

COMUNE
DI
ALBISOLA SUPERIORE
(Provincia di SAVONA)



P.U.O.
sub ambito AU 2.1
nucleo storico di
Albisola Superiore

NORME
DI
ATTUAZIONE

arch. Pietro Cozzani

arch. Danilo Demi

arch. Federica Alcozer

Studio geologico tecnico: geol. G. B. Piacentino

Aggiornamento:
Febbraio 2011/ Dicembre 2011

In rosso: nuovo testo - febbraio 2011 testo eliminato : ~~=====~~

In seguito le Controdeduzioni alle Osservazioni presentate a seguito D.G.C. n°153 del 13.07.2009

In blu : nuovo testo - dicembre 2011 testo eliminato : =====

INDICE

Titolo I

CONTENUTI DEL PUO AMBITO 2.1

Art..1 - CAMPO DI APPLICAZIONE

Art..2 - OBIETTIVI

Art.. 3 - ELABORATI DEL PUO

Titolo II

NORME ESECUTIVE

Art.. 4 - CLASSIFICAZIONE DELLE AREE E DESTINAZIONI D'USO

Art.. 5 - UNITA' MINIMA D'INTERVENTO

Art..6 - MODALITA' D'INTERVENTO

Art..7 - NORME GENERALI PER GLI EDIFICI ESISTENTI

Art.. 8 - NORME PER INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

Art.. 9 - NORME PER LE AREE SCOPERTE

Art.. 10 - NORME PER I PARCHEGGI PRIVATI

Art.. 11 - NORME PER LE AREE PUBBLICHE

Art. 11bis – NORME PER DEPOSITI DI ATTREZZI AGRICOLI

Art.. 12 - PARCO DEL CASTELLARO

Art . 13 - AREA DI RISPETTO PER LA VALORIZZAZIONE DEL" LABIRINTO" DELLA VILLA
GAVOTTI E NORME PER LA TUTELA DI SPECIFICI MANUFATTI SITUATI ALL'INTERNO
DEL PERIMETRO DEL PUO

Art. 14 – ALTRI INTERVENTI SU EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO: MUNICIPIO E ANNESSI, CASA
DI RIPOSO, UFFICIO TRIBUTI, EDIFICIO MAPP. 337, EDIFICIO “CANTINE”

Art. 15 - RIFACIMENTO E TINTEGGIATURA DELLE FACCIATE DI VIA DELLA
ROVERE

TITOLO III

NORME DI PROCEDURA

Art. 16 - MARGINI DI FLESSIBILITA' DEL PIANO

Art. 17 - PUBBLICA UTILITA' DELLE OPERE PREVISTE DAL PUO, E TERMINE PER PRESENTARE
LA CONVENZIONE DA PARTE DEL SOGGETTO ATTUATORE

Art. 18 - VIABILITA' E PARCHEGGI

Art. 19 - ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO DI AUTORIZZAZIONE
E/O PERMESSO DI COSTRUIRE

Art. 20 - NORME DI URBANISTICA COMMERCIALE

Art. 21 - NORME PER PORTATORI DI HANDICAP

Art. 22 - INFRASTRUTTURE A RETE

Art. 23 – COMMISSIONE PER L'INTERPRETAZIONE AUTENTICA DELLE NORME

TITOLO IV

ASPETTI GEOLOGICO - TECNICI

Art. 24 - NORME GEOLOGICO – TECNICHE PER TIPI D'INTERVENTO

Art. 25 – NORME GEOLOGICO – TECNICHE DI CARATTERE GENERALE

Titolo I

CONTENUTI DEL PUO AMBITO 2.1

Art..1 - CAMPO DI APPLICAZIONE

1. Il presente PUO (Progetto Urbanistico Operativo) ai sensi della Legge Regionale n°36/1997 ha per oggetto l'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale PUC dell'Ambito AU 2.1 del PUC del Comune di Albisola Superiore vigente dal 14.06.2004. Esso si applica in forza dell'art. 35 delle Norme di Attuazione del PUC, nonché delle disposizioni di legge regionali e nazionali vigenti in materia.

Art..2 - OBIETTIVI

1. L'obiettivo principale del PUO è la regolazione urbanistica ed edilizia dell'area attraverso l'individuazione degli edifici esistenti da conservare, risanare o ristrutturare nel quadro del recupero del patrimonio edilizio esistente, secondo finalità economiche, sociali e di conservazione dell'ambiente, nonché della nuova edificazione da consentire ; la ristrutturazione delle aree da destinare ad uso pubblico per un migliore godimento del patrimonio edilizio ed urbanistico da parte dell'intera cittadinanza, nonché le modifiche da apportare alla viabilità per eliminare condizioni di difficoltà nel traffico.

Art.. 3 - ELABORATI DEL PUO

1. Il presente strumento attuativo è costituito dai seguenti elaborati:
 - Relazione illustrativa e relazione finanziaria
 - Norme tecniche di attuazione
 - **Relazione Paesistica**
 - **Valutazione Ambientale Strategica - Verifica di assoggettabilità- Rapporto preliminare**
 - **Documentazione fotografica dei muri delle crose ricompresi nel PUO AU 2.1: Via Fodrato, Via Piave, Via Eugenia, Via Spotorno**
 - Bozze di Convenzione degli interventi previsti
 - Schede delle Unità d'intervento (U.I.)
 - **Tav. A Stato di fatto: Inquadramento urbanistico** **scale varie**

- Tav. B Stato di fatto: Individuazione elementi di valore storico sc. 1:1000

- Tav.1 Stato di fatto: Rilievo murario degli edifici sc. 1:1000

- Tav.2 Stato di fatto: Pianta coperture sc. 1:1000

- Tav.3 Stato di fatto: Prospetti principali sc. 1:1000

- Tav.4 Stato di fatto: Consistenza piani-volumetrica degli edifici sc. 1:1000

- Tav.5 Stato di fatto: Stato di conservazione degli edifici sc. 1:1000

- Tav.6 Stato di fatto: Stato d'uso delle unità edilizie al piano terra sc. 1:1000

- Tav.7 Stato di fatto: Localizzazione attività pubbliche e commerciali sc. 1:1000

- Tav.8 Stato di fatto: Quadro sinottico delle tipologie edilizie sc. 1:200

- Tav. 9 Stato di fatto: Individuazione delle tipologie edilizie nel tessuto urbano sc. 1:1000

- Tav.10 Progetto: Individuazione unità minime e nuove aree di intervento sc. 1:1000

- Tav.11 Progetto: Planimetria di progetto su base catastale sc. 1:1000

- Tav.12 Progetto: Planimetria di progetto nuovi interventi ed aree a servizi sc. 1:1000

- Tav.13 Progetto: Prospetti principali sc. 1:1000

- Tav.14 Progetto: Aree a servizi pubblici sc. 1: 500

- Tav.15 Progetto: Schema rete acque nere sc. 1:1000

- Tav.16 Progetto: Schema rete acque bianche sc. 1:1000

- Tav.17 Progetto: Schema impianto di illuminazione sc. 1:1000

- Tav.18 Progetto: Schema delle nuove pavimentazioni sc. 1:1000

- Tav.19 Progetto: Schema viabilità sc. 1:1000

- Tav.20 A-B Progetto: Tipologie edilizie nuovi interventi sc. 1:200

**- Tav.20 C Progetto: Tipologie edilizie:
Interventi di ampliamento edifici pubblici sc. 1:200**

**- Tav. 21 Progetto: Stralcio PUC con raffronto perimetrazione
PUO: anni 2004 – 2007 - 2011 sc. 1:2000**

- Tav. 22 Progetto: Posizionamento e caratteristiche cabina ENEL sc. 1:500

- Allegato 1: Piano del Colore di via Della Rovere

- Indagine Geologica - Tecnica e Idrogeologica

Titolo II

NORME ESECUTIVE

Art. 4 - CLASSIFICAZIONE DELLE AREE E DESTINAZIONI D'USO

1. Le aree comprese nel PUO sono distinte secondo la loro destinazione come segue:
 - a) aree private destinate agli edifici residenziali, alle attività commerciali ed artigianali ed agli spazi di pertinenza degli edifici ;
 - b) aree private destinate ad orto o giardino;
 - c) aree pubbliche destinate alla viabilità veicolare e/o pedonale;
 - d) aree pubbliche destinate ai parcheggi pubblici;
 - e) aree pubbliche destinate ad attrezzature per il gioco dei bambini ed al verde;
 - f) aree pubbliche ed edifici destinati ad attrezzature collettive.

Art. 5 - UNITA' MINIME D'INTERVENTO

1. Sono definite Unità Minime d'intervento l'unità operativa minima (edificio o aggregato di edifici) richiesta per poter attuare gli interventi di Piano, fatta eccezione per gli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria .
2. Dette Unità Minime d'intervento sono analiticamente individuate nella tavola n°10 e nelle apposite schede delle Unità d'intervento (U.I.) che si intendono parte integrante delle presenti norme.
3. Per ogni Unità d'intervento è stata redatta una scheda norma in cui sono definiti i tipi d'intervento ammessi, quelli condizionati a determinate prescrizioni e quelli eventualmente imponibili dall'Amministrazione Comunale.
4. Le Unità d'intervento definiscono inoltre l'estensione minima cui può essere riferito un progetto di ristrutturazione edilizia.
5. Non è consentito il frazionamento delle Unità d'intervento così come individuate nella tavola n°10 se non previsto nelle apposite schede.
6. I nuovi interventi sono definiti nelle tavole n°10 e n°11.

Art. 6 - MODALITA' D'INTERVENTO E DEFINIZIONE DI SUPERFICIO E AGIBILE (SA)

Gli interventi previsti sulle aree e sugli edifici privati, destinati alla residenza ed alle attività commerciali ed artigianali, sono i seguenti:

6.1 MANUTENZIONE ORDINARIA

1 Si definiscono interventi di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino alterazioni all'aspetto esterno del fabbricato e delle sue pertinenze.

2 Sono considerati di manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

- all'interno degli edifici:

- a) riparazioni e rifacimenti di pavimentazioni;
- b) rifacimenti e riparazioni di intonaci, tinteggiature, rivestimenti interni;
- c) riparazione e sostituzione di serramenti interni;
- d) riparazione o sostituzione di impianti idraulici, elettrici, di riscaldamento, di ventilazione, per la fornitura del gas;
- e) riparazione o sostituzione di canne fumarie;
- f) riparazione, rinnovamento o sostituzione di servizi igienico - tecnologici (senza alterazione delle caratteristiche distributive, volumetriche e di destinazione) dell'edificio o delle singole unità immobiliari;
- g) inserimento e sostituzione di elementi di coibentazione termica, di impermeabilizzazione, di isolamento;
- h) risanamento o costruzione di vespai;
- i) rifacimento o riparazione della condotta condominiale o della braga all'interno dell'unità immobiliare;

- all'esterno degli edifici:

- a) riparazione e ripristino delle facciate in pietra con le stesse caratteristiche e materiali;
- b) tinteggiatura e ripulitura delle facciate, con gli stessi colori di quelli originali e con eventuale ripresa degli intonaci deteriorati o mancanti senza alterazione dei materiali o delle colorazioni esistenti;
- c) manutenzione e riparazione dei frontalini e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi o loro sostituzione con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti;
- d) riparazione, sostituzione, rinnovamento delle decorazioni e finiture esterne (quali ad esempio lesene, frontalini, cornicioni, piattabande, spalline, mostrine), con soluzioni formali e materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti;
- e) riparazione, sostituzione con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti: dei manti di copertura, delle pavimentazioni delle coperture piane, delle pavimentazioni di cortili o di cavedi, delle pavimentazioni di atri condominiali, scale e ballatoi, delle pavimentazioni esterne, degli elementi di arredo esterno;

- f) riparazione o sostituzione, con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti, di singoli elementi della piccola orditura del tetto;
 - g) riparazione o sostituzione di infissi, grondaie, pluviali, camini, canne fumarie e simili con gli stessi colori e tipologie preesistenti, e con materiali che non comportino alterazione degli aspetti estetici;
 - h) riparazione o sostituzione con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti di recinzioni, parapetti, ringhiere e simili;
 - i) installazione di tende da sole, insegne, targhe, impianti tecnologici o elementi di arredo urbano non comportanti opere edilizie;
 - j) installazione di recinzioni nel terreno non comportanti l'esecuzione di opere murarie;
 - k) interventi di impermeabilizzazione dei cornicioni;
 - l) nuova installazione o sostituzione di antenne televisive centralizzate o singole;
 - m) inserimento di impianti tecnologici purché collocati entro la sagoma dell'edificio.
 - n) installazione di impianti di allarme, di rinforzi agli infissi comprese grate o blindature ed, in genere, le strutture relative alla sicurezza passiva dell'edificio ricadenti nella sagoma dello stesso.
- 3 Per gli edifici ed impianti adibiti ad attività industriali e artigianali o al servizio delle stesse sono compresi nella manutenzione ordinaria gli interventi di seguito indicati volti ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico degli impianti produttivi esistenti, sempre che tali interventi non ne mutino le caratteristiche dimensionali, siano interni al loro perimetro e non incidano sulle loro strutture e sulla loro tipologia edilizia:
- a) riparazione, sostituzione ed adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici, televisivi e telematici diversi da quelli disciplinati dall'articolo 27 della L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e s.m.i., purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici;
 - b) riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche esterne dei locali né aumento delle superfici agibili;
 - c) realizzazione di passerelle o strutture in metallo per l'attraversamento aereo delle strade interne con tubazioni.

6.2 MANUTENZIONE STRAORDINARIA

- 1 Si definiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché

per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempreché dette modifiche non alterino i volumi, le superfici e non mutino le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari.

2 Sono considerati di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

- a) le opere necessarie per conservare la stabilità della costruzione mediante il rinnovamento o la sostituzione di alcuni degli elementi strutturali dell'edificio;
- b) le sistemazioni di spazi aperti anche mediante modifiche alle quote del terreno preesistente e la realizzazione di muri di contenimento di natura pertinenziale o la demolizione di manufatti e costruzioni;
- c) il rifacimento totale dei manti di copertura, con modifica del tipo di materiale esistente, compresa la struttura del tetto;
- d) la riparazione e il ripristino delle facciate con diverse caratteristiche e materiali, il rinnovo dell'intonaco esterno con demolizione dell'esistente fino al vivo della muratura e rifacimento esteso almeno ad un intero prospetto, nonché la tinteggiatura e ripulitura delle facciate con colori diversi da quelli originari;
- e) l'adeguamento, il rinnovo e la sostituzione dei servizi igienico - sanitari e degli impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, ventilazione, aspirazione, impianto di ascensori e di sollevamento in genere, con le opere ad essi funzionalmente complementari ed indispensabili) quando comportano alterazione delle caratteristiche distributive;
- f) gli interventi volti al superamento delle barriere architettoniche e al risparmio energetico quando richiedano la creazione di locali tecnici esterni di cui all'articolo 81 della L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e s.m.i., o di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio o la realizzazione delle opere di cui all'articolo 67, comma 5 della L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e s.m.i.;
- g) l'installazione di recinzioni con opere murarie fino a 50 cm.;
- h) la riparazione o sostituzione degli infissi con diverso colore e tipologia.

