essere applicato idoneo intonaco alla genovese su cui applicare la tinteggiatura a fresco.

I colori delle facciate dovranno avvicinarsi il più possibile ai colori originali, riconoscibili soprattutto mediante saggi effettuati nelle zone più protette sotto gronda ed essere scelti in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale. Le decorazioni delle facciate (incorniciature di finestre, gronde e marcapiani) dovranno essere riprodotti sugli intonaci di nuova fattura. Il contorno delle bucatore può essere riquadrato con una tinta diversa rispetto al resto della parete.

Le tinteggiature poste in opera debbono garantire in ogni caso la prestazione di non impedire la permeabilità al vapore.

Finestre

Le finestre devono mantenere le posizioni e le dimensioni che hanno attualmente; possono tuttavia essere spostate o ampliate come ripristino di aperture tamponate, e, comunque, se tali interventi rappresentano un miglioramento estetico della costruzione. Gli infissi dovranno essere di legno verniciato di colore bianco o in metallo scatolare coibentato sempre smaltato bianco; è possibile l'apposizione di vetro-camera per migliorare la coibenza termica.

E' vietato l'uso di doppie finestre.

Elementi integrativi dell'infisso sono lo scuretto all'interno e la persiana all'esterno.

Gli scurettili dovranno essere dipinti con le medesime tonalità dell'infisso.

Le persiane saranno consentite in legno o metallo, i colori dovranno essere del tipo tradizionale, comunque uniforme per l'intera facciata e dovranno avere forma, fattura e materiale di tipo tradizionale. Sono escluse chiusure esterne a sportello.

Sono comunque esclusi vetri a specchi e le suddivisioni delle vetrature del tipo "all'inglese".

E' vietata l'apposizione di insegne pubblicitarie nei vani delle finestre, mentre è consentito l'applicazione di scritte sui vetri.

Negli edifici del Centro Storico non è ammessa l'applicazione di tapparelle avvolgibili; nel caso di edifici dove esse già esistono, ne sarà curata la rimozione qualora essi siano sottoposti ad interventi edilizi significativi.

Porte e portoni

Costituendo elemento essenziale dell'immagine degli edifici, gli interventi su porte e portoni presuppongono uno specifico esame.

Per le parti in muratura: in tutte le aree del centro storico è vietato l'ampliamento o l'apertura di nuove porte. Ciò, in particolare, ogni qualvolta che le porte esistenti siano corredate da specifici elementi architettonici come spallette, archi e travi. Possono essere consentiti ripristini di porte chiuse in passato e, solo su edifici che hanno subito

manomissioni e modifiche sostanziali è consentita l'apertura di nuove, salvaguardando comunque l'equilibrio delle proporzioni della facciata.

Per gli infissi: l'obiettivo è la massima salvaguardia ed il ripristino di porte e portoni in legno.

E' pertanto richiesta preventivamente la documentazione fotografica dello stato esistente e, in caso di infissi in legno conservati, ne è consentita la sola manutenzione: nel caso di infisso in legno con caratteristiche particolari, se non recuperabile l'esistente, dovrà essere prevista la sostituzione con copia analoga.

Eccezionalmente in casi di documentate impossibilità a ripristinare gli infissi in legno che siano già stati rimossi in passato, può essere autorizzata con apposito provvedimento motivato l'installazione di infissi esterni in ferro o alluminio, purché di colore scuro, per il sostegno di vetrate di chiusura.

E' consentito il mantenimento di serramenti costituiti da diversi materiale se riconosciuti di particolare pregio, sono comunque vietati serramenti a compasso o scorrevoli verticali

Di norma le chiusure sono realizzate, in questo caso, con soli vetri di sicurezza e anti-sfondamento.

Solo in presenza di serrande preesistenti o di motivate ragioni funzionali può essere consentita l'installazione di serrande di sicurezza avvolgibili, esclusivamente del tipo a maglia verniciate con colori scuri. Sono invece escluse le serrande a fascioni continui di lamiera, così come i cancelletti retraibili.

