

COMUNE DI CIPRESSA

Provincia di Imperia

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Del P.P. della

Zona CS Centro Storico Capoluogo

Art. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Le presenti Norme disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia, le opere di urbanizzazione, l'edificazione di nuovi fabbricati, il restauro, il risanamento e la ristrutturazione edilizia dei fabbricati esistenti, le trasformazioni d'uso, la realizzazione dei servizi e degli impianti e qualsiasi altra opera che comporti mutamento dello stato fisico del territorio ricadente nell'ambito del Piano Particolareggiato del Centro Storico del Capoluogo, così come delimitato negli elaborati di progetto. Le presenti norme e gli elaborati grafici del P.P. prevalgono, in caso di contrasto su qualsiasi norma del P.R.G., del Regolamento Edilizio, del Regolamento di Igiene e di altri regolamenti comunali.

Art. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Sono elementi costitutivi del Piano Particolareggiato (P.P.) gli elaborati e le tavole indicati di seguito:

- Relazione illustrativa, piano finanziario, elenco catastale delle proprietà da espropriare o vincolare.

Elaborati propedeutici

- | | |
|--|---------------|
| - Tav. 1 - Stralcio P.R.G. | scala 1:2.000 |
| - Tav. 2 - Rilievo aerofotogrammetrico | scala 1: 500 |
| - Tav. 3 - Sovrapposizione planimetria catastale e rilievo aerofotogrammetrico | scala 1: 500 |
| - Tav. 4 - Viabilità | scala 1 : 500 |
| - Tav. 5 - Stato di fatto delle aree ed attrezzature pubbliche | scala 1: 500 |
| - Tav. 6 - Uso delle aree private con esclusione del sedime dei fabbricati | scala 1: 500 |
| - Tav. 7 - Destinazione d'uso del piano terreno degli edifici | scala 1: 500 |
| - Tav. 8 - Pianta delle coperture | scala 1: 500 |
| - Tav. 9 - Stato di conservazione degli edifici | scala 1: 500 |
| - Tav.10 - Tipo di finitura delle murature di tamponamento | scala 1: 500 |
| - Tav.11 - Profili degli edifici lungo le principali vie e piazze | scala 1: 500 |

Elaborati di progetto

- | | |
|---|--------------|
| - Norme tecniche di attuazione | |
| - Tav. A - Nuova rete infrastrutturale viabile, servizi e tipi di intervento | scala 1: 500 |
| - Tav. B - Nuovi profili prospettici | scala 1: 500 |
| - Tav. C - Schematizzazione dei tipi dei fondamentali elementi architettonici | scala 1: 500 |

In caso di eventuali non rispondenze tra tavole a scala diversa, fa sempre testo la tavola a scala più piccola.

Art. 3 - MODALITA' DI ATTUAZIONE

Il P.P. è attuato, secondo quanto previsto dalle vigenti leggi in materia, e nel rispetto delle prescrizioni delle presenti Norme di Attuazione mediante diretta concessione di edificare, anche convenzionata ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 3 settembre 1976, n. 28.

Nell'ambito del territorio, oggetto del P.P., così come indicato mediante appositi simboli grafici nella Tav. A, sono stati individuati dei LOTTI considerati quali unità minime di intervento, le cui destinazioni d'uso, caratteristiche e normative specifiche sono stabilite nelle presenti Norme.

I progetti delle opere e delle sistemazioni previste in ogni LOTTO devono essere unitari, mentre i lavori relativi alla loro realizzazione possono avvenire anche per fasi successive da programarsi mediante apposita convenzione.

Per quanto riguarda i LOTTI, le tavole del P.P. e le presenti Norme devono ritenersi vincolanti per quanto attiene:

- a) le quote delle sistemazioni a terra, e della copertura di ogni singolo volume, con possibilità di variazione delle stesse, in sede esecutiva, in misura non superiore al metro in più o in meno;
- b) il numero massimo di piani di ogni singolo immobile e porzione di esso;
- c) l'ingombro planimetrico dell'edificio, che deve ritenersi quale massimo ammissibile;
- d) la superficie da destinarsi ad attrezzature ed impianti pubblici;
- e) gli allineamenti.

Mentre devono ritenersi indicative, e suscettibili pertanto di modifiche, per quanto attiene:

- a₁) la definizione architettonica;
- a₂) la distribuzione di dettaglio e l'arredo, ferma restando la localizzazione, delle aree verdi attrezzate e/o di arredo e dei parcheggi pubblici;
- a₃) la localizzazione di cabine di trasformazione;
- a₄) quanto in genere non classificato come vincolante.

La giacitura dei fabbricati, per le parti non prescrittivamente indicati quali allineamenti, potrà essere lievemente modificata a seguito di eventuali varianti introdotte nell'attuazione delle infrastrutture di carattere generale; ulteriori eventuali modificazioni sono assentibili a condizione che siano imposte da imprescindibili esigenze di carattere tecnico e siano tali comunque da garantire le stesse caratteristiche dimensionali e funzionali contenute nel progetto del P.P..

Nei progetti dei fabbricati deve essere chiaramente indicata la destinazione d'uso per ciascun vano o superficie indipendente e delle aree libere di pertinenza.

Tutti i manufatti a qualunque uso destinati, devono essere realizzati con materiali e tecniche atti ad assicurare, oltre alla necessaria rispondenza alle esigenze funzionali ed alle norme vigenti in materia, anche un adeguato grado di decoro e di inserimento nell'ambiente circostante e ferme comunque restando le specifiche normative in prosieguo.

Per gli spazi destinati ad attività commerciali ed ai pubblici servizi, il progetto esecutivo dovrà essere rispettoso delle leggi e Regolamenti

vigenti in materia, in vigore all'atto dell'elaborazione del progetto esecutivo.

Per i fabbricati e le aree inclusi nei LOTTI di intervento, prima della attuazione di quanto previsto nel presente P.P. sono consentite solo opere di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Per i fabbricati e le aree non inclusi nei LOTTI di intervento gli interventi assentibili sono quelli indicati nelle presenti Norme.

Art. 4 - DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso (DU) dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve rispettare le prescrizioni delle presenti Norme di Attuazione.

E' ammessa la conservazione delle DU attuali, con l'esclusione di quelle nocive e/o in contrasto con confortevoli condizioni di vita residenziale. Il cambiamento di destinazione d'uso, dei suoli, dei fabbricati o di parti, anche se non comporta l'esecuzione di opere edilizie, è sottoposto a concessione edilizia.

Non può essere rilasciata licenza di agibilità o di abitabilità per costruzioni o parti di esse che presentino destinazioni d'uso diverse da quelle previste dal progetto autorizzato.

Nell'ambito delle volumetrie esistenti per le porzioni aventi destinazioni incompatibili con quelle prescritte, nel caso di mantenimento di dette destinazioni incompatibili, sono ammesse soltanto opere di ordinaria manutenzione e di restauro e risanamento conservativo. Non è ammessa la destinazione residenziale per i locali posti al piano terra che risultano seminterrati per più di due lati, qualora non siano annessi a soprastante abitazione avente i requisiti minimi di superficie ai fini del D.M. di igiene.