3 Per gli edifici adibiti ad attività industriali e artigianali sono considerati di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

- a) l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici agibili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi locali tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie agibile destinata all'attività produttiva;

- b) tutte le opere di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessarie per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento della superficie lorda di pavimento;
- c) la realizzazione di basamenti, incasellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti.

6.3 RESTAURO

- 1 Si definiscono interventi di restauro quelli consistenti in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio, quali definite all'articolo 83 della L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e s.m.i., ne consentono la conservazione e il recupero valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche; detti interventi riguardano edifici vincolati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e successive modifiche e integrazioni, o dichiarati di valore storico, culturale o architettonico dallo strumento urbanistico generale e dal PTCP.
- 2 Gli interventi di restauro possono interessare l'intero organismo edilizio, parti dell'edificio o singole unità immobiliari.
- 3 Detti interventi possono comportare le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche nonché quelle per realizzare locali tecnici che si rendono indispensabili per l'installazione degli impianti tecnologici necessari agli usi previsti per gli immobili.
- 4 Sono considerati di restauro i seguenti interventi:
 - a) il recupero degli elementi storici, architettonici o artistici o il ripristino delle parti alterate dei fronti esterni ed interni e degli ambienti interni;
 - b) la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
 - c) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo - organizzativo originale;
 - d) la conservazione, il ripristino o il miglioramento degli spazi liberi di pertinenza dell'edificio quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri, i porticati;
 - e) il consolidamento, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;

- tetto con eventuale ripristino della copertura originale;
 - f) la eliminazione delle superfetazioni costituenti parti incongrue dell'impianto originario;
 - g) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico - sanitari nonché per l'efficienza energetica dell'edificio nel rispetto dei caratteri storici, culturali o architettonici.
- 5 Nel caso di immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente il restauro può comprendere interventi di miglioramento strutturale ai sensi della normativa di settore.

6.4 RISANAMENTO CONSERVATIVO

- 1 Si definiscono interventi di risanamento conservativo quelli volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio, quali definite all'articolo 83 della L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e s.m.i., ne consentano destinazioni d'uso con esse compatibili.
- 2 Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, sempreché vengano rispettati l'impianto strutturale, tipologico ed architettonico; sono altresì da ricomprendere nel risanamento conservativo gli interventi volti a realizzare nuovi servizi igienico - sanitari nonché locali per impianti tecnologici e per l'efficienza energetica dell'edificio, anche mediante modeste modifiche della conformazione delle coperture. Tali impianti devono essere realizzati all'interno dell'edificio ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile. In caso di documentata impossibilità è consentito realizzarli all'esterno a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli nel contesto dell'edificio.
- 3 Nel caso di immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla disciplina vigente il risanamento conservativo può comprendere interventi di miglioramento strutturale ai sensi della normativa di settore.

6.5 “Interventi di ristrutturazione edilizia leggera”

- 1 Sono interventi rivolti al recupero del patrimonio edilizio che, seppure privo di importanti elementi di interesse storico e architettonico rappresenta per la sua tipologia il rapporto con il tessuto edilizio circostante e le aree libere, documento storico della cultura materiale e dello sviluppo insediativo; si caratterizzano per la valorizzazione degli aspetti urbanistico-architettonici mediante:

restauro e ripristino delle parti originali e/o di pregio architettonico e decorativo mantenendo inalterati i volumi e le altezze esistenti;

salvaguardia, ripristino e valorizzazione degli spazi scoperti tramite la posa di pavimentazioni adeguate prevedendone idonei usi che valorizzino il rapporto tra l'area libera e il fabbricato;

sistemazioni e modifiche ai fronti atte ad assicurare l'integrità dei prospetti e la valorizzazione del sistema di aperture sugli spazi pubblici prevedendo il recupero e la valorizzazione degli elementi architettonici originali o di pregio qualora esistenti;

il ripristino o la sostituzione degli elementi strutturali, dei collegamenti verticali, dei solai, delle coperture, utilizzando materiali e tecnologie coerenti con le esigenze di conservazione edilizia ed ambientale conservando gli elementi di interesse storico-architettonico;

l'utilizzazione ad uso residenziale dei sottotetti in conformità a quanto previsto dal regolamento edilizio con divieto di sopraelevare le coperture originarie;

modifiche dell'impianto distributivo interno, conservando ove presenti, elementi tipologici di particolare pregio (vani scala, solai, etc.);

inserimento di impianti tecnici nel rispetto degli elementi di pregio architettonico.

Sono ammessi piccoli aggetti per la realizzazione di balconcini.

2 L'intervento di ristrutturazione leggera non può comportare:

la totale sostituzione dell'organismo edilizio precedente;

la compromissione delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e dimensionali dell'esterno dell'edificio, nonché gli elementi di valore storico-architettonico eventualmente presenti nell'organismo edilizio;

il mutamento delle destinazioni d'uso incompatibili con le caratteristiche indicate nel punto precedente;

limitatamente agli edifici a destinazione residenziale, un incremento del numero dei vani, con esclusione dei locali destinati a servizi accessori, superiori ad un terzo di quelli preesistenti nell'unità immobiliare oggetto dell'intervento, fermo restando in ogni caso l'obbligo di osservanza dei requisiti prestazionali dell'edilizia residenziale prescritti dalla vigente normativa statale e regionale.

6.6 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

- 1 Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli volti, anche alternativamente, a:

- 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 sotto il profilo delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio preesistente, nei termini indicati all'articolo 83 della L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e s.m.i.;
 - b) aumentare il carico urbanistico nei termini indicati all'articolo 38 della L.R.16/2008 e s.m.i..
- 2 Sono considerati di ristrutturazione edilizia gli interventi che comportino:
- a) un aumento della superficie esistente o la realizzazione di nuovi vani abitabili non derivanti dalla semplice divisione di quelli esistenti;
 - b) la suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità immobiliari;
 - c) i mutamenti di destinazione d'uso connessi all'esecuzione di opere edilizie:
 - senza aumento del carico urbanistico nei termini indicati dall'articolo 38 della L.R.16/2008 e s.m.i., ma accompagnati da un complesso di opere tali da alterare le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo preesistente di cui all'articolo 83 della L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e s.m.i.;
 - con aumento del carico urbanistico nei termini indicati dall'articolo 38 della L.R.16/2008 e s.m.i., anche non comportanti alterazioni delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo preesistente di cui dell'articolo 83 della L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e s.m.i.;
 - d) la trasformazione dei locali costituenti superficie accessoria nell'originario titolo abilitativo in locali costituenti superficie agibile a norma dell'articolo 67 della L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e s.m.i.;
 - e) la demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato esistente, intendendosi per tale la ricostruzione sullo stesso sedime, con possibilità di scostamento entro un massimo di un metro, che rispetti la sagoma e i volumi originari fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e quelle previste come obbligatorie dalle normative tecniche di settore;
 - f) gli ampliamenti diversi da quelli di nuova costruzione di cui all'articolo 15 della L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e s.m.i. e quindi entro soglie percentuali predeterminate dallo strumento urbanistico generale in deroga ai parametri urbanistico-edilizi.

6.7 REQUISITI IGIENICO – SANITARI NEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE RELATIVI A SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI)

- 1 Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a singole unità immobiliari che incidano sugli aspetti igienico – sanitari si può prescindere dal rispetto

dei relativi requisiti laddove l'immobile presenti caratteristiche tipologiche strutturali o architettoniche da salvaguardare oppure nel caso in cui la conformazione strutturale dell'unità immobiliare non consenta l'osservanza dei requisiti medesimi. A tal fine la dichiarazione del progettista deve documentare l'esistenza delle condizioni di cui sopra e comunque attestare il complessivo miglioramento delle condizioni igienico – sanitarie preesistenti.

6.8 MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE

- 1 Si definiscono mutamenti di destinazione d'uso funzionale gli interventi volti a trasformare, senza esecuzione di opere edilizie, la destinazione d'uso in atto di una unità immobiliare o di un edificio comportanti il passaggio a diverse categorie di funzioni come definite dalla legge regionale 7 aprile 1995, n. 25 (Disposizioni in materia di determinazione del contributo di concessione edilizia) e successive modifiche e integrazioni.
- 2 Per destinazione d'uso in atto si intende quella risultante dal pertinente titolo abilitativo ovvero, in mancanza di esso, da diverso provvedimento amministrativo rilasciato ai sensi di legge ovvero, in difetto o in caso di indeterminatezza di tali atti, quella in essere alla data di approvazione dello strumento urbanistico generale vigente o, in subordine, quella attribuita in sede di primo accatastamento, quella risultante da altri documenti probanti ovvero quella desumibile dalle caratteristiche strutturali e tipologiche dell'immobile esistente.

6.9 SOSTITUZIONE EDILIZIA

- 1 Si definiscono interventi di sostituzione edilizia quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione di un volume pari o inferiore a quello esistente, non riconducibili nella definizione di cui all'articolo 10, comma 2, lettera e) della L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e s.m.i.;
- 2 Tali interventi sempreché esplicitamente ammessi dallo strumento urbanistico generale e realizzati nella stessa zona o ambito omogeneo dello strumento urbanistico generale e del PTCP in cui è localizzato l'immobile originario sono da considerare di nuova costruzione ai fini del rispetto dei parametri urbanistico - edilizi dello strumento urbanistico comunale, fatta eccezione per quello relativo all'indice di edificabilità o di utilizzazione insediativa.

- 3 Per gli edifici aventi destinazione residenziale qualora la ricostruzione del volume esistente avvenga nello stesso sedime o fino a una distanza di 10 metri, è ammessa la realizzazione della volumetria preesistente maggiorata dell'eventuale incremento "una tantum" previsto dallo strumento urbanistico vigente in caso di ristrutturazione edilizia.

6.10 NUOVA COSTRUZIONE ED INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE TERRITORIALE

- 1 Si definiscono interventi di nuova costruzione e di trasformazione territoriale ad essa assimilabili:
- 2 la realizzazione di edifici e di manufatti edilizi fuori terra ed interrati con esclusione delle pertinenze se disciplinate dallo strumento urbanistico comunale a norma dell'articolo 17, comma 4 della L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e s.m.i.;
- 3 gli ampliamenti di edifici esistenti eccedenti quelli ammessi dallo strumento urbanistico generale in deroga ai parametri urbanistico - edilizi;
- 4 l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 5 la realizzazione di impianti che non siano al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
- 6 l'installazione di manufatti leggeri, di strutture di qualsiasi genere, anche prefabbricati e anche non infissi stabilmente al suolo (quali roulotte, campers, case mobili, cabine e attrezzature balneari, chioschi, bungalows), che siano utilizzati come abitazione o altre funzioni che prevedano la permanenza di persone oppure che siano utilizzati come depositi, magazzini e simili, e che siano diretti a soddisfare esigenze non meramente temporanee; non rientrano nelle esigenze meramente temporanee quelle a cadenza stagionale o periodica;
- 7 le occupazioni di suolo mediante deposito di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto o di manufatti funzionali all'attività cantieristica navale di cui all'articolo 21, comma 2, lettera a) della L.R. n°16/2008 e s.m.i. se finalizzate a soddisfare esigenze non temporalmente circoscritte e comunque di durata superiore a due anni.

~~1 "Interventi di manutenzione ordinaria"~~

- ~~1 Sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.~~

~~Si configurano come interventi di manutenzione ordinaria le seguenti opere:~~

- ~~2 lavori di demolizione e ricostruzione parziale o totale di rivestimenti interni e loro coloritura, costruzione, sostituzione o riparazione degli infissi interni;~~
 - ~~3 riparazione, sostituzione degli apparecchi dei servizi igienici e degli impianti tecnologici, purché non comportino la destinazione ex novo di locali per i servizi medesimi;~~
 - ~~4 riparazione o sostituzione di canne fumarie interne;~~
 - ~~5 pitturazione esterna, ripresa e restauro soltanto parziale di intonaci esterni senza alterazione di materiali e colori esistenti e sempre che l'intervento preveda il completo restauro della facciata;~~
 - ~~6 rifacimento parziale di rivestimenti esterni senza alterazione di materiali, tinte e tecnologie esistenti;~~
 - ~~7 risanamento o sostituzione, senza modificazione, di elementi decorativi e di impermeabilizzazione;~~
 - ~~8 riparazione o rifacimento parziale dei muri di contenimento di altezza inferiore a due metri, senza alterazione di materiali, forma e dimensione;~~
 - ~~9 riparazione, tinteggiatura, sostituzione anche totale di infissi esterni e di grondaie, sostituzione e riparazione parziale dei manti di copertura, delle pavimentazioni esterne, sempre che non vengano modificati forma, materiali e colori esistenti;~~
 - ~~10 qualora gli interventi di cui ai punti precedenti siano conseguenti ai lavori di cui alle lettere b) e) d), dell'art. 3 del Dlgs 380/2002 e s.m.i. gli stessi vengono considerati parte integrante delle categorie d'intervento a cui si riferiscono.~~
-
- ~~1 “Interventi di manutenzione straordinaria”, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali dell'edificio, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.~~
~~Si configurano come interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:~~
 - ~~1.1 rifacimento totale degli intonaci esterni;~~
 - ~~1.2 demolizione e ricostruzione di solai senza modifica al piano di imposta;~~
 - ~~1.3 rifacimento totale del manto del tetto;~~
 - ~~1.4 rifacimento totale delle pavimentazioni esterne;~~
 - ~~1.5 rifacimento totale delle recinzioni;~~
 - ~~1.6 rifacimento totale delle strutture del tetto senza modifiche del piano d'imposta e delle altezze dei locali;~~

- ~~1.7 demolizione, ricostruzione, spostamento di tramezze interne, apertura o chiusura di porte con conseguenti modifiche alla distribuzione interna;~~
- ~~1.8 inserimento di elementi di isolamento o impermeabilizzazione;~~
- ~~1.9 inserimenti di servizi igienico sanitari e tecnologici;~~
- ~~1.10 rifacimento di intercapedini orizzontali e verticali;~~
- ~~1.11 creazione di vani per impianti tecnologici;~~
- ~~1.12 consolidamento di muri portanti, strutture, fondazioni.~~

~~2. “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 consentono destinazioni d’uso con essi compatibili.~~

~~Tali interventi comprendono il consolidamento il ripristino ed il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell’uso, nonché l’eliminazione degli elementi estranei all’organismo edilizio.~~

~~In particolare, l’intervento di restauro prevede il recupero degli aspetti architettonici ed il ripristino delle parti alterate mediante le seguenti opere:~~

- ~~2.1 il restauro o il ripristino delle fronti interne ed esterne;~~
- ~~2.2 la ricostruzione di parti dell’edificio eventualmente crollate o demolite;~~
- ~~2.3 la conservazione o il ripristino dell’impianto distributivo originale;~~
- ~~2.4 la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, tra i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;~~
- ~~2.5 il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili e senza modificarne la posizione o la quota degli elementi strutturali, se ed in quanto necessari al ripristino di una corretta formulazione tipologica, quali murature portanti, sia interne sia esterne, solai con volte, scale, tetti, con ripristino del manto di copertura originario, ovvero con sostituzione dello stesso in cotto o ardesia;~~
- ~~2.6 l’eliminazione di eventuali superfetazioni definite come parti incongrue all’impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;~~
- ~~2.7 l’inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari necessari alle funzioni compatibili nel rispetto dell’impianto originario;~~

