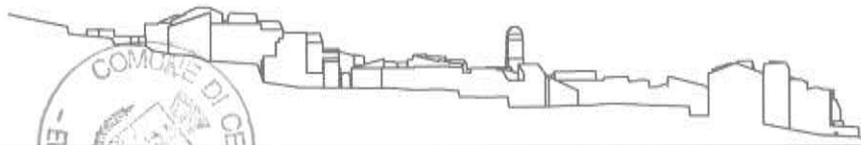


PIANO DI RECUPERO DELLA FRAZIONE DI PEAGNA



IL SINDACO <i>Roberto Sestini</i>	IL SEGRETARIO COMUNALE <i>Alfredo Geronzi</i>	DELIBERA COMUNALE N. 69 DEL 18 OTT. 2000
PROGETTISTA Dott. Arch. Giampiero LOMBARDINI, via Fabrizi 70/8, GENOVA	COLLABORATORI Dott. Arch. Erminia Airenti Dott. Arch. Bettino Cappellin	RELAZIONE GEOLOGICA Dott. Carlo Civelli
ALBENGA, LUGLIO 2000		PROGETTO N. IV /00
		Sostituisce il Documento N. _____
		Sostituito dal Documento N. _____
		REVISIONE
		01 02 03 04 05 06

ELABORATI GRAFICI ED ALLEGATI

COD.	INDICE	SUB.	TITOLO	SCALA	ID. REV.
[T1]	TAVOLA 1	a - b	INQUADRAMENTO URBANISTICO E INDIVIDUAZIONE AMBITI DI INTERVENTO	VARIE	
[T2]	TAVOLA 2		RILIEVO TOPOGRAFICO	1:500	
[T3]	TAVOLA 3	a - b	RILIEVO DELLO STATO DI FATTO AMBIENTALE E SEZIONI TERRITORIALI	1:500	
[T4]	TAVOLA 4		SVILUPPO STORICO DEL TERRITORIO E PERIODIZZAZIONE DELL'EDIFICATO	VARIE	
[T5]	TAVOLA 5	a - b	PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO	1:200	
[T6]	TAVOLA 6		ZONIZZAZIONE URBANISTICA	1:200	
[T7]	TAVOLA 7		PLANIMETRIA DELLE URBANIZZAZIONI	1:200	
[T8]	TAVOLA 8	a - h	RILIEVO GEOMETRICO	1:200	
[T9]	TAVOLA 9	a - g	RILIEVO MATERICO	1:200	
[T10]	TAVOLA 10	a - g	DESTINAZIONI D'USO DELL'EDIFICATO	1:200	
[T11]	TAVOLA 11		PERIODIZZAZIONI DELLE FASI COSTRUTTIVE E CRONOTIPI	1:500	
[T12]	TAVOLA 12	a - g	PROPRIETA', UNITA' EDILIZIE E UNITA' AMBIENTALI DI INTERVENTO	1:200	
[T13]	TAVOLA 13		STATO DI CONSERVAZIONE E DEGRADO	1:500	
[T14]	TAVOLA 14		RILIEVO SVILUPPO FRONTI EDILIZI	1:200	
[T15]	TAVOLA 15		PROGETTO DI RECUPERO: CATEGORIE DI INTERVENTO		
[T16]	TAVOLA 16	a - h	PROGETTO DI RECUPERO: INTERVENTI DI MODIFICA E DI CONSERVAZIONE	1:200	
[T17]	TAVOLA 17		PROGETTO DI RECUPERO: SVILUPPO FRONTI EDILIZI	1:200	
[T18]	TAVOLA 18		PROGETTO DELL'ARREDO URBANO	VARIE	
[A1]	ALLEGATO A		STRALCI NORMATIVI		
[A2]	ALLEGATO B		RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA		
[A3]	ALLEGATO C		ELENCO DELLE PROPRIETA' CATASTALI		
[A4]	ALLEGATO D		TABELLA DEI DATI DI PROGETTO		
[A5]	ALLEGATO E		RELAZIONE FINANZIARIA		

COMUNE DI CERIALE (CN)

004198 14 III 02

Cat. Cl. Fasc.

[A6] ALLEGATO F NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

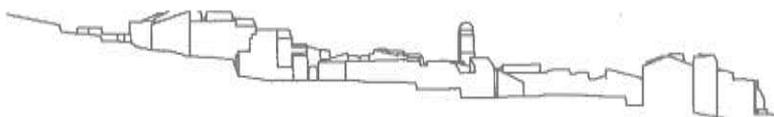
[A7]	ALLEGATO G	MANUALE OPERATIVO DELLE TECNICHE D'INTERVENTO E RECUPERO
[A8]	ALLEGATO H	ABACO DEGLI ELEMENTI COSTRUTTIVI, LINGUISTICI ED AMBIENTALI
[A9]	ALLEGATO I	RELAZIONE GEOLOGICA
[A10]	ALLEGATO L	RELAZIONE SULL'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE
[A11]	ALLEGATO M	RELAZIONE SUL RISPARMIO ENERGETICO
[A12]	ALLEGATO N	SCHEMA DELLE CONVENZIONI TIPO
[A13]	ALLEGATO O	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

F



Giampiero Lombardini

COMUNE DI CERIALE



PIANO DI RECUPERO DEL BORGO DI PEAGNA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1 - Oggetto del Piano di Recupero	pag. 3
Art.2 - Elaborati del Piano di Recupero	pag. 3
Art.3 - Finalità del Piano di Recupero	pag. 5
Art.4 - Struttura normativa del Piano di Recupero	pag. 5
Art.5 - Contenuti delle norme di attuazione	pag. 6
Art. 6 - Attuazione del Piano di Recupero	pag. 8
Art.7 - Standard per servizi	pag. 8

TITOLO II

STRUMENTI OPERATIVI E CATEGORIE DI INTERVENTO

Art.8 - Ambiti di intervento	pag. 9
Art. 9 - Categorie di intervento	pag. 10
Art.10 - Disciplina delle unità ambientali di intervento	pag. 13
Art.11 - Progetti di recupero delle unità edilizie	pag. 15
Art.12 - Norme generali di intervento	pag. 16
Art.13 - Restauro e recupero ambientale	pag. 19



Art.14 - Restauro e risanamento conservativo	pag. 19
Art.15 - Ristrutturazione edilizia semplice	pag. 21
Art.16 - Ristrutturazione edilizia con modifica volumetrica	pag. 21
Art.17 - Ristrutturazione urbanistica	pag. 23

TITOLO III

NORME SULLE DESTINAZIONI D'USO E LE AREE LIBERE

Art.18 -Destinazioni d'uso degli edifici	pag. 25
Art.19 - Aree adibite a sede viaria e a parcheggi	pag. 26
Art.20 - Aree libere pubbliche e private	pag. 28
Art.21 - Aree libere pubbliche e private	pag. 28

TITOLO IV

NORME DI GESTIONE

Art.22 - Convenzioni attuative: ambito di applicazione	pag. 29
Art.23 - Schema di convenzione tipo	pag. 30

9



TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1 - Oggetto del Piano di Recupero

Il presente Piano di Recupero ha per oggetto la riqualificazione edilizia ed ambientale del centro storico di Peagna (Comune di Ceriale).

Tale area è più precisamente individuata nella tavola n.1 allegata del presente piano, che costituisce, al contempo, perimetrazione degli ambiti di recupero ai sensi della L.R. 25 / 1995 per quanto riguarda il borgo di Peagna e l'insieme delle aree che costituiscono il suo naturale contesto ambientale. Oltre al borgo storico di Peagna sono pertanto individuate anche, quali aree di recupero un nucleo di matrice storica, denominato Paverne, che costituisce parte integrante dell'impianto insediativo locale, la vicina zona della fonte d'acqua (localmente nota col nome di Anthia) comprensiva del manufatto che costituisce testimonianza storica dell'antica sorgente (significativo luogo monumentale e di grande valenza ambientale che possiede una storia strettamente intrecciata con quella del borgo), nonché alcune aree a cornice del borgo stesso, che formano un'unità ambientale unica ed inscindibile con detto insediamento.