Il piano terra degli edifici, fermo restando quanto precisato al precedente comma e salvo quanto più specificatamente prescritto in particolare per ogni LOTTO e zona di intervento, può essere adibito a:

- a) attività amministrative di servizio (agenzie di banche, istituti di credito e di assicurazione, agenzie turistiche e di viaggio, ambulatori commerciali e veterinari, ecc.);
- b) esercizi commerciali e paracommerciali al dettaglio (bar, ristoranti, tavole calde, farmacie, rivendite di Sali e tabacchi, ecc.); botteghe per attività artigianali non moleste (lavanderie, parrucchieri, barbieri, sartorie, scuole guide, ecc.);
- c) botteghe per attività artigianali di servizio non nocive e/o in contrasto con confortevoli condizioni residenziali (idraulici, fabbri, falegnami, tappezzeri, ecc.) ed artistiche, con superficie non superiore a mq. 300;
- d) depositi e magazzini non di vendita, con superficie non superiore a mq. 200;
- e) attrezzature destinate alle attività partecipative, culturali, sociali, associative e ricreative;
- f) autorimesse.

Le DU ammesse ai piani superiori al piano terra sono, oltre a quelle di cui alle lettere a), b), c) limitatamente a bar, ristoranti e tavole calde, ed f) del precedente comma, le seguenti:

- g) uffici;
- h) residenza;
- i) strutture ricettive alberghiere.

Sono comunque ammessi a tutti i piani i locali e/o vani connessi alla funzionalità dell'intero organismo edilizio.

Art. 5 - ZONE PER SERVIZI PUBBLICI

Sono suddivise in: zone per l'istruzione, zone per attrezzature civili e religiose di interesse comune, zone a verde naturale e attrezzato o sportivo, zone per parcheggi.

Le aree non edificate, né destinate a parcheggio o passaggi, salvo diversa specifica normativa, devono essere sistemate a verde nei modi e nella misura indicata dalle presenti N.A..

In queste zone il P.P. si attua mediante diretta concessione di edificare.

Per tali zone valgono le norme di cui all'art. 8.8 delle Norme di attuazione del P.R.G. vigente, con l'obbligo di osservanza delle presenti Norme per quanto riguarda i tipi di materiale da impiegare e le caratteristiche architettoniche.

Sugli edifici per il culto e sugli spazi annessi sono consentiti esclusivamente interventi di restauro conservativo e di demolizione delle porzioni aggiunte in epoca recente; è ammesso il loro cambio di destinazione soltanto in servizi collettivi.

Per quanto più specificatamente attiene alla previsione relativa alla sistemazione della Piazza Mazzini, così come stabilite nella Tav. A, si specifica che nel suo ambito, in sede esecutiva, la localizzazione della specifica destinazione d'uso a servizi collettivi di progetto potrà trovare più precisa collocazione planimetrica, ferma restando l'indicazione superficiale che si intende quale massima, compatibilmente con l'immagine architettonica-urbanistica d'insieme.

Per quanto attiene la previsione di parcheggio lungo Via Caboto, contrassegnato da apposito simbolo grafico, è consentita la realizzazione di un parcheggio in struttura, il cui piano inferiore può restare privato, alla condizione che l'intervento assuma carattere unitario di progettazione e di realizzazione, fermo restando il rispetto delle normative relative all'uso dei materiali.

Nell'ambito della zona Vs, considerata la previsione pubblica del P.R.G. con termine a tale zona, possono essere realizzati impianti di interesse pubblico purché funzionalmente connessi con la previsione citata e purché non comportino alterazione delle quote del terreno attuale maggiori di metri 2,00.

Art. 6 - VIABILITA'

Nelle zone destinate alla viabilità l'intervento spetta unicamente alle pubbliche amministrazioni; tuttavia la loro realizzazione può essere attuata anche tramite convenzione.

Esse comprendono le zone destinate alla conservazione, all'ampliamento e alla nuova creazione di spazi per il traffico dei pedoni e per il traffico degli automezzi su gomma.

Nelle zone destinate alla viabilità, oltre alle opere stradali per gli automezzi ed i pedoni e relativi servizi funzionali, possono essere realizzate canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, ecc.) ed impianti di verde di arredo stradale, da realizzare con le modalità di cui all'art. delle presenti N.A.

Per le strade aperte alla viabilità carrabile è consentito l'impiego nella pavimentazione di manto asfaltico naturale senza l'impiego di additivi colorati, porfido, lastricato in pietra, mattonelle in cemento autobloccanti.

Per i percorsi pedonali è consentito nella pavimentazione l'impiego di lastricato in pietra, porfido, cotto, mattonelle in cemento autobloccanti; le cordolature, in pietra nel caso dei primi tre tipi sopraindicati di pavimentazione ed in cemento nell'ultimo, dovranno essere dotate di scivoli in corrispondenza degli attraversamenti pedonali.

Art. 7 - AREE DI PARCHEGGIO E AUTORIMESSE

Sono assentibili:

- a) nelle zone per parcheggi pubblici indicati dal P.P.;
- b) nelle zone per la viabilità, anche se non espressamente indicati nelle planimetrie;
- c) in tutte le zone pubbliche e private, in base ai parametri indicati dalle presenti norme.

I parcheggi e le autorimesse di cui ai punti a) e b) sono esclusivamente pubblici, anche se realizzati in concessione temporanea del diritto di superficie; quelli di cui al comma c) sono di uso pubblico e privato e predisposti ai sensi dell'art. 18 della L. 765/1967.

In tutti i parcheggi scoperti a livello stradale devono essere messe a dimora piante di alto fusto nella misura di 1 pianta d'alto fusto e di due gruppi di essenze arbustive ogni 100 mq. della superficie totale destinata a parcheggio; la scelta delle essenze delle alberature e degli arbusti deve essere operata tra quelle tipiche del luogo.

Le superfici a parcheggio dovranno essere localizzate preferibilmente ai piani terreni o interrati; solo in quest'ultimo caso potranno essere costruite anche al di fuori della superficie coperta dell'edificio ed anche al di sotto delle reti stradali; nel caso in cui le autorimesse siano poste al di sotto di spazi liberi non destinati alla viabilità carrabile dovranno essere coperte con una soletta che consenta la formazione di un tappeto erboso con cespugli.

Nelle nuove costruzioni e nelle demolizioni e/o ricostruzioni devono essere riservati spazi per parcheggi ed autorimesse, ai sensi dell'art. 18 della L. 765/1967, nella seguente misura minima:

- a) edifici pubblici: 1/8 mq. ogni metro quadrato di superficie lorda di pavimento;
- b) edifici commerciali e direzionali: 2/3 mq. ogni metro quadrato di superficie lorda di pavimento;
- c) edifici alberghieri e simili: 1 posto auto ogni due camere e comunque non meno di 1/4 mq. ogni metro quadrato di superficie lorda di pavimento;
- d) edifici residenziali: 1 posto auto per appartamento anche moncamera; la loro superficie comunque non può essere inferiore ad 1/5 mq. di superficie lorda di pavimento.

Anche nelle ristrutturazioni integrali degli immobili, nel caso di aumento del numero delle unità immobiliari ovvero di mutamento di destinazioni d'uso, devono essere riservati spazi per parcheggi ed autorimesse nelle misure sopraindicate e correlati alle destinazioni d'uso, nella percentuale indicata al comma 5° del presente articolo.

Tali superfici destinate a parcheggio o autorimessa, ai sensi dell'art. 18 della Legge 765/1967, possono essere anche non contigui all'edificio oggetto di intervento, perché ricadenti nell'ambito del Piano Particolareggiato.

Art. 8 - IMPIANTI A RETE

Gli impianti pubblici a rete, quali le reti idriche, fognizie, telefoniche, elettriche e del gas e le relative volumetrie accessorie, possono essere assentite in tutte le zone di Piano senza l'obbligo del rispetto di alcun parametro urbanistico-edilizio, con la sola esclusione delle cabine di trasformazione e di distribuzione dell'energia elettrica, per quali è prescritto l'inserimento entro il perimetro dei fabbricati esistenti e/o di nuovo impianto, ovvero la loro costruzione in interrato. Tutti gli impianti devono essere realizzati in interrato e/o sotto traccia.