~~In particolare l’intervento conservativo prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali mediante:~~
- ~~2.8 il restauro o il ripristino delle fronti esterne ed interne, su queste ultime sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l’unitarietà dei prospetti e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore linguistico e stilistico;~~

~~2.9 il restauro o il ripristino degli ambienti interni;~~

~~2.10 il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili degli elementi strutturali, quali murature portanti sia esterne sia interne, solai e volte, scale, tetto, con ripristino del manto di copertura originario, ovvero con sostituzione dello stesso in cotto o in ardesia;~~

~~3 “Adeguamento esterno”, si intendono le opere di eliminazione di tutte le reti aeree elettriche e telefoniche da interrare, ad eccezione dei montanti della pubblica illuminazione, di adeguamento alle prescrizioni di tutte le insegne pubblicitarie o commerciali e della segnaletica non regolata dal Codice della Strada, di adeguamento alle prescrizioni delle tinteggiature o verniciature esterne, di sistemazione dei cortili, orti, giardini privati visibili dagli spazi pubblici, di adeguamento delle recinzioni, di centralizzazione degli impianti di antenne TV e di occultamento di tubazioni e canali in vista ad eccezione degli scarichi pluviali, di isolamento delle murature esterne dall’umidità.~~

~~Gli interventi di cui al presente punto 4 possono essere imposti in qualunque momento dalla Amministrazione comunale.~~

~~Devono essere conservate le volte in pietra o mattoni e gli altri elementi strutturali degli edifici che siano significativi per la datazione dell’immobile o che presentino comunque valore di tipicità architettonica.~~

~~5~~

~~6. “Interventi di ristrutturazione edilizia”~~

~~6.1 Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.~~

~~6.2 Comprendono:~~

~~il ripristino o la sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio;~~

~~la demolizione e ricostruzione solo parziale;~~

~~la demolizione e fedele ricostruzione.~~

~~6.3 Gli interventi di ristrutturazione di interi edifici devono garantire la sistemazione idrogeologica della superficie asservita, ivi compresa la manutenzione dei corsi d'acqua pubblici interni o posti lungo il confine.~~

~~6.4 La facoltà di effettuare cambio d'uso, frazionamenti e accorpamenti è disciplinata in ogni singola scheda del P.U.O.~~

~~7. “Interventi di nuova costruzione”~~

~~Sono gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite ai numeri precedenti.~~

7. Superficie agibile e superficie accessoria

- 1 Si definisce superficie agibile (SA) la superficie di solaio, misurata al filo interno dei muri perimetrali, comprensiva dei muri divisorii fra unità immobiliari o interni ad esse.
- 2 Non sono da ricomprendere nella SA:
 - a) le coperture piane, le scale, gli atri, i pianerottoli, le rampe, i sottorampa ed i passaggi di uso comune negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici e ad attività turistico – ricettive;
 - c) i locali tecnici per impianti tecnologici quali ascensori, montacarichi, impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, e simili, nonché le intercapedini non eccedenti le dimensioni prescritte dalle pertinenti normative;
 - c) i locali privi dei requisiti richiesti per l’agibilità, quali cantine e ripostigli, purché ricompresi entro il sedime della costruzione e non comportanti la realizzazione di più di un piano in sottosuolo o nel piano terra limitatamente agli edifici aventi destinazione residenziale e tipologia diversa da quella condominiale;
 - d) i sottotetti a falda inclinata privi dei requisiti richiesti per l’agibilità aventi altezza all’intradosso del colmo non superiore a metri 2,10;
 - e) le autorimesse private interrate e seminterrate con un solo lato fuori terra di cui all’articolo 19, quelle interrate o al piano terreno, di cui all’articolo 9, comma 1, della l. 122/1989 e successive modifiche ed integrazioni, nonché le autorimesse interrate, fuori terra o su coperture piane negli edifici a destinazione commerciale nelle quantità prescritte dalla vigente normativa in materia;
 - f) i porticati e gli spazi ad uso pubblico.
- 3 Costituiscono superficie accessoria (S Acc.) da non ricomprendere nella SA sempreché contenuta entro il limite massimo del 30 per cento della SA per edifici aventi SA non superiore a 160 metri quadrati ed entro il limite massimo del 20 per cento per la parte di SA eccedente la soglia di 160 metri quadrati e da misurarsi con le stesse modalità di cui al comma 1:
 - a) i porticati, le tettoie, i poggiali, i terrazzi e le logge, se ad uso privato;
 - b) i sottotetti a falda inclinata aventi altezza all’intradosso del colmo superiore a metri 2,10, ma privi dei requisiti richiesti per l’agibilità;

- c) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità non riconducibili nella fattispecie di cui al comma 2, lettera c);
 - d) le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici e ad attività turistico-ricettive realizzate ai sensi dell'articolo 19.
- 4 Con riferimento agli strumenti urbanistici comunali vigenti, al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non sono considerati nel computo per la determinazione dell'indice edificatorio:
- a) le strutture perimetrali portanti e non, che comportino spessori complessivi, sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali, superiori a 30 centimetri, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali nonché i solai con struttura superiore a 30 centimetri per la sola parte eccedente i 30 centimetri fino ad un massimo di 25 centimetri per gli elementi di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi, in quanto il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica;
 - b) l'incremento di spessore fino a 15 centimetri dei muri divisorii fra unità immobiliari finalizzato all'isolamento acustico.
- 5 Negli interventi di ristrutturazione urbanistica aventi ad oggetto ambiti urbani da attuarsi mediante Progetto urbanistico operativo (PUO), Strumento urbanistico attuativo (SUA) o progetti ad essi equivalenti, il limite di cui al comma 3 relativo alla superficie accessoria può essere elevato fino al 30 per cento per motivate esigenze di qualità architettonica e di efficienza energetica degli edifici.

Art.7 - NORME GENERALI PER GLI EDIFICI ESISTENTI

1. Le murature esterne degli edifici del centro storico, esistenti o di nuova costruzione, devono essere finite con intonaco a civile, con esclusione di ogni altro rivestimento ad eccezione della zoccolatura in ardesia per un'altezza non superiore a m. 0,60.
2. Le murature esterne degli edifici esistenti eseguire in pietra o pietra e mattoni a vista, possono solo essere restaurate con l'interposizione di malta negli interstizi, escludendo ogni copertura e rivestimento.
3. L'intonaco civile deve essere tinteggiato a calce o con idropittura per esterni o tinte equivalenti che non nascondono la grana dell'intonaco.

4. Le coperture devono essere di regola a falde inclinate (pendenza max 35 gradi) con manto in abatini di ardesia. La copertura piana a terrazzo è consentita solo quando già esistente alla data di adozione del presente PUO; è invece sempre consentita la realizzazione di coperture a falde in luogo di quelle piane. Sono ammessi limitati terrazzi a “pozzo” ricavati nelle falde dei tetti. Eventuali serramenti a raso possono essere installati solamente se di superficie non superiore a 1 mq. Ciascuno e con superficie complessiva non superiore al 5% del tetto dell’unità immobiliare. E’ ammessa la realizzazione di “abbaini” per l’accesso al tetto, purché con colmo parallelo al colmo del tetto e sempre che tali manufatti siano già presenti sulla copertura degli edifici adiacenti.
5. Nel rifacimento o ripristino della copertura le gronde devono mantenere le forme e le dimensioni preesistenti; le canale e i pluviali devono avere sezione semicircolare e circolare.
6. Le finestre devono essere dotate di persiane a ventola in legno alla genovese; le finestre del P.T. quando si aprono su spazi pubblici devono avere persiane scorrevoli per evitare il pericolo della manovra di apertura e chiusura.
7. I telai e le ante dei serramenti esterni devono essere esclusivamente in legno verniciato.
8. Gli infissi dei negozi e i portoncini saranno esclusivamente in legno o metallo verniciato escluso l’alluminio anodizzato.
9. I contorni delle luci di apertura al P.T. devono essere eseguiti in ardesia di spessore non inferiore a cm. 3 e/o rifiniti con una mostra (larghezza del risvolto della fascia di facciata) di cm.16 di diverso colore e dipinta direttamente sull’intonaco escluso ogni diverso materiale.
10. Qualunque iscrizione, targa, insegna, pannello pubblicitario, ecc. deve essere contenuto all’interno della luce di apertura dell’esercizio.
11. Fuori di tale limite possono essere apposte o mantenute solo insegne, relative all’individuazione merceologica dell’esercizio con le seguenti caratteristiche:
 - a) targa singola a lato delle aperture dei negozi o vetrine; può essere in legno, ceramica, ardesia, ferro, bronzo, ottone con caratteri e simboli incisi, riportati a rilievo, o ritagliati nel materiale stesso.

La dimensione massima di tale targa è, nel formato rettangolare, cm. 80x40, nel formato quadrato cm. 60x60.

Per altre forme (triangolare, rotonda, poligonale) la superficie non potrà superare i 0,40 mq;:

- b) L'insegna sopra le aperture dei negozi (ingressi e vetrine), in alternativa alla targa, negli stessi materiali di cui sopra, potrà essere realizzata con lettere singole o con scritte ritagliate in una o più lastre del materiale prescelto che non dovranno superare in larghezza l'apertura sottostante e, in altezza, l'ingombro massimo di cm. 40.

Non è concessa l'installazione di insegne luminose.

E' esclusa l'installazione di insegne a bandiera.

Fanno eccezione la segnaletica stradale e le insegne unificate a livello nazionale per farmacie, telefoni, poste, lotto, tabacchi ecc.

La dimensione massima dell'insegna, che dovrà essere realizzata con i materiali di cui al punto a), non potrà superare i 0,25 mq:

E' vietata in tutto il Centro Storico l'affissione a muro di manifesti propagandistici, pubblicitari, volantini e simili.

La richiesta per l'installazione di eventuali bacheche pubblicitarie o per l'affissione di giornali murali dovrà essere approvata dal Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia.

Tali bacheche non potranno comunque superare la dimensione di cm. 100x70.

Nei casi di negozio con apertura ad arco è concessa solo l'installazione di una sola targa conforme alle prescrizioni di cui al punto a).

Per ogni esercizi è ammessa l'installazione di una sola targa (o insegna); solo per quei negozi (trasversali) con affacci su più strade è concessa l'installazione di due elementi pubblicitari.

E' ammessa l'installazione di vetrinette-espositori a parete, dietro prestazione di progetto esecutivo dettagliato.

E' vietata pure la collocazione esterna di cavi per la distribuzione dell'energia elettrica, (ad eccezione dei montanti per la pubblica illuminazione), per i collegamenti telefonici e per i collegamenti in antenna TV e di tubazioni di scarico con la sola eccezione dei pluviali.

Le antenne e le parabole TV possono essere collocate solo sulle coperture ed in numero non superiore a due per edificio o corpo scala, altrimenti devono essere sostituite con impianti unificati.

Le luci di apertura dei negozi, servizi pubblici, laboratori, magazzini, garage non devono superare le dimensioni esistenti, con possibilità di ampliamento fino ad un massimo del 10% rispetto alla luce attuale, sono escluse le saracinesche metalliche.

Le eventuali ricostruzioni dovranno essere conformi alle tipologie edilizie ed alle prescrizioni contenute nelle relative schede delle U.I. e di tav. 8.

12. Le unità esterne degli impianti di condizionamento non possono essere posizionate sulle facciate degli edifici. Eventuali deroghe potranno essere concesse sugli affacci secondari dalla Commissione Edilizia Integrata.
Le tubazioni di scarico degli impianti di riscaldamento devono arrivare sino al tetto degli edifici.
13. Le intercapedini esistenti possono essere utilizzate come vani accessori (corridoi, disimpegni, bagni, locali tecnici).
14. Gli interventi edilizi negli edifici storici presenti all'interno del perimetro del PUO sono soggetti al seguente codice dei materiali:

INTERVENTI ESTERNI

1) MURATURE

1.1 Le murature devono mantenere le loro caratteristiche originarie;

1.2 Le parti di facciata realizzate in "pietra a vista" devono essere mantenute, così come l'eventuale paramento in abbadini delle murature a nord;

1.3 L'intonaco deve essere eseguito in arenino tradizionale, con coloriture che utilizzino pigmenti naturali da applicare mediante velature successive al fine di ottenere tonalità morbide e trasparenti, con colori a base di terre, compresi nel repertorio tradizionale locale (rosa, rosso, verde e ocra). E' quindi vietato l'impiego di qualsiasi tipo di intonaco o pittura plastica con grane e corrugamenti artificiali diversi, "ducotone" e tinteggiature sintetiche a base di anilina ed altri generi di tinte impermeabili che non permettano la traspirazione del muro.

1.4 E' d'obbligo il ripristino di eventuali disegni esistenti, riprendendone fedelmente la configurazione originale, con l'impiego di colori naturali.

1.5 Negli interventi sulle murature degli edifici ricompresi nel PUO è prescritta la bonifica delle vie elettriche aeree;

1.6 I colori delle facciate storiche dovranno essere realizzati attraverso velature, scelte in funzione dei colori preesistenti, recuperabili anche attraverso indagini stratigrafiche

2) SCALE ESTERNE, GRADINI DI ACCESSO ALLE ABITAZIONI, SOGLIE DI PORTE, PIANE E PORTALINI

2.1 E' vietato sostituire qualsiasi manufatto con altro realizzato in materiale

non locale (come travertino, marmo di Trani, etc.) Sono invece ammessi i materiali della tradizione locale, quindi ad esempio ardesia, arenaria, pietra di Luserna, marmo bianco, etc.

3) SERRAMENTI ESTERNI

3.1 Le porte di accesso agli atri ed alle scale delle abitazioni, ove d'epoca, non possono essere sostituite. Esse devono essere restaurate, o, al limite, ricostruite sul modello delle esistenti, anche come dimensioni delle specchiature e delle modanature; la tinteggiatura dovrà essere eseguita a smalto in tinta verde scuro o marrone scuro in funzione delle tipologie prevalenti; sono vietati i portoncini in alluminio anodizzato, in metallo in genere ed in materiale plastico, con o senza inserti di vetro; sono altresì vietati i portoncini in legno "perlinato", le porte vetrate a quadretti dette "all'inglese", le chiusure o ferramenta "falso antico".

3.2 Per le porte di ingresso ai fondi e ai magazzini valgono in via preliminare le prescrizioni del paragrafo precedente, sia per i materiali, sia per i colori; sono ammesse altresì porte in metallo.

