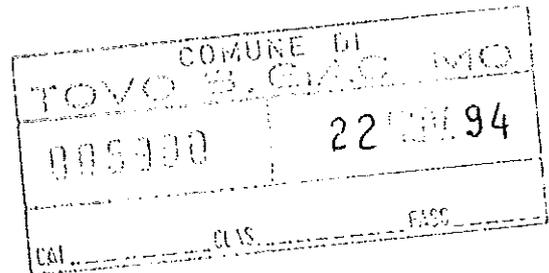


COMUNE DI TOVO SAN GIACOMO

PROVINCIA DI SAVONA

STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO CENTRO STORICO - ZONA A -  
IL POGGIO



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
ALLEGATO 2

ADEGUAMENTO PROVINCIA DI SAVONA - COMITATO TECNICO  
URBANISTICO - SEDUTA DEL 05.08.1994

Il progettista : Dott. arch. Cristina Roggeri

StudioAssociatodiIngegneriaedArchitettura

Art. 1. Finalità generali e rapporti con il P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Tovo San Giacomo, classifica il Centro Storico del Poggio come "zona A", da sottoporre alla formazione di Strumento Urbanistico Attuativo.

Nella zona A sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: abitazione, uffici, ospitalità, commercio al minuto, culto e quando ciò non contrasti con il carattere residenziale dei lotti, potranno essere ammesse, previa approvazione del Consiglio Comunale, edilizia per spettacolo e ricreazione, assistenza sanitaria, autorimesse pubbliche, unità commerciali, grandi magazzini e piccoli laboratori artigianali.

Le presenti norme definiscono le classi di intervento (con riferimento alle definizioni contenute nell'art. 31 della Legge 457/78), nonché le operazioni materiali che ogni classe di intervento consente e le prescrizioni esecutive (materiale, modi, soluzioni architettoniche) intese ad ottenere uniformità di linguaggio nel processo di adeguamento del centro storico alle necessità emergenti. Tutti gli interventi dovranno rispettare i vincoli, le prescrizioni e gli allineamenti precisati negli elaborati di P.P. e contenuti nelle presenti norme, finalizzati alla riqualificazione dell'insediamento attraverso il recupero funzionale ed ambientale degli edifici e delle infrastrutture esistenti e attraverso la costruzione di nuovi spazi pubblici

Art. 2. Elaborati di P.P.

Il Piano Particolareggiato, oltreché delle presenti norme di attuazione (Allegato 2: estratto N.T.A. di P.R.G. - N.T.A. del Piano), si compone dei seguenti elaborati:

- |          |  |
|----------|--|
| TAV. 1   | -inquadramento territoriale - scala 1:5000   |
| TAV. 2   | - stralcio del P.R.G. - scala 1:5000   |
| TAV. 3   | - planimetria catastale: scala 1:1000<br>individuazione del perimetro di P.P. in<br>variante al P.R.G. connessa allo S.U.A.  |
| TAV. 4   | - rilievo della struttura fisica - scala 1:500<br>piani terra dei fabbricati   |
| TAV. 4/a | - rilievo della struttura fisica - scala 1:500<br>formazione del tessuto storico e tipologie edi-<br>lizie   |
| TAV. 5   | - rilievo della struttura fisica - scala 1:500<br>destinazione d'uso dei piani terra<br>destinazione d'uso dell'insieme<br>grado d'uso dell'organismo edilizio<br>destinazione d'uso dell'organismo edilizio |
| TAV. 6   | - rilievo della struttura fisica - scala 1:500   |

- stato di conservazione e valore ambientale dell'organismo edilizio
- TAV. 7 - rilievo della struttura fisica - scala 1:500  
tipologia e finitura delle strade e delle aree non edificate
- TAV. 8 - rilievo della struttura fisica - scala 1:500  
pianta delle coperture
- TAV. 9 - planimetria quotata di Piano con individuazione degli Ambiti Organici di Intervento e delle aree per attrezzature di interesse comune e della nuova viabilità in progetto - scala 1:500
- TAV. 10 - Ambito Organico di Intervento n. 1 - pianta  
scala 1:200
- TAV. 10/bis - Ambito Organico di intervento n. 1 - prospetti  
scala 1:200
- TAV. 11 - Ambito Organico di Intervento n. 2 e n. 8  
- pianta - scala 1:200
- TAV. 11/bis - Ambito Organico di intervento n. 2 e n. 8  
- prospetti - scala 1:200
- TAV. 12 - Ambito Organico di Intervento n. 3 - pianta  
scala 1:200
- TAV. 12/bis - Ambito Organico di intervento n. 3 - prospetti  
scala 1:200
- TAV. 13 - Ambito Organico di Intervento n. 4 - pianta  
scala 1:200
- TAV. 13/bis - Ambito Organico di intervento n. 4 - prospetti  
scala 1:200
- TAV. 14 - Ambito Organico di Intervento n. 5 - pianta  
scala 1:200
- TAV. 14/bis - Ambito Organico di intervento n. 5 - prospetti  
scala 1:200
- TAV. 15 - Ambito Organico di Intervento n. 6 - pianta  
scala 1:200
- TAV. 15/bis - Ambito Organico di intervento n. 6 - prospetti  
scala 1:200
- TAV. 16 - Ambito Organico di Intervento n. 7 e n. 9  
- pianta - scala 1:200
- TAV. 16/bis - Ambito Organico di intervento n. 7 e n. 9  
- prospetti - scala 1:200
- TAV. 17 - estratto mappa catastale con indicazione delle aree da espropriare per attrezzature di interesse comune - scala 1:1000
- TAV. 18/1 - tipologie e materiali consentiti -  
camini e coperture
- TAV. 18/2 - tipologie e materiali consentiti -  
serramenti esterni, portoncini e pavimentazione per spazi pubblici;
- TAV. 18/3 - tipologie e materiali consentiti -  
illuminazione pubblica e coperture;
- TAV. 19 - ipotesi progettuale parcheggio pubblico P2 -  
pianta e sezione
- TAV. 20 - ipotesi progettuale per la ricostruzione del lotto demolito - A.O.I. n. 9 - e sistemazione aree pubbliche V2 - P3 - V3 - A1