Non sono sottoposte ad esame della Commissione edilizia le soluzioni riferibili agli elementi di arredo interno. Le soglie di ingresso dovranno essere realizzate in pietra: per quanto attiene alle vetrine, dovranno essere arretrate dal filo esterno della facciata di almeno una testa di mattone (circa 13 cm.).

Nel caso si presenti l'opportunità di conservazione di interni di immobili, la Commissione Edilizia dovrà valutare adeguatamente la valenza storico artistica in cui intende intervenire mirando a salvaguardare l'integrità formale del medesimo proponendo all'Amministrazione Comunale iniziative idonee da assumere nei confronti delle proprietà private interessate.

Per il dimensionamento e il posizionamento dei portoni si fa riferimento agli schemi proposti nell' Abaco delle tipologie e dei manufatti principali.

Insegne pubblicitarie

Su tutti gli edifici del centro storico l'installazione di insegne pubblicitarie è consentita esclusivamente all'interno dei vani porta, nella parte in alto degli stessi, in posizione arretrata di almeno 5 cm. rispetto al filo esterno del muro.

Si raccomandano insegne pubblicitarie realizzate direttamente sui vetri; sono altresì consigliate insegne che non chiudano l'intero spazio disponibile ma conservino, almeno in altezza, uno stacco con il limite inferiore dell'architrave o dell'arco soprastante. Di norma le insegne dovranno essere costituite da fasce leggere o singole lettere e simboli grafici. In presenza di inferriate in ferro battuto, queste saranno conservate in vista.

Sono escluse insegne applicate sulle spallette laterali del vano porta, nonché all'interno dei vani finestra, ancorché situate a piano strada.

Sono vietate le insegne addossate al muro.

Nelle insegne deve essere apposto solo il nome dell'esercizio ed eventuali simboli grafici.

L'apposizione di corpi illuminanti diversi da quelli della pubblica illuminazione è di norma esclusa in tutte le vie del centro storico.

Si raccomanda che i progetti per la sostituzione ed installazione di insegne nonché quelli per le sistemazioni di ingressi e vetrine di negozi nel centro storico siano accompagnati dalla presentazione di disegni d'insieme a colori.

Diversa normativa è da applicare per quanto riguarda i cartelli indicatori stradali inerenti le attività in albergo, e l'ospitalità turistica in generale, ed identica procedura sarà suggerita per le zone pedonali, con cartelli indicatori limitatamente a ristoranti e alberghi.

Tende solari

L'autorizzazione all'applicazione di tende solari a piano strada nel centro storico è concessa previo parere positivo degli uffici competenti, ai fini di accertare la compatibilità con le esigenze del traffico.

Tale autorizzazione è concessa con la sola indicazione del nome dell'esercizio ed i colori saranno preferibilmente uniformi escludendo tessuti a strisce e rapportati al cromatismo dell'edificio.

I sostegni, in ogni caso, saranno del tipo a braccio estensibile, che non implichino appoggi a terra.

L'area coperta dalla tenda solare nella sua massima estensione sarà considerata suolo pubblico occupato ogni qualvolta venga interessata una via o una piazza comunale. E' conseguenziale la necessità della relativa autorizzazione da parte dell'Ufficio di Polizia Urbana ed il pagamento della tassa connessa.

Per l'installazione di tende solari ai piani superiori, in appartamenti privati, vale la norma che essa è consentita ogni qualvolta si intendano coprire superfici a balcone o terrazzo, previo esame delle soluzioni di insieme quando si tratti di edifici di particolare pregio architettonico. Altre strutture metalliche leggere, come sostegni per piante rampicanti e stenditoi, sono applicabili quando risultino collocati all'interno di balconi e terrazze. Sono invece esclusi in forma aggettante, quando si trovino al di sopra di strade e piazze pubbliche.

Targhe

L'apposizione di targhe è consentita solo per l'indicazione del nome, della ragione sociale e dell'attività di studi, ditte, professionisti o enti che abbiano sede nell'edificio interessato.