Art.2 - Elaborati del Piano di Recupero

Il presente Piano di Recupero si compone dei seguenti elaborati:

Tav.1 – Inquadramento urbanistico e individuazione ambiti di intervento

Tav.2 – Rilievo topografico (scala 1: 500)

Tav.3 – Rilievo dello stato di fatto ambientale e sezioni territoriali

Tav.4 – Sviluppo storico del territorio e periodizzazione dell'edificato

Tav.5 - Planimetria generale di progetto (1: 200)

Tav.6 - Zonizzazione urbanistica



- Tav.7 - Planimetria delle urbanizzazioni
- Tav.8 – Rilievo geometrico (1: 200) [da 8a a 8h]
- Tav.9 – Rilievo materico (1: 200) [da 9a a 9g]
- Tav.10 – Destinazioni d'uso dell'edificato (1: 200) [da 10a a 10g]
- Tav.11 - Periodizzazione delle fasi costruttive e cronotipi
- Tav.12 - Proprietà edilizie, unità edilizie ed unità ambientali di intervento
(1: 200) [da 12a a 12g]
- Tav.13 – Stato di conservazione e degrado (1: 500)
- Tav.14 - Rilievo sviluppo fronti edilizi (1: 200)
- Tav.15 - Progetto di recupero: categorie di intervento
- Tav.16 - Progetto di recupero: interventi di modifica e di conservazione
(1: 200) [da 16a a 16h]
- Tav.17 – Progetto di recupero: sviluppo fronti edilizi (1: 200)
- Tav.18 – Progetto dell'arredo urbano
- Allegato 1 – Stralci normativi
- Allegato 2 – Relazione tecnico - illustrativa
- Allegato 3 – Elenco delle proprietà catastali
- Allegato 4 – Tabella dei dati di progetto
- Allegato 5 – Relazione finanziaria
- Allegato 6 – Norme tecniche di attuazione
- Allegato 7 - Manuale operativo delle tecniche di intervento e di recupero
- Allegato 8 - Abaco degli elementi costruttivi, linguistici ed ambientali
- Allegato 9 – Relazione geologica
- Allegato 10 – Relazione sull'abbattimento delle barriere architettoniche
- Allegato 11 – Relazione sul risparmio energetico
- Allegato 12 – Schema delle convenzioni tipo
- Allegato 13 – Documentazione fotografica

Art.3 - Finalità del Piano di Recupero



Scopo del Piano di Recupero è l'attuazione del risanamento conservativo e del recupero funzionale del centro storico di Peagna, inteso come realtà fisica, ambientale e socio - economica unitaria che si intende salvaguardare e rivitalizzare.

A tal fine, la presente normativa comprende diversi ordini di norme, di seguito specificate, la cui applicazione congiunta persegue il raggiungimento degli obiettivi del Piano di Recupero.

Art.4 - Struttura normativa del Piano di Recupero

La struttura normativa del Piano di Recupero prevede tre ambiti di intervento:

- la **proprietà edilizia** (cui corrispondono i potenziali richiedenti delle autorizzazioni edilizie necessarie ai fini dell'ammissibilità degli interventi di recupero / adeguamento);
- le **unità edilizie**, ossia manufatti edilizi riconoscibili come unitari dal punto di vista tipologico e funzionale;
- le **unità ambientali di intervento**, che corrispondono ad un insieme di unità edilizie prevalentemente contigue che danno corpo ad un isolato edilizio dalle caratteristiche ambientali unitarie.

La normativa prevede altresì cinque categorie di intervento:

- il restauro e recupero ambientale;
- il restauro e risanamento conservativo;
- la ristrutturazione edilizia semplice;
- la ristrutturazione edilizia con ricomposizione volumetrica;
- la ristrutturazione urbanistica, nei due comparti definiti all'interno della tavola 12 del P. di R..

Le prime quattro categorie di intervento su citate sono riferite alle unità edilizie, individuate nella tavola 12. Nel caso di unità edilizie multi proprietarie, si procederà, preliminarmente alla richiesta di congruo titolo abilitativo, alla redazione di un "progetto di intervento unitario", in accordo tra i diversi proprietari.

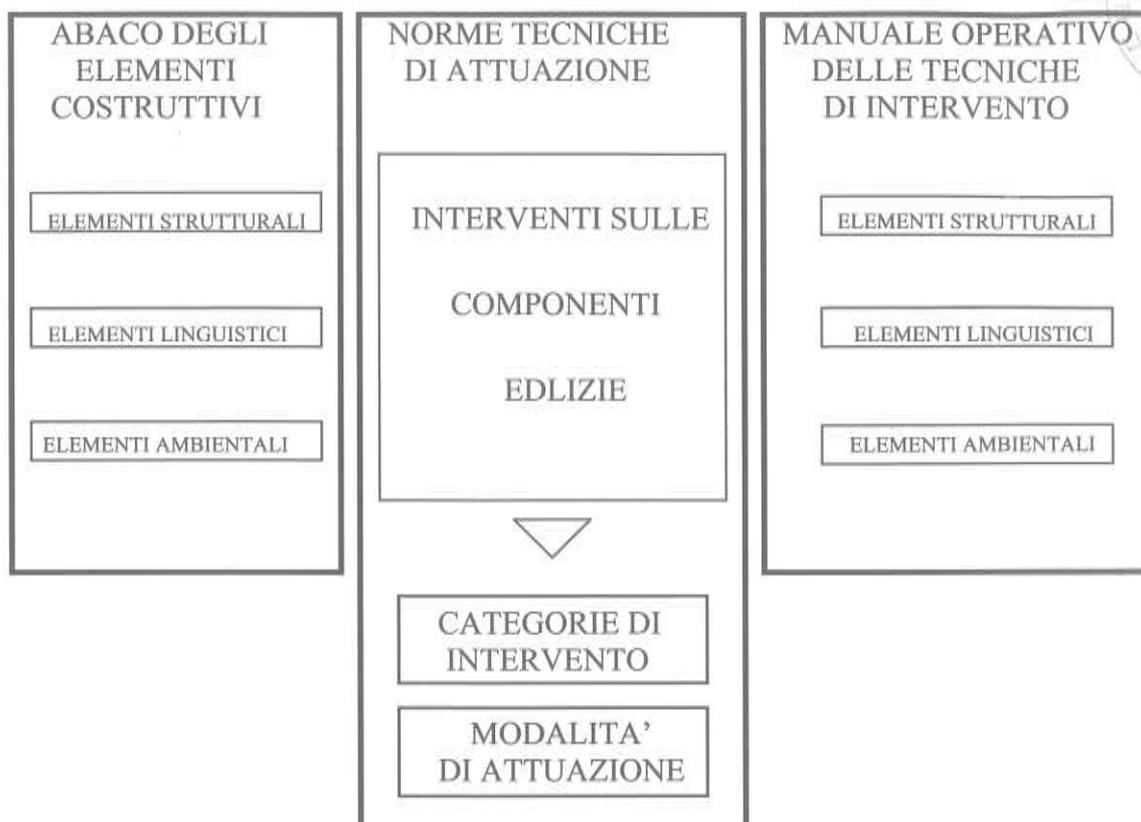


La disciplina delle unità ambientali di intervento è invece dettata dal P. di R. stesso, in particolare attraverso il riconoscimento degli elementi invariati e delle potenzialità di modifica, meglio illustrate nella tavola 16.

Art.5 - Contenuti delle norme di attuazione

Le norme di attuazione del presente Piano di Recupero sono strutturate secondo tre documenti tra loro complementari, il cui riferimento comune è costituito dall'elenco delle componenti edilizie:

- Nelle Norme Tecniche di Attuazione (che costituiscono il presente elaborato) è presente la schematizzazione delle diverse categorie di intervento attraverso l'elencazione, per ciascuna di esse, delle azioni di recupero ammissibili, le modalità di attuazione degli interventi e le norme generali di gestione del Piano (destinazioni d'uso ammissibili, titoli abilitativi richiesti, norme di realizzazione e gestione delle opere di interesse pubblico.
- Nell'Abaco degli elementi costruttivi è contenuta la schematizzazione tipologica e la schedatura delle principali componenti edilizie caratteristiche di Peagna, in modo da costituire, oltre che un elemento di valore testimoniale, una guida per le opere di ripristino o di adeguamento e modifica.
- Nel Manuale operativo delle tecniche di intervento e recupero sono invece descritte alcune metodologie e tecniche da impiegarsi, in via preferenziale, per far sì che gli interventi sul patrimonio edilizio esistente avvengano secondo le regole della tradizione storica del costruire o comunque in modo congruo rispetto a questa.