- TAV. 21 - schema planimetrico opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- TAV. 21/a - planimetria di piano con indicazione delle finiture delle strade e delle aree pubbliche non edificate
- TAV. 22 - particolari opere di urbanizzazione
- TAV. 10/tris: A.O.I. N.1 SCHEMI ASSONOMETRICI DEGLI ORGANISMI EDILIZI INTERESSATI DA INTERVENTI CHE PREVEDONO MODIFICHE ALLA SAGOMA O AUMENTI DI VOLUME .
- TAV. 11/tris: A.O.I. N.2 E A.O.I. N. 8 SCHEMI ASSONOMETRICI DEGLI ORGANISMI EDILIZI INTERESSATI DA INTERVENTI CHE PREVEDONO MODIFICHE ALLA SAGOMA O AUMENTI DI VOLUME .
- TAV. 12/tris: A.O.I. N. 3 SCHEMI ASSONOMETRICI DEGLI ORGANISMI EDILIZI INTERESSATI DA INTERVENTI CHE PREVEDONO MODIFICHE ALLA SAGOMA O AUMENTI DI VOLUME .
- TAV. 13/tris: A.O.I. N. 4 SCHEMI ASSONOMETRICI DEGLI ORGANISMI EDILIZI INTERESSATI DA INTERVENTI CHE PREVEDONO MODIFICHE ALLA SAGOMA O AUMENTI DI VOLUME .
- TAV. 15/tris: A.O.I. N. 6 SCHEMI ASSONOMETRICI DEGLI ORGANISMI EDILIZI INTERESSATI DA INTERVENTI CHE PREVEDONO MODIFICHE ALLA SAGOMA O AUMENTI DI VOLUME .
- TAV. 16/tris: A.O.I. N. 7 SCHEMI ASSONOMETRICI DEGLI ORGANISMI EDILIZI INTERESSATI DA INTERVENTI CHE PREVEDONO MODIFICHE ALLA SAGOMA O AUMENTI DI VOLUME .

- ALLEGATO 1 - relazione illustrativa d'indagine;  
 - relazione illustrativa di progetto;  
 - estratto P.T.C.P.;  
 - relazione finanziaria;  
 - tabella dati di progetto;  
 - rispondenza ai requisiti di risparmio energetico;  
 - rispondenza ai criteri di intervento per abbattimento delle barriere architettoniche;  
 - fasi e modalità di attuazione;

ALLEGATO 3 - documentazione fotografica

ALL. 4 - RELAZIONE IN MERITO ALLA RISPONDEZZA DELL'INTERVENTO IN MATERIA DI ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE - OPERE PUBBLICHE -

Art. 3. Tempi e modalità di attuazione dello S.U.A.

Lo S.U.A. verrà realizzato entro il termine massimo di 10 anni dalla sua approvazione.

Lo S.U.A. si attua mediante diretta autorizzazione o concessione edilizia o mediante concessione edilizia convenzionata ai sensi di quanto stabilito dall'art.16 della L.R. 24/87, e precisamente:

- A.O.I. N.1 : autorizzazione edilizia o concessione edilizia diretta;
- A.O.I. N.2 : autorizzazione edilizia o concessione edilizia diretta;
- A.O.I. N.3 : autorizzazione edilizia o concessione edilizia diretta;
- A.O.I. N.4 : autorizzazione edilizia o concessione edilizia diretta;
- A.O.I. N.5 : autorizzazione edilizia o concessione edilizia diretta;
- A.O.I. N.6 : autorizzazione edilizia o concessione edilizia diretta;
- A.O.I. N.7 : autorizzazione edilizia o concessione edilizia diretta;
- A.O.I. N.8 : concessione edilizia convenzionata;
- A.O.I. N.9 : concessione edilizia convenzionata;

Gli interventi relativi agli edifici isolati sono anch'essi soggetti a concessione o autorizzazione edilizia diretta.

La convenzione di cui sopra dovrà essere presentata dai soggetti attuatori degli ambiti organici d'intervento n.8 e n.9 entro anni nove dalla data di approvazione del presente piano particolareggiato e prevedere quanto stabilito dall'art.16 , commi a),b),c),d),e), della L.R. 24/1987.

Art. 4. Disciplina dello S.U.A.

Le tavole di piano indicano gli interventi ammessi nel Centro Storico e le relative classi di intervento così come definite dall'art. 6.

Nelle tavole sono indicate le prescrizioni particolari e le destinazioni d'uso pubblico, quali passaggi pedonali, viabilità, servizi.

Per quanto attiene le quantità e la locazione degli interventi sia pubblici che privati devono ritenersi prescrittive le indicazioni contenute nelle tavole relative, nonché quanto espresso nelle presenti norme.

#### Art. 5. Dimensione minima dell'intervento

La manutenzione ordinaria e straordinaria (classi di intervento A e B descritte nel successivo art. 6) possono essere eseguite su singole unità immobiliari. Gli interventi C e D, ossia restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (vedi art. 6) debbono interessare almeno un intero organismo edilizio o fabbricato (anche se di più proprietà). Nelle Tavv. 10, 11, 12, 13, 14, 15, e 16 sono individuati i singoli organismi edilizi.