I materiali consentiti sono la pietra non lucidata, il travertino, i metalli bruniti. Sono invece da valutare, sulla base di uno studio più approfondito, i vetri, i materiali plastici, i metalli lucidati.

La dimensione massima di ogni targa è di cm 25 x 40.

Di norma la targa è apposta sul lato di destra, entrando, della porta o del portone di ingresso.

Quando su un lato vengono collocate più targhe, è preferibile che siano dello stesso materiale. In ogni caso su ogni lato non può essere occupata una superficie superiore a cm.75 x 40.

L'autorizzazione all'apposizione di targhe è subordinata alla dimostrazione della corrispondenza dell'attività indicata con la destinazione d'uso dei locali relativi.

Balconi e poggioli

Qualsiasi intervento progettuale dovrà essere valutato con la massima attenzione e prudenza e limitatamente ai prospetti interni degli edifici che danno sugli orti.

Il rilascio delle autorizzazioni e/o concessioni non dovrà essere generalizzato ma valutato caso per caso sulla base di una documentazione progettuale accurata e che si faccia inoltre carico delle analisi statiche dell'edificio sul quale si intende intervenire.

La documentazione dovrà consistere in una serie di elaborati cartografici, storici atti a permettere una valutazione sufficientemente approfondita e che non lasci dubbi.

La progettazione dovrà tenere conto delle seguenti prescrizioni:

- a) la struttura dei balconi dovrà essere realizzata con semplici mensole in ferro ed il piano di calpestio realizzato con lastre di ardesia o pietra.
- b) le ringhiere dovranno essere in ferro con disegno semplice.
- c) il massimo aggetto dovrà risultare inferiore a m.1 o comunque uguale a quello dei balconi già presenti nella facciata stessa.

Manti di copertura

E' prescritto l'uso di tegole marsigliesi o similari per le coperture a falde, materiali del tipo cotto, pietra locale o pietra simile per quelle piane. Sono totalmente vietate opere di copertura precarie come: tettoie, coperture sovrapporta, piccole falde, ecc. realizzate in materiali inadonei tipo ondolux, lamiera, ecc..

Le strutture precarie esistenti, a giudizio dell'U.T.C., dovranno essere rimosse entro un termine fissato dalla Amministrazione Comunale, con apposita ordinanza del Sindaco.

Arredo urbano

Per ciò che riguarda l'installazione di elementi di arredo urbano essi saranno collocati sulla base di precisi studi.

La scelta di detti elementi (sistemi di illuminazione, manti di finitura delle pavimentazioni, moduli di seduta, raccoglitori di rifiuti, sistemazione aiuole, piantumazioni, opere accessorie, ecc.) sarà quindi la risultante delle particolari caratteristiche storico ambientali, sia in relazione alla dimensione degli elementi, ai materiali utilizzati, al valore cromatico, alle condizioni climatiche e di usura degli stessi, alla problematica di un loro corretto inserimento.

Impianti tecnologici

Antenne paraboliche

E' consentita l'installazione di antenne paraboliche, di tipo condominiale, cercando di collocare le stesse in un unico punto della costruzione, in posizione defilata dalle visuali principali e più significative. E' quindi escluso il posizionamento di dette apparecchiature in qualunque punto della facciata principale dell'edificio.

E' comunque prescritto l'uso di parabole il cui specchio sia verniciato di colore simile a quello del supporto (tetto o facciata ecc.) o in materiale trasparente.

Impianti di condizionamento e di ricircolo

E' consentita l'installazione di detti impianti tecnologici purchè occultati alla vista mediante il loro posizionamento in nicchia con sportello in colore mimetico con la facciata, o con sportello a finta persiana. E' inoltre consentita l'installazione nei sovravetrina o all'interno delle finestrate in modo da armonizzarsi con l'estetica della facciata.

Impianti di riscaldamento (calderine, caldaie, scambiatori di calore ecc...)