Art. 9 - ARREDI URBANI

Tutti i particolari dell'arredo urbano devono essere armonizzati con l'ambiente circostante.

Pertanto anche per gli edifici pubblici valgono le stesse norme prescritte per gli edifici privati.

Inoltre, nel ripristino di manufatti esistenti e nella loro nuova realizzazione o sostituzione, è fatto obbligo rispettare le seguenti prescrizioni.

E' prescritta la conservazione ed il restauro sia degli elementi di arredo urbano sia degli elementi architettonici isolati esistenti ed aventi interessi storico artistico o facenti comunque parte integrante del disegno della città storica.

Per elementi architettonici isolati si intendono fontane, pozzi, edicole sacre, nicchie, esedre, scenari (costruiti o dipinti), portali, iscrizioni, antichi muri civici.

I nuovi elementi di arredo urbano ed i nuovi elementi architettonici isolati devono essere progettati ed eseguiti in modo conforme alle indicazioni generali.

Per le pubbliche affissioni verranno individuati dall'Amministrazione Comunale appositi spazi in bacheche opportunamente predisposte ed uniformate per dimensioni, materiali e tipologie ai criteri di arredo urbano del centro.

Tutte le canalizzazioni, le linee elettriche e telefoniche devono risultare nascoste sotto traccia o interrate; nel caso di presenza di facciate in pietra a vista devono essere assunti tutti gli accorgimenti occorrenti per non danneggiare le caratteristiche architettoniche e ambientali.

Nel caso di brecce i ripristini devono essere eseguiti con materiali analoghi agli esistenti, nel rispetto delle presenti norme; la localizzazione delle scatole di derivazione e centraline deve essere tale da risultare il meno possibile evidente rispetto alle pareti di fondo.

I lampioni di illuminazione pubblica non possono essere del tipo a palo a frusta, ma devono essere del tipo a lampione anche a parete o sospensione, in metallo smaltato, con forma armonizzata con l'ambiente circostante.

I numeri civici ed il nome delle vie e piazze devono essere disegnati in vernice nera su quadretto di intonaco bianco, ovvero essere realizzati in bassorilievo su targa in pietra non lucidata ancorata con chiodature a testa quadra.

E' escluso l'impiego di elementi di arredo urbano in materiali plastici o con rivestimento plastico.

Le panchine costituite da bauletti addossati alle case devono essere realizzati in muratura intonacata o pietra naturale con sedile in ardesia; le panchine di tipo diverso devono essere del tipo in pietra naturale o in legno smaltato verde su sostegni in ferro verde o nero.

I bidoni per la raccolta dei rifiuti solidi urbani devono essere di un unico tipo, formato e colore ed opportunamente collocati per mascherarli alla vista.

I cestini portarifiuti, di unico tipo, forma e colore devono essere collocati in modo da non intralciare il transito.

Le insegne e scritte pubblicitarie devono essere esclusivamente del tipo a targa e poste a lato delle aperture di negozi, vetrine, bar, laboratori artigianali, ecc.; devono essere realizzate in ardesia, legno, ferro, bronzo o rame con caratteri e simboli incisi, riportati a rilievo o

ritagliati nel materiale stesso, con eventualmente incorporata illuminazione lineare mascherata.

La dimensione massima può essere di cm. 40x80 o 60x60.

Sono pertanto escluse insegne di tipo diverso e in diversa posizione.

Nelle aree private e/o pubbliche per le quali è prevista specifica destinazione a verde anche tramite nuova piantumazione è espressamente vietato l'impianto di piante estranee di rapido sviluppo e diffusione a scapito di essenze indigene e/o di diversa specie da quelle tipiche della regione.

E' obbligo, per tutte le piantumazioni, procedere a manutenzione periodica e sostituzione tempestiva e rotazione delle essenze arbustive, con divieto assoluto di uso di insetticidi ed anticrittogamici nocivi per persone ed animali.

Art. 10 - AREE NON EDIFICATE

Salvo diversa destinazione prevista nelle presenti Norme, le aree libere non edificate sono inedificabili e devono essere sistemate a giardini, cortili, orti, destinate all'esercizio dell'attività agricola in piena area ed a parcheggi scoperti e/o interrati.

Al loro interno è vietata la realizzazione di qualsiasi nuova costruzione, anche precaria, a qualunque uso destinata, con la sola esclusione dei parcheggi privati interrati di cui al successivo 5° comma. Nel caso di pavimentazione deve essere rispettato l'impiego dei materiali previsti all'art. 6 delle presenti N.A..

Qualora all'interno delle aree libere venga realizzato un parcheggio privato scoperto, devono essere posti a dimora alberi ed arbusti nella misura stabilita al precedente art. 7.

E' ammessa inoltre la realizzazione di parcheggi privati interrati a condizione che siano realizzati alla distanza minima di m. 1,00 dal ciglio stradale, che siano completamente interrati su tre lati, che la loro copertura sia a giardino pensile e comunque nel rispetto della morfologia del terreno; nella loro costruzione devono essere altresì rispettate le prescrizioni di cui all'art. 7 delle presenti N.A..

I muri di sostegno devono essere realizzati con paramento in pietra a corsi orizzontali regolari, con l'esclusione di fasciature in pietra non locale.

Le recinzioni devono essere eseguite con l'impiego di cancellate in ferro lavorato di disegno semplice e colorate in nero o grigio scuro; possono anche essere poste al di sopra di un parapetto in pietra od intonacato di altezza non superiore a m. 0,60; l'altezza complessiva non può superare i m. 2,00.

Nella realizzazione delle nuove recinzioni, con la sola esclusione pertanto di quelle esistenti, non in contrasto con l'ambiente (v. Art. 11), che possono essere ripristinate con l'impiego dei materiali esistenti, è vietato il muro cieco; la delimitazione visiva può essere realizzata esclusivamente con l'impiego di arbusti e/o rampicanti.

E' espressamente vietata la posa di materiali contrastanti con l'ambiente e di oggetti che non siano tipici dell'artigianato locale o che non siano opere d'arte riconosciute, anche di piccole dimensioni, su recinzioni, in giardini, cortili ed in genere nei luoghi visibili degli spazi pubblici.

E' ammessa la realizzazione di piccole attrezzature sportive private.

Norma transitoria

I manufatti esistenti, anche realizzati in precario, in contrasto con l'ambiente (con particolare riferimento ai box in lamiera), salvo diversa specifica previsione urbanistica, devono essere demoliti, a cura e spese dei proprietari, fermo restando il potere sostitutivo dell'Amministrazione Comunale, entro due anni dall'entrata in vigore del presente P.P., ovvero, al fine di adeguarli nelle caratteristiche costruttive e tipologiche all'intorno, sostituiti, previa concessione di edificare, con strutture in muratura di analoga volumetria con l'obbligo di mantenimento dell'attuale destinazione d'uso, purché non contrastante con quelle ammesse, nel pieno rispetto delle prescrizioni delle presenti N.A. per quanto attiene materiali e finiture.

Qualora il manufatto venga mantenuto fuoriterra, nella sua costruzione devono essere rispettati i seguenti parametri:

- distanza minima dal ciglio stradale m. 2,00 in rettilineo e m. 5,00 in curva;

- copertura a falda inclinata unica con altezza massima alla gronda di m. 2,20 ed al colmo di m. 3,40;
- pendenza massima della falda 22%;
- manto di copertura in tegole in laterizio rosse.