#### Art. 6. Definizione delle classi di intervento

Le classi di intervento sono desunte, con le opportune integrazioni, dall'art. 31 della legge n. 457 del 5.8.78 e sono:

- CLASSE A - MANUTENZIONE ORDINARIA - ha per scopo la buona conservazione e l'efficienza degli elementi costruttivi e si attua mediante opere di riparazione, di rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
- CLASSE B - MANUTENZIONE STRAORDINARIA - ha per scopo il complessivo miglioramento dell'efficienza degli organismi costruttivi e si attua mediante le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienici sanitari e tecnologici.
- CLASSE C - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO - ha lo scopo di conservare l'organismo edilizio e di assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con esso compatibili.  
Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costruttivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi devono rispettare l'impianto fondamentale dell'opera, tutelando in particolare l'involucro esterno del fabbricato intesi come elemento costitutivo del paesaggio urbano.
- CLASSE D - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA - ha per scopo la riforma organica dei fabbricati mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.  
Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione

- di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché le opere interne nei casi e nelle condizioni previste dall'art. 26 della legge n. 47/85.
- CLASSE E - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA - ha per scopo la demolizione e sostituzione del tessuto urbanistico edilizio con altro avente le caratteristiche tipologiche definite dal piano, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi.

#### Art. 7. Restauro Manutenzioni Ordinaria e Straordinaria Centro Storico

Opere di restauro, manutenzioni ordinarie e straordinarie così come definite dall'art. 6, sono consentite per tutti gli edifici appartenenti alla "zona A"

All'interno della categoria di intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- devono essere mantenuti gli allineamenti stradali esistenti;
- devono essere rigorosamente rispettate le forme delle coperture con particolare riguardo all'uso dei materiali;
- deve essere rispettata la posizione e la dimensioni delle bucatore esistenti;
- in caso di nuove bucatore, queste devono uniformarsi per quanto attiene le dimensioni ed i materiali a quelle esistenti;
- devono essere usati materiali tradizionali e conformi a quelli in uso nel centro storico.

#### Art. 8. Restauro Conservativo

L'edificio a carattere religioso consistente nella chiesetta è assoggettata al restauro conservativo e qualsiasi intervento su di esso è subordinato al nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti della Liguria.

#### Art. 9. Cambiamento di destinazione d'uso

Il cambiamento di destinazione d'uso è ammesso solo per le destinazioni previste dal P.R.G. e dal presente S.U.A.

La modificazione in assenza di intervento è soggetta ad autorizzazione del Sindaco ai fini degli adempimenti previsti dalla legge n. 10/77.

Art. 10. Sono sempre consentite anche dove non espressamente indicato:

- l'esecuzione di opere interne ai sensi della Legge 47/85, art. 26;
- il cambio di destinazione d'uso dei locali posti a piano terra per usi commerciali e dei sottotetti per usi residenziali o ad essi assimilabili;
- il frazionamento di organismi edilizi unitari in più alloggi, sempre che venga rispettata la struttura e la tipologia originaria del fabbricato.

TALI ALLOGGI DOVRANNO COMUNQUE AVERE UNA SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE  $\geq$  50 mq.

Art. 11. Sono sempre vietate anche dove non espressamente indicato:

- l'uso di cemento armato a vista anche per gronde e cornicioni;
- trasformazione in "tetti" di coperture piane esistenti;
- balconi a sbalzo;
- rivestimenti esterni in materiali ceramici o vetrosi;
- soglie, davanzali, stipiti, scale esterne in marmo bianco e similari od in altri materiali che non siano ardesia o pietra locale;
- coperture in lamiera o materiale plastico;
- intonaci plastici;

Art. 12. Scale esterne

La realizzazione di nuove scale esterne può essere consentita solo su spazi privati non prospicienti spazio pubblico o su corte interna. Tali costruzioni devono essere aperte, con larghezza non superiore a m. 1.20; la copertura, se realizzata, dovrà essere fatta utilizzando materiali tradizionali ed attuata su di un progetto che tenga conto della facciata dell'edificio e di un congruo intorno.

#### Art. 13. Incremento volumetrico di fabbricati isolati

Sugli edifici isolati, compresi nella fascia di rispetto ambientale e non inseriti in Ambienti Organici di intervento sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con ampliamenti volumetrici pari al 20% della volumetria esistente. Tale incremento potrà avvenire anche in ampliamento dell'attuale sedime dell'edificio, ma nel rispetto delle distanze previste dal P.R.G.

#### Art. 14. Ambiti Organici di Intervento

Lo S.U.A. individua al suo interno n. 9 Ambiti Organici di Intervento che suddividono l'intero borgo del Poggio. Tali Ambiti Organici di Intervento rivestono carattere tipologico e non vengono considerati come unità minime di intervento, per la cui definizione si rimanda all'art. 5 delle presenti N.T.A.

All'interno dei suddetti ambiti sono ammesse le seguenti classi di intervento, così come definite dall'art. 6:

- classe A, B, C, D, E.

Il recupero sistematico delle parti più degradate potrà avvenire attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, volti a ripristinare, sotto il profilo tipologico e funzionale, la volumetria esistente o demolita, anche attraverso l'inserimento di incrementi volumetrici definiti per ogni organismo edilizio.

Tali incrementi sono intesi come incrementi di volumetria residenziale e potranno avvenire mediante ampliamenti effettivi della volumetria esistente e nel rispetto delle previsioni del piano.

L'intervento dovrà garantire il mantenimento o il ripristino dell'allineamento stradale originario per gli edifici che si affacciano su strade pubbliche ed il rispetto comunque dei diritti alle proprietà confinanti. L'attuazione dei singoli interventi potrà avvenire mediante Concessione Edilizia semplice o convenzionata, come disciplinato dall'art. 3 delle presenti norme, in conformità delle tavole di progetto del P.P. e con assoluto rispetto delle prescrizioni esecutive più avanti definite.

Art. 15. Ambito Organico di Intervento n. 1

EDIFICI CONTRASSEGNA TI CON LE LETTERE A, B:

A: MANUTENZIONE ORDINARIA

B: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

con mantenimento allo stato di fatto volumetrico.

Possibili cambiamenti di destinazione d'uso se conformi alle leggi sanitarie vigenti.