E' consentito il posizionamento in esterno solo in nicchia con sportello colorato come la facciata o a finta persiana.

NORME DI GESTIONE

Convenzioni attuative: ambito di applicazione

Ai fini di consentire un accordo programmato tra i soggetti interessati sulle modalità di attuazione e gestione degli obiettivi della Variante Urbanistica, si ritiene necessaria la stipula di apposite convenzioni, nei casi in cui si richiedano opere infrastrutturali eccedenti i semplici allacciamenti alle reti di urbanizzazione primaria, ovvero opere di riqualificazione urbanistica e ambientale, ovvero per gli interventi che comprendono opere di trasformazione dell'assetto edilizio e delle destinazioni d'uso, ai sensi di quanto previsto all'art. 49 della L.R: 36/97, lett. a), a riguardo delle concessioni edilizie convenzionate, negli interventi che non ricadono all'interno di questi si procede attraverso Concessione semplice.

In particolare si procederà alla stipula di convenzioni (definite al punto successivo) per Unità Minime di Intervento costituite da edilizia esistente soggetta ad opere di ristrutturazione ed incremento volumetrico.

Nei casi di ristrutturazione Urbanistica si procederà alla stipula di convenzioni definite dal seguente punto solo per le Unità Minime di Intervento specifiche.

Convenzioni attuative per ambiti edilizi esistenti: contenuti e modalità-di applicazione

Tali convenzioni si applicano nel caso di interventi comportanti nei limiti della normativa prevista, opere di risanamento o ristrutturazione, con aumento di volume.

Quali elementi di premessa imprescindibili la convenzione in questione deve contenere:

- 1) I riferimenti alle normative vigenti da applicarsi.
- 2) Individuazione dei soggetti attuatori e delle proprietà interessate.
- 3) Gli elaborati progettuali descrittivi e grafici (in scala non inferiore a 1:100) degli interventi edilizi soggetti al presente atto, in numero e qualità ritenuti idonei alla comprensione del progetto dall'U.T.C. con particolare riguardo alle caratteristiche dei tipi edilizi storici, ai loro caratteri strutturali ed alle soluzioni di recupero adottate dal progetto.

- 4) La documentazione comprovante gli intervenuti accordi preliminari con gli organi competenti a prestare le forniture di servizi (ove occorra).
- 5) La specificazione dell'oggetto della convenzione.
- 6) Le opere di urbanizzazione primaria che i soggetti attuatori s'impegnano a realizzare a propria cura e spese, con descrizione tecnica delle stesse, ovvero: rete idrica, rete di raccolta e smaltimento acque bianche e nere, pubblica illuminazione, rete telefonica strade residenziali (anche pedonali) all'interno del comparto, parcheggio privato, e la cessione delle relative aree o il relativo vincolo di destinazione d'uso pubblico in luogo della cessione delle aree e delle opere.
- 7) Le opere di urbanizzazione secondaria che i soggetti attuatori si obbligano a realizzare, ovvero, in special modo opere di allacciamento ai pubblici servizi, in quantità e tipologia da definirsi.
- 8) Il contributo per oneri di urbanizzazione da corrispondersi per il rilascio delle singole concessioni edilizie in quantità definite da apposita deliberazione del C.C.. Da tale importo possono essere scomputati gli importi delle opere di individuate ai precedenti punti 6 e 7 che i concessionari s'impegnano a realizzare.
- 9) Gli elementi di calcolo per lo scomputo del contributo del costo delle opere di urbanizzazione primaria eseguite e di allacciamento di pubblici servizi.
- 10) Il contributo per il costo di costruzione che i soggetti s'impegnano a versare all'atto del rilascio delle concessioni edilizie, nelle modalità previste dalla legge e nelle quantità definite da apposita delibera del C.C..
- 11) I termini massimi di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previsti.
- 12) La garanzia di completa esecuzione delle opere di urbanizzazione deve essere attuata attraverso una convenzione, da redigersi anche mediante polizza assicurativa, d'importo commisurato al costo delle opere di urbanizzazione, così come desunto dai conteggi effettuati in sede di progettazione esecutiva delle stesse.
- 13) Il controllo tecnico-amministrativo sulle opere da eseguirsi sarà effettuato dall'U.T.C. a mezzo di specifici collaudi in corso d'opera ed a fine lavori.
- 14) Le inadempienze che possono consistere in:
 - mancato rispetto dei termini richiamati al punto 11 - esecuzione di opere di urbanizzazione in difformità dai progetti approvati dall'Amministrazione
 - reiterate e gravi violazioni delle norme oggetto della convenzione.