3.3 Per i locali ad uso commerciale, sono ammesse le porte in cristallo totale tipo "securit" o con struttura esigua in ferro o legno verniciato in verde o nero o alluminio preverniciato in colore verde scuro o grigio antracite; gli stipiti delle aperture e gli architravi devono essere in ardesia o in marmo bianco; é vietato qualsiasi tipo di chiusura che abbia le caratteristiche già vietate per i portoncini di accesso alle abitazioni; le vetrine pensili ai lati dei negozi sono consentite nei limiti e modi previsti dal Piano dell'Arredo Urbano, che dovrà essere redatto a cura dell'Amministrazione Comunale. Sono ammesse, per ragioni funzionali, saracinesche di protezione, tinteggiate a smalto verde scuro, o cancelli estensibili. Sono espressamente vietate le grate elaborate, ed i cancelli "falso antico".

3.4 Le chiusure delle finestre dovranno uniformarsi alle seguenti caratteristiche:

- il telaio fisso dovrà essere alloggiato circa nella mezzeria del muro o filo interno in modo tale che comunque le ante mobili vetrate non sporgano dal filo esterno del muro stesso in posizione di chiusura;*
- il telaio fisso ed il telaio mobile devono essere in legno e tinteggiate in bianco;*
- i pannelli vetrati dovranno essere preferibilmente interrotti da una o due traverse orizzontali;*
- le persiane dovranno essere del tipo tradizionale "alla genovese", con volettto rialzabile, tinteggiate in colore verde scuro;*
- sono vietati i serramenti in alluminio anodizzato non verniciato od in metallo di qualunque genere, le persiane avvolgibili a scorrimento esterno;*
- qualora le persiane non esistano é fatto divieto di ottenere l'oscuramento mediante "veneziane" in plastica mentre é lecito sopperire con ante interne.*

4) COPERTURE

4.1 E' prescritto in via preliminare l'uso di lastre in ardesia posate alla maniera tradizionale. E' ammesso l'uso di tegole alla marsigliese. Sono proibite: le coperture in ondolux, materiali plastici, eternit, lamiere e similari;

4.2 I comignoli devono essere in muratura con copertura in ardesia o pietra locale, sono esclusi i prefabbricati;

4.3 Circa le coperture delle terrazze, sono vietate le pavimentazioni in piastrelle in grès e di ceramica smaltata colorata.

5) RIFACIMENTI INTERNI

5.1 Gli elementi strutturali quali travi in legno, lastre in ardesia relative al soffitto delle scale, volte, non devono essere né occultati arbitrariamente, né sostituiti con manufatti incongrui, ma reintegrati in modo puntuale. Se ne prescrive anzi il recupero con l'eliminazione degli elementi in contrasto e con la sostituzione dei rivestimenti incongrui con altri congrui;

5.2 Per i portoncini caposcala vale la regolamentazione dettata per quelli esterni;

5.3 Gli scalini in ardesia originali vanno conservati sostituendo soltanto le pedate deteriorate con altre del medesimo materiale;

5.4 Le pavimentazioni degli atri e delle scale devono essere realizzate in marmo bianco, cotto o ardesia; é vietato l'uso di mattonelle, rivestimenti plastici, moquette, legno e doni altro materiale che si discosti dalla tradizione locale;

5.5 Negli atri e nei vani scala le decorazioni a fresco o a stucco devono essere mantenute e, se possibile, restaurate; é vietato coprirle con qualsiasi tipo di tinteggiatura; non é ammesso introdurre rivestimenti alle pareti quando non esistano in origine; così dicasi per il battiscopa delle scale;

5.6 Circa le tinteggiature di atri e vani scala vale quanto prescritto per le murature esterne fatta eccezione per il colore che deve essere congruo con quello in uso in antico per gli interni (bianco, grigio tenue, ocra tenue).

5.7 I progettisti avranno l'obbligo di indicare con chiarezza, negli elaborati di analisi e progetto degli interventi in edifici storici, la presenza di volte, solai in legno, che di norma dovranno essere conservati e soggetti ad attento restauro.

15. In caso di interventi edilizi, negli edifici posti all'interno del perimetro di piano, eccedenti la manutenzione ordinaria, è posto l'obbligo di indicare con chiarezza, negli elaborati tecnici, la eventuale presenza di volte, solai in legno, coperture in legno ecc. che dovranno essere oggetto di interventi di tipo conservativo.

16. Nell'edilizia storica, deve essere conservato **l'impianto delle scale**, in quanto elemento tipologico significativo, evitando accorpamenti e rifusioni **che comportino modifiche ai prospetti**

Art. 8 - NORME PER INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

1. I nuovi interventi sono distinti alla tavola 11 in nove Unità di Intervento denominate A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, ~~A8~~, P7.
Le suddette unità di intervento potranno essere attuate contemporaneamente o in fasi successive secondo quanto prescritto negli elaborati grafici di progetto e nelle seguenti schede:

Intervento A1

Descrizione dell'intervento

~~Si tratta di un intervento che consentirà un notevole miglioramento alla viabilità esistente (ampliare il raggio della curva posta al termine del nucleo abitato di Superiore verso Luceto ed Ellera) con conseguente forte incremento della sicurezza per i veicoli ed i pedoni in transito.~~

~~L'intervento prevede la demolizione/ricostruzione con ampliamento volumetrico di un edificio situato attualmente in prossimità della curva sopradescritta.~~

Modalità di attuazione

~~Permesso di costruire convenzionato~~

Destinazioni ammesse

~~E' ammessa la sola destinazione residenziale~~

Categorie d'intervento

~~Nuova edificazione~~

Parametri urbanistici ed edilizi

~~SA: **515 mq** (compresa la superficie attuale)~~

~~Altezza massima: **due piani fuori terra**~~

Disposizioni particolari

~~Nel progetto definitivo degli edifici residenziali dovranno essere ripresi i caratteri tipologici e gli aspetti materici dell'edilizia esistente nella nuova edificazione, rimandando a soluzioni di maggior definizione rispetto a quelle contenute nel P.U.O.~~

~~L'intervento dovrà riferirsi al piano volumetrico contenuto negli elaborati del piano e più precisamente a quanto previsto dalla tavola 11 e dall'album con i nuovi progetti edilizi.~~

~~Condizione necessaria al rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione dell'intervento è la soluzione del nodo relativo alla viabilità (allargamento della sede stradale in corrispondenza dell'area d'intervento).~~

~~L'intervento per le sue particolari caratteristiche non è tenuto a rispettare l'indice di permeabilità del suolo previsto per gli altri interventi, nelle aree di pertinenza private.~~

~~Nel sottosuolo delle aree private, **sotto il sedime** di pertinenza dei nuovi edifici saranno costruiti box o posti auto privati pertinenziali per soddisfare lo standard edilizio del nuovo intervento. La realizzazione di eventuali ulteriori box o posti auto pertinenziali o di libero mercato dovrà essere sottoposta all'approvazione del Comune, prevedendo comunque la cessione del 10%, arrotondato all'unità superiore, degli eventuali box o posti auto al Comune.~~

~~A discrezione dell'Amministrazione Comunale le aree destinate a pubblico parcheggio o aree a destinazione pubblica, nel sottosuolo (un piano interrato) potranno essere interessate da interventi finalizzati alla realizzazione di box pertinenziali o privati; la convenzione urbanistica stabilirà le modalità e la percentuale di cessione al Comune dei box realizzati. Per quanto riguarda l'ambito della pertinenzialità dei box o posti auto si precisa che lo stesso ambito riguarda tutti gli edifici inclusi nel perimetro del P.U.O. oltre a quelli compresi nella distanza pedonale di 200-500 metri dal parcheggio.~~

INTERVENTO ELIMINATO

Intervento A2

Descrizione dell'intervento

Si tratta di un intervento a completamento del tessuto edilizio lungo la viabilità esistente.
L'edificio previsto si situa su di un'ampia area in oggi non coltivata.

Modalità di attuazione

Permesso di costruire convenzionato

Destinazioni ammesse

E' ammessa la sola destinazione residenziale

Categorie d'intervento

Nuova edificazione

Parametri urbanistici ed edilizi

SA: **795 mq**

Altezza massima: **tre piani fuori terra**

Disposizioni particolari

Nel progetto definitivo degli edifici residenziali dovranno essere ripresi i caratteri tipologici e gli aspetti materici dell'edilizia esistente nella nuova edificazione, rimandando a soluzioni di maggior definizione rispetto a quelle contenute nel PUO.

I posti auto pertinenziali degli interventi potranno essere realizzati in prossimità dei nuovi edifici sulle aree private; tali posti auto potranno essere coperti con pergolati di tipo tradizionale, ricoperti da vegetazione.

L'intervento dovrà riferirsi al piano-volumetrico contenuto negli elaborati del piano.

~~Nel sottosuolo delle aree private di pertinenza, sotto il sedime dei nuovi edifici saranno costruiti box o posti auto privati pertinenziali per soddisfare lo standard edilizio del nuovo intervento. La realizzazione di eventuali ulteriori box o posti auto pertinenziali o di libero mercato dovrà essere sottoposta all'approvazione del Comune, prevedendo comunque la cessione del 10%, arrotondato all'unità superiore, degli eventuali box o posti auto al Comune.~~

~~Quanto sopra alla seguente condizione: il 40% della superficie delle aree private del lotto, con esclusione delle parti pubbliche, dovrà rimanere drenante e pertanto non potrà ospitare locali interrati di qualsiasi destinazione; è peraltro ammesso un solo piano interrato.~~

~~A discrezione dell'Amministrazione Comunale le aree destinate a pubblico parcheggio o aree a destinazione pubblica, nel sottosuolo potranno essere interessate da interventi finalizzati alla realizzazione di box pertinenziali o privati; la convenzione urbanistica stabilirà le modalità e la percentuale di cessione al Comune dei box realizzati~~

~~Per quanto riguarda l'ambito della pertinenzialità dei box o posti auto si precisa che lo stesso ambito riguarda tutti gli edifici inclusi nel perimetro del PUO oltre a quelli compresi nella distanza pedonale di 200 **500** metri dal parcheggio.~~

E' consentita la demolizione del box mappale 461 e la ricostruzione con identica superficie e lastrico solare a terrazza , unito all'abitazione esistente con passo carraio d'accesso sulla via di nuova previsione.

Intervento A3

Descrizione dell'intervento

Si tratta di un intervento a completamento del tessuto edilizio lungo la viabilità esistente. L'edificio previsto si situa su di un'ampia area in oggi non coltivata.

Modalità di attuazione

Permesso di costruire convenzionato

Destinazioni ammesse

E' ammessa la sola destinazione residenziale

Categorie d'intervento

Nuova edificazione

Parametri urbanistici ed edilizi

SA: **385 mq**

Altezza massima: **due piani fuori terra**

Disposizioni particolari

Nel progetto definitivo degli edifici residenziali dovranno essere ripresi i caratteri tipologici e gli aspetti materici dell'edilizia esistente nella nuova edificazione, rimandando a soluzioni di maggior definizione rispetto a quelle contenute nel PUO.

I posti auto pertinenziali degli interventi potranno essere realizzati in prossimità dei nuovi edifici sulle aree private; tali posti auto potranno essere coperti con pergolati di tipo tradizionale, ricoperti da vegetazione.

L'intervento dovrà riferirsi al plani-volumetrico contenuto negli elaborati del piano.

~~Nel sottosuolo delle aree private sotto il sedime di pertinenza dei nuovi edifici saranno costruiti box o posti auto privati pertinenziali per soddisfare lo standard edilizio del nuovo intervento. La realizzazione di eventuali ulteriori box o posti auto pertinenziali o di libero mercato dovrà essere sottoposta all'approvazione del Comune, prevedendo comunque la cessione del 10%, arrotondato all'unità superiore, degli eventuali box o posti auto al Comune.~~

~~Quanto sopra alla seguente condizione: il 40% della superficie delle aree private del lotto, con esclusione delle parti pubbliche, dovrà rimanere drenante e pertanto non potrà ospitare locali interrati di qualsiasi destinazione; è peraltro ammesso un solo piano interrato.~~

~~A discrezione dell'Amministrazione Comunale le aree destinate a pubblico parcheggio o aree a destinazione pubblica, nel sottosuolo potranno essere interessate da interventi finalizzati alla realizzazione di box pertinenziali o privati; la convenzione urbanistica stabilirà le modalità e la percentuale di cessione al Comune dei box realizzati~~

~~Per quanto riguarda l'ambito della pertinenzialità dei box o posti auto si precisa che lo stesso ambito riguarda tutti gli edifici inclusi nel perimetro del PUO oltre a quelli compresi nella distanza pedonale di 200 ~~500~~ metri dal parcheggio.~~

Intervento A4

Descrizione dell'intervento

Si tratta di un intervento a completamento del tessuto edilizio lungo la viabilità esistente.
L'edificio previsto si situa su di un'ampia area in oggi non coltivata.

Modalità di attuazione

Permesso di costruire convenzionato

Destinazioni ammesse

E' ammessa la sola destinazione residenziale

Categorie d'intervento

Nuova edificazione

Parametri urbanistici ed edilizi

SA: **287 mq**

Altezza massima: **due piani fuori terra**

Disposizioni particolari

Nel progetto definitivo degli edifici residenziali dovranno essere ripresi i caratteri tipologici e gli aspetti materici dell'edilizia esistente nella nuova edificazione, rimandando a soluzioni di maggior definizione rispetto a quelle contenute nel PUO.

I posti auto pertinenziali degli interventi potranno essere realizzati in prossimità dei nuovi edifici sulle aree private; tali posti auto potranno essere coperti con pergolati di tipo tradizionale, ricoperti da vegetazione.

L'intervento dovrà riferirsi al plani-volumetrico contenuto negli elaborati del piano .

~~Nel sottosuolo delle aree private, sotto il sedime di pertinenza dei nuovi edifici saranno costruiti box o posti auto privati pertinenziali per soddisfare lo standard edilizio del nuovo intervento. La realizzazione di eventuali ulteriori box o posti auto pertinenziali o di libero mercato dovrà essere sottoposta all'approvazione del Comune. , prevedendo comunque la cessione del 10%, arrotondato all'unità superiore, degli eventuali box o posti auto al Comune.~~

~~Quanto sopra alla seguente condizione: il 40% della superficie delle aree private del lotto, con esclusione delle parti pubbliche, dovrà rimanere drenante e pertanto non potrà ospitare locali interrati di qualsiasi destinazione; è peraltro ammesso un solo piano interrato.~~

~~A discrezione dell'Amministrazione Comunale le aree destinate a pubblico parcheggio o aree a destinazione pubblica, nel sottosuolo potranno essere interessate da interventi finalizzati alla realizzazione di box pertinenziali o privati; la convenzione urbanistica stabilirà le modalità e la percentuale di cessione al Comune dei box realizzati~~

Per quanto riguarda l'ambito della pertinenzialità dei box o posti auto si precisa che lo stesso ambito riguarda tutti gli edifici inclusi nel perimetro del PUO oltre a quelli compresi nella distanza pedonale di ~~200~~ **500** metri dal parcheggio.

L'intervento A4 potrà essere anche separato dall'intervento A5, restano da realizzare per intero le opere di urbanizzazione primaria previste dal PUO. E' comunque necessaria una verifica idraulica nel caso di interventi di allaccio diversi da quelli previsti dal PUO.