EDIFICIO CONTRASSEGNA TO CON LETTERA C:

Restauro, amnutenzione ordinaria e straordinaria mediante incremento volumetrico di mc. 60 con razionalizzazione distributiva dell'intero organismo edilizio nel rispetto di:

- costruzione nuova copertura a terrazzo;
- mantenimento dell'allineamento stradale esistente;
- sopraelevazione massima pari all'attuale linea di gronda dell'edificio esistente e confinante verso Sud;
- uso di materiali e finiture tradizionali.

EDIFICIO CONTRASSEGNA TO CON LETTERA D:

Restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria con incremento volumetrico pari al 20% del volume esistente, possibile cambiamento di destinazione d'uso del sottotetto e possibile accesso da edificio contrassegnato con la lettera C; la quota del colmo del tetto dovrà essere sempre inferiore alla quota del colmo del tetto dell'edificio contiguo.

EDIFICIO CONTRASSEGNA TO CON LETTERA E:

Restauro con incremento volumetrico pari al 5% del volume esistente alla data di approvazione S.U.A. per adeguamento igienico sanitario e funzionale; nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali del centro storico e con utilizzo di materiali adeguati. Razionalizzazione della distribuzione interna.

Art. 16. Ambito Organico di Intervento n. 2

EDIFICI CONTRASSEGNA TI CON LE LETTERE A, B:

A : MANUTENZIONE ORDINARIA

B : MANUTENZIONE STRAORDINARIA

con mantenimento allo stato di fatto del volume esistente; possibili cambiamenti di destinazione d'uso se conformi alle leggi sanitarie vigenti.

EDIFICIO CONTRASSEGNA TO CON LETTERA C:

Ristrutturazione edilizia con incremento volumetrico massimo di mc. 80 al fine di regolarizzare la composizione architettonica del fronte verso la strada provinciale nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- allineamento nuovo volume ai due fabbricati sporgenti;
- costruzione della nuova copertura a terrazzo, unica, nel

rispetto della quota minima necessaria per permettere l'accesso all'alloggio esistente mediante scala inglobata nel nuovo volume per non danneggiare la proprietà retrostante;

- uso di materiali e finiture tradizionali;
- rifacimento della canna fumaria nel rispetto delle prescrizioni dello S.U.A.

**EDIFICIO CONTRASSEGNA TO CON LETTERA D e E:**

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza incremento volumetrico. Sono permesse opere atte a consentire una distribuzione interna degli edifici più razionale con contenute modifiche sul numero e le dimensioni delle aperture esistenti.

**EDIFICIO CONTRASSEGNA TO CON LETTERA F:**

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza incremento di volume. Sono permesse opere atte a consentire una migliore distribuzione interna dell'edificio più razionale, con contenute modifiche sul numero e le dimensioni delle aperture in facciata.

**Art. 17. Ambito Organico di intervento n. 3**

**EDIFICI CONTRASSEGNA TI CON LE LETTERE A, B:**

A : MANUTENZIONE ORDINARIA

B : MANUTENZIONE STRAORDINARIA

con mantenimento allo stato di fatto volumetrico, possibili cambiamenti di destinazione d'uso se conformi alle leggi sanitarie vigenti.

In particolare:

**EDIFICIO CONTRASSEGNA TO CON LETTERA B1:**

Restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria. Sono assentiti interventi atti a restituire l'organismo edilizio nelle condizioni più prossime a quelle tipologiche originarie (demolizioni elementi estranei o superfettazioni, ricomposizione facciata) Dovranno essere usati materiali e finiture tradizionali.

**EDIFICIO CONTRASSEGNA TO CON LETTERA B2:**

Restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria. Le opere ammissibili, considerato il carattere particolare dell'edificio ritoccato in più epoche, dovranno essere eseguite con il fine di uniformare i materiali a quelli consentiti dallo S.U.A. E' consentita la demolizione delle superfettazioni esistenti.

**EDIFICIO CONTRASSEGNA TO CON LETTERA C:**

Restauro e risanamento conservativo con minimo incremento di volume al fine di trasformare la scala esterna, oggi con

copertura in materiale deteriorabile, in una struttura in muratura. E' consentita la trasformazione d'uso da altro a residenziale nel rispetto delle leggi in materia sanitaria. Sono consentite modifiche alle aperture esistenti e/o la creazione di nuove. Dovranno essere usati materiali e finiture tradizionali.

EDIFICIO CONTRASSEGNA TO CON LA LETTERA D:  
Restauro e risanamento conservativo. L'intervento dovrà riguardare l'intera "cellula" destinata anticamente a "gumbo". E' consentito il cambiamento di destinazione d'uso da magazzino a locale commerciale; sono autorizzabili opere atte a consentire una più corretta distribuzione interna e contenute modifiche alle aperture esterne esistenti.

#### Art. 18. Ambito Organico di intervento n. 4

EDIFICI CONTRASSEGNA TI CON LE LETTERE A, B:  
A : MANUTENZIONE ORDINARIA  
B : MANUTENZIONE STRAORDINARIA  
con mantenimento allo stato di fatto volumetrico.  
possibili cambiamenti di destinazione d'uso se conformi alle leggi sanitarie vigenti.

EDIFICIO CONTRASSEGNA TO CON LETTERA C:  
restauro e risanamento conservativo con incremento volumetrico di mc. 90 per adeguamento igienico sanitario. Il nuovo volume non dovrà superare la quota di imposta dei tetti dell'edificio contiguo e retrostante. La nuova copertura dovrà essere realizzata a terrazzo. Dovranno essere utilizzati materiali e finiture tradizionali.

EDIFICIO CONTRASSEGNA TO CON LETTERA D:  
restauro e risanamento conservativo con incremento volumetrico pari al 5% del volume esistente alla data di approvazione dello S.U.A. per adeguamento igienico sanitario e funzionale. Sono consentite modifiche di destinazione d'uso del piano terra, da magazzino a residenziale. E' consentito il ridisegno della facciata con modeste modifiche delle dimensioni delle aperture esistenti. Dovranno essere usati materiali e finiture tradizionali.