15) Le sanzioni previste in corso di inadempienze che, fatte salve le eventuali censure penali ed amministrative comminabili, debbono anche includere la possibilità di sospensione dei lavori per l'intero comparto edilizio.

16) Le condizioni di arbitrato a cui attenersi in caso di contestazioni dovute all'applicazione della convenzione.

Convenzioni attuative per ambiti edilizi di ristrutturazione urbanistica: contenuti e modalità di applicazione

Le convenzioni oggetto del presente punto si applicano nel caso di interventi di nuova edificazione.

Quali elementi di premessa imprescindibili la convenzione deve contenere:

- 1) I riferimenti normativi vigenti da applicarsi.
- 2) L'individuazione dei soggetti attuatori e delle proprietà interessate con specifica individuazione cartografica e catastale ed analitica elencazione delle superfici e dei valori catastali degli immobili.
- 3) Gli estremi di conoscenza dell'iniziativa in corso presso tutti i proprietari interessati all'intervento.
- 4) Gli elaborati progettuali descrittivi e grafici (in scala non inferiore a 1:100) degli interventi edilizi ed infrastrutturali soggetti al presente atto, in numero e qualità ritenuti idonei alla comprensione del progetto da parte dell'U.T.C..
- 5) Documentazione comprovante gli intervenuti accordi preliminari con gli organi competenti a prestare le forniture di servizi.

Quali elementi di contenuto imprescindibili la convenzione deve prevedere:

- 6) La specificazione dell'oggetto della convenzione.
- 7) Le opere di urbanizzazione primaria che i soggetti attuatori s'impegnano a realizzare a propria cura e spese, con descrizione tecnica delle stesse, ovvero:
rete idrica, rete di raccolta e smaltimento acque bianche e nere, pubblica illuminazione, rete telefonica strade residenziali (anche pedonali) all'interno del comparto, parcheggio privato, e la cessione delle relative aree o il relativo vincolo di destinazione d'uso pubblico in luogo della cessione delle aree e delle opere.
- 8) Le opere di urbanizzazione secondaria e/o di allacciamento ai pubblici servizi che i soggetti attuatori si obbligano a realizzare e che, a meno di eventuali conguagli o scomputi

emersi dai conteggi effettuati a seguito dei progetti esecutivi delle seguenti opere e di importo da definire all'atto della firma delle singole convenzioni (in tale opera vanno incluse anche la realizzazione dei percorsi pedonali annessi, delle piantumazioni e degli elementi di snodo; vanno altresì compresi gli eventuali costi di esproprio di aree ed immobili e di demolizioni di manufatti necessari alla realizzazione delle predette opere.)

- Inoltre l'amministrazione per quanto riguarda gli interventi nei comparti stabiliti potrà inserire nelle convenzioni la creazione di quelle aree ad opere, oltre alle predette, che riterrà opportune al fine dell'attuazione degli obiettivi previsti per la zona "A". Vanno altresì compresi gli eventuali costi di esproprio di aree ed immobili necessari alla realizzazione delle predette opere.

9) Il contributo per oneri di urbanizzazione da corrispondersi per il rilascio delle singole concessioni edilizie in quantità definite da apposita deliberazione del C.C.. Da tale importo possono essere scomputati gli importi delle opere individuate ai precedenti punti 7 e 8 che i concessionari s'impegnano a realizzare.