Intervento A5

Descrizione dell'intervento

Si tratta di un intervento a completamento del tessuto edilizio lungo la viabilità esistente.
Gli edifici previsti si situano su di un'ampia area in oggi non coltivata.

Modalità di attuazione

Permesso di costruire convenzionato

Destinazioni ammesse

E' ammessa la sola destinazione residenziale

Categorie d'intervento

Nuova edificazione

Parametri urbanistici ed edilizi

SA: **777 mq**

Altezza massima: **tre piani fuori terra**

Disposizioni particolari

Nel progetto definitivo degli edifici residenziali dovranno essere ripresi i caratteri tipologici e gli aspetti materici dell'edilizia esistente nella nuova edificazione, rimandando a soluzioni di maggior definizione rispetto a quelle contenute nel PUO.

I posti auto pertinenziali degli interventi potranno essere realizzati in prossimità dei nuovi edifici sulle aree private; tali posti auto potranno essere coperti con pergolati di tipo tradizionale, ricoperti da vegetazione.

L'intervento dovrà riferirsi al piani-volumetrico contenuto negli elaborati del piano.
~~Nel sottosuolo delle aree private, sotto il sedime di pertinenza dei nuovi edifici saranno costruiti box o posti auto privati pertinenziali per soddisfare lo standard edilizio del nuovo intervento. La realizzazione di eventuali ulteriori box o posti auto pertinenziali o di libero mercato dovrà essere sottoposta all'approvazione del Comune, prevedendo comunque la cessione del 10%, arrotondato all'unità superiore, degli eventuali box o posti auto al Comune.~~

~~Qualora venga realizzato, in Corso Italia a valle del ponte della chiesa Parrocchiale, il sottopasso di accesso ai box interrati, dall'intervento A5 all'intervento VP3, il soggetto attuatore dovrà permettere il passaggio veicolare per accedere al sottosuolo dell'area comunale VP2 dove è prevista la realizzazione di Boxes interrati.~~

~~In tal caso la condizione di cessione al Comune del 10% dei box pertinenziali oltre lo standard della L. 122/1989 e di libero mercato, non troverà applicazione.~~

~~Quanto sopra alla seguente condizione: il 40% della superficie delle aree private del lotto, con esclusione delle parti pubbliche, dovrà rimanere drenante e pertanto non potrà ospitare locali interrati di qualsiasi destinazione; è peraltro ammesso un solo piano interrato.~~

~~A discrezione dell'Amministrazione Comunale le aree destinate a pubblico parcheggio o aree a destinazione pubblica, nel sottosuolo potranno essere interessate da interventi finalizzati~~

~~alla realizzazione di box pertinenziali o privati; la convenzione urbanistica stabilirà le modalità e la percentuale di cessione al Comune dei box realizzati~~

Per quanto riguarda l'ambito della pertinenzialità dei box o posti auto si precisa che lo stesso ambito riguarda tutti gli edifici inclusi nel perimetro del PUO oltre a quelli compresi nella distanza pedonale di 200 ~~500~~ metri dal parcheggio.

L'intervento A5 potrà essere anche separato dall'intervento A4, restano da realizzare per intero le opere di urbanizzazione primaria previste dal PUO. E' comunque necessaria una verifica idraulica nel caso di interventi di allaccio diversi da quelli previsti dal PUO.

Intervento A6

Descrizione dell'intervento

Si tratta di un intervento a completamento del tessuto edilizio lungo la viabilità esistente.
Gli edifici previsti si situano su di un'ampia area in oggi non coltivata.

Modalità di attuazione

Permesso di costruire convenzionato

Destinazioni ammesse

E' ammessa la sola destinazione residenziale

Categorie d'intervento

Nuova edificazione

Parametri urbanistici ed edilizi

SA: **320 mq**

Altezza massima: **due piani fuori terra**

Disposizioni particolari

Nel progetto definitivo degli edifici residenziali dovranno essere ripresi i caratteri tipologici e gli aspetti materici dell'edilizia esistente nella nuova edificazione, rimandando a soluzioni di maggior definizione rispetto a quelle contenute nel PUO.

L'intervento dovrà riferirsi al piano -volumetrico contenuto negli elaborati del piano.

I posti auto pertinenziali degli interventi potranno essere realizzati in prossimità dei nuovi edifici sulle aree private; tali posti auto potranno essere coperti con pergolati di tipo tradizionale, ricoperti da vegetazione.

~~L'intervento per le sue particolari caratteristiche non è tenuto a rispettare l'indice di permeabilità del suolo previsto per gli altri interventi.~~

~~Nel sottosuolo delle aree private, sotto il sedime di pertinenza dei nuovi edifici saranno costruiti box o posti auto privati pertinenziali per soddisfare lo standard edilizio del nuovo intervento. La realizzazione di ulteriori box o posti auto pertinenziali o di libero mercato nelle aree private e pubbliche dovrà essere sottoposta all'approvazione del Comune, prevedendo comunque la cessione del 20%, arrotondato all'unità superiore, degli eventuali box o posti auto al Comune. La convenzione urbanistica da approvarsi in Giunta Comunale stabilirà le modalità attuative.~~

~~Per quanto riguarda l'ambito della pertinenzialità dei box o posti auto si precisa che lo stesso ambito riguarda tutti gli edifici inclusi nel perimetro del P.U.O. oltre a quelli compresi nella distanza pedonale di 200 ~~500~~ metri dal parcheggio.~~

Intervento A7

Descrizione dell'intervento

Si tratta di un intervento inserito nelle previsioni del PUO a seguito dell'accoglimento di una osservazione presentata dalla proprietà del lotto di cui si dispone l'edificazione a completamento del tessuto edilizio in cambio della realizzazione del tratto di viabilità che si inserisce direttamente su C.so Italia consentendo di migliorare sensibilmente la circolazione sia veicolare sia pedonale. L'edificio previsto si situa su di un'ampia area in oggi non coltivata.

Modalità di attuazione

Permesso di costruire convenzionato

Destinazioni ammesse

E' ammessa la sola destinazione residenziale

Categorie d'intervento

Nuova edificazione

Parametri urbanistici ed edilizi

SA: **428 mq**

Altezza massima: **tre piani fuori terra**

Disposizioni particolari

Nel progetto definitivo degli edifici residenziali dovranno essere ripresi i caratteri tipologici e gli aspetti materici dell'edilizia esistente nella nuova edificazione, rimandando a soluzioni di maggior definizione rispetto a quelle contenute nel PUO.

L'intervento dovrà riferirsi al plani-volumetrico contenuto negli elaborati del piano.

~~Nel sottosuolo delle aree private, sotto il sedime di pertinenza dei nuovi edifici saranno costruiti box o posti auto privati pertinenziali per soddisfare lo standard edilizio del nuovo intervento. La realizzazione di eventuali ulteriori box o posti auto pertinenziali o di libero mercato dovrà essere sottoposta all'approvazione del Comune., prevedendo comunque la cessione del 10%, arrotondato all'unità superiore, degli eventuali box o posti auto al Comune.~~

~~Quanto sopra alla seguente condizione: il 40% della superficie delle aree private del lotto, con esclusione delle parti pubbliche, dovrà rimanere drenante e pertanto non potrà ospitare locali interrati di qualsiasi destinazione; è peraltro ammesso un solo piano interrato.~~

~~A discrezione dell'Amministrazione Comunale le aree destinate a pubblico parcheggio o aree a destinazione pubblica, nel sottosuolo potranno essere interessate da interventi finalizzati~~

~~alla realizzazione di box pertinenziali o privati; la convenzione urbanistica stabilirà le modalità e la percentuale di cessione al Comune dei box realizzati~~
Per quanto riguarda l'ambito della pertinenzialità dei box o posti auto si precisa che lo stesso ambito riguarda tutti gli edifici inclusi nel perimetro del PUO oltre a quelli compresi nella distanza pedonale di 200 ~~500~~ metri dal parcheggio.

Intervento A8

~~Descrizione dell'intervento~~

~~Si tratta di un intervento inserito nelle previsioni del P.U.O. a seguito dell'accoglimento di una osservazione presentata~~

~~Modalità di attuazione~~

~~Permesso di costruire convenzionato~~

~~Destinazioni ammesse~~

~~E' ammessa la sola destinazione turistico ricettiva e commerciale di ristorazione~~

~~Categorie d'intervento~~

~~Nuova edificazione~~

~~Parametri urbanistici ed edilizi~~

~~SA: 290 mq~~

~~Altezza massima: 4 piani fuori terra~~

~~Disposizioni particolari~~

~~L'intervento dovrà riferirsi al piano volumetrico contenuto negli elaborati del piano.~~

~~E' prevista la possibilità di monetizzazione degli spazi a parcheggio pertinenziale all'intervento qualora non siano reperiti.~~

~~L'intervento, non potendo reperire gli spazi a standard pubblico ai sensi del D.M. 1444/1968, è soggetto alla monetizzazione degli stessi standard pubblici, ogni 25 mq. di s.a. (per abitante teorico insediabile), nella misura minima di 2,5 mq. di parcheggio pubblico netto (esclusi gli spazi di manovra ogni stallo mq. 12,5), e 15,5 mq. di verde pubblico.~~

~~I contributi concessori saranno interamente versati analogamente agli altri interventi.~~

~~Gli standard minimi di legge vengono comunque soddisfatti all'interno del perimetro di P.U.O.~~

INTERVENTO ELIMINATO

Intervento P7

Descrizione dell'intervento

Si tratta di un intervento in adiacenza a Via Spotorno, già previsto nel PUO adottato nel 2004 e modificato a seguito dell'accoglimento di una osservazione presentata dalla proprietà per la realizzazione di boxes nel sottosuolo, la ricomposizione migliorativa delle volumetrie condonate in superficie per realizzare box privati, e la realizzazione per la parte superficiale rimanente di un parcheggio pubblico attrezzato.

Modalità di attuazione

Permesso di costruire convenzionato

Destinazioni ammesse

Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni:

- nel sottosuolo boxes e posti auto.
- nel soprasuolo boxes e magazzini dalla ricomposizione dei volumi esistenti, e nella parte rimanente parcheggio ad uso pubblico

Categorie d'intervento

Nuova edificazione

Parametri urbanistici ed edilizi

N° di piani interrati: **1 piano**

Disposizioni particolari

L'intervento dovrà riferirsi al piani-volumetrico contenuto negli elaborati del piano.

Le opere di urbanizzazione previste costituiscono condizione necessaria per la realizzazione dell'intervento, e non danno luogo a scomputi degli oneri di urbanizzazione, che dovranno essere interamente versati.

~~Saranno a carico dei soggetti attuatori e dei loro aventi causa gli oneri di gestione, di consumo energia, la manutenzione ordinaria, straordinaria e l'eventuale totale rifacimento delle opere di urbanizzazione interessate dall'intervento.~~

L'intervento può essere realizzato anche per sub-comparti.

Per quanto riguarda l'ambito della pertinenzialità dei box o posti auto si precisa che lo stesso ambito riguarda tutti gli edifici inclusi nel perimetro del PUO oltre a quelli compresi nella distanza pedonale di ~~200~~ **500** metri dal parcheggio.

Intervento VP2

Descrizione dell'intervento

~~Si tratta di un intervento in adiacenza all'immobile di Interesse Comune sulla Piazza della Chiesa di S. Nicolò per la realizzazione di boxes nel sottosuolo e verde pubblico nel soprasuolo~~

Il terreno interessato rappresenta uno degli ultimi orti murati. **L'area VP2, di proprietà pubblica, viene classificata come area ad uso esclusivo a verde pubblico.**

Modalità di attuazione

~~Permesso di costruire convenzionato~~

Progetto di opera pubblica

Destinazioni ammesse

~~Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni:~~

~~nel sottosuolo boxes e posti auto;~~

~~nel soprasuolo verde pubblico.~~

Categorie d'intervento

~~Nuova edificazione~~

Manutenzione straordinaria

Parametri urbanistici ed edilizi

~~N° di piani interrati: 1 o più piani~~

Disposizioni particolari

~~Le opere di urbanizzazione previste costituiscono condizione necessaria per la realizzazione dell'intervento e non danno luogo a scomputi degli oneri di urbanizzazione, che dovranno essere interamente versati.~~

~~Saranno a carico dei soggetti attuatori e dei loro aventi causa gli oneri di gestione, di consumo energia, la manutenzione ordinaria, straordinaria e l'eventuale totale rifacimento delle opere di urbanizzazione interessate dall'intervento.~~

~~Per quanto riguarda l'ambito della pertinenzialità dei box o posti auto si precisa che lo stesso ambito riguarda tutti gli edifici inclusi nel perimetro del P.U.O. oltre a quelli compresi nella distanza pedonale di 200 metri dal parcheggio.~~

Intervento VP3

Descrizione dell'intervento

Si tratta di un intervento in adiacenza di Corso Italia e Via Emilia per la realizzazione di
~~boxes nel sottosuolo e verde pubblico nel soprasuolo~~ ~~o un parcheggio pubblico a raso.~~
un'area a verde pubblico attrezzata.

Modalità di attuazione

~~Permesso di costruire convenzionato~~
Progetto di opera pubblica

Destinazioni ammesse

Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni:

- ~~nel sottosuolo boxes e posti auto.~~
- ~~nel soprasuolo verde pubblico~~ ~~o un parcheggio pubblico a raso.~~

Categorie d'intervento

~~Nuova edificazione~~
Manutenzione straordinaria

Parametri urbanistici ed edilizi

N° di piani interrati: ~~1 o più piani~~

Disposizioni particolari

Il progetto definitivo del verde pubblico attrezzato dovrà valorizzare le murature di perimetro
esistenti nell'area.

~~Le opere di urbanizzazione previste costituiscono condizione necessaria per la realizzazione
dell'intervento, e non danno luogo a scomputi degli oneri di urbanizzazione, che dovranno
essere interamente versati.~~

~~Saranno a carico dei soggetti attuatori e dei loro aventi causa gli oneri di gestione, di
consumo energia, la manutenzione ordinaria, straordinaria e l'eventuale totale rifacimento
delle opere di urbanizzazione interessate dall'intervento.~~

~~Dovrà essere garantito l'accesso per l'intervento nel sottosuolo di VP2.~~

Per quanto riguarda l'ambito della pertinenzialità dei box o posti auto si precisa che lo stesso
ambito riguarda tutti gli edifici inclusi nel perimetro del PUO oltre a quelli compresi nella
distanza pedonale di 200 ~~500~~ metri dal parcheggio.