Qualora detti manufatti utilizzino quale sedime un'area ricavata da precedente sbancamento delimitata a monte da un muro di sostegno di altezza superiore a m. 2,00, ovvero scarpata naturale, dovranno essere sostituiti con manufatti interrati, realizzati come indicato al precedente comma 5° del precedente articolo.

Nel caso in cui due o più manufatti contermini distino tra loro meno di m. 5,00, l'intervento di sostituzione deve essere unitario, sia in termini di presentazione di domanda di concessione sia in termini di organismo edilizio, fermi restando tutti i parametri sopra indicati.

Nel caso in cui un manufatto sia posto su un area prospettante su due strade a differenti quote, l'accesso deve avvenire dalla strada a quota inferiore e risultare interrato su tre lati anche mediante sistemazione del terreno in scarpata naturale e/o con la realizzazione di muri di sostegno di altezza massima fuori terra pari a m. 1,00.

Art. 11 - MATERIALI

Gli interventi previsti dal presente P.P. devono essere inseriti nell'ambiente circostante, nel rispetto delle seguenti particolari prescrizioni.

I materiali e le finiture esistenti difformi da quelle riportate nel presente articolo si considerano ad esaurimento e devono essere adeguati mediante sostituzione o modifica in occasione del primo intervento di entità maggiore rispetto alla manutenzione ordinaria.

Ferme restando le prescrizioni relative alle facciate da conservare di cui al successivo art. 12, ai fini del presente articolo il nucleo urbano è suddiviso in due parti, zona A1 e zona A2, a seconda del prevalente o meno interesse storico dell'ambito considerato, secondo la delimitazione riportata nella tavola di progetto.

Nella Tav. C di progetto sono contenuti i principali particolari architettonici e di finitura esterna, che devono intendersi prescrittivi per la zona A1; nell'ambito dei singoli progetti possono essere adottati anche tipi ad essi assimilabili.

Per ogni zona valgono in particolare le norme in appresso elencate.

Paramento esterno

Zona A1

Salvo quanto specificatamente indicato nelle tavole di progetto del P.P. per quanto attiene i prospetti da conservare allo stato di fatto per i quali è fatto espresso divieto di alterare il tipo di finitura esterna, in pietra e/o intonaco salvo le opere di ordinaria o straordinaria manutenzione, sono consentiti solamente i due seguenti tipi di muratura:

- In pietra faccia a vista, anche stilata con cemento a malta per la protezione dall'umidità; in tal caso è consentito soltanto il riquadro di intonaco attorno alle aperture;
- In pietra e/o laterizi e/o blocchetti prefabbricati con soprastante intonaco a frettazzo o a mestola opportunamente tinteggiato.

Con la sola esclusione dei prospetti da conservare, è consentito il trattamento ex novo delle pareti (intonacatura e tinteggiatura) salvo l'adeguamento alla grana, al colore, ecc. degli elementi preesistenti che caratterizzano la via o piazza. L'intonaco esterno deve essere a civile; è vietato l'intonaco rustico a frattazzo, l'intonaco pietrificante tipo terranova, plastico e simili.

E' prescritto il mantenimento ed il ripristino di tutte le decorazioni, marcapiani, riquadri, bassorilievi e simili esistenti.

Non sono consentiti rivestimenti di alcun tipo ed in particolare in materiali ceramici o vetrosi, in cemento armato a vista, l'inserimento casuale di pietre, marcapiani, parziali rivestimenti in marmo o altre pietre naturali o mattoni.

Nel caso di ripristini effettuati con strutture in cemento armato o acciaio o altri materiali, questi devono essere visibili all'esterno sia in facciate principali che secondarie.

Tutte le canalizzazioni di adduzione idrica, scarichi fognizi, canne fumarie, ecc. devono essere preferibilmente inserite nelle murature, con la sola esclusione dei pluviali di discesa delle

acque meteoriche dei tetti, che, se visibili, devono avere sezione circolare e seguire un andamento rettilineo verticale. Nel caso in cui fosse impossibile inserire gli scarichi e le canne fumerie all'interno delle murature il progetto deve indicarne chiaramente l'andamento, la localizzazione ed il tipo e non devono diminuire la sezione stradale; non è tuttavia ammesso il passaggio di tubazione di adduzione e scarico diversi per stesso corpo di fabbrica. L'andamento delle tubazioni deve essere quello indicativo nella Tav. C.

Zona A2

Ferma restando l'ammissibilità all'impiego dei materiali indicati per gli edifici inseriti nella zona A1, è consentito l'uso di rivestimenti in cemento armato a vista, pietre, ecc., con l'esclusione di ceramica, mattoni e dello inserimento casuale di pietre o altro.

Tutte le canalizzazioni devono essere inserite nelle murature; i pluviali devono avere andamento rettilineo verticale.

Tetti e manti di copertura

Zona A1

La struttura portante delle coperture può essere in legno, in cemento armato, acciaio o altro materiale.

E' tuttavia vietata la realizzazione di gronde o cornicioni in cemento armato o perlinati, con sporgenze piane.

Sono consentiti solamente i seguenti tipi di cornicione: in struttura lignea con andamento inclinato, in abbadini di ardesia, in mattoni e pietre eventualmente intonacati.

L'aggetto massimo delle falde del tetto rispetto al filo esterno di facciata non può superare i cm. 80 (ottanta).

Nel caso di strutture lignee sporgenti a guisa di cornicione, esse devono essere, prima del trattamento impermeabilizzante, impregnate di mordente fino a portarle ad un colore testa di moro; è ammesso l'impiego di smalto colorato nelle sola tinta testa di moro.

Il manto di copertura dei tetti a falde deve essere eseguita con materiali omogenei (è fatto divieto di impiegare materiali differenti per la copertura della stessa falda) e possono essere impiegate solamente tegole tipo marsigliese in laterizio, con esclusione di qualsiasi altro tipo di materiale salvo che per le linee di colmo e di intersezione tra le falde per le quali è ammesso il coppo in laterizio.

Gli ultimi due corsi di tegole, in corrispondenza delle gronde, possono essere sostituiti da corsi in lastre di pietra o ardesia.

Qualora i locali sottotetto siano destinati ad abitazione e/o locali accessori, possono essere previste aperture atte ad aerare ed illuminare i locali stessi; tali aperture possono essere realizzate ad asola sulle falde, con serramenti a filo della falda stessa, ovvero mediante interruzione verticale della falda del tetto qualora l'apertura prospetti su di una terrazza; per ogni tetto deve essere impiegata una sola tra le due soluzioni prospettate.

E' consentita la realizzazione di nuove terrazze a condizione che la loro superficie non ecceda $\frac{1}{3}$ (un terzo) della superficie complessiva del tetto se tale superficie complessiva è superiore ai mq. 30 ovvero $\frac{1}{2}$ (un mezzo) se minore o uguale a

mq. 30 ed a condizione che il parapetto di protezione prosegua rettilinearmente rispetto alla sottostante facciata e che sia cieco; qualora la facciata sia in pietra è ammessa la realizzazione di parapetto in pietra ovvero intonacato, mentre non è ammesso il parapetto in pietra su facciata intonacata.

La copertura dei lastrici solari e terrazze deve essere eseguita con l'impiego di pavimentazioni in cotto, pietra o grès rosso, con la esclusione di piastrelle in ceramica smaltata.