10) Gli elementi di calcolo per lo scomputo del contributo del costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria eseguite e del valore delle aree cedute per la formazione di spazi pubblici a servizi.

11) Il contributo per il costo di costruzione che i soggetti s'impegnano a versare all'atto del rilascio delle concessioni edilizie, nelle modalità previste dalla legge e nelle quantità definite da apposita delibera del C.C..

12) La specificazione delle destinazioni d'uso delle aree e degli immobili che risultano oggetto della convenzione.

13) Le modalità di attuazione del comparto edilizio, con particolare riguardo alla suddivisione in fasi attuative e con individuazione delle priorità nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e/o nella cessione delle relative aree.

14) I termini massimi di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste.

15) Le modalità di cessione delle aree e delle opere che sono trasferite al Comune e le condizioni con cui s'intende effettuare il passaggio in consegna delle stesse alla P.A..

16) La garanzia di completa esecuzione delle opere di urbanizzazione deve essere attuata attraverso una convenzione, da redigersi anche mediante polizza assicurativa, d'importo commisurato al costo delle opere di urbanizzazione, così come desunto dai conteggi effettuati in sede di progettazione esecutiva delle stesse.

- 17) Il controllo tecnico-amministrativo sulle opere da eseguirsi sarà effettuato dall'U.T.C. a mezzo di specifici collaudi in corso d'opera ed a fine lavori.
- 18) Le inadempienze che potranno consistere in:
- mancato rispetto dei termini richiamati al punto 11;
 - esecuzione di opere di urbanizzazione in difformità dai progetti approvati dall'Amministrazione;
 - rifiuto a stipulare gli atti di cessione e di consegna delle aree degli immobili secondo i modi previsti;
 - reiterate e gravi violazioni delle norme- oggetto della convenzione
- 19) Le sanzioni previste in caso di inadempienze, che, fatte salve le eventuali censure penali ed amministrative combinabili, debbono includere la possibilità di sospensione dei lavori per l'intero comparto edilizio
- 20) Le condizioni di arbitrato a cui attenersi in caso di contestazioni dovute all'applicazione della Convenzione

ART. 15 BIS: ZONE AR DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Caratteristiche

Le operazioni di recupero e ristrutturazione, individuate all'interno della zona A del centro storico di Ceriale, sono concepite come strumenti di ricomposizione e riorganizzazione del contesto urbano, di riqualificazione ambientale e architettonica dell'ambito di intervento e di miglioramento qualitativo e quantitativo dell'attrezzatura pubblica.

Norma urbanistica e modalità di attuazione

Nelle zone AR sono assentibili sul patrimonio edilizio esistente interventi di manutenzione ordinaria mediante titolo abilitativo semplice e gli interventi così come definiti dall'Art. 31 della legge 457/78 mediante S.U.A. e secondo quanto espressamente indicato nei commi seguenti.

Nelle zone AR è assentibile anche il cambiamento di destinazione d'uso nell'ambito delle categorie definite ammissibili (ad es. residenza, commercio, direzionale, servizi pubblici, parcheggi pubblici e privati ecc.).

Norme di progettazione ambientale

Al fine di un'ideale composizione architettonica nel contesto del centro storico, è consentito, anche in deroga alle distanze, l'allineamento sia dei fabbricati sui fronti strada e fra di loro sia delle gronde tra edifici allineati sullo stesso fronte.

Il progetto di ristrutturazione urbanistica deve verificare la validità delle soluzioni proposte, producendo apporti specifici alla riqualificazione del centro storico, garantendo la permeabilità di tutte quelle aree verdi o libere da edificazione all'interno dell'abitato e recuperando l'impianto matrice storico, tutelando e valorizzando i manufatti storici e tradizionali, accrescendo la loro visibilità dallo spazio pubblico attraverso il restauro/recupero dei manufatti stessi, ampliando e attrezzando organicamente lo spazio riservato ai pedoni ed eventualmente ai mezzi leggeri in modo da dotarlo di soste accessibili a tutti, prevedendo impianti e dispositivi, ivi compresi quelli destinati alla raccolta dei rifiuti (distribuiti con criteri che ne migliorino la qualità visiva e vi favoriscano

la fruizione globale da parte di bambini, anziani e persone portatrici di impedimenti motori e percettivi).