EDIFICIO CONTRASSEGNA TO CON LETTERA E:  
ristrutturazione edilizia con possibile demolizione e ricostruzione del fabbricato mediante un insieme di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente senza incremento volumetrico. Dovranno essere usati materiali e finiture tradizionali.

EDIFICIO CONTRASSEGNA TO CON LA LETTERA F:  
ristrutturazione edilizia con possibile incremento volumetrico pari a mc. 100. Sono consentiti cambiamenti di

destinazione d'uso al piano terra e nel sottotetto stante il rispetto delle norme igienico sanitarie. Nell'esecuzione dei lavori sono da rispettare le seguenti prescrizioni:

- il volume da aggiungersi dovrà portare alla ricomposizione dell'organismo edilizio esistente in modo da ottenere una copertura a terrazzo, nel modello degli edifici più significativi presenti nell'intorno;
- le nuove aperture e la modifica di quelle esistenti dovranno mantenere dimensioni e tipologie simili a quelle delle abitazioni al contorno;
- dovranno essere utilizzati modelli architettonici e tipologiche si integrino con quanto presente al contorno;
- dovranno essere utilizzati materiali e finiture tradizionali.

Art. 19. Ambito Organico di Intervento n. 5

EDIFICI CONTRASSEGNA TI CON LE LETTERE A, B:

A : MANUTENZIONE ORDINARIA

B : MANUTENZIONE STRAORDINARIA

con mantenimento allo stato di fatto volumetrico.

possibili cambiamenti di destinazione d'uso se conformi alle leggi sanitarie vigenti.

Ed in particolare :

EDIFICIO CONTRASSEGNA TO CON LETTERA B1:

manutenzione straordinaria con particolare attenzione al consolidamento strutturale delle volte del primo solaio.

(Presenza di fessurazioni sulle pareti propagate ai piani superiori).

Art. 20. Ambito Organico di intervento n. 6

EDIFICI CONTRASSEGNA TI CON LE LETTERE A, B:

A : MANUTENZIONE ORDINARIA

B : MANUTENZIONE STRAORDINARIA

con mantenimento allo stato di fatto volumetrico.

possibili cambiamenti di destinazione d'uso se conformi alle leggi sanitarie vigenti.

Ed in particolare:

EDIFICIO CONTRASSEGNA TO CON LETTERA B1:

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro.

L'edificio riveste un particolare interesse dal punto di vista architettonico. Il fronte su via Poggio non presenta particolari segni di manomissioni o superfettazioni. Il fronte dell'edificio verso Case Boragni invece presenta segni di aggiunte e superfettazioni eseguite in tempi successivi ed in maniera casuale e discontinua che ne hanno completamente snaturato l'aspetto. Sono consentite tutte quelle opere che

portano all'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio originario e la sostituzione con materiali idonei di tettoie in plastica, metallo, ondulux, ecc. Dovranno essere utilizzati materiali e finiture tradizionali.

E' consentito un aumento volumetrico pari al 5% del volume esistente al momento della redazione di presente piano, da utilizzarsi unicamente al fine di ricomporre il fronte verso Via Case Boragni; le opere consentite sono demolizione e ricostruzione dei piccoli volumi aggiunti e realizzazione di opere atte a ricomporre tale fronte degradato.

**EDIFICIO CONTRASSEGNA TO CON LETTERA B2:**

Manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro con incremento volumetrico pari al 5% del volume esistente alla data del presente Piano, per adeguamento igienico sanitario e funzionale.

**EDIFICIO CONTRASSEGNA TO CON LETTERA C:**

Restauro e risanamento conservativo senza incremento volumetrico. E' consentito il ridisegno della facciata con modeste modifiche delle aperture esistenti o creazione di nuove aperture; è consentito il miglioramento del sistema distributivo interno. Sono consentite modifiche di destinazione d'uso del piano terra da magazzino a residenziale. Dovranno essere usati materiali e finiture tradizionali.

**Art. 21. Ambito Organico di Intervento n. 7**

**EDIFICI CONTRASSEGNA TI CON LE LETTERE A, B:**

**A : MANUTENZIONE ORDINARIA**

**B : MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

con mantenimento allo stato di fatto volumetrico. possibili cambiamenti di destinazione d'uso se conformi alle leggi sanitarie vigenti.

**EDIFICI CONTRASSEGNA TI CON LETTERA C e D:**

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo con incremento volumetrico massimo pari al 10% del volume esistente alla data di approvazione dello S.U.A., per adeguamento igienico sanitario e funzionale. Sono consentite modifiche alle aperture esistenti e/o creazione di nuove aperture stante un miglioramento della distribuzione interna del fabbricato. Dovranno essere utilizzati materiali e finiture tradizionali; le coperture dovranno essere mantenute piane.

**EDIFICIO CONTRASSEGNA TO CON LETTERA E:**

Demolizione con ricostruzione di tettoia avente stessa funzione di ricovero auto, in materiali tradizionali, in continuità all'edificio A.

EDIFICIO CONTRASSEGNA TO CON LA LETTERA G:  
ristrutturazione edilizia con ricostruzione dei volumi  
demoliti nel rispetto dei diritti dei terzi.