E' espressamente vietata la copertura e la chiusura di terrazzi e balconi in aggetto rispetto al filo della facciata.

E' ammessa la chiusura di logge con vetrata unica per ogni arcata ed a condizione che non sia realizzata con vetrata "all'inglese".

I canali di gronda devono avere sezione circolare ed essere in lamiera zincata convenientemente smaltati in nero, grigio scuro o marrone in armonia con i colori dominanti in facciata, ovvero in rame.

I cornicioni che talvolta costituiscono il coronamento degli edifici al di sotto dell'aggetto della falda del tetto devono essere restaurati mantenendo la sagoma originale e parimenti sono ammesse realizzazioni di nuovi cornicioni intonacati, purché di analogo disegno.

E' consentita l'installazione di pannelli solari sui tetti a condizione che abbiano un lato parallelo alla linea di gronda della falda su cui insistono, che non debordino lateralmente dalla falda e che infine gli stessi nel loro punto più alto rimangano al di sotto del colmo di almeno 1/3 (un terzo) della proiezione prospettica della falda stessa.

I comignoli devono essere in muratura con copertura in tegole o in lastra di pietra o con terminale prefabbricato ovvero in cotto.

Sulla copertura di ogni edificio non è ammessa l'installazione di più di 3 antenne televisive, dovendosi realizzare, ove possibile, sistemi centralizzati di ricezione.

Zona A2

Ferma restando l'ammissibilità dell'impiego dei materiali e della realizzazione degli interventi indicati per la zona A, è consentita la realizzazione di coperture a falde o piane.

Il manto di copertura dei tetti a falde deve essere realizzato in tegole marsigliesi.

Per i lastrici solari devono essere impiegati materiali conformi a quelli utilizzati per la realizzazione del corpo dell'edificio; tutti i materiali da impiegare devono essere dettagliatamente illustrati al fine di consentire allo Organo Tecnico Consultivo Comunale l'ammissibilità del loro uso nei confronti dell'opera.

Balconi e terrazzi

Zona A1

Nel rispetto delle simmetrie, dell'articolazione architettonica dei pieni e dei vuoti, sulle facciate prospettanti su spazi privati ovvero su spazi pubblici di profondità non inferiore a m. 5,00 è consentita la realizzazione di nuovi balconi a

condizione che gli stessi non abbiano sporto rispetto al filo esterno della facciata maggiore di m. 1,00 e lunghezza superiore a m. 2,00; in caso di loro proiezione su aree pubbliche, devono essere realizzati ad un'altezza non inferiore ai m. 4,50 dal piano di calpestio sottostante, se carrabile, riconducibile a m. 3,50 negli altri casi.

I balconi devono essere realizzati in lastre di pietra scura, poggianti su mensole in pietra o in cemento armato o acciaio intonacate in modo identico alle facciate dell'edificio ed ai poggiali eventualmente esistenti, incastrate nelle murature di perimetro, secondo quanto indicato nella Tav. C.

Le ringhiere devono essere in ferro lavorato secondo motivi tradizionali e comunque dello stesso disegno delle esistenti nello stesso edificio o limitrofi e verniciate con un unico colore verde, nero o grigio scuro; non sono ammessi parapetti realizzati con l'impiego di elementi prefabbricati di alcun tipo o ciechi, di colonnine, ecc.

La riparazione e/o sostituzione di balconi esistenti dovrà tenere conto per analogia costruttiva ed uso dei materiali di quanto precedentemente indicato.

E' consentita la realizzazione di nuovi terrazzi all'interno della proiezione delle murature esterne degli edifici, fermo restando che i parapetti di tetti terrazzi devono essere allineati alle facciate ed essere realizzati in pietra a vista o in muratura intonacata, con identici materiali, aspetto e colore di quelli della facciata dell'edificio e con davanzale in pietra naturale di colore scuro non lucidata.

Il rifacimento o ripristino di terrazzi esistenti comporta l'adeguamento alla presente normativa.

Zona A2

Ferma restando l'ammissibilità di quanto previsto per gli edifici inclusi nella zona A1, è consentita la realizzazione di balconi a condizione che non siano sviluppati orizzontalmente per più di 2/3 della lunghezza delle facciate interessate, non abbiano sporto maggiore di m. 1,20 e comunque del sottostante spazio pedonale.

La protezione può essere realizzata in parapetto-fioriera con soprastante ringhiera, ovvero in ringhiera metallica, dipinta in nero ovvero verde ovvero in alluminio anodizzato, acciaio, ecc., con la sola esclusione di parapetto pieno.

Nel caso di inserimento di nuovo balcone su facciata dotata di preesistenze, la nuova struttura deve essere compatibile con quelle esistenti.

Logge

Zona A1

E' ammessa la realizzazione di nuove logge esclusivamente in corrispondenza dell'ultimo piano degli edifici e comunque sempre al di sotto della falda di copertura, senza modificazione dell'andamento delle falde stesse, che possono eventualmente essere prolungate a copertura di lastrici solari esistenti, che vengono trasformati in logge.

Le campate non possono avere larghezza superiore ai m. 2,00.

Parapetti e pilastrate di sostegno devono essere realizzati con materiali che per aspetto e colore saranno identici a quelli

usati per le facciate dell'edificio interessato dalla costruzione della loggia, mentre i davanzali devono essere in pietra naturale di colore scuro non lucidata e comunque in armonia con l'intero edificio; è comunque vietato l'uso di ringhiere.

Zona A2

E' ammessa la realizzazione di logge.

Serramenti esterni

Zona A1

I serramenti esterni, finestre ed infissi di oscuramento, posti ai piani superiori rispetto al piano terra, sia nuovi sia sostitutivi dei preesistenti, devono essere realizzati in legno, con ferramenta in ferro.

Nel rispetto dei pieni e dei vuoti è consentita la realizzazione di porte finestre per garantire l'adeguamento del rapporto aeroilluminante previsto per legge; in tal caso, in assenza di balcone esterno, tra lo scuro o persiana esterna e la finestra deve essere posto un parapetto realizzato con ringhiera in ferro.

La dimensione massima di larghezza delle finestre non può superare i m. 1,30; l'altezza deve essere proporzionata alla larghezza e comunque non può essere inferiore a 1,4 (uno virgola quattro) volte la larghezza stessa.

Su ogni facciata per corpo di fabbrica in modo unitario le finestre possono o meno essere dotate di infisso esterno di oscuramento; in tal caso il tipo da impiegare deve essere a persiana del tipo alla genovese con sportellino o meno; non è ammesso l'uso di tapparelle a scorrimento verticale.

E' vietata ogni mistificazione e contraffazione del legno con l'impiego di materiali che siano surrogati o derivati di nuova tecnologia.

Le finestre ai piani terra prospettanti su spazi pubblici non possono essere dotate di persiana esterna; la loro protezione può essere realizzata esclusivamente con grata metallica posta a filo di facciata ovvero arretrata rispetto al filo stesso.

I serramenti esterni (portoni) posti al piano terra di accesso ai vani scala devono essere in legno massiccio ad una o due ante, a seconda dell'ampiezza del vano, che non può comunque superare i m. 1,20; essi devono essere in legno massiccio ad anta liscia con semplice cornice a riquadri ortogonali con pannello liscio, salvo il ripristino degli esistenti di particolare pregio.

Non è ammessa la realizzazione di portoni parte in legno e parte in vetro protetto da grata; possono essere realizzati sopraluci a semicerchio protetti da grate in ferro battuto.