Lo strumento individua in cartografia le Zone AR1 e AR2, la prima di proprietà comunale e la seconda di proprietà privata, si stabilisce che, ai fabbricati esistenti all'interno di tali zone, sia consentita solo ed esclusivamente l'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria previsti dalla lettera a) dell'articolo 31 della legge 457/1978.

Nel caso in cui si rendesse necessario effettuare interventi di tipologia diversa, gli stessi saranno assoggettati alla redazione di apposito strumento unitario da approvarsi nei modi e nelle forme previste dalla normativa vigente.

La soluzione che verrà definita nello SUA dovrà, in fase esecutiva:

- *garantire che non venga diminuita, ma anzi se possibile incrementata, la dotazione di aree pubbliche funzionali ad una riorganizzazione e implementazione di edifici pubblici e di pubblico interesse;*
- *garantire che eventuali interventi di demolizione e ricostruzione determinino un effettivo miglioramento del contesto considerato, evitando quindi, la riproposizione di volumi fuori scala quali quello oggi esistente nella zona AR1.*

Incrementi assentibili all'interno del Centro Storico

Negli interventi di risanamento conservativo con aumento di volume (RCV) di cui al successivo paragrafo, sono ammessi incrementi di volume comunque non superiori al 10% dell'esistente, con divieto di mutamento delle destinazioni d'uso incompatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e dimensionali dei singoli edifici, di modifica dei connotati tipologici funzionali ed architettonici, ad esclusione di quegli interventi sull'assetto esterno volti a ripristinare elementi tipologici preesistenti e ricomporre l'organismo edilizio, limitatamente alle schede presentate.

E' consentito un aumento volumetrico superiore al 10% nei seguenti casi:

- del 15% all'edificio contrassegnato al NCEU con il numero di mappale 398, foglio 8, come da domanda presentata a questo Comune (n° 6 Noberasco Flavio, Noberasco GianMariaTeresa) come da allegato "Domande di inserimento nella Zona A1"
- del 20 % all'edificio contrassegnato al NCEU con il numero di mappale 468, foglio 8, come da domanda presentata a questo Comune (n° 21 Maglione Ida Nicoletta) come da allegato " Domande di inserimento nella Zona A1"
- del 20% all'edificio contrassegnato al NCEU con il numero di mappale 327, foglio 8, come da domanda presentata a questo Comune (n° 13 Puleo Alberto) come da allegato "Domande di inserimento nella Zona A1"
- del 20% all'edificio contrassegnato al NCEU con il numero di mappale 236, foglio 8, come da domanda presentata a questo Comune (n° 16 Quilici Gian Rodolfo) come da allegato "Domande di inserimento nella Zona A1"
- del 20% all'edificio contrassegnato al NCEU con il numero di mappale 281, foglio 8, come da domanda presentata a questo Comune (n° 20 Nocera Domenico) come da allegato "Domande di inserimento nella Zona A1"
- del 30% all'edificio contrassegnato al NCEU con il numero di mappale 254, 266, 267 foglio 8, come da domanda presentata a questo Comune (n° 14 Cappello Argenide) come da allegato "Domande di inserimento nella Zona A1"
- del 30% all'edificio contrassegnato al NCEU con il numero di mappale 78, foglio 8, come da domanda presentata a questo Comune (n° 22 Nervo Biancaemma) come da allegato "Domande di inserimento nella Zona A1"

- del 24% all'edificio contrassegnato al NCEU con i numeri di mappale 305, 308 e 309, foglio 8, come da domanda presentata a questo Comune e rielaborata in seguito alla presentazione di osservazione alla Variante (n. 8 Fizzotti Francesco, Debenedetti Giovanni, Gustavino Giovanni e n. 9 Ageno Maria Caterina).
- del 23% all'edificio contrassegnato al NCEU con il numero 161 sub 2 – 6 – 7, foglio 8, come da domanda presentata in fase di osservazione alla Variante (Maineri Giuliana, Maineri Gianfranco, Chicco Natale, Supertiño Ausilia, Daniele Giorgio).