All'interno delle presenti norme, sono contenuti i seguenti strumenti di disciplina degli interventi di recupero:

- Strumenti operativi e categorie di intervento (titolo II) che contengono indicazioni per la gestione del Piano di Recupero, 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 si propongono di assicurare che le operazioni di recupero avvengano secondo modalità di intervento rispettose delle caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici, ovvero nel rispetto del circostante ambito urbano, ma anche in modo da rispondere ad esigenze di adeguamento del patrimonio edilizio storico, a standards abitativi e modi operativi consoni ad un più attuale concetto di vita civile.
- Norme sulle destinazioni d'uso e le aree libere (titolo III). Sono 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, piccoli laboratori artigianali, servizi di interesse comune, come ad esempio la già esistente biblioteca).

- Norme di gestione (titolo IV). Riguardano la disciplina e la programmazione delle opere di interesse pubblico fondamentali al risanamento sociale ed alla rivitalizzazione del borgo di Peagna, nonché la disciplina degli strumenti di convenzione tra privati operatori e Pubblica Amministrazione.

..Art. 6 - Attuazione del Piano di Recupero

Ferma restando la possibilità di dare corso alla realizzazione del Piano mediante SUA specifici alle unità ambientali di intervento, come definite e perimetrare nell'elaborato di progetto (tav.12 del P. di R.) corrispondenti in questo senso, a tutti gli effetti, ai comparti edilizi di cui all'art.23 della Legge 17/08/1942 n.1150 e s.m.e.i. e secondo i dettami della L.R. 08/07/1987 n.24, il Comune potrà, entro il periodo di validità del Piano, contrarre apposita convenzione con proprietari ed aventi causa al fine di realizzare opere ed interventi previsti dal piano stesso ed aventi carattere di pubblica utilità.

Negli altri casi si procederà mediante rilascio di concessione edilizia convenzionata nei comparti di ristrutturazione urbanistica (definiti all'interno della tav.6 del P. di R.) o, negli altri casi, concessione edilizia (onerosa o meno), autorizzazione edilizia e altro e specifico titolo autorizzativo previsto dalla normativa vigente. I titoli abilitativi necessari per i vari interventi, sono specificati all'interno della disciplina delle categorie di intervento.

Art.7 - Standard per servizi

Il Piano verifica il soddisfacimento dei bisogni di aree da destinare a servizi pubblici secondo le prescrizioni dell'art.3 del D.M. 02/04/1968 n.1444, nonché del vigente P.R.G., di cui peraltro si prevede una variante contestuale, come previsto dall'art.8 della L.R. 24/1987. Motivazioni e contenuti di detta variante sono contenuti all'interno della relazione tecnico illustrativa, che costituisce parte integrante del presente P.di R..



Le aree necessarie al soddisfacimento di tali fabbisogni risultano localizzate interamente entro i confini del Piano, in quantità superiori ai minimi di legge richiesti in materia (D.M. 1444/1968).



TITOLO II

STRUMENTI OPERATIVI E CATEGORIE DI INTERVENTO

Art.8 - Ambiti di intervento

L'area perimetrata dal Piano di Recupero come **zona di recupero** ai sensi dell'art.3 della L.R. 25/1993, comma 2, è suddivisa secondo tre categorie di accorpamento dei manufatti edilizi, che definiscono tre diversi ambiti di intervento:

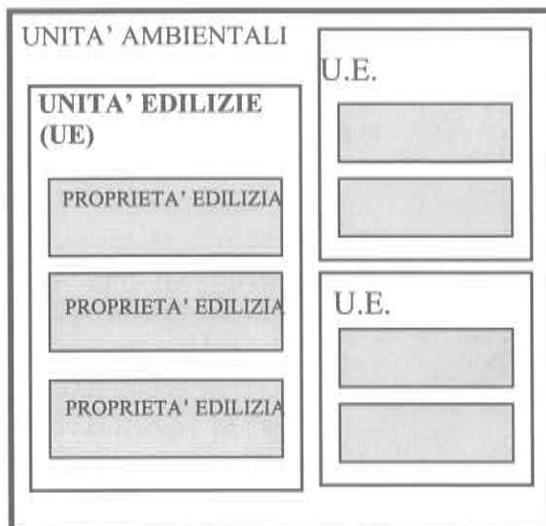
- **La proprietà edilizia**, che corrisponde alle aree e volumi di proprietà di un'unica ditta intestataria dal punto di vista catastale (per l'individuazione si rimanda alla tavola 1a, 12 e all'allegato 3 del P. di R.). Sulla base di questa suddivisione (salvo le eventuali modifiche che possono intercorrere nel tempo fra proprietari edilizi) verranno richiesti i titoli abilitativi necessari a regolamentare gli interventi di recupero.
- **Le unità edilizie**, che corrispondono a quell'insieme di proprietà edilizie singole che compongono un manufatto edilizio unitario, sia dal punto di vista tipologico - costruttivo, che dal punto di vista funzionale e distributivo. Tali unità edilizie sono chiaramente riconoscibili in base alle caratteristiche formali costruttive dei diversi manufatti edilizi ed in base al riconoscimento dell'evoluzione storica che ha portato alla loro formazione. La tavola 12 individua le U.E. in base al processo di formazione storica dell'insediamento e quindi non riconosce la eventuale comunione dei muri di confine tra proprietari diversi. Ai fini della richiesta di intervento, in questi casi, non si deve considerare come U.E. multiproprietaria quel manufatto in cui siano presente uno o più muri in comunione.
- **Le unità ambientali di intervento**, che corrispondono a porzioni di isolati o isolati interi che, assieme alle aree ambientali di cornice ed alle





opere di corredo ambientale di queste, rivestono un carattere di unitarietà formale e costruttiva.

Lo schema logico di funzionamento del modello categoriale sopra illustrato è rappresentabile nei seguenti termini:



Art. 9 - Categorie di intervento

La struttura normativa del Piano di Recupero organizza la disciplina degli interventi ammissibili (e quindi individua di conseguenza le relative **categorie di intervento**) sulla base della preventiva individuazione delle singole componenti edilizie che sono alla base di ogni unità edilizia - ambientale caratterizzante il borgo di Peagna.

Per **componente edilizia** si intende l'elemento, morfologicamente o funzionalmente, identificabile come una parte inscindibile del manufatto edilizio (o delle sue pertinenze ambientali). Le componenti edilizie, all'interno del presente Piano, sono suddivise secondo tre categorie principali: elementi strutturali, elementi linguistici ed elementi ambientali. Su ciascuna di tali componenti sono ammissibili diverse **azioni di recupero**, diverse a seconda del livello di profondità che si pensa indispensabile attuare per pervenire ad un organico ripristino morfologico e funzionale del singolo elemento costruttivo. L'incrocio tra le diverse **componenti edilizie** e le **azioni di recupero** ammissibili concorre a definire le diverse **categorie di intervento**, rispetto alle



quali verranno rilasciate i diversi **titoli abilitativi**, secondo definite **modalità di attuazione**.