I serramenti esterni posti al piano terra a chiusura di tutti gli altri accessi non previsti al precedente comma possono essere in legno ad ante ovvero in ferro, a condizione che in quest'ultimo caso siano esclusivamente di due tipi: a battenti in ferro battuto lavorato o a serranda (avvolgibile o basculante) con telo cieco, quest'ultimo tipo è ammesso esclusivamente negli accessi dotati di passo carraio. Devono

essere dipinti in nero o grigio scuro o verde scuro, e comunque con unico colore per strada.

E' vietata l'apposizione su di essi di scritte, od altro, con la sola esclusione dello specifico simbolo di divieto di sosta regolarmente autorizzato.

E' ammessa la realizzazione di nuove aperture esterne, a condizione che le stesse si armonizzino alla facciata esistente per il gioco dei pieni e dei vuoti. Le nuove aperture devono presentare le tradizionali proporzioni, con la sola esclusione delle aperture per i servizi igienici, che possono presentare dimensioni minori di quelle tradizionali.

Nella realizzazione delle nuove aperture devono essere rispettate tutte le prescrizioni contenute nel presente articolo.

Zona A2

Ferme restando l'ammissibilità di quanto previsto per gli edifici ricadenti nella zona A1, è ammesso l'impiego di materiali anche diversi, a condizione che l'uso di tali materiali sia compatibile con l'aspetto architettonico-ambientale globale dell'edificio.

I serramenti esterni posti al piano terra a chiusura degli accessi carrai, devono essere del tipo a serranda (avvolgibili o basculanti) con telo cieco.

Per le loro pitturazioni, fermo restando l'omogeneità per assi viari, vale quanto prescritto per gli edifici ricadenti nella zona A1.

Particolari di finitura

Zona A1

I riquadri delle porte e delle finestre devono essere dotati esclusivamente di mezzanino, posto a filo di intonaco, e davanzale o soglia, non sporgenti più di 3 cm. rispetto al filo esterno della facciata, da realizzare in ardesia o pietra naturale scura non lucidata, mentre gli stipiti laterali devono essere realizzati con intonaco risvoltato o in pietra a seconda del tipo di finitura della facciata.

I pianerottoli, le alzate e le pedate delle scale visibili dall'esterno devono essere realizzati in ardesia o pietra naturale scura non lucidata. E' pertanto vietato l'uso di qualunque altro materiale.

E' vietato l'uso di cornici in cotto e altro materiale attorno a qualsiasi tipo di apertura, emergenti o meno dalla facciata, così come pure sono vietati riquadri in pietra su murature intonacate e/o non costituenti tutt'uno con la facciata stessa.

Le grate di protezione devono avere disegno semplice e tradizionale, comunque intonato alle ringhiere dei poggioli.

Gli eventuali punti di illuminazione visibili all'esterno devono essere realizzati con l'impiego di apparecchi del tipo a lanterna in ferro verniciato, sospesi o a braccio, così come pure in ferro verniciato devono essere le cassette delle lettere visibili dall'esterno, il cui disegno deve essere semplice e non del tipo a "casetta".

Eventuali targhe portanome sulle porte ovvero poste lateralmente ad esse devono essere realizzate in ottone a piastra liscia con iscrizioni lineari ed uniformate tra loro come dimensioni, che al massimo può essere di 21x7.

I muri di sostegno devono essere realizzati con paramento esterno in pietra a corsi regolari orizzontali, ovvero intonacato e dipinto.

E' vietata l'installazione di apparecchiature rice-trasmittenti su e/o in prossimità di finestre, balconi, terrazzi, logge, essendo ammissibile la loro posa esclusivamente sulle coperture degli edifici.

Zona A2

Ferma restando l'ammissibilità di quanto prescritto per gli edifici della zona A1, è ammesso l'impiego di materiali anche diversi purché unitari nel complesso edilizio.

E' viceversa prescrittivo quanto indicato ai commi 3°, 5°, 6° ed ultimo per la zona A1.

Coloriture

Zona A1

Le murature perimetrali esterne intonacate degli edifici devono essere opportunamente tinteggiate con colori non contrastanti con l'ambiente e di aspetto opaco.

Non è ammessa la finitura del tipo "graffiato" verticale, a buccia d'arancia grosse e similari.

Non sono consentite tinteggiature parziali delle facciate.

E' vietato l'uso di colorazioni in tinte diverse nella facciata di un organismo edilizio considerabile autonomo, anche se contiguo ad altri corpi di fabbrica, con la sola esclusione di cornici, marcapiani, ecc. o, in stesso organismo edilizio, di serramenti, ringhiere, ecc.; ogni corpo di fabbrica considerabile organismo edilizio autonomo deve presentare coloritura di facciata distintiva.

E' comunque vietato nella pitturazione delle porte e delle finestre che possono essere anche tinteggiate in bianco, di contrasto con il resto della facciata, l'uso dei seguenti colori: tinte fredde e/o violente, azzurro, verde, viola, ecc.), dovendosi adottare tonalità cromatiche della gamma delle terre e della gamma dei rosa (sabbia, beige, ocra, rosa ligure, rosso ligure, ecc.).

Gli infissi interni delle finestre, devono essere tinteggiati in bianco, beige, o avorio, ovvero lasciati in legno a vista.

Le persiane devono essere smaltate in colore verde ligure, marrone, ovvero essere lasciate in legno a vista previo inscurimento con mordente.

La ferramenta deve essere dello stesso colore dell'infisso o nera o grigio antracite e non essere del tipo falso antico.

Le inferriate, le ringhiere, i pluviali, i canali di gronda e tutte le parti in ferro e zinco in genere devono essere verniciate in nero, grigio antracite o marrone, ovvero della stessa tinta della facciata.

I portoni di ingresso e le ante in legno visibili dall'esterno devono essere smaltati in colore verde ligure, in marrone,

ovvero essere lasciate in legno a vista previo inscurimento con mordente.

E' ammesso l'uso di tende da sole ai piani superiori al terreno anche sporgenti rispetto al filo esterno della facciata, purché non aggettino più del balcone o terrazzo da coprire e purché abbiano tinta unita in gradazione con il colore della facciata e comunque uguali per corpo di fabbrica.

Zona A2

Con la sola esclusione degli edifici nei quali è fatto impiego di materiali non tradizionali classificati quali ammissibili, valgono le prescrizioni della zona A1.

Tettoie di protezione degli accessi

Zona A1 e A2

In corrispondenza delle sole porte di ingresso principale delle abitazioni è consentita la realizzazione di tettoie per il riparo dall'acqua alle seguenti condizioni:

- che non aggettino su aree destinate al pubblico transito veicolare;
- che, nel caso in cui prospettano su strade pedonali, siano poste ad altezza minima di m. 2,50 misurata nella parte più bassa del piano stradale;
- che il loro sporto massimo, rispetto al muro perimetrale dell'edificio, non ecceda i m. 0,60 e comunque sia sempre inferiore a $\frac{1}{4}$ (un quarto) della larghezza degli spazi pubblici o privati su cui prospettano;
- che la loro copertura sia realizzata esclusivamente con tegole marsigliesi;
- che la struttura portante sia in legno o ferro con esclusione dell'alluminio anodizzato.

Non sono ammesse tettoie in materiale plastico tipo ondolux o in cemento amianto.

Norme igieniche

Zone A1 ed A2

Per gli edifici esistenti, nel caso di mantenimento della attuale DU, non si applicano le norme del D.M. 5 luglio 1975.

Art. 12 - FACCIATE DA CONSERVARE

I prospetti individuati con apposito simbolo nella tavola di progetto debbono essere mantenuti nel rispetto delle loro attuali caratteristiche.