EDIFICI CONTRASSEGNA TI CON LETTERA H:  
Manutenzione ordinarie e straordinaria, restauro e  
risanamento conservativo con aumento del 5% del volume  
esistente alla data di approvazione S.U.A. per adeguamento  
igienico sanitario e funzionale. Per l'importanza tipologica  
e storica dei fabbricati le nuove opere dovranno essere  
eseguite nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e  
delle preesistenze dei luoghi. E' consentita la demolizione  
delle superfetazioni e degli elementi estranei all'organismo  
edilizio originario (tettoie, terrazzi e volumi sporgenti), la  
sostituzione dei materiali impropri con materiali e finiture  
tradizionali. E' consentita la trasformazione d'uso da altro  
a residenziale nel rispetto delle leggi in materia igienico-  
sanitaria. Sono consentite modeste modifiche delle aperture  
esistenti e la creazione di nuove aperture in armonia con il  
prospetto dell'intero fabbricato.

Art. 22 Ambito Organico di Intervento n. 8

EDIFICIO CONTRASSEGNA TO CON LA LETTERA G:  
Ristrutturazione edilizia con ricostruzione e demolizione.  
E' ammesso un incremento volumetrico massimo pari al 5% del  
volume esistente alla data di approvazione del presente  
S.U.A.

L'edificio di nuova costruzione dovrà essere arretrato di m.  
1 rispetto all'attuale posizione lungo la via Poggio, in modo  
da permetterne l'allargamento.

Sono ammesse le segg. destinazioni d'uso:

- garage, locali per il commercio, artigianato, servizi di  
terziario.

L'edificio modificato ed ampliato dovrà avere caratteristiche  
architettoniche simili all'edificio contiguo;

- la copertura dovrà essere piana e praticabile, potrà essere  
destinata ad usi pubblici o privati.
- i materiali, le finiture e le tipologie architettoniche  
dovranno essere in continuità con gli edifici esistenti.

I soggetti attuatori dell'intervento previsto nell'A.O.I. n.  
8, dovranno realizzare, come previsto nella relazione  
finanziaria, a scomputo degli oneri di legge, anche se gli  
importi delle opere saranno maggiori degli oneri stessi, le  
segg. opere:

URBANIZZAZIONE PRIMARIA: realizzazione allargamento Via  
Poggio in fregio al fabbricato  
esistente;

URBANIZZAZIONE SECONDARIA: pagamento oneri;

AREE: cessione di mq. 20 circa per allargamento strada Via  
Poggio.

Art. 23 Ambito Organico di Intervento n. 9

EDIFICIO CONTRASSEGNA TO CON LA LETTERA B:

B : MANUTENZIONE STRAORDINARIA

con mantenimento allo stato di fatto volumetrico.  
possibili cambiamenti di destinazione d'uso se conformi alle  
leggi sanitarie vigenti.

EDIFICIO CONTRASSEGNA TO CON LETTERA F:

Ristrutturazione urbanistica mediante ricostruzione del lotto  
con allineamento del fronte sulla strada comunale Via Poggio.  
Costruzione volume massimo mc. 3500, di cui mc. 2400 per usi  
residenziali e mc. 1100 per portico pubblico, piazza coperta,  
locali di uso pubblico, al piano terra.

A tale volume occorre aggiungere il volume generato  
dall'autorimessa posta sotto la quota di Via Poggio, che  
dovrà avere dimensioni minime pari a mq. 10/mc. 100 di volume  
residenziale, nel rispetto della legge 24/03/89 n. 122;  
le eventuali superfici eccedenti i minimi stabiliti dalla  
suddetta legge potranno essere asservite, come parcheggi  
privati, ad abitazioni esistenti.

Tale edificio dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- tipologia: a corte, permeabile dalla Via Poggio, con  
giardino interno pubblico (V3);
- n. piani fuori terra: massimo 3;
- superficie coperta massima : mq. 450;
- materiali da utilizzarsi per l'esterno: intonaco e  
serramenti in legno (vedi successivi articoli);
- copertura: piana a terrazzo calpestabile.

Gli appartamenti di nuova realizzazione dovranno avere una  
superficie maggiore o uguale a mq. 70 lordi.

L'edificio dovrà permettere la ricomposizione dell'isolato.  
Si dovrà lasciare libero lo spazio antistante l'edificio  
stesso, da destinarsi a "piazza pubblica". L'edificazione di  
questo fabbricato avverrà mediante concessione edilizia  
convenzionata, ai sensi dell'art. 16 della L.R. 24/87, in  
tale sede dovrà essere ceduta al Comune una superficie a  
piano terra (di mq. 300 minimo) da destinarsi a centro civico  
- museo dell'agricoltura, piazza coperta e un'area (di mq. 90  
minimo), da destinarsi a giardino pubblico (V3).

EDIFICIO CONTRASSEGNA TO CON LA LETTERA I:

Demolizione.

Considerate le precarie condizioni dell'organismo edilizio,  
non si ritiene proponibile la conservazione dello stesso.

I soggetti attuatori dell'intervento previsto nell'A.O.I. n.  
9, dovranno realizzare, come previsto nella relazione  
finanziaria, a scomputo degli oneri di legge, anche se gli  
importi delle opere saranno maggiori degli oneri stessi, le  
segg. opere:

URBANIZZAZIONE PRIMARIA: strada di collegamento tra la Via  
Boragni ed il parcheggio P3 in

progetto;  
URBANIZZAZIONE SECONDARIA: giardino pubblico V3 in progetto,  
piazza coperta al piano terra del  
nuovo edificio;  
locali del Museo, in progetto,  
individuato come A1 nelle tavole  
di Piano al piano terra del nuovo  
edificio.  
AREE: cessione aree relative a: strada di collegamento tra la  
Via Boragni ed il parcheggio P3;  
aree a verde V2 e V3;  
area a parcheggio P3.