2. Negli edifici di nuova costruzione, gli alloggi di piccola pezzatura (60 mq. minimi) non potranno superare il 50% della superficie lorda massima di ogni singolo intervento.
3. Le superfici relative agli standard urbanistici (parcheggi, aree a verde pubblici, aree a verde privato) dovranno essere verificate per ogni singola Unità di Intervento.
4. In particolare nella redazione del progetto esecutivo potranno essere apportate modifiche non “sostanziali” agli allineamenti ed alla distribuzione plani-volumetrica indicate nelle tavole di Piano Particolareggiato, con i margini di flessibilità previsti all’articolo 16, purché non vengano modificate le quantità metriche contenute nelle apposite schede.
5. I progetti esecutivi delle nuove costruzioni dovranno essere redatti contemporaneamente per tutti i volumi inclusi nella medesima Unità di Intervento.
Le Tipologie edilizie cui i nuovi interventi dovranno fare riferimento sono i tipi di tavola n° 8 ~~cioè i tipi a schiera e a schiera d’angolo, e i tipi prodotti da rifusioni di tipi a schiera.~~
Materiali e finiture dovranno uniformarsi a quelli previsti per gli interventi sull’esistente in particolare a quelli previsti al presente articolo comma 9.
6. Le luci di apertura dei negozi, servizi pubblici, laboratori, magazzini, garages, al piano terra non debbono superare le dimensioni di m. 2,50 in larghezza e m. 3 in altezza.
7. E’ consentita l’edificazione sui confini di proprietà con servitù di visuale in tutti i casi previsti dal P.P. Nel caso in cui i P.T. vengano usati come residenza questi dovranno essere sopraelevati di almeno 0,50 metri.
8. La scelta dei materiali, l’uso dei colori e delle finiture deve tener massimo conto delle caratteristiche tradizionali per una salvaguardia dell’aspetto paesaggistico, tutelato dalla L. 29/6/1939 n. 1497.
9. Per quanto riguarda le nuove costruzioni edilizie si prevede:

In fase di progettazione definitiva la scelta tipologica relativa alle nuove costruzioni dovrà riferirsi al “quadro sinottico delle tipologie”, tav. 8 del presente PUO;

La struttura portante dei nuovi edifici dovrà essere coerente con quella del contesto storico circostante; si tratta di interpretare, in chiave contemporanea, tipi edilizi, struttura e complementi architettonici tipici dell’edilizia storica presente all’interno del PUO anche mediante l’utilizzo di materiali quali il ferro e legno da utilizzarsi in funzione strutturale e portante.

- finiture delle murature esterne ad intonaco alla genovese con eventuali architetture dipinte sulle facciate principali con diversificazione (anche dimensionale) tra i piani di basamento, il corpo centrale e l’eventuale piano attico, eventuali decorazioni pittoriche dovranno essere concordate preventivamente con la competente Soprintendenza, e comunque si dovrà fare riferimento al piano del colore di Via Francesco Maria della Rovere ;

- camini in ardesia di tipo genovese;

- coperture in abbadini di ardesia per i tetti a falde;

- parapetti in muratura continua per le coperture piane; nel caso siano particolarmente lunghi potranno essere parzialmente interrotte da brevi ringhiere in ferro lavorato;

- parapetti in ferro verniciato per ringhiere di eventuali logge e /o balconi con disegni ornamentali tipici in scala adeguata;

- infissi esterni in legno verniciato, persiane alla genovese;

- le pavimentazioni esterne devono essere realizzate con materiali lapidei;

- i cavi della sede di illuminazione sia pubblica che privata e quelli telefonici devono essere opportunamente interrati;

- non sono ammesse insegne pubblicitarie del tipo “a bandiera” e quelle luminose al neon particolarmente quelle del tipo “scatolato”;

- gli spazi a verde pubblico devono essere piantumati con essenze tipiche della macchia mediterranea e/o con alberi da frutta con pergolati tipici degli orti murati presenti nell’area d’intervento.

- Le murature esterne degli edifici di nuova costruzione, dovranno essere finite con intonaco a civile, con esclusione di ogni altro rivestimento ad eccezione della zoccolatura in ardesia per un’altezza non superiore a m. 0,60.

L’intonaco civile dovrà essere tinteggiato a calce o con idropittura per esterni o tinte equivalenti che non nascondono la grana dell’intonaco.

-Le coperture dovranno essere a falde inclinate con manto in abadini di ardesia. Eventuali serramenti a raso possono essere installati solamente se di superficie non superiore a 1 mq ciascuno e con superficie complessiva non superiore al 5% del tetto

dell'unità immobiliare. E' ammessa la realizzazione di "abbaini" per l'accesso al tetto, purché con colmo parallelo al colmo del tetto.

-Le gronde in rame devono avere le forme e le dimensioni presenti negli edifici storici, canale e i pluviali dovranno avere sezione semicircolare e circolare.

Le finestre dovranno essere dotate di persiane a ventola in legno alla genovese; le finestre del P.T. quando si aprono su spazi pubblici devono avere persiane scorrevoli per evitare il pericolo della manovra di apertura e chiusura.

I telai e le ante dei serramenti esterni dovranno essere esclusivamente in legno verniciato.

E' vietata pure la collocazione esterna di cavi per la distribuzione dell'energia elettrica, (ad eccezione dei montanti per la pubblica illuminazione), per i collegamenti telefonici e per i collegamenti in antenna TV e di tubazioni di scarico con la sola eccezione dei pluviali.

Le tubazioni di scarico degli impianti di riscaldamento devono arrivare sino al tetto degli edifici.

Gli interventi edilizi di nuova costruzione sono soggetti al seguente codice dei materiali:

INTERVENTI ESTERNI

1) MURATURE

L'intonaco deve essere eseguito in arenino tradizionale, con coloriture che utilizzino pigmenti naturali da applicare mediante velature successive al fine di ottenere tonalità morbide e trasparenti, con colori a base di terre, compresi nel repertorio tradizionale locale (rosa, rosso, verde e ocra). E' quindi vietato l'impiego di qualsiasi tipo di intonaco o pittura plastica con grane e corrugamenti artificiali diversi, "ducotone" e tinteggiature sintetiche a base di anilina ed altri generi di tinte impermeabili che non permettano la traspirazione del muro.

2) SCALE ESTERNE, GRADINI DI ACCESSO ALLE ABITAZIONI, SOGLIE DI PORTE, PIANE E PORTALINI

E' prescritto l'utilizzo di materiali della tradizione locale, quindi ad esempio ardesia, arenaria, pietra di Luserna, marmo bianco, etc.

3) SERRAMENTI ESTERNI

- Le porte di accesso agli atri ed alle scale delle abitazioni dovranno essere realizzate sul modello delle esistenti nel centro storico di Albisola Superiore, anche come dimensioni delle specchiature e delle modanature; la tinteggiatura dovrà essere eseguita a smalto in tinta verde scuro; sono vietati i portoncini in alluminio anodizzato, in metallo in genere ed in materiale plastico, con o senza inserti di vetro; sono altresì vietati i portoncini in legno "perlinato", le porte vetrate a quadretti dette "all'inglese", le chiusure o ferramenta "falso antico".

- Per le porte di ingresso ai fondi e ai magazzini valgono in via preliminare le prescrizioni del paragrafo precedente, sia per i materiali, sia per i colori; sono ammesse altresì porte in metallo.

Le chiusure delle finestre dovranno uniformarsi alle seguenti caratteristiche:

- il telaio fisso dovrà essere alloggiato circa nella mezzeria del muro o filo interno in modo tale che comunque le ante mobili vetrate non sporgano dal filo esterno del muro stesso in posizione di chiusura;*
- il telaio fisso ed il telaio mobile devono essere in legno e tinteggiate in bianco;*
- i pannelli vetrati dovranno essere preferibilmente interrotti da una o due traverse orizzontali;*
- le persiane dovranno essere del tipo tradizionale “alla genovese”, con voletto rialzabile, tinteggiate in colore verde scuro;*
- sono vietati i serramenti in alluminio anodizzato non verniciato od in metallo di qualunque genere, le persiane avvolgibili a scorrimento esterno;*

4) COPERTURE

- E' prescritto in via preliminare l'uso di lastre in ardesia posate alla maniera tradizionale.

- I comignoli devono essere in muratura con copertura in ardesia o pietra locale, sono esclusi i prefabbricati;

- Circa le coperture delle terrazze, sono vietate le pavimentazioni in piastrelle in grès e di ceramica smaltata colorata.

5) INTERNI

Per i portoncini caposcala vale la regolamentazione dettata per quelli esterni;

- Gli scalini in ardesia originali vanno conservati sostituendo soltanto le pedate deteriorate con altre del medesimo materiale;

- Le pavimentazioni degli atri e delle scale devono essere realizzate in marmo bianco, cotto o ardesia; è vietato l'uso di mattonelle, rivestimenti plastici, moquette, legno e ogni altro materiale che si discosti dalla tradizione locale;

10. Tutti i nuovi edifici dovranno essere dotati di vasche di raccolta e riciclo previo filtraggio delle acque meteoriche adeguatamente dimensionate per le esigenze di ogni singolo intervento per usi diversi (ad esempio irrigazione, scarichi w.c. ecc.).
11. Per un corretto riscaldamento e raffrescamento degli ambienti in fase esecutiva si dovrà operare per la riduzione delle dispersioni attraverso una corretta progettazione

dell'involucro edilizio che consenta il controllo dei ponti termici, il controllo dei fenomeni di condensa superficiale ed interstiziale e l'utilizzo della massa edilizia per evitare il surriscaldamento all'interno degli edifici (coefficiente di sfasamento medio ponderale delle chiusure opache non inferiore a 8 ore).

12. Per quanto non espressamente specificato nel presente articolo le nuove edificazioni devono attenersi alle disposizioni vigenti in materia igienica edilizia ed urbanistica nel Comune di Albisola Superiore al momento del permesso di costruire.
 13. Per il riscaldamento degli edifici sono da privilegiare sistemi di riscaldamento a bassa temperatura (pannelli radianti a parete, soffitto, pavimento).
-

Dovranno essere installate caldaie ad alto rendimento e bassa emissione (a condensazione o a miscelazione)

valore di riferimento: rendimento > 95%

Il risparmio energetico dovrà essere garantito anche attraverso il contenimento delle dispersioni termiche sia delle superfici vetrate che di quelle opache:

valori di riferimento:

superfici vetrate $U < 1,9 \text{ W/m}^2\text{K}$

superfici opache $U < 0,35 \text{ W/m}^2\text{K}$.

La temperatura interna estiva dovrà essere controllata con l'utilizzo di stratigrafie di involucro opaco ad elevato sfasamento dell'onda termica:

valore di riferimento: sfasamento > 8 ore.

Al fine di incentivare il risparmio ~~energetico~~ dovrà essere predisposta in ciascuna unità immobiliare un cruscotto per la lettura dei consumi energetici.

~~14 Il posizionamento delle rampe di accesso ai parcheggi indicati negli elaborati non hanno carattere prescrittivo.~~

- 15 La nuova viabilità di progetto avrà caratteristiche di "Zona 30".
- 16 Il plani- volumetrico è vincolante per il perimetro esterno degli edifici, mentre sono indicativi il posizionamento degli elementi strutturali, di collegamento verticale (scale, ascensore), il numero e il taglio degli alloggi.

Art. 9 - NORME PER LE AREE SCOPERTE

1. Le aree private scoperte non adibite a parcheggi (di cui all'articolo successivo) o a percorsi veicolari e pedonali, devono essere coltivate a prato e adeguatamente piantumate con essenze ornamentali di cui almeno un elemento ad alto fusto ogni 50 mq. di superficie, oppure pavimentare in pietra (cubetti di porfido) o in cotto così come i percorsi veicolari, pedonali ed i parcheggi, con adeguato sistema di scarico delle acque meteoriche.
2. Eventuali recinzioni fra spazi scoperti di diverse proprietà private e pubbliche debbono consistere in muretti di pietra o mattoni intonacati non più alti di m. 1,50 dal suolo.
3. Le aree coltivate ad orto potranno essere coperte anche con serre o tunnel idonee per la produzione di primizie.
4. Nelle aree coltivate, esterne al nucleo abitato potranno essere installati pannelli fotovoltaici e termici anche su strutture pergolate in legno.
5. Nelle aree coltivate, si prescrive il divieto di uso di fitofarmaci e di prodotti chimici nocivi per la salute. Si richiama, inoltre, anche quanto contenuto nel titolo V del Regolamento Edilizio.

Art. 10 - NORME PER I PARCHEGGI PRIVATI

1. I parcheggi a cielo aperto pubblici e privati devono essere eseguiti con le pavimentazioni di cui all'articolo precedente delimitando i singoli posti auto con l'apposita vernice per la segnaletica stradale orizzontale ovvero con materiale diverso da quello usato per la pavimentazione.
2. Le aree scoperte destinate a parcheggio devono essere arredate e vegetate con aiuole, fioriere e un albero ogni due posti auto.
3. Nel sottosuolo delle aree di pertinenza dei nuovi edifici, relativamente ai sedimi degli edifici, saranno costruiti box o posti auto privati pertinenziali per soddisfare lo standard edilizio dei nuovi interventi. La realizzazione di eventuali ulteriori box o posti auto pertinenziali o di libero mercato dovrà essere sottoposta all'approvazione del Comune. ~~prevedendo comunque la cessione del 10%, arrotondato all'unità~~

~~superiore, degli eventuali box o posti auto al Comune, salvo i casi espressamente previsti nelle specifiche schede d'intervento.~~

6. Non è consentita la realizzazione di box per auto nei locali, a piano terra, esistenti lungo le seguenti strade: via della Rovere, via Piave, vico di Piazza.
7. Il parcheggio di iniziativa privata corrispondente al foglio 28 mapp. 725 – catasto fabbricati foglio 28 mapp. 825 sub 2-3-4-5 potrà essere realizzato in due comparti autonomi e funzionali.

Art. 11 - NORME PER LE AREE PUBBLICHE

1. Le aree pubbliche destinate alla viabilità, quelle destinate ai parcheggi pubblici e quelle destinate al verde attrezzato, vengono sistemate conformemente al PUO dall'Amministrazione Comunale per le parti che implicano trasformazioni o nuove opere rispetto alla situazione esistente, sulla base di progetti e capitoli definitivi in sede esecutiva.
2. Nell'attuazione del PUO l'illuminazione pubblica potrà essere adeguata e potenziata con l'uso di sorgenti luminose collocate su sostegni generalmente a braccio o sospese, e comunque secondo l'indicazioni della tavola 17.
3. Il progetto di recupero degli spazi pubblici prevede anche la rimessa in funzione del WC pubblico.
4. Gli interventi di ripavimentazione di Via della Rovere e di Via Casarino dovranno prevedere l'abbassamento dei piani di calpestio delle due vie;
- ~~3. A discrezione dell'Amministrazione Comunale le aree destinate a pubblico parcheggio o aree a destinazione pubblica, nel sottosuolo potranno essere interessate da interventi finalizzati alla realizzazione di box pertinenziali o privati; la convenzione urbanistica stabilirà le modalità e la percentuale di cessione al Comune dei box realizzati.~~

Art. 11bis – NORME PER DEPOSITI DI ATTREZZI AGRICOLI

1. I depositi per attrezzi agricoli e le baracche esistenti all'interno del perimetro del PUO possono essere assoggettati alle seguenti categorie di interventi: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Ristrutturazione Edilizia; non è ammesso il cambio di destinazione d'uso;

2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno mirare al miglior inserimento ambientale e paesaggistico dei nuovi manufatti;
3. I locali per il deposito di attrezzi agricoli, dopo gli interventi di Ristrutturazione Edilizia, potranno essere di legno o di muratura, potranno avere luci per dimensioni massime di 0.50 m x 0.40 m;
4. Non è ammessa la ricomposizione volumetrica e le stesse baracche dovranno rimanere sullo stesso sedime con uno scostamento massimo di 50 cm.
5. Qualora l'area venga ceduta al Comune in cambio del credito edilizio tali limitazioni potranno essere derogate con un progetto di interesse pubblico.
6. Le coperture dei depositi per attrezzi agricoli potranno essere: coppi, ardesia, tegole marsigliesi, lamiera.