Paramento esterno

Per le murature intonacate è consentito il trattamento ex novo delle pareti (intonacatura e tinteggiatura) salvo l'adeguamento alla grana, al colore, ecc. degli elementi preesistenti che caratterizzano la via o il tratto di essa su cui l'unità edilizia si affaccia.

Per gli intonaci è prescritto l'uso di quelli a civile.

Le murature di stesso organismo edilizio parzialmente in pietra a vista e parzialmente intonaco devono essere ripristinate unitariamente eliminando l'intonacatura.

Per le murature in pietra è ammessa la sola stilatura con l'impiego di cemento addizionato ad ossidi per evitare il contrasto di colore.

Devono essere eliminate tutte le aggiunte e superfetazioni esistenti.

Aperture

E' prescritta la conservazione delle aperture originarie; è consentito esclusivamente il ripristino delle aperture delle quali sia documentata la preesistenza e di quelle finestre che risultino eventualmente dipinte. E' vietata la costruzione di balconi ed oggetti salvo quelli preesistenti.

Altri elementi

Per gli elementi di finitura visibili dall'esterno, è prescritto il trattamento con materiali tradizionali e consoni con l'ambiente, così come prescritto dalle presenti Norme.

E' vietata la realizzazione di nuove canalizzazioni o tubazioni esterne in vista, con la sola esclusione dei pluviali e dei tubi del gas; quelle esistenti dovranno essere opportunamente mascherate.

E' prescritto il mantenimento di particolari elementi decorativi, quali cornicioni, stipiti di porte e finestre, lesene, piastrini ed altre decorazioni inglobate nelle facciate.

Nel caso di sopraelevazione la stessa deve essere eseguita con particolare attenzione e con l'impiego dello stesso materiale di finitura esterno della parte sottostante che si mantiene; gli eventuali cornicioni devono essere ricostruiti con analoghe caratteristiche degli esistenti.

Art. 13 - INTERVENTI

Qualunque opera di intervento sul suolo, sui fabbricati, su manufatti di ogni genere, è sottoposta a concessione, ad eccezione solamente di quelle tassativamente elencate qui di seguito:

- a) attività ed operazioni di coltura agricola;
- b) manutenzione ordinaria;
- c) interventi per i quali le presenti Norme prevedono esplicitamente l'autorizzazione anziché la concessione.

Gli interventi edilizi ammessi sono i seguenti:

- interventi di manutenzione ordinaria;
- interventi di manutenzione straordinaria;
- interventi di restauro e risanamento conservativo;
- interventi di ristrutturazione edilizia;
- interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento volumetrico;
- interventi di demolizione;
- interventi di ricostruzione;
- nuova costruzione.

Art. 14 - DEFINIZIONI

1. Manutenzione ordinaria: gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
2. Manutenzione straordinaria: gli interventi di manutenzione straordinaria sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche della destinazione d'uso. E' comunque esclusa dagli interventi di manutenzione straordinaria qualsiasi modifica della forma e dimensione delle aperture esterne, della posizione e pendenza delle scale e delle rampe, del tipo e delle pendenze delle coperture. Per i suddetti lavori è necessario richiedere al Sindaco la preventiva autorizzazione. Nel caso di interventi di straordinaria manutenzione relativi ad opere da realizzare in facciata, quali tinteggiatura e rifacimento di intonaco, di elementi architettonici esterni, di canalizzazioni, di serramenti e di tutto quanto riguarda i particolari di finitura delle facciate, nella domanda deve essere indicato il colore e/o il tipo di elemento che si intende impiegare, facendo riferimento al numero corrispondente della Tav. C. contestualmente all'esecuzione delle opere di straordinaria manutenzione suindicate deve provvedersi alla rimozione di elementi costruttivi e decorativi aggiunti al fabbricato originario e contrastanti con le prescrizioni delle presenti Norme di Attuazione.
3. Restauro e risanamento conservativo: gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere, che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
4. Ristrutturazione edilizia: gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi 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, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
5. Ristrutturazione edilizia con incremento volumetrico: fermo restando quanto previsto al precedente punto 4., sono consentiti, nel rispetto delle norme di cui agli specifici articoli, per gli edifici individuati nelle cartografie di progetto, ampliamenti di volume in aderenza alle seguenti normative, con la precisazione che

detti aumenti volumetrici non sono comunque consentiti al di fuori del perimetro attuale del fabbricato. Nell'ambito di tale intervento è consentita anche la demolizione dell'organismo funzionale preesistente con mantenimento delle sole murature perimetrali (sventramento), e ricostruzione di tutti i solai interpiano e delle coperture, purché l'incremento volumetrico totale non ecceda il 20% (venti per cento) della volumetria esistente. La traslazione verticale delle falde della copertura è consentita a condizione che venga prevista in assetto parallelo con identica articolazione di quelle preesistenti, nel rispetto comunque delle presenti norme, e che la misura massima di tale traslazione misurata alla gronda non ecceda i m. 1,20. E' altresì ammessa una diversa inclinazione, ferma restando un'articolazione delle falde il più possibile simile alle preesistenti, delle pendenze delle coperture fino al raggiungimento dell'inclinazione massima del 45% purché ne sia dimostrata l'indispensabilità ed a condizione che in tal caso lo spostamento della linea di intersezione tra il filo esterno della facciata e l'intradosso della copertura non superi in verticale, la misura di m. 0,80 rispetto alla posizione della linea stessa sulla struttura preesistente. Nel caso di traslazione della linea di gronda devono essere eliminati tutti i manufatti aggettanti rispetto al filo esterno delle murature perimetrali (cornicioni e simili). Deve altresì essere garantito che il nuovo organismo edilizio non risulti in contrasto con le preesistenze dell'intorno all'intervento (entro un raggio di m. 30) e che l'aspetto architettonico dell'edificio sia conforme nei particolari di finitura a quanto previsto nella Tav. C del P.P., con la sola esclusione degli edifici individuati con apposita simbologia nella tavola di progetto per i quali la sopraelevazione deve rispettare i caratteri di finitura esterna del sottostante corpo di fabbrica. Nel caso di esistenza di volumi aggettanti rispetto all'edificio principale posti a piani superiori al terreno, e comunque non incidenti su spazi pubblici, gli stessi devono essere completati per la parte sottostante fino a livello del terreno e per la parte superiore fino al tetto, che deve essere proseguito su tale volume, in modo da costituirne corpo unico mantenendo inalterata la pendenza della falda di copertura, nel rispetto dell'impiego dei materiali e dei tipi edilizi indicati dalle presenti norme. Nel caso di non ottemperanza alla predetta prescrizione il Sindaco ha facoltà di ingiungere al proprietario di richiedere concessione edilizia per l'esecuzione dei lavori, od il ulteriore mancanza di adempimento, entro e non oltre trenta giorni dalla data di notifica dell'ingiunzione stessa, alla diffida alla demolizione delle opere preesistenti in contrasto con il decoro urbano e gli aspetti architettonico-ambientali di insieme. Nel caso in cui il volume aggettante presentasse proiezione verticale su sottostante spazio pubblico o di pubblico transito o gravato di servitù di passaggio dovrà essere prevista la conservazione dell'accesso o del passaggio stesso tramite appropriate strutture murarie che comunque devono garantire aspetti architettonico-ambientali consoni per forma e per uso dei materiali alla conservazione degli aspetti tipici dell'intorno circostante.