Il presente Piano suddivide le componenti edilizie secondo il seguente schema:

1. Elementi strutturali

- 1.1. *Strutture in elevazione*
 - 1.1.1. Murature
 - 1.1.2. Corpi scala
- 1.2. *Orizzontamenti*
 - 1.2.1. Strutture di fondazione
 - 1.2.2. Solai piani
 - 1.2.3. Volte interne
- 1.3. *Strutture di copertura*
 - 1.3.1. Tetti piani e terrazzi
 - 1.3.2. Coperture con volte estradossate
 - 1.3.3. Tetti a falda
- 1.4. *Bucature*
 - 1.4.1. Bucature finestre
 - 1.4.2. Bucature porte
 - 1.4.3. Bucature sopra luce

2. Elementi linguistici

- 2.1. *Serramenti*
 - 2.1.1. Serramenti finestre
 - 2.1.2. Serramenti porte
 - 2.1.3. Serramenti sopra luce
- 2.2. *Corredature*
 - 2.2.1. Grate
 - 2.2.2. Cornici e cornicioni
 - 2.2.3. Corsi d'imposta
 - 2.2.4. Comignoli e camini
 - 2.2.5. Ringhiere
 - 2.2.6. Pavimenti
 - 2.2.7. Mostre
 - 2.2.8. Decorazioni
 - 2.2.9. Focolari

3. Elementi di caratterizzazione ambientale

- 3.1. *Paramento esterno degli edifici*
 - 3.1.1. Intonaco
 - 3.1.2. Muratura rinzaffata
 - 3.1.3. Muratura a pietra a vista
- 3.2. *Elementi ambientali*
 - 3.2.1. Pavimentazioni esterne
 - 3.2.2. Muri di confine
 - 3.2.3. Muri di fascia
 - 3.2.4. Tettoie e porticati
 - 3.2.5. Pergolati



Le **azioni di recupero** sono invece suddivise secondo quattro livelli di profondità dell'intervento di conservazione / ripristino:

- *Manutenzione*, intesa come quella azione che tende ad assicurare la continuità d'uso nel tempo della specifica componente edilizia, lasciandola inalterata morfologicamente e, per quanto possibile, materialmente;
- *Consolidamento*, intesa come azione che tende ad integrare parzialmente o totalmente - con tecniche idonee e, ove possibile, impiegando gli stessi materiali - gli elementi originari non più idonei all'uso;
- *Ripristino*, intesa come azione che tende a sostituire anche integralmente, con tecniche, strutture e materiali congrui gli elementi non più idonei all'uso, ma riproducibili tecnologicamente;
- *Adeguamento funzionale e tecnologico*, intesa come azione che introduce elementi anche diversi da quelli originari, ma congrui con il contesto, al fine di garantire un pieno recupero della funzionalità della componente edilizia.

Le **categorie di intervento** che risultano dall'incrocio tra componenti edilizie ed azioni di recupero ammissibili sono invece denominate dal presente Piano:

- Restauro e recupero ambientale
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia semplice
- Ristrutturazione edilizia con modifica volumetrica.

Quest'ultima categoria prevede l'ammissibilità delle stesse azioni di recupero della ristrutturazione edilizia semplice, differenziandosi da questa solo per le possibilità che consente in termini di modifica alla sagoma volumetrica degli edifici.

- Ristrutturazione urbanistica.

All'interno di ciascuna categoria di intervento sono ammissibili tutte le azioni di recupero delle categorie inferiori (più "leggere").

Il seguente schema fornisce l'esemplificazione dei principi normativi sopra enunciati.

	Manutenzione	Consolidamento	Ripristino	Adeguamento
Componenti edilizie				
Strutture in elevazione				
Orizzontamenti				
Strutture di copertura				



Bucature				
Serramenti				
Corredature				
Paramento esterno degli edifici				
Elementi ambientali				

Restauro e recupero ambientale

Restauro e risanamento conservativo

Ristrutturazione edilizia semplice

In allegato alle presenti Norme si trova la tabella completa delle azioni di recupero e delle categorie di intervento.

Art.10 - Disciplina delle unità ambientali di intervento

Al primo dei tre livelli di intervento previsti dal presente P. di R. si situano le unità ambientali, per ciascuna delle quali il Piano detta le norme di indirizzo per la conservazione e la riqualificazione. In particolare, il piano contiene (all'interno della tavola 16) le **invarianti** di ciascuna unità ambientale (ossia gli elementi e le componenti edilizie che sono rigorosamente da conservare) e le **condizioni di trasformabilità** (altezze massime, volume massimo, percentuale di incremento volumetrico, ecc.) per quei complessi edilizi o parti di essi per i quali si prevede la possibilità di modificazioni alla sagoma esterna. Gli elementi da conservare (invarianti) sono da salvaguardare e recuperare secondo criteri filologici in modo da riportare ad una conformazione costruttiva, linguistica ed ambientale conforme ai caratteri dell'edilizia tradizionale del borgo di Peagna i diversi elementi significativi individuati. Per essi si fa quindi riferimento (salvo dimostrata impossibilità ad intervenire in modo strettamente conservativo) alle azioni di recupero di manutenzione o consolidamento, secondo le tecniche riportate, a livello esemplificativo nel manuale operativo delle tecniche di intervento e recupero.

Oltre a tali elementi, riportati nella legenda nella pagina seguente, vengono indicati, a livello generale, alcuni indirizzi generali da osservarsi negli



interventi e validi per tutte le unità ambientali. Gli elementi per i quali non è indicata alcuna indicazione né di conservazione né di trasformazione si intendono modificabili, purché ammessi all'interno delle singole categorie di intervento previste. Tale modificabilità è assoggettata comunque ai seguenti indirizzi generali:

- gli interventi sull'involucro esterno devono essere globali, riguardando complessivamente sia gli interventi sul paramento esterno (intonaco o pietra rinzaffata), sia le bucatore (forma e dimensioni), sia i serramenti che i cornicioni, i corsi d'imposta, le volte estradossate: per ciascuno di tali elementi vanno seguite le indicazioni contenute nell'abaco degli elementi costruttivi e nel manuale operativo delle tecniche di intervento secondo criteri di uniformità architettonica dei manufatti edilizi;
- interventi su singoli elementi sono ammessi purché l'obiettivo sia quello di riportare gli elementi stessi alle tipologie costruttive, linguistiche ed ambientali tipiche di Peagna e riportate nell'abaco;
- va comunque garantita una coerenza tra gli elementi modificati e le tipologie costruttive riportate nell'abaco (forme, dimensioni, tecniche costruttive, ecc.);
- va mantenuta un'unitarietà di facciata che preveda: a) l'utilizzo di gamme di colori campionate rispetto a quelle tipiche e storiche dell'edilizia locale di Peagna (a questo proposito si veda la tavola n. 17 del Piano); b) la predisposizione di bucatore coerenti nell'insieme in quanto a forma e dimensioni; c) la continuità di soluzioni linguistiche conformi tra loro nelle varie parti dell'edificio (corsi d'imposta, cornicioni, tipo di copertura).

Art.11 - Progetti di recupero delle unità edilizie

Al secondo livello di intervento, il Piano individua le **unità edilizie**, per le quali vengono formulate le prescrizioni relative alle **categorie di intervento** ammissibili, a seconda del livello di degrado (tavola 13 del P. di R.), dell'importanza storico documentaria e delle caratteristiche architettoniche e tipologiche di ciascuna unità. A questo livello è previsto il rilascio dello



specifico titolo autorizzativo rispetto alla categoria di intervento. Nel caso di presenza di unità edilizie multi proprietarie è necessaria, preliminarmente, la predisposizione del **progetto unitario di intervento**, che riguarderà in modo specifico le sistemazioni esterne e, se previste, le modifiche di sagoma della U.E.. Detto progetto è in carico del primo proprietario richiedente (o di tutti i proprietari riuniti nella richiesta), che deve dimostrare l'avvenuto accordo con gli altri proprietari della U.E.. Il progetto unitario di intervento è altresì obbligatorio nei soli casi in cui si intenda procedere con interventi edilizi che implicino la modifica sostanziale della sagoma edilizia e/o la modifica dei fronti edilizi esterni. Aperture di nuove bucatore o modifica a bucatore esistenti che affaccino su cavedi o cortili interni di altri proprietari necessitano di progetto unitario di intervento in accordo tra i proprietari interessati.

Il **progetto unitario di intervento** dovrà contenere, di norma, i seguenti elaborati:

a) Rilievo dello stato di fatto

- Rilievo geometrico dello stato di fatto in scala 1:50, nonché particolari architettonici in scala non inferiore a 1:20
- Rilievo dei vari piani, coperture e sotterranei - cantine compresi;
- Rilievo geometrico e materico delle facciate esterne;
- Sezioni longitudinali e trasversali;
- Sezioni stradali ed altimetria volumetrica dell'intorno ambientale;
- Rilievo degli elementi esterni qualificanti (muri divisorii, pavimentazioni, alberature, ecc.)
- Rilievo delle finiture esterne (pavimentazioni, rivestimenti, ringhiere, infissi, materiali, ecc.)

b) Progetto di sistemazione dell'intera unità edilizia

E' costituito dal progetto di massima dell'involucro edilizio (costituito dalla conformazione morfologica e geometrica del manufatto edilizio, comprensivo del progetto delle bucatore esterne, dei paramenti murari esterni, degli elementi linguistici esterni principali e quant'altro elemento caratterizzante forme e dimensioni esterne del fabbricato), da redigere in scala non inferiore a 1:50.