Sono ammessi anche incrementi della Slu.

Per quanto riguarda l'Hotel Miramare è consentito una ricomposizione della volumetria esistente solo su lato a monte a condizione che venga mantenuta la attività alberghiera per almeno venti anni. Nel caso di cambio di destinazione d'uso da attività alberghiera a residenza non sono ammessi incrementi volumetrici.

I dati riportati nel precedente elenco hanno valore per quanto non modificati dagli adeguamenti alle richieste del C.T.U. regionale, riportati sulle singole schede d'intervento.

Per quanto riguarda gli interventi di recupero dei sottotetti e/o quelli ad esso riconducibili, come specificato nelle singole schede, si precisa che, con la Deliberazione Consiliare n. 44/2005 a seguito dei rilievi formulati sul punto con nota regionale, la disciplina adottata ai sensi dell'art. 6 della LR 24/2001 (in ordine delle limitazioni da osservare nel recupero dei sottotetti) è da intendersi confermata ad esclusione dei casi indicati nelle schede della presente variante, ove sono ammessi interventi di ristrutturazione con ampliamenti degli ultimi piani degli edifici (puntualmente disciplinati nelle schede e quindi da una specifica disciplina del PRG).

Incrementi assentibili all'interno delle sottozona BSA e ZRA

Le sottozone BSA e ZRA sono normate come le zone BS e ZR del PRG, art. 16 e 19; *in particolare, per la zona ZRA6 si conferma la possibilità di incremento volumetrico entro la soglia del 30%, semprechè l'intervento risulti compatibile con le caratteristiche del tessuto edilizio esistente. Eventuali interventi di demolizione e ricostruzione dovranno essere sottoposti a piani di recupero o a progetti di intervento di cui alla L.R. 29/2002.*

Per quanto riguarda invece le zone BSA interne al perimetro del Centro Storico, queste mantengono la sigla "BSA" pur riconoscendo che non si tratta di zone con l'impianto del centro storico, ma di aree che, oltre a mantenere le norme delle zone BS di PRG, vengono normate anche all'interno della presente variante in termini di inserimento paesistico – ambientale in modo tale che gli eventuali interventi siano progettati e valutati nel rispetto del contesto storico con il quale si confrontano.

~~Sono consentiti incrementi volumetrici sugli edifici a condizione che non vadano in contrasto con la normativa di zona.~~

Inoltre, per quanto riguarda i parametri relativi alle norme sulle distanze, trattandosi di sottozone ricadenti all'interno del centro storico che si pongono l'obiettivo del riordino e dell'inserimento corretto di nuove volumetrie, i parametri relativi alle distanze possono andare in deroga nei seguenti casi:

- 1- in caso di allineamento dei fronti sugli spazi pubblici;
- 2- in caso di completamento dei muri di facciata in termini di allineamento sia verticale che orizzontale, laddove venga riconosciuta la necessità di inserirsi correttamente con la tipologia storica degli edifici preesistenti nell'area; questo allo scopo di rendere corretti anche in termini tipologici gli interventi di nuovo ampliamento sui fabbricati esistenti;

Negli altri casi i parametri sulle distanze sono quelli del Codice Civile, in particolare:

- distanza tra le costruzioni : non può essere inferiore a m 3,00.
- distanza delle costruzioni dal confine: non può essere inferiore a m 1,50.

E' inoltre possibile costruire sul confine stesso in aderenza alla costruzione già esistente, ma senza appoggiare la nuova costruzione a quella preesistente, se non tramite accordo tra i privati.