#### Art. 24. Aree destinate a servizi pubblici

Le aree private destinate a nuova viabilità di previsione pedonale e veicolare, ad ampliamento stradale ed a servizi pubblici, sono soggette ad esproprio.  
Le aree a servizi pubblici sono distinte in cartografia, con apposito segno grafico, in aree a parcheggio pubblico, aree a verde pubblico e aree per servizi di interesse comune.  
Nelle aree destinate a verde pubblico, denominate V1, V2 e V3 non è ammessa la realizzazione di alcun fabbricato, ma solo la messa a dimora di nuove essenze di tipo analogo a quelle già esistenti, la creazione di passaggi pedonali e piazzole con costruzione delle necessarie murature di contenimento in pietra.  
L'area a verde pubblico V2 e l'area a parcheggio pubblico P3 possono essere soggette ad esproprio, oppure mediante apposita convenzione, tra il Comune ed i proprietari dei lotti interessati, può essere ceduta gratuitamente dai proprietari al Comune in caso di realizzazione da parte dei proprietari di box accessibili dalla strada comunale Boragni, con soprastante giardino pensile; i box rimarranno di proprietà privata. Nel fabbricato compreso nell'ambito 7, distinto con la lettera F, posizionato sul sedime occupato oggi dai ruderi, è previsto, al piano terra, la cessione di aree per attrezzature di interesse collettivo; tale cessione dovrà essere regolata da apposita convenzione tra i soggetti attuatori ed il Comune nel momento del rilascio della Concessione Edilizia relativa al fabbricato di cui sopra.

#### Art. 25. Infrastrutture viarie

Le strade di progetto devono rispettare criteri paesaggistici, idrogeologici ed architettonici di continuità con i materiali storici del paesaggio agrario.  
I muri di nuovo impianto, di sottoscarpa e controscarpa, relativi alla sistemazione del terreno a monte ed a valle non devono avere altezza maggiore di m. 2.00 rispetto al piano di

campagna sistemato, qualora ciò non sia possibile tecnicamente per le caratteristiche del sito si deve prevedere la sistemazione del terreno a gradoni. Sia i muri di nuovo impianto che quelli esistenti devono essere costruiti o ripristinati in pietra a vista secondo le tecniche ed i materiali della tradizione storica locale. Le pavimentazioni dei percorsi pedonali devono essere in lastre di pietra o comunque conformi a quanto stabilito dal piano. Per i percorsi pedonali e veicolari pubblici si prevede sia il risanamento delle pavimentazioni stradali, sia, contemporaneamente, l'adeguamento e l'interramento delle strutture a rete. La pavimentazione prevista per l'intero sistema delle strade e delle piazze deve mantenere carattere unitario nel disegno e nei materiali in analogia con la tradizione storica (acciottolato, pietra e mattoni). Lungo la strada di collegamento esistente tra la S.P. n. 4 ed il parcheggio pubblico P2 è ammesso un allargamento stradale verso valle, a sbalzo, che dovrà garantire un'adeguata sezione viaria.

#### Art. 26. Zona di rispetto ambientale

Fa parte di tale zona l'area esterna e tangente al Centro Storico edificato ed interna al perimetro del P.P., considerata di notevole valore paesaggistico, in coerenza con gli obiettivi del P.P. In tale senso sono ammessi solo, interventi di restauro ambientale del paesaggio agrario ed interventi di recupero degli edifici rurali esistenti, delle vasche, delle strutture archivolte, degli acquedotti, dei terrazzamenti e dei sentieri.

All'interno della zona non è consentito, oltre a quanto sopra, che la formazione di passaggi pedonali sterrati e la posa a dimora di nuove essenze od il rifacimento di muri in pietra; per l'uso dei materiali valgono le prescrizioni date per la restante parte della zona A.

#### Art. 27. Parcheggi privati

In caso di intervento edilizio comportante aumento del peso insediativo i parcheggi privati non dovranno risultare inferiori a quelli previsti dalla legge 122 del 24.3.89, comprendendo tra questi i parcheggi coperti ricavati nelle balze del terreno sistemato o interrati.

E' consentito realizzare dai privati garage interrati sui tre lati verticali, e coperti di terreno sulla sommità, ove possibile, in tutta la zona oggetto di P.P. Le quote del terreno esistente dovranno essere modificate nell'intervallo di + 1 metro o - 1 metro rispetto alla quota del terreno, prima dell'intervento. Il fronte su strada dei garages non dovrà avere altezza superiore a metri 3.50, compresi metri 0.50 di terra sulla sommità.

## Art. 28. Prescrizioni esecutive

Gli interventi edilizi dovranno conservare le caratteristiche originali ed il tipo di materiali dell'intero centro storico. Sono comunque vietati gli usi di materiali incompatibili con la natura e le forme della tipologia storica edilizia quali:

- cemento armato a vista anche per quanto riguarda grondaie e cornicioni;
- nuove coperture a falde;
- balconi a sbalzo;
- bucatore eccessivamente sviluppate in senso orizzontale;
- rivestimenti esterni in materiale ceramico e vetroso;
- persiane a scorrimento verticale ed orizzontale;
- soglie, davanzali, stipiti, scale esterne in marmo bianco e similari ed in altri materiali che non siano ardesia o pietra locale;
- coperture in lamiera o materiale plastico;
- serrande, portoni e serramenti metallici;
- insegne luminose;
- intonaci plastici;
- materiali plastici di ogni genere.

In particolare si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

### \* facciate:

- la superficie dei muri dovrà essere finita a rinzaffo tirato a frattazzo grosso con perfetta formazione dei piani, oppure con intonaco a trattamento superficiale semplice, tinteggiato a calce o ai silicati, secondo le tecniche tradizionali da concordare, previa campionatura, con il Comune;
- le facciate in pietra a vista potranno essere intonacate dove è evidente la presenza di tessitura muraria non di pregio;
- le riquadrature delle finestre possono essere o in pietra a vista o in fasce di intonaco secondo la tradizione locale;
- i serramenti, porte e finestre, persiane alla genovese devono essere del tipo tradizionale del centro storico in legno verniciato;
- per adeguamento igienico tecnologico e funzionale devono essere eliminate le canalizzazioni di scarico ed i cavi di qualsiasi natura delle facciate, così come devono essere razionalizzati i canali di gronda e i pluviali;
- lastroni di pietra o ardesia su mensole di ferro potranno essere posti a sbalzo al di sopra dei portoni di ingresso, potranno altresì essere realizzate pensiline in struttura di legno e manto in laterizio;