6. Demolizione: la demolizione totale di un fabbricato è finalizzata sia alla ricostruzione secondo gli specifici parametri, sia alla disponibilità dell'area per ricomposizione parcellare o per servizi

pubblici in funzione della ristrutturazione urbanistica, ovvero per l'eliminazione delle superfetazioni.

7. Ricostruzione: si intende per ricostruzione il rifacimento parziale o totale di edifici o parti di essi, oggetto di intervento di cui al precedente punto 6., o comunque il rifacimento di organismi edilizi distrutti in epoca passata. In ogni caso l'applicazione del presente intervento deve tenere conto di tutte le indicazioni tipomorfologiche contenute nelle presenti norme e nella Tav. C di progetto del P.P.: nel caso degli edifici distrutti summenzionati devono essere rispettati i parametri planivolumetrici di cui alle presenti norme. Non può essere prevista alcuna differente conformazione planimetrica non espressamente indicata.
8. Nuova costruzione: si intende per nuova costruzione la costruzione di un volume, anche interrato, qualunque sia la sua destinazione d'uso.

Art. 15 - Grado di intervento

Ferme restando tutte le restanti norme, con particolare riferimento alle zone A₁ ed A₂, per le unità immobiliari, gli edifici, i ruderi e per le aree appositamente individuate nella Tav. A sono consentiti zona per zona gli interventi in appresso specificati. Per le attrezzature pubbliche valgono le prescrizioni di cui al precedente art. 5.

1 - Grado di intervento 1

Per gli edifici assoggettati a detto grado di intervento sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

2 - Grado di intervento 2

Per gli edifici assoggettati a detto grado di intervento sono consentiti, oltre gli interventi indicati per la zona 1, anche gli interventi di ristrutturazione edilizia senza incremento volumetrico.

3 - Grado di intervento 3

Per gli edifici assoggettati a detto grado di intervento sono consentiti, oltre gli interventi indicati per la zona 2, anche gli interventi di ristrutturazione edilizia con incremento volumetrico, così come indicato al precedente Art. 14 punto 5.

4 - Grado di intervento 4

Per gli edifici assoggettati a detto grado di intervento sono consentiti gli interventi indicati per la zona 2 ed inoltre la sopraelevazione di un piano dell'immobile, nel rispetto di tutte le norme di cui al presente articolato normativo e delle seguenti prescrizioni particolari;

- a) altezza massima della sopraelevazione, calcolata dall'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano in oggi esistente all'estradosso del solaio di copertura del piano di progetto, restando espressamente escluso nel computo dell'altezza sia il tetto attuale che di progetto, m. 3,00;
- b) copertura a falde inclinate con possibilità di inserimento al suo interno di lastrici solari nella misura massima di 1/3 della superficie coperta e di loggiati, nel rispetto delle norme di cui al precedente art.;
- c) destinazione d'uso residenziale.

5 - Grado di intervento 5

Trattasi di edifici e/o ruderi dei quali è previsto l'ampliamento e/o la ricostruzione. Nella tavola di progetto è indicata la quota massima della linea di gronda ed il massimo ingombro planimetrico.

6 - Grado di intervento 6

In tale grado di intervento sono inclusi i nuovi volumi di progetto; nella Tav. A è inoltre segnalato per taluni di essi i limiti del LOTTO di intervento.

Per i nuovi volumi, fermo restando quanto già precedentemente formulato, valgono le seguenti prescrizioni in contemporanea applicazione con quanto stabilito in più puntuali parametri edificio per edificio:

- 1 - ove evidenziato, si intende prescrittivo i limiti del LOTTO;

- 2 - al di fuori della linea delimitante lo ingombro planimetrico dell'edificio, è consentita la realizzazione di aggetti (balconi) alle seguenti condizioni:
- non devono avere, rispetto al limite planimetrico indicato, sporgenza superiore a m. 1,20 e comunque non maggiore della larghezza del marciapiede sottostante;
 - non devono essere posti ad un'altezza inferiore a m.3,50 da spazi pubblici ad essi sottostanti.
- E' in ogni caso consentito l'arretramento delle murature di perimetro per formare logge, balconi e terrazzi.
- I cornicioni rispetto all'ingombro planimetrico possono avere sporto massimo pari a quello dei fabbricati limitrofi.
- 3 - è prescrittiva la destinazione d'uso che deve intendersi quale prevalente;
- 4 - nel caso di previsione all'interno del lotto di specifica destinazione pubblica (viabilità, parcheggio, verde pubblico) la superficie destinata a tale uso deve essere ceduta al Comune all'atto della richiesta di concessione edilizia, mentre è facoltà dell'Amministrazione Comunale richiederne la realizzazione dietro convenzionamento a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione.

Si precisa che le unità immobiliari destinate a residenza non possono avere superficie al lordo delle tramezzature interne inferiore a mq. 50 (cinquanta).

Seguono le prescrizioni parametriche per singolo edificio.

EDIFICIO	SUPERFICIE COPERTA MQ.	N° PIANI	ALTEZZA MAX M.	VOLUME MAX MC.	DESTINAZIONE D'USO
1	120	2	6.50	750	Residenza
2	120	2	6.50	750	Residenza
3	60	2	6.50	360	Residenza
4	16	2	7.50	115	Residenza
5	45	1	4.50	200	Autorimessa, magazzino
6	40	1	3.50	140	Autorimessa, magazzino
7	15	1	3.50	45	Magazzino
8	85	3	10.50	850	Residenza
9	35	1	3.50	120	Autorimessa, magazzino
10	120	2	6.50	750	Residenza
11	50	2	6.50	285	Residenza
12	25	2	6.50	150	Residenza
13	120	2	6.50	750	Residenza
14	120	1	3.50	400	Residenza
15	55	1	3.50	180	Residenza

Art. 16 - Decoro dell'ambiente urbano

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà.

Il Sindaco ha facoltà di imporre alle proprietà interessate la esecuzione di opere (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coloriture, di coperture, di aggetti, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, di aree verdi, ecc.) necessarie al mantenimento del decoro, sempre comunque nel rispetto delle precedenti prescrizioni normative tutte.

All'interno del perimetro del P.P. sono vietate le discariche di materiali.

Art. 17 - Attrezzature commerciali e pubblici esercizi

La realizzazione e l'installazione di attrezzature commerciali, nonché di pubblici esercizi, è assoggettata oltre che alle presenti Norme di Attuazione anche alla disciplina prevista nei relativi Piani di sviluppo e di adeguamento di cui alle Leggi n.426/1971 e n.524/1974 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 18 - Adeguamento alla disciplina per le zone sismiche

Tutte le previsioni contenute nel P.P. devono essere realizzate nel pieno rispetto delle prescrizioni di cui alla Legge 2 febbraio 1974, n.64, e del D.M. 3 marzo 1975 e successive modificazioni ed integrazioni, in particolare per quanto attiene il distacco tra organismi edilizi contigui, l'altezza massima in funzione del tipo di struttura e della distanza fra il contorno dell'edificio ed il ciglio opposto della strada, che nei casi di sopraelevazione degli immobili esistenti di nuova costruzione e di ricostruzione dei ruderi non può essere inferiore a metà dell'altezza del manufatto edilizio su esso prospettante.

Pertanto in tutti i progetti di sopraelevazione, nuova costruzione o ricostruzione devono essere evidenziate le distanze tra il contorno della costruzione ed il ciglio delle eventuali strade adiacenti.

In particolare, prima della realizzazione di nuove opere nell'ambito delle zone "2", così come individuate nella carta sismica, deve essere prodotta un'accurata indagine geotecnica particolareggiata per la definizione delle opere strutturali di fondazione.