In particolare, il progetto dovrà contenere:

- piante di tutti i piani (coperture e piani interrati compresi), recanti, oltre alla posizione dei collegamenti verticali ed orizzontali di



accesso alle singole unità d'uso, la ripartizione e l'organizzazione distributiva interna e la destinazione delle singole unità d'uso, con riferimento alla sola proprietà richiedente;

- il disegno dei fronti edilizi esterni e degli spazi aperti di pertinenza, recante disposizioni circa la conformazione delle facciate (comprese coperture, cornicioni e serramenti) e la sistemazione degli elementi ambientali;
- principali sezioni longitudinali e trasversali, con l'indicazione delle modifiche della sagoma edilizia che eventualmente si intendono apportare;
- elenco delle proprietà e loro individuazione planimetrica.

I singoli progetti di intervento per U.E. (o parti di U.E.) di unica proprietà devono contenere tutti elementi sia del punto a) che del punto b), eccetto l'ultimo punto.

Art.12 - Norme generali di intervento

In relazione alle categorie di intervento riferite alle unità edilizie così come individuate nelle tavole del Piano di Recupero, nonché, in generale, ai caratteri dell'edificazione, si individuano alcune norme generali di intervento, di seguito riportate.

Negli interventi di restauro - recupero ambientale e restauro e risanamento conservativo, nonché negli interventi di ristrutturazione sono consentiti interventi di adeguamenti igienico sanitario conseguibili attraverso l'inserimento all'interno dell'involucro edilizio di nuovi impianti o la modifica / sostituzione / integrazione di quelli esistenti. E' possibile inserire servizi igienici illuminati ed areati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, purché conformi alle disposizioni normative ed igienico - sanitarie vigenti.

Negli stessi interventi di cui sopra è altresì ammessa la possibilità di adeguare a fini igienico sanitari la cubatura d'aria dei locali sottotetto, anche modificando parzialmente il profilo altimetrico originario del tetto (modificando la pendenza della falda o traslandola verticalmente), salvi diritti



di terzi, fino ad un massimo di cm 30 e comunque sempre non superando le quote delle coperture adiacenti. La cubatura eventualmente risultante in aggiunta a quella preesistente è da intendersi come cubatura di adeguamento igienico e funzionale e pertanto non computabile in termini di incremento volumetrico. Le coperture a tetto esistenti non devono comunque essere alterate con bucatore a vasistas a filo falda, o con terrazze a pozzo od abbaini, se non riprendendo forme tradizionali.

Nel caso la copertura fosse stata alterata con manomissioni di vario genere (terrazzi, corpi edilizi non rispondenti alla struttura originaria) è possibile ricomporre la copertura in base agli allineamenti delle coperture circostanti.

Salvo quanto diversamente disposto dal Decreto Min. Sanità 9 giugno 1999, è ammesso derogare alle minime dimensioni di altezza interna dei locali abitabili (portando l'altezza minima fino a metri 2,40, da intendersi come dimensione minima non ulteriormente derogabile), in quei casi in cui vengano dimostrate le caratteristiche di pregio dell'edificio su cui si interviene e nei casi in cui il progetto sia accompagnato da una dimostrazione delle soluzioni alternative da adottare per garantire le idonee condizioni igienico - sanitarie dell'alloggio. Per gli ambienti ed i locali pubblici, se dimostrato il loro valore storico - architettonico, è ammessa un'altezza interna media non inferiore a metri 2,40 (con altezza minima all'imposta di metri 2,10), purché siano previste adeguate misure atte a rendere i locali stessi idonei sotto il profilo igienico - ambientale (prevedendo anche l'inserimento di impianti speciali). Nei casi in cui non sia possibile raggiungere l'altezza minima prescritta, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione.

E' fatto obbligo, negli interventi di recupero, di eliminare le pareti in eternit, sostituendole con i paramenti indicati nelle tavole di progetto del P. di R.

L'apparato decorativo delle facciate, comprendenti anche le superfici dipinte, deve essere sempre conservato, individuato e restaurato se rilevante sotto il profilo storico - artistico e, ove perso, cautamente ripristinato sulla base della documentazione esistente e del rilievo delle parti ancora conservate.

Gli interventi definiti di "restauro e recupero ambientale" all'interno delle presenti devono intendersi, nei casi in cui si applichino ad edifici restaurati in anni recenti, come interventi di "recupero ambientale" del manufatto edilizio, in quanto l'adeguamento ai materiali per il paramento (intonachi, rinzaffi, ecc.)



ed alle disposizioni circa i colori da impiegarsi per le facciate intendono riportare il manufatto edilizio ad un più congruo inserimento nel contesto ambientale di Peagna.

Sono sempre ammessi interventi di consolidamento statico dei fabbricati o di parti di essi, motivati da dimostrate condizioni di urgenza.

Negli interventi di ristrutturazione è ammessa, salvi diritti di terzi in termini di luci e visuali, la realizzazione di porticati, purché aperti su tre lati (e quindi non costituenti volumetria edificatoria) e purché corrispondenti alle tipologie locali, ossia con struttura preferibilmente in legno (o comunque con l'impiego minimo di muratura portante) e copertura in tegole alla marsigliese, su lotti pertinenziali alla proprietà della U.E..

Negli interventi di ristrutturazione è ammessa la realizzazione di scale esterne di collegamento tra il piano terra ed il piano primo purché tale intervento avvenga interamente su aree di proprietà del richiedente e nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e costruttive di altri manufatti analoghi di interesse storico - architettonico già presenti a Peagna. Se il complesso sedime - facciata su cui si intende operare appartiene a più proprietari, è richiesto il progetto unitario di intervento.

Ovunque possibile, è prescritta la messa sotto traccia, in incasso, degli impianti esterni (condutture di elettricità, gas, acqua e simili), in modo da rendere per quanto possibile libera da ingombri la facciata. Diversamente, vanno cercate soluzioni che consentano il passaggio di fili e cavi in coordinamento con gli elementi architettonici dei fabbricati quali cornici, marcapiani, ecc.. Contatori per il gas, quadri elettrici e apparecchiature simile devono, ove possibile, essere incassati nella muratura, con sportello in ferro. Laddove tale soluzione non è possibile, si prescrive la realizzazione di apposito armadietto delle dimensioni minime possibili da realizzarsi con muratura laterale, copertura il lastra di ardesia o pietra e sportello in ferro.

Gli infissi, le persiane, i serramenti esterni devono essere preferibilmente mantenuti il legno, secondo le tipologie tradizionali. Non si ritengono idonei serramenti in metallo anodizzato.

Art.13 - Restauro e recupero ambientale

Con tale categoria di intervento si intende quel complesso di lavori che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a mantenere efficienti gli impianti tecnici esistenti. Sono inoltre comprese in questa categoria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, senza aumento dei volumi e delle superfici delle singole unità edilizie. Sono ammesse modifiche alle destinazioni d'uso entro le categorie definite nel successivo articolo 18.

Essa, in via esemplificativa, comprende le azioni di recupero, riferite alle singole componenti edilizie, come riportate nella scheda normativa in allegato e che rimandano al manuale operativo del recupero.

Non è consentita la realizzazione di nuove bucaure esterne né è altresì ammesso variare la quota degli orizzontamenti.

Per gli edifici sui quali si intervenuto con ripristini recenti, è fatto obbligo di intervenire con questa categoria di intervento, che è intesa come "recupero ambientale" e riguarda l'obiettivo di migliorare le prestazioni ambientali e di immagine di tali manufatti, attraverso un insieme coordinato di opere che mirano alla riqualificazione ambientale dell'involucro esterno degli edifici e degli elementi puntuali che connotato in maniera rilevante le caratteristiche. In questo senso, è prescritta l'utilizzazione, dove possibile, delle tecniche riportate nel manuale operativo delle tecniche di intervento e di recupero, secondo i modelli contenuti nell'abaco degli elementi costruttivi, linguistici ed ambientali.