### \* tetti a falde:

- i manti di copertura potranno essere in tegole marsigliesi o cotto tradizionale;
- canali di gronda e pluviali di sezione tonda possono essere in lamiera zincata verniciata o in rame;
- costruttivamente i tetti possono essere con orditura grossa e minuta in legno o laterizio armato;
- sono ammesse finestre/lucernaio in legno rivestito in rame

- o alluminio verniciato nero o marrone;
- è ammessa la modifica dei tetti a "gumbo", dove esistessero motivate condizioni di infiltrazioni di acqua piovana, solo attraverso opere che non modificchino l'aspetto dei prospetti dalla strada e quindi mediante la costruzione di piccole falde più basse dei parapetti esistenti.
- \* coperture piane:
- è ammesso il rifacimento delle pavimentazioni e delle finiture delle coperture piane praticabili mediante l'utilizzo di cotto o pietra naturale e comunque materiale non vetroso e/o ceramico.

#### Art. 29. Cortili e cavedi

Nei cortili e nei cavedi esistenti o ricavati, ove ammissibile, è possibile inserire, opportunamente organizzati in modo compatibile con la materia storica degli spazi i collegamenti verticali (scale, ascensori, ecc.) e le canalizzazioni per scarichi fognari e delle acque piovane e delle reti.

#### Art. 30. Lettura del progetto e tolleranze

Il progetto di piano è vincolante per quanto riguarda la viabilità pubblica, gli allargamenti stradali, la collocazione e quantità di aree per i servizi, gli incrementi volumetrici, le demolizioni.

Gli aumenti volumetrici indicati per ogni singolo edificio delle norme e nelle tavole di progetto sono da intendersi come i massimi ammissibili.

In sede di progettazione esecutiva, sentito il parere della Commissione Edilizia Integrata, essi verranno puntualmente definiti per forma e dimensione.

I progetti riguardanti interventi da compiersi sugli edifici appartenenti a questa zona (esclusi gli interventi e le opere interne ai sensi dell'art. 26 L. 47/85), di manutenzione ordinaria, dovranno essere compiutamente illustrati in elaborati grafici in scala 1:50 (piante, sezioni e prospetti) in numero tale da consentire la piena comprensione del progetto.

#### Art. 31. Leggi e decreti

Per quanto non indicato nelle presenti norme si rimanda al P.R.G., al R.E. ed a tutte le leggi e decreti vigenti in materia.

Art. 32.

Gli organismi edilizi definiti nella Tav. 6 con valore ambientale negativo o neutro ove sia consentito per essi, nell'ambito degli artt. 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 precedenti, la sola "manutenzione ordinaria o straordinaria", potranno essere oggetto di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON INCRMENTO VOLUMETRICO MASSIMO PARI AL 5% DEL VOLUME ESISTENTE ALL'APPROVAZIONE DEL PRESENTE PIANO, SOLO ALLE SEGUENTI CONDIZIONI:

dovranno essere eliminati tutti gli elementi edilizi ed architettonici estranei all'organismo edilizio, come presumibilmente si presentava all'inizio del 1900, e cioè:

- tetti a falde;
- terrazzi sporgenti o parti in c.a.;
- decorazioni in materiali vetrosi;
- intonaci plastici;
- verrande e coperture in materiali non tradizionali;
- ecc., ecc.

Il progetto dovrà essere documentato da un preciso rilievo in scala 1:50 e da documentazione fotografica esaudente e dovrà essere redatto ai sensi dell'art. 28 delle presenti N.T.A.

## INDICE

Art. 1	- Finalità e rapporti con il P.R.G.	pag. 1
Art. 2	- Elaborati di Piano particolareggiato	pag. 1
Art. 3	- Tempi e modalità di attuazione dello S.U.A.	pag. 4
Art. 4	- Disciplina dello S.U.A.	pag. 4
Art. 5	- Dimensione minima dell'intervento	pag. 5
Art. 6	- Definizione delle classi di intervento	pag. 5
Art. 7	- Restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria centro storico	pag. 6
Art. 8	- Restauro conservativo	pag. 6
Art. 9	- Cambio di destinazione d'uso	pag. 6
Art. 10	- Sono sempre consentite anche dove non espressamente indicato	pag. 7
Art. 11	- Sono sempre vietate anche dove non espressamente indicato	pag. 7
Art. 12	- Scale esterne	pag. 7
Art. 13	- Incremento volumetrico di fabbricati isolati	pag. 8
Art. 14	- Ambiti organici di intervento	pag. 8
Art. 15	- Ambito Organico d'intervento n.1	pag. 9
Art. 16	- Ambito Organico d'intervento n.2	pag. 9
Art. 17	- Ambito Organico d'intervento n.3	pag. 10
Art. 18	- Ambito Organico d'intervento n.4	pag. 11
Art. 19	- Ambito Organico d'intervento n.5	pag. 12
Art. 20	- Ambito Organico d'intervento n.6	pag. 12
Art. 21	- Ambito Organico d'intervento n.7	pag. 13
Art. 22	- Ambito Organico d'intervento n.8	pag. 14
Art. 23	- Ambito Organico d'intervento n.9	pag. 15

Art. 24 - Aree e servizi pubblici	pag. 16
Art. 25 - Infrastrutture viarie	pag. 16
Art. 26 - Zona di rispetto ambientale	pag. 17
Art. 27 - Parcheggi privati	pag. 17
Art. 28 - Prescrizioni esecutive	pag. 18
Art. 29 - Cortili e cavedi	pag. 19
Art. 30 - Lettura del progetto e tolleranze	pag. 19
Art. 31 - Leggi e Decreti	pag. 19
Art. 32 -	pag. 20