Art. 12 - "PARCO DEL CASTELLARO"

1. Il PUO individua il "Parco del Castellaro" con lo scopo di realizzare un parco urbano adiacente e all'intorno del centro storico, con percorso pedonale panoramico.
2. ~~A fronte della cessione gratuita al Comune e della sistemazione gratuita dei terreni inseriti nel perimetro del "Parco del Castellaro" viene concesso un credito edilizio pari a 0,02 mq/mq di S.A. da trasferire su le aree esterne al perimetro del PUO appositamente individuate dalla variante al PUC in via di redazione~~ **contraddistinte dai mappali**
3. ~~Per poter usufruire del credito edilizio ciascun proprietario dei terreni dovrà concordare e presentare un progetto di sistemazione dell'area da cedere gratuitamente al Comune e successivamente realizzare quanto previsto a verde pubblico attrezzato.~~
~~Il Comune nominerà il progettista delle opere di cui sopra.~~
4. ~~Le aree individuate al punto 2 sono dotate, anche, di un'indice proprio pari 0,20 mq/mq di S.A.~~

Art. 13 - AREA DI RISPETTO PER LA VALORIZZAZIONE DEL "LABIRINTO" DELLA VILLA GAVOTTI E NORME PER LA TUTELA DI SPECIFICI MANUFATTI SITUATI ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DEL PUO

1. Allo scopo della tutela e valorizzazione del complesso della Villa Gavotti tutte le aree ai margini della stessa Villa sono da questo piano assoggettate al regime del restauro e

della conservazione.

2. Per le finalità precisate al punto precedente tutti i manufatti in contrasto con la valorizzazione della Villa dovranno essere rimossi ed eventualmente ricostruiti in posizione defilata.
3. Al fine del ripristino di un più corretto rapporto tra la Villa e le sue storiche pertinenze (giardino del Labirinto) viene individuata dal PUO nella tavola n° 12 un'area di rispetto localizzata a sud della Villa. Tale area si articola in due settori.

Settore "A":

~~Viene concesso un credito edilizio per consentire la riqualificazione ambientale mediante la demolizione e rilocalizzazione dell'edificio esistente su mapp.1574 in altra zona urbanistica da individuarsi tramite la variante al PUC in via di redazione.~~

~~Tale previsione potrà trovare attuazione con le seguenti modalità:~~

~~1) Demolizione dell'edificio esistente sul mapp.1574 e ricostruzione della stessa S.A. in altra zona urbanistica da individuarsi tramite variante urbanistica al PUC vigente, senza cessione dell'area liberata dall'edificio e con sistemazione della stessa con attività florovivaistica.~~

~~2) A fronte della demolizione dell'edificio esistente sul mapp. 1574, della cessione e della sistemazione gratuita dei terreni compresi nel settore "A" al Comune, viene concesso un credito edilizio pari al doppio della volumetria esistente da sommarsi alla volumetria derivante dall'indice pari a 0,02 mq/mq di S.A. da trasferire su aree esterne al perimetro del PUO appositamente individuate da una variante al PUC in via di redazione.~~

~~Per la modalità 1)~~ E' consentita l'attività florovivaistica senza realizzazione di volumetrie. L'eventuale realizzazione di serre a supporto dell'attività florovivaistica sarà soggetta a progetto unitario finalizzato allo studio dei rapporti con il giardino e la villa Gavotti mediante Studio Organico d'Insieme (SOI).

~~Per la modalità 2)~~ Dovrà essere redatto un progetto di sistemazione dell'intero settore "A" a spese del proprietario dell'area, con il progettista nominato direttamente dal Comune, mediante Studio Organico d'Insieme (SOI). In questo caso le attività compatibili sono: attività di ristorazione, bar.

Settore "B":

E' consentita l'attività agricolo-serricola in essere senza realizzazione di volumetrie. Qualora fosse necessaria la realizzazione di nuove serre dovrà essere presentato un progetto unitario esteso a tutto il settore mediante Studio Organico d'Insieme (SOI).

4. Le serre in contrasto con il sistema visivo che fa riferimento alle terrazze ed al grottesco della Villa Gavotti dovranno essere spostate in aree più lontane;
5. Sono soggetti a vincolo e tutela con intervento di restauro scientifico i muri d'argine del Riobasco, i muri originari delle crose e i relativi pergolati, il ponte medioevale a schiena d'asino sul Riobasco, la Piazzetta antistante Villa Gavotti con l'edicola in Via della Rovere, l'edicola tra Via Vittorio Veneto e Via San Sebastiano; tali manufatti dovranno essere restaurati e valorizzati. Nelle crose dovrà essere ripristinata la pavimentazione storica preesistente.
6. Il Comune si farà carico della redazione di un progetto definitivo per tali interventi.
7. La tettoia, al mappale 1297, che poggia sui muri del giardino di Villa Gavotti dovrà essere demolita; detta tettoia potrà essere ricostruita ad una distanza minima di 10 metri dal muro della Villa.

Art. 14 – ALTRI INTERVENTI SU EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO:
MUNICIPIO E ANNESSI, CASA DI RIPOSO, UFFICIO TRIBUTI, EDIFICIO
MAPP. 337, EDIFICIO “CANTINE”

1. Per quanto riguarda l'edificio ospitante l'attuale Municipio, è previsto un ampliamento volumetrico mediante l'innalzamento di un piano e la realizzazione di una copertura a falde, così come indicato nella relativa scheda contenuta nell'album degli interventi di ampliamento edifici pubblici (tavola n° 20 D).
~~L'intervento potrà essere eseguito anche da un soggetto attuatore privato, cui verrà concesso un credito edilizio per la realizzazione di un intervento di edilizia residenziale pari al doppio della S.A. oggetto dell'ampliamento di cui sopra. L'intervento sull'edificio comunale includerà l'abbattimento delle barriere architettoniche. L'incarico di progettazione del suddetto intervento pubblico sarà a totale spesa del soggetto attuatore. Il Comune nominerà il progettista.~~
2. E' prevista inoltre la ristrutturazione e/o ampliamento – da concordarsi con il Comune – del corpo di fabbrica adiacente al retro dell'edificio comunale. ~~L'intervento potrà essere eseguito anche da un soggetto attuatore privato, cui verrà concesso un credito edilizio per la realizzazione di un intervento di edilizia residenziale pari alla S.A. oggetto della sola ristrutturazione oppure pari al doppio della S.A. in caso di ampliamento pari al doppio del manufatto esistente di cui sopra. L'intervento includerà anche la sistemazione (pavimentazione, arredo verde e urbano) dell'area di pertinenza~~

sottesa dal manufatto suddetto. L'incarico di progettazione del suddetto intervento pubblico sarà a totale spesa del soggetto attuatore. Il Comune nominerà il progettista.

~~3. E' prevista la ristrutturazione e sistemazione – da concordarsi con il Comune – del corpo di fabbrica adiacente al retro dell'edificio comunale, individuato al mapp. 337 e indicato dal PUO come IC 8. L'intervento potrà essere eseguito anche da un soggetto attuatore privato, cui verrà concesso un credito edilizio per la realizzazione di un intervento di edilizia residenziale pari al doppio della S.A. oggetto della ristrutturazione di cui sopra. L'intervento includerà anche la sistemazione (pavimentazione, arredo verde e urbano) dell'area di pertinenza sottesa dal manufatto suddetto. L'incarico di progettazione del suddetto intervento pubblico sarà a totale spesa del soggetto attuatore. Il Comune nominerà il progettista.~~

4. Contemporaneamente al progetto per l'ampliamento dell'edificio del Municipio dovrà essere redatto un progetto per la valorizzazione dei giardini sul Riobasco e delle aree all'intorno.

~~5. Per quanto riguarda la Casa di Riposo ubicata in Piazza Mameli, è previsto un ampliamento volumetrico così come indicato nella relativa scheda contenuta nell'album degli interventi di ampliamento edifici pubblici (tavola n. 20D). L'intervento potrà essere eseguito anche da un soggetto attuatore privato, cui verrà concesso un credito edilizio per la realizzazione di un intervento di edilizia residenziale pari al doppio della S.A. oggetto dell'ampliamento di cui sopra. L'intervento sull'edificio includerà l'abbattimento delle barriere architettoniche. L'incarico di progettazione del suddetto intervento pubblico sarà a totale spesa del soggetto attuatore. Il Comune nominerà il progettista.~~

~~6. E' previsto l'ampliamento volumetrico dell'edificio ospitante attualmente l'Ufficio Tributi – Servizi Sociali mediante l'innalzamento di un piano e la realizzazione di un sottotetto eventualmente abitabile e relativa copertura a falde. L'intervento potrà essere eseguito anche da un soggetto attuatore privato, cui verrà concesso un credito edilizio per la realizzazione di un intervento di edilizia residenziale pari al doppio della S.A. oggetto dell'ampliamento di cui sopra. L'intervento sull'edificio comunale includerà l'abbattimento delle barriere architettoniche. L'incarico di progettazione del suddetto intervento pubblico sarà a totale spesa del soggetto attuatore. Il Comune nominerà il progettista.~~

7. E' prevista la cessione – da concordarsi con il Comune – dell'edificio annesso al complesso detto “delle Cantine”, identificato a catasto col mapp. 379 e indicato dal PUO come IC 6.

~~Nel caso in cui avvenga, da parte della proprietà, la semplice cessione del manufatto,~~

~~verrà concesso ad essa un credito edilizio per la realizzazione di un intervento di edilizia residenziale pari alla S.A. oggetto della sola cessione. Nel caso in cui la proprietà si incarichi anche della ristrutturazione e sistemazione del manufatto da concordarsi con l'Amministrazione comunale potrà essere concesso un credito edilizio per la realizzazione di un intervento di edilizia residenziale pari al doppio della S.A. del manufatto in oggetto. L'incarico di progettazione del suddetto intervento pubblico sarà a totale spesa del soggetto attuatore. Il Comune nominerà il progettista.~~

Art.. 15 - RIFACIMENTO E TINTEGGIATURA DELLE FACCIATE DI VIA DELLA ROVERE

1. Gli interventi di rifacimento e tinteggiatura della facciate di via Della Rovere dovranno essere conformi a quanto previsto nell'allegato al PUO: “ Piano del colore di via Della Rovere”.
2. I nuovi interventi proposti dal presente PUO dovranno essere tinteggiati con i colori previsti dal piano del colore di via Della Rovere.

TITOLO III

NORME DI PROCEDURA

Art. 16 – MARGINI DI FLESSIBILITÀ DEL PIANO

1. In sede di progettazione esecutiva fermo restando il volume complessivo previsto dal piano è consentito uno scostamento:
per le opere fuori terra:
A) nelle dimensioni planimetriche: -2 m/+2 m
B) nelle dimensioni altimetriche: - 1.5 m/+1.5 m in traslazione
per le opere interrate:
A) nelle dimensioni planimetriche -2 m/ +2 m (estendibili a 6m in caso di documentati e gravi problemi tecnico costruttivi)
B) nelle dimensioni altimetriche -1.5 m/+ 1.5 m
Rientrano nei margini di flessibilità del piano modifiche alle opere di urbanizzazione
(aree verdi attrezzate, strade, parcheggi, arredo urbano, illuminazione, percorsi pedonali, fognature, vasca di raccolta acque, etc.) mantenimento di eventuali opere provvisorie, concordate o richieste dalla Amministrazione, fermo restando le dotazioni di standard urbanistici minimi previsti dal PUO.

Art. 17 – PUBBLICA UTILITÀ DELLE OPERE PREVISTE DAL PUO, E TERMINE PER PRESENTARE LA CONVENZIONE DA PARTE DEL SOGGETTO ATTUATORE

1. L'approvazione del presente PUO equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere in esso previste.
2. Ai sensi dell'art. 50 comma 4 della Legge Urbanistica Regionale, si indica in 12 mesi dall'approvazione del PUO il termine entro il quale i soggetti attuatori sono tenuti a presentare la convenzione da approvare con deliberazione del Comune secondo quanto previsto dallo Statuto e da trascrivere, a cura e spese dei soggetti attuatori, nei registri immobiliari.

Art. 18 - VIABILITÀ E PARCHEGGI

1. Le aree private che il PUO destinata alla viabilità motorizzata e pedonale, ai parcheggi, alle piazze, al verde pubblico ed alla costruzione di servizi ed attrezzature di proprietà

comunale ed uso pubblico vengono cedute gratuitamente al Comune o a discrezione dell'Amministrazione gravate di servitù di uso pubblico, all'atto del rilascio del titolo ad edificare riferita all'intera unità minima di intervento.

~~2. Possono essere realizzate autorimesse esclusivamente sotto il sedime dei nuovi edifici previsti dal PUO. Tali autorimesse saranno classificate come pertinenziali ai nuovi alloggi realizzati o nel caso di eccedenza potranno essere vendute come pertinenziali ad altri alloggi esistenti nel raggio di 500 m.~~

Art. 19 - ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO PER IL RILASCIO DEI TITOLI EDILIZI ABITATIVI

1. Il progetto d'intervento ad integrazione delle disposizioni vigenti deve prevedere di norma i seguenti elaborati:
 1. documentazione dello stato di fatto;
 2. rilievo dello stato di fatto in scala 1:50 sull'esistente e 1:100 sui nuovi interventi (piante, prospetti, sezioni di tutti gli edifici appartenenti alle unità d'intervento);
 3. Rilievo dei vari piani, coperture e sotterranei compresi;
 4. Rilievo delle facciate;
 5. Sezioni indicative longitudinali e trasversali;
 6. Sezioni stradali ed altimetria volumetrica dell'immediato intorno;
 7. Rilievo di ogni elemento esterno qualificante gli spazi non edificati (muri divisorii, dislivello, pavimentazioni, alberature, ecc.);
 8. Rilievo delle rifiniture interne con indicazione delle ringhiere, dei materiali usati per gradini, soglie, davanzali, ecc.
 9. Dati metrici relativi alla superficie fondiaria, alla superficie coperta alla superficie utile lorda di tutti i piani (comprese le scale) fuori e dentro terra all'indice di utilizzazione fondiaria.
 10. Documentazione storica e storiografia dell'edificio: planimetrie, rilievi antichi, stampe, documenti letterari, fotografie d'epoca ecc.; ove disponibili.
 11. Rilievo a semplice contorno in cui sia messo in evidenza grafica qualsiasi traccia o elemento architettonico palese o recuperato attraverso specifico sondaggio (compatibile con consistenza statica dell'edificio) ove evidenziare, attraverso una lettera filologica, i vari processi di trasformazione che l'edificio ha subito nel tempo.