Art.14 - Restauro e risanamento conservativo

Riguarda gli edifici per i quali è prescritta la conservazione dell'organismo edilizio, inteso come insieme di elementi architettonici di rilievo storico e documentale.

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 e costruttivi nonché decorativi di eventuale rilievo (ambienti voltati, blocchi scala, solai lignei, elementi ornamentali, ecc.) e nelle caratteristiche architettoniche generali esterne ed interne.

E' consentita la parziale modificazione dell'impianto distributivo interno delle singole unità immobiliari, 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 areazione e ventilazione forzata), ovvero ai fini di 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 ambienti voltati di valore storico, come documentati nelle apposite tavole di progetto del P. di R..

E' consentito traslare i solai privi di caratteri architettonici di pregio, senza però modificare il numero di piani dell'U.E..

La categoria del restauro e risanamento conservativo, in via esemplificativa, comprende le azioni di recupero, riferite alle singole componenti edilizie, come riportate nella scheda normativa in allegato e che rimandano al manuale operativo del recupero.

Sugli edifici vincolati ai sensi della L.1 giugno 1939 n.1939, si applicano le prescrizioni di cui sopra, ma orientate alla conservazione filologica dell'edificio, inteso nella sua inscindibile unità formale, strutturale e decorativa. E' ammesso il ripristino dei caratteri architettonici e decorativi, ripristinando in particolare le parti alterate, preservando l'aspetto esterno e l'impianto strutturale tipologico dell'interno. Nell'edificio della chiesa è ammesso un modesto incremento volumetrico inteso ad adeguare le dotazioni di servizi igienico sanitari, da inquadrare tipologicamente nella struttura esistente.

Art.15 - Ristrutturazione edilizia semplice





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 parte diverso da precedente.

In generale, tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica o l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Sono interventi di norma volti a migliorare le condizioni di funzionalità, la dotazione di servizi, l'igiene e la capacità residenziale degli edifici anche mediante modifiche distributive.

Sono ammesse modifiche distributive anche profonde, con possibilità di costruire nuove scale, aprire nuovi accessi, aprire e/o modificare nuove aperture, modificare le quote dei solai.

La categoria di intervento della ristrutturazione edilizia semplice, in via esemplificativa, comprende le azioni di recupero, riferite alle singole componenti edilizie, come riportate nella scheda normativa in allegato e che rimandano al manuale operativo del recupero.

Art.16 - Ristrutturazione edilizia con modifica volumetrica

Si tratta di interventi che, oltre all'insieme di opere definite nel precedente articolo, comprendono, pur nel rispetto delle caratteristiche costruttive, tipologiche e linguistiche, anche specifici incrementi di volume, in altezza o in profondità, secondo quanto specificato nell'apposita tavola di progetto.

Tali interventi di aumento e ricomposizione volumetrica sono necessari per una riorganizzazione degli elementi di prospetto e delle cortine murarie principali, alterate da aggetti e superfetazioni incongrue rispetto al contesto o risultato di processi di degrado intenso che hanno portato l'edificio allo stato di rudere.

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 dimensionali indicati sulle tavole del Piano.

In ogni caso, gli incrementi devono essere realizzati secondo le caratteristiche tipologiche ed architettoniche atte a ricomporre la continuità del tessuto edilizio esistente e a conferire unitarietà e coerenza ambientale al manufatto edilizio su cui si interviene.



Preliminarmente al rilascio dello specifico titolo abilitativo, va presentato il progetto di intervento esteso a tutta l'unità edilizia di riferimento, così come indicata nelle tavole del Piano.

Le modifiche all'ingombro volumetrico esistente sono puntualmente indicate nella tavola 16h del P. di R. secondo i simboli riportati in legenda, che devono essere intesi come di seguito:

- Realizzazione di tetto a falda su tetto piano: la misura riportata esprime, in cm, l'incremento della linea di gronda dell'edificio; l'inclinazione delle falde deve coordinarsi con quelle adiacenti.
- Sopraelevazione di tetto a falda: indica gli interventi di traslazione in verticale delle falde del tetto esistente e/o la modifica nella loro inclinazione. E' indicata, espressa in cm, la misura massima della sopraelevazione.
- Sopraelevazione con realizzazione di tetto piano in luogo di tetto piano esistente: sta ad indicare la massima sopraelevazione possibile dell'ultimo solaio piano, nel caso questo coincida con la copertura.
- Realizzazione di tetto a piano su tetto a falda: indica la sopraelevazione che può conseguirsi sopraelevando la quota di gronda dell'edificio realizzando poi un nuovo tetto piano in luogo di quello a falda precedente. La misura indica la massima sopraelevazione consentita della linea di gronda.
- Incremento volume scala: indica la modifica di sagoma dei corpi sporgenti dal piano di copertura che hanno la funzione di coprire l'ultima rampa di scala in uscita che dà accesso al tetto. Per tali incrementi non è fissata una misura fissa: l'adeguamento dovrà avvenire con riferimento alle condizioni di adeguamento necessarie riscontrate di volta in volta.
- Ampliamento planimetrico: riguarda la modifica in profondità del corpo edilizio, secondo la quantità massima indicata, espressa in metri cubi.
- Ricomposizione volumetrica: riguarda gli interventi di ricomposizione volumetrica risultanti dalla eliminazione delle superfetazioni esistenti. E' espressa in termini percentuali rispetto alla volumetria complessiva della U.E. (e comprensiva delle superfetazioni stesse).

Gli incrementi volumetrici di cui sopra non sono sommabili agli adeguamenti igienico funzionali di cui articolo 12 comma 3 delle presenti norme.

Art.17 – Ristrutturazione urbanistica

Il Piano di Recupero prevede alcuni limitati interventi di nuova edificazione connessi ad interventi di ristrutturazione urbanistica, che sono finalizzati al rafforzamento della funzione residenziale di Peagna e sono altresì connessi all'esecuzione di alcune fondamentali opere pubbliche che fanno parte integrante del presente Piano, in quanto costituiscono fondamentale dotazione di opere infrastrutturali sia primarie che secondarie.

Le costruzioni e le nuove edificazioni dovranno essere realizzate nel rispetto delle indicazioni piano – altimetriche contenute nelle tavole del Piano. Esse inoltre dovranno essere progettate avendo la massima cura del loro inserimento nel contesto ambientale. Tale inserimento non deve necessariamente avvenire per mimesi (attraverso una ripetizione acritica di tecnologie e materiali usati nella tradizione costruttiva locale) ma interpretando in ogni caso, in maniera adeguata, i caratteri morfologici dell'ambiente.

Gli interventi previsti sono due.

Nel primo caso (ZRU1), si tratta della realizzazione di un fabbricato ad uso civile abitazione, connesso alla (eventuale) realizzazione del parcheggio pubblico privato interrato e (prescritto) soprastante area a parcheggio pubblico e verde attrezzato, nell'area antistante la via S. Maria Belfiore.

La nuova costruzione dovrà seguire le seguenti prescrizioni:

- la volumetria massima non potrà superare i 400 mc;
- l'altezza massima di ciascun corpo di fabbrica non potrà superare i 4,00 metri dal terreno, anche se è consentita la possibilità di costruire almeno una parte del fabbricato su due piani fuori terra (purché tale quota volumetrica non superi il 40% del totale ammesso);
- è consentita la possibilità di costruire all'interno dell'area perimetrata come comparto di ristrutturazione urbanistica (tavola 6) un piccolo magazzino per ricovero attrezzi, di cubatura non superiore a 100 mc.
- la nuova costruzione dovrà essere interamente realizzata all'interno del perimetro indicato nella tavola 6 del P. di R. (ambito di ubicazione dei nuovi fabbricati).

L'intervento dovrà seguire le indicazioni contenute nella bozza di convenzione che costituisce parte integrante del presente P. di R. (Allegato 12).

Il secondo intervento di ristrutturazione urbanistica (ZRU2) prevede la traslazione della volumetria costituita dal fatiscente manufatto ora esistente all'angolo di Via del Colletto, nella posizione indicata nelle tavole del Piano (tav.6). La volumetria non potrà essere superiore del 50% rispetto a quella attualmente esistente. Per il resto, le prescrizioni costruttive sono analoghe a quelle già indicate per il primo intervento:

- l'altezza massima di ciascun corpo di fabbrica non potrà superare i 4,00 metri dal terreno, anche se è consentita la possibilità di costruire almeno una parte del fabbricato su due piani fuori terra (non oltre il 40% della volumetria totale).
- la nuova costruzione dovrà essere interamente realizzata all'interno del perimetro indicato nella tavola 6 del P. di R. (ambito di ubicazione dei nuovi fabbricati).

Negli interventi di ristrutturazione urbanistica, i nuovi fabbricati potranno avere una distanza minima dalle strade pubbliche fino ad una misura non inferiore a 4,00 metri, secondo quanto indicato negli elaborati progettuali.

TITOLO III

NORME SULLE DESTINAZIONI D'USO E LE AREE LIBERE

Art.18 –Destinazioni d'uso degli edifici

La destinazione d'uso degli edifici risulta in generale specificata nelle norme di attuazione del PRG per quanto riguarda le destinazioni di tipo residenziale.



Sono ammessi mutamento di destinazioni d'uso nell'ambito delle seguenti categorie:

- residenza sia primaria che secondaria;
- locali di servizio alla residenza;
- piccoli laboratori artigiani, purché compatibili con la residenza e non inquinanti;
- locali commerciali, di superficie non superiore a 150 mq e comunque compatibili con le strutture costruttive esistenti;
- uffici e studi professionali;
- locali ed attrezzature di interesse comune;
- annessi agricoli e ricoveri attrezzi dove non incompatibili con la residenza.

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

- a) congruenza delle funzioni con la tipologia dell'edificio, anche in considerazione dell'evoluzione storica del manufatto;
- b) opportunità dell'attribuzione di più funzioni allo steso edificio;
- c) prevalente uso commerciale ed artigianale del piano terreno degli edifici;
- d) prevalenza dell'uso residenziale dei piani alti degli edifici.

Le puntuali destinazioni d'uso dei singoli edifici devono essere indicate nei progetti di intervento riferiti alle unità edilizie e nei singoli titoli autorizzativi, in base alle prescrizioni degli articoli precedenti.

Art.19 – Aree adibite a sede viaria e a parcheggi

Nelle tavole di progetto del Piano di Recupero sono individuate le aree adibite a viabilità e parcheggi. Nella tavola delle urbanizzazioni (tavola 7) sono indicate le principali opere pubbliche previste per l'adeguamento della dotazione di servizi del borgo, principalmente riferentesi alla rete viaria.

La tipologia e le caratteristiche tecniche delle strade carrabili pubbliche sono deducibili dagli elaborati grafici. Dovranno essere rispettate le sezioni trasversali e le attrezzature di completamento, quali aiuole, slarghi e spazi per



parcheggio indicate nel P.di R. nella loro posizione e dimensione, salvo modificazioni imposte da ragioni di carattere tecnico emergenti in sede di progettazione esecutiva delle varie opere, ove siano ritenute opportune a giudizio dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione Edilizia. Le strade pubbliche dovranno essere dotate di rete per lo smaltimento delle acque meteoriche e di fognatura e di un adeguato impianto di illuminazione.

Rispetto all'indicazione cartografica riportata nelle planimetrie allegate al presente progetto sono ammesse modeste variazioni dell'asse stradale, dei percorsi pedonali, in relazione alle caratteristiche del terreno e in seguito a più approfondite indagini svolte all'interno della progettazione esecutiva. Le traslazioni degli assi dovranno comunque essere contenute entro m 1,50 rispetto a quanto indicato nelle allegate planimetrie.

Nelle tavole del P. di R. sono altresì indicati gli interventi per la costruzione dei nuovi parcheggi pubblici e delle aree a verde attrezzato.

Sulla scorta delle previsioni di intervento dovrà procedersi pertanto ai necessari adeguamenti del sistema di regolamento del traffico (sensi unici, parcheggi, soste).

La rete di illuminazione dovrà essere estesa a tutti gli spazi pubblici o aperti all'uso pubblico, siano essi a destinazione veicolare o pedonale o spazi attrezzati di carattere pubblico. Dovrà essere progettata tenendo presente che l'illuminazione media generale non potrà essere inferiore a 10 lux, riferiti alle superfici di calpestio, per le strade veicolari ed i parcheggi; con un minimo di 5 lux per le strade pedonali e le aree verdi. Il tipo di impianto dovrà avere caratteristiche unitarie per le intere unità minime d'intervento e nel caso di strade pubbliche per l'intero tracciato.

All'interno delle aree destinate a servizi pubblici a verde (aree a verde attrezzato), ferma restando la quantità complessiva di superficie da destinare a ciascuna funzione specifica, é ammessa la modifica del disegno dell'organizzazione degli spazi rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici. In questo senso, in sede di progettazione esecutiva, laddove venga obiettivamente dimostrata l'esigenza di apporre modifiche al disegno degli spazi a servizi del P. di R., potranno essere introdotte modifiche nel tracciamento di detti spazi.



Sono altresì ammesse variazioni nelle destinazioni specifiche (ad esempio sul tipo di attrezzature sportive da attrezzare), ferma restando la destinazione d'uso generale di aree a verde pubblico attrezzato.

Le aree destinate a verde pubblico e a parco di quartiere dovranno essere sistemate con piante anche ad alto fusto e saranno ammesse solo essenze naturali tipiche dei luoghi: aiuole, prati, panchine e quanto altro possa risultare opportuno per il gioco dei bambini.

Per i posti auto all'aperto dovrà essere realizzata una pavimentazione preferibilmente in pietra locale o in elementi autobloccanti cavi.

Nel caso i parcheggi vengano realizzati a confine con strade pubbliche e si trovino circa alla stessa quota, è prescritta la messa a dimora di siepi sempreverdi a separazione tra i diversi spazi funzionali e come delimitazione tra parte privata e parte pubblica.

E' inoltre prescritta la messa a dimora di un numero di essenze locali di alto e medio fusto in misura tale da garantire una sufficiente copertura ombrosa all'area a parcheggio.

I parcheggi realizzati in aree terrazzate o in aree scoscese devono rispettare la struttura delle fasce. Eventuali murature di sostegno devono essere realizzate con muri in pietra "a faccia a vista" con corsi regolari o con muri di sostegno in c.a. con paramento esterno in pietrame locale a spacco a giunti aperti.

Art.20 – Aree libere pubbliche e private

Per quanto riguarda l'arredo urbano, sono prescritti la conservazione ed il restauro degli elementi architettonici isolati di valore significativo dal punto di vista storico artistico. Per elementi architettonici isolati si intendono: edicole, nicchie, antichi muri civici, sedute, ecc.

I nuovi elementi di arredo urbano ed i nuovi elementi architettonici isolati, devono essere eseguiti in modo conforme rispetto alle indicazioni contenute nell'apposita tavola del Piano di Recupero.

Nel Piano sono individuati i percorsi pedonali di interesse storico che costituiscono lo spazio pubblico del borgo e ne sono quindi parte integrante. E' previsto il loro ripristino con criteri di recupero ambientale orientato alla



valorizzazione delle caratteristiche ambientali locali. Nel disegno delle pavimentazioni esterne si dovrà fare riferimento alle tipologie esistenti ed ancora presenti il loco: esse devono rappresentare l'elemento guida per le nuove realizzazioni. Le superfici di usura (pavimentazioni) dei vari tipi di viabilità (strade, piazze, vicoli) devono essere realizzate con i materiali indicati nelle apposite tavole di progetto, secondo le tradizioni costruttive locali e impiegando, per quanto possibile, materiali di tradizione storica. Il manto bituminoso è consentito esclusivamente per i tracciati viabilistici con caratteristiche di viabilità veicolare principale.

Corti, cortili, cavedi, orti, giardini ed aree libere in genere reintrano nelle aree libere di pertinenza degli edifici. Anche per queste aree, come per i manufatti di interesse storico che vi sono localizzati, si prevede un recupero conservativo, in quanto costituiscono parte fondamentale dell'immagine di Peagna. Le norme da seguirsi fanno riferimento agli elementi di caratterizzazione ambientale disciplinati nel manuale operativo degli interventi di intervento e recupero.

I serbatoi di GPL devono essere interrati.

Art.21 – Aree di cornice ambientale "EI"**

Il Piano di Recupero, al fine di salvaguardare l'immagine del borgo di Peagna rispetto ad una delle sue visuali più significative (quella cioè visibile da nord-est, ossia dalla Fonte Anthia) perimetra, un'area di cornice ambientale, definita "EI*". In tale contesto è fatto divieto di eseguire nuovi fabbricati rurali: la normativa di riferimento rimane la medesima della zona "EI" del PRG, ma con l'obbligo di trasferire le eventuali potenzialità edificatorie all'esterno del perimetro individuato.

In detta zona, al fine di riordinare la pleora di piccoli annessi rustici per lo più incongrui, è ammessa la sola realizzazione di piccoli magazzini agricoli, o manufatti simili, nel rispetto delle seguenti disposizioni: 1) superficie massima coperta non superiore a 20 mq; 2) obbligo di riaccorpamento di altri volumi preesistenti all'interno della medesima nuova struttura (superficie coperta massima complessiva consentita: 30 mq) con relativa demolizione e



trasferimento; 3) altezza del fabbricato non superiore a metri 2,40; 4) realizzazione della struttura in muratura con finiture tradizionali e copertura in tegole alla marsigliese; 5) obbligo di addossare le nuove strutture a muri di fascia esistenti. Tali interventi non vanno computati ai fini del calcolo dell'indice di fabbricabilità agricolo delle zone "EI".



TITOLO IV

NORME DI GESTIONE

Art.22 – Convenzioni attuative: ambito di applicazione

Ai fini di consentire un accordo programmatico tra i soggetti interessati dal presente Piano di Recupero sulle modalità di attuazione e gestione del Piano stesso, si ritiene necessaria la stipula di convenzioni di attuazione solo per gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

Tutti gli altri interventi indicati all'interno del Piano di Recupero si intendono assentibili a mezzo degli ordinari provvedimenti abilitativi senza alcun ricorso ad atti d'obbligo da parte dei soggetti interessati.

Art.23 – Schema di convenzione tipo

Le convenzioni di cui all'articolo precedente dovranno contenere, quali elementi imprescindibili, i seguenti elementi:

- i riferimenti alle normative vigenti da applicarsi;
- l'individuazione dei soggetti attuatori e delle proprietà interessate;
- gli elaborati progettuali descrittivi e grafici degli interventi edilizi soggetti a convenzione (in scala non inferiore a 1:100);

- la documentazione comprovante gli intervenuti accordi preliminari con gli organi competenti a prestare le forniture di servizi (ove questo sia richiesto);
- la specificazione dell'oggetto della convenzione;
- le opere di urbanizzazione primaria e secondaria che i soggetti attuatori si impegnano a realizzare a propria cura e spese, con descrizione tecnica delle stesse;
- il contributo per oneri di urbanizzazione da corrispondersi per il rilascio delle singole concessioni edilizie in quantità definite da apposita deliberazione del C.C.;
- gli elementi di calcolo per lo scomputo del contributo dovuto per il costo delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie;
- il contributo per il costo di costruzione ai sensi della L.R. n.25/95;
- i termini massimi di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previsti;
- la garanzia di completa esecuzione delle opere di urbanizzazione indicate nella convenzione stessa;
- le modalità di risoluzione delle eventuali inadempienze, che possono consistere in: a) mancato rispetto dei termini; b) esecuzione di opere di urbanizzazione in difformità dai progetti approvati dalla Civica Amministrazione; c) reiterate e gravi violazioni delle norme oggetto della convenzione;
- le sanzioni previste in corso di inadempienze;
- le condizioni di arbitrato.

COMUNE DI CERIALE - PIANO DI RECUPERO DEL BORGO DI PEAGNA
TABELLA DEGLI INTERVENTI SULLE COMPONENTI EDILIZIE

CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO

	RESTAURO E RECUPERO AMBIENTALE
	RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SEMPLICE

N_	COMPONENTE EDILIZIA	AZIONI DI RECUPERO Manutenzione	AZIONI DI RECUPERO Consolidamento	AZIONI DI RECUPERO Ripristino	AZIONI DI RECUPERO Adeguamento funzionale e tecnol.
1	Elementi strutturali				
1.01	<i>Strutture in elevazione</i>				
1.01.01	Murature	Consolidamento leggero	Consolidamento e ripristino parziale	Consolidamento ed integrazione	Sostituzione integrale
1.01.02	Corpi scala	Manutenzione conservativa	Ristrutturazione	Sostituzione integrale	Sostituzione e spostamento
1.02	<i>Orizzontamenti</i>				
1.02.01	Strutture di fondazione	Consolidamento leggero	-	-	Consolidamento strutturale
1.02.02	Solai piani	Risanamento conservativo	Ripristino	Sostituzione parziale e filologica	Sostituzione integrale
1.02.03	Volte	Risanamento conservativo	Ripristino	Consolidamento	-
1.03	<i>Strutture di copertura</i>				
1.03.01	Tetti piani e terrazzi	Risanamento conservativo	Ripristino	Consolidamento	-
1.03.02	Tetti con volte estradossate	Risanamento conservativo	Ripristino	-	-
1.03.03	Tetti a falda	Risanamento conservativo	Ristrutturazione	-	Sostituzione integrale
1.04.00	<i>Bucature</i>				
1.04.02	Bucature finestre	Risanamento conservativo	Ripristino	-	Nuova apertura
1.04.01	Bucature porte	Risanamento conservativo	Ripristino	-	Nuova apertura
1.04.02	Bucature sopra luce	Risanamento conservativo	Ripristino	-	Nuova apertura
2	Elementi linguistici				
2.01	<i>Serramenti</i>				
2.01.01	Serramenti finestre	Manutenzione conservativa	Sostituzione con elementi originari	Nuovo inserimento	-
2.01.02	Serramenti porte	Manutenzione conservativa	Sostituzione con elementi originari	Nuovo inserimento	-
2.01.03	Serramenti sopra luce	Manutenzione conservativa	Sostituzione con elementi originari	Nuovo inserimento	-
2.02	<i>Corredature</i>				
2.02.01	Cornici e cornicioni	Risanamento conservativo	Sostituzione con elementi originari	Nuovo inserimento	-
2.02.02	Corsi d'imposta	Manutenzione conservativa	Ripristino	Nuovo inserimento	-
2.02.03	Grate	Manutenzione conservativa	Ripristino	-	-
2.02.04	Comignoli e camini	Manutenzione conservativa	Ripristino	-	-
2.02.05	Ringhiere	Manutenzione conservativa	Ripristino	-	-
2.02.06	Pavimenti	Risanamento conservativo	Ripristino	-	-
2.02.07	Mostre	Manutenzione conservativa	Ripristino	-	-
2.02.08	Decorazioni	Manutenzione conservativa	Ripristino	-	-
2.29.00	Focolari	Manutenzione conservativa	Ripristino	-	-
3	Elementi di caratterizzazione ambientale				
3.01	<i>Involucro edilizio esterno</i>				
3.01.01	Intonachi	Pittura	Rappezzo e ripristino	Sostituzione superficiale	Sostituzione integrale
3.01.02	Murature in pietra rinzaffate	-	Rappezzo e ripristino	Sostituzione parziale	-
3.01.03	Murature in pietra a vista				
3.02	<i>Elementi ambientali</i>				
3.02.01	Pavimentazioni esterne (private)	Manutenzione conservativa	Ripristino	Sostituzione	Nuovo inserimento
3.02.02	Muri di confine	Manutenzione conservativa	Ripristino	Sostituzione	Nuovo inserimento
3.02.03	Muri di fascia				
3.02.04	Tettoie e porticati (P.T.)	Risanamento conservativo	-	-	Nuovo inserimento
3.02.05	Pergolati a tetto	Manutenzione conservativa	Ripristino	Sostituzione	Nuovo inserimento