12. Documentazione fotografica dello stato di fatto delle strutture, dei particolari qualificanti lo spazio circostante, dell'esterno, dell'interno e dell'insieme degli edifici dell'unità d'intervento.
13. Progetto di massima della sistemazione dell'intera unità d'intervento.
Il progetto di massima completo di piante, fronti e sezioni da redigere in scala 1:100 e 1:50 sulla base della documentazione prevista e nel rispetto delle destinazioni d'uso e dei tipi d'intervento prescritti per l'unità di intervento.
14. Piante di tutti i piani (coperture e sotterranei) recanti, oltre alla posizione dei collegamenti verticali ed orizzontali di accesso alle singole unità d'uso e l'eventuale posizione degli ascensori, la riparazione, l'organizzazione distributiva interna e la destinazione delle singole destinazioni d'uso.
15. Fronti esterni ed interni di tutti gli edifici:
individuazione e sistemazione progettuale delle facciate, con dettagli circa i materiali in scala adeguata;
progetto di sistemazione delle nuove facciate risultanti dalle demolizioni degli edifici.
16. Principali sezioni longitudinali e trasversali.
17. Sistemazione delle eventuali aree di uso pubblico interne all'unità d'intervento.
18. Relazione sul metodo di progettazione adottato nell'intervento di risanamento, in relazione soprattutto all'obbligo del rispetto dell'impianto tipologico nell'organizzazione distributiva-funzionale delle unità di uso e dei percorsi.
19. Elenco degli immobili appartenenti all'unità di intervento con l'indicazione della destinazione di uso delle singole unità immobiliari.
20. Progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria ove ricadenti nell'area
oggetto dell'intervento con gli allacciamenti relativi alle opere esistenti, su planimetria quotata in scala non inferiore a 1:200 con maggiore definizione dei particolari.

Art. 20 - NORME DI URBANISTICA COMMERCIALE

1. E' ammessa la realizzazione di locali per il commercio al minuto negli edifici a prevalente destinazione residenziale limitatamente ai piani terra degli edifici.
2. Sono inoltre ammessi nei locali di cui al precedente comma:
 - a) magazzini e depositi;

- b) laboratori e botteghe artigiane nel rispetto delle norme igienico-sanitarie che regolamentano le installazioni di tali attività. Sono tassativamente escluse quelle installazioni che possono produrre esalazioni nocive moleste;
- c) uffici pubblici e privati;
- d) attrezzature e servizi pubblici collettivi, inoltre per le categorie c) e d) è ammessa la localizzazione anche ai piani ed eventuali ammezzati.

Nei locali al piano terreno in cui si è riscontrata una compresenza tra attività commerciale e residenziale il rinnovo della licenza commerciale sarà subordinato alla ristrutturazione dell'unità d'intervento nel rispetto delle norme di attuazione e secondo le indicazioni delle schede allegate, in modo tale che le due attività siano distinte e l'ingresso dell'attività commerciale e/o artigianale sia autonomo dell'abitazione.

- 3. La superficie massima di vendita degli esercizi commerciali è fissata in 100 mq.
- 4. Le superfici minime previste per le diverse categorie commerciali dal piano di sviluppo ed adeguamento della rete distributiva possono essere ridotte fino ad un massimo del 20%. In aggiunta alle prescrizioni per gli esercizi commerciali ed al relativo dimensionamento di cui ai precedenti commi, il rilascio delle autorizzazioni all'esercizio medesimo è, inoltre, subordinato all'osservanza del "Piano di sviluppo ed adeguamento della rete distributiva".

In particolare sono consentiti solo esercizi commerciali di vicinato.

Art. 21 - NORME PER PORTATORI DI HANDICAP

- 1. Di norma dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui alla vigente normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche per tutti gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria riguardanti:
 - a) serramenti esterni e accessori con relative soglie nel caso di farmacie, esercizi commerciali, sportelli bancomat;
 - b) serramenti esterni accessi con relative soglie, collegamenti verticali interni fruibili dal pubblico e servizi igienici nel caso di pubblici esercizi, istituti di credito, servizi di tipo pubblico e privato.
- 2. Gli spazi verdi dovranno essere progettati mirando ad una strutturazione ed organizzazione dell'ambiente "plurisensoriale"
- 3. La progettazione degli spazi verdi dovrà considerare le esigenze dei non vedenti:

- a) agendo sui corrimano, sulle pavimentazioni, sulla diversa tipologia dei materiali, sui cordoli posti sui bordi dei percorsi, al fine di agevolare la fruizione tattile per favorire l'orientamento;
 - b) ricorrendo all'indizio termico, realizzabile ad esempio attraverso l'opportuna disposizione di zone assolate od ombreggiate, che possono indicare il passaggio da un luogo deputato ad una certa funzione ad un altro, ovvero olfattivo, quale l'utilizzo di essenze odorose per far memorizzare i luoghi e favorirne il loro riconoscimento;
 - c) utilizzando gli indizi acustici, come ad esempio il rumore dell'acqua di una fontana per segnalare un luogo di sosta;
 - d) articolando gli spazi con pergolati, porticati ovvero altri elementi dalla diversa volumetria, in alternativa agli spazi aperti, così da articolare i percorsi e creare ambienti acusticamente diversi.
4. La progettazione degli spazi verdi, ove possibile, dovrà garantire:
- a) posti auto riservati nei parcheggi in prossimità all'ingresso principale o in punti alternativi di facile accesso al giardino;
 - b) ingresso accessibile con dissuasori che impediscano l'ingresso ai motocicli;
 - c) percorso pedonale che colleghi tutte le strutture del giardino con aree di sosta con panchine con distanza massima 50 m;
 - d) punti informativi anche per non vedenti, che diano indicazioni sui percorsi di visita distinti in funzione delle loro caratteristiche 1) facilmente accessibili, 2) moderatamente accessibili, 3) accessibili con accompagnatore, e di collocazione dei servizi;
 - e) elementi di arredo fruibili da tutti;
 - f) pavimentazione dei percorsi compatta, con caratteristiche di durezza e resistenza alle intemperie e all'usura;
 - g) aree giochi per bambini, con i richiesti requisiti di accessibilità previsti per le aree esterne e pavimentate con materiali solidi e antisdruciolevoli tali da essere sicuri anche per i bambini su sedia a ruota (materiale sintetico, terre compattate ecc.). In prossimità dei giochi per bambini ed in particolare delle altalene, degli scivoli dovranno essere utilizzate opportune pavimentazioni in materiale sintetico; gli oggetti di arredo, non dovranno avere spigoli o sporgenze pericolose.
5. Nella realizzazione di volumi residenziali, e nelle percentuali stabilite dalla vigente normativa, dovranno essere eliminate le barriere architettoniche sia per quanto attiene ai meccanismi di distribuzione verticale sia per quelli di distribuzione orizzontali.

6. I percorsi di collegamento tra le diverse aree servizi esterne agli edifici dovranno essere dotate delle necessarie rampe di accesso per superare tutti i dislivelli di progetto.
7. Almeno il 5% dei parcheggi pubblici dovrà avere dimensioni idonee per le manovre dei portatori di handicap; tali spazi dovranno essere convenientemente segnalati.

Art. 22 - LE INFRASTRUTTURE A RETE

1. Le canalizzazioni elettriche, telefoniche, acqua potabile, gas, dovranno essere realizzate in base a specifici accordi preventivi che dovranno essere siglati con i rispettivi Enti erogatori del servizio. Idonea documentazione degli accordi preliminari intercorsi dovranno essere allegati alla richiesta di permesso di costruire, ove richiesto.

Art. 23 – COMMISSIONE PER INTERPRETAZIONE AUTENTICA DELLE NORME

1. Qualora nell'applicazione delle presenti norme, dovessero sorgere dubbi sull'interpretazione delle stesse, sarà formata una commissione con il compito di formulare l'interpretazione autentica; i componenti della commissione saranno:
 - i progettisti del PUC;
 - il funzionario responsabile dell'Area Territorio e Urbanistica (Presidente);
 - il responsabile del Servizio Urbanistica;
 - il responsabile del Servizio Edilizia;

Le sedute della commissione saranno valide con la presenza di almeno la metà dei componenti. Nelle votazioni, in caso di parità, prevale il voto del presidente.

- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE -

Documento aggiornato con il parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici della Regione Liguria ricevuto dal Comune di Albisola Superiore in data 14.07.2011 e 19.12.2011

TITOLO IV

ASPETTI GEOLOGICO - TECNICI

Art. 24 – NORME GEOLOGICO – TECNICHE PER TIPI DI INTERVENTI

Gli interventi previsti nel PUO che hanno rilevanza in ordine agli aspetti geologici sono riconducibili alle seguenti tipologie:

- interventi di nuova edificazione
- interventi sul patrimonio edilizio esistente
- interventi in strutture esistenti d'interesse comune (IC)
- parcheggi pubblici (P) a raso
- parcheggi privati pertinenziali (p1) a raso
- parcheggi privati pertinenziali in sottosuolo o parzialmente interrati (p2)
- verde pubblico (VP)

1. Interventi di nuova edificazione

Gli interventi di nuova edificazione A1, A2, A8 ricadono in aree esterne alle fasce di inondabilità ed a rischio idraulico lieve o trascurabile; pertanto, sotto tale aspetto, non presentano motivi ostativi o limitativi per la loro realizzazione.

Gli interventi di nuova edificazione indicati con le sigle A3, A4, A5, A6 e A7 ricadono nella fascia d'inondabilità "C", corrispondente ad eventi che possono produrre inondazione con tempo di ritorno di 500 anni ed in aree a "rischio idraulico" R2i (rischio medio).

Il piano d'imposta delle opere fondazionali dell'edificio A1 potrà essere realizzato sul substrato roccioso che si rinviene sub-superficialmente.

Per gli edifici A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8 la progettazione esecutiva sarà preceduta da necessari ed adeguati approfondimenti delle indagini geognostiche specifiche in quanto i terreni di fondazione si presentano con caratteristiche ben diversificate sia lateralmente che verticalmente.

In previsione della realizzazione di locali interrati ad uso autorimesse e cantine, sarà necessario accertare specificatamente la presenza della falda acquifera e monitorarne il regime con particolare riferimento alle variazioni di livello.

Gli interventi dovranno essere conformi a quanto previsto dalle Norme di Piano di Bacino e dalle Circolari esplicative del Comitato Tecnico Provinciale per la Difesa del Suolo n° 1 del 28/11/2002 e n° 2 del 25/09/2003.

2. Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente saranno quelli compatibili con le Norme di Piano di Bacino e dalle Circolari esplicative del Comitato Tecnico Provinciale per la Difesa del Suolo n° 1 del 28/11/2002 e n° 2 del 25/09/2003.

3. Interventi sul patrimonio edilizio esistente di interesse comune (IC)

Il piano prevede l'ampliamento del Palazzo Comunale, l'utilizzazione dell'edificio mappale 337, l'ampliamento della Casa di Riposo comunale, l'innalzamento dell'edificio Ufficio Tributi – Servizi Sociali, l'edificio “Cantine”. Detti edifici (fatta eccezione per l'edificio “Cantine”, in fascia “C”) sono ubicati in fascia di inondabilità “A” ed in aree a rischio idraulico molto elevato (R4i). Si ritiene che tali interventi siano ammissibili in quanto opere urgenti ed indifferibili e quindi autorizzabili secondo le norme previste dal Piano di Bacino stralcio del torrente Sansobbia.

4. Parcheggi

4.1 – Parcheggi a raso

Possono essere realizzati anche in zone a pericolosità elevata purché in fase di progettazione siano previste adeguate azioni e misure di protezione civile secondo quanto previsto dalle Norme di Piano di Bacino e dalle Circolari esplicative del Comitato Tecnico Provinciale per la Difesa del Suolo n° 1 del 28/11/2002 e n° 2 del 25/09/2003.

4.2 – Parcheggi in sottosuolo o parzialmente interrati

I parcheggi interrati sono considerati strutture che aumentano la vulnerabilità a meno che non vengano previste le necessarie misure e gli accorgimenti tecnico-costruttivi in grado di assicurarne la protezione dagli allagamenti.

La progettualità e la realizzazione di tali infrastrutture dovrà essere conforme alle Norme di Piano di Bacino e dalle Circolari esplicative del Comitato Tecnico Provinciale per la Difesa del Suolo n° 1 del 28/11/2002 e n° 2 del 25/09/2003.

5. Verde pubblico

Possono essere realizzati anche in zone a pericolosità elevata purché in fase di progettazione siano previste adeguate azioni e misure di protezione civile alle Norme di

Piano di Bacino e dalle Circolari esplicative del Comitato Tecnico Provinciale per la Difesa del Suolo n° 1 del 28/11/2002 e n° 2 del 25/09/2003.

Art. 25 – NORME GEOLOGICO - TECNICHE DI CARATTERE GENERALE

1. I contenuti minimi delle indagini e degli studi per interventi su terreni di pianura devono comprendere quanto segue:
 - a. Rilevamento, esteso all'area direttamente interessata e ad un suo conveniente intorno da determinarsi caso per caso, anche in relazione alla presenza di manufatti preesistenti nell'area d'influenza dell'intervento in progetto, delle caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche.
 - b. Esecuzione di indagini dirette ed indirette commisurate all'importanza della destinazione d'uso e alle dimensioni dell'intervento volte a:
 - definire l'andamento del substrato roccioso ove possibile;
 - delimitare settori a comportamento geotecnico omogeneo in senso verticale ed orizzontale;
 - accertare la presenza di falde acquifere, definirne la quota e l'ampiezza delle escursioni;
 - individuare la presenza o meno di terreni saturi e le condizioni di drenaggio superficiale;
 - riconoscere la presenza o meno di alvei sepolti in relazione alle previsioni di destinazione d'uso;
 - definire la caratterizzazione geologico tecnica dei litotipi interessati dall'intervento.
 - c. Dovranno essere fornite indicazioni su:
 - parametrizzazione dei terreni di fondazione e loro profondità;
 - criteri d'intervento in sede di preparazione, di urbanizzazione e di edificazione dell'area, in ordine all'esecuzione di scavi e sbancamenti, ordine di grandezza degli stessi in condizioni di sicurezza;
 - esecuzione di manufatti in materiali sciolti;
 - controllo, disciplina e sistemazione delle acque superficiali e sotterranee anche ai fini della salvaguardia delle acque dall'inquinamento, della tutela degli equilibri geomorfologici, della sicurezza nel tempo delle fondazioni e degli eventuali piani interrati.

2. I contenuti minimi delle indagini e degli studi per interventi su terreni di collina o pedecollinari devono comprendere quanto segue:
- a. Rilevamento, esteso all'area direttamente interessata e ad un suo intorno conveniente da determinarsi caso per caso, anche in relazione alla presenza di manufatti preesistenti nell'area d'influenza dell'intervento in progetto, delle caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche;
 - b. Esecuzione di indagini dirette e/o indirette commisurate all'importanza della destinazione d'uso ed alle dimensioni dell'intervento volte a:
 - definire l'andamento del substrato roccioso ed il suo assetto giaciturale;
 - riconoscere lo stato di conservazione e lo spessore dei livelli più alterati, degradati e fratturati;
 - definire la natura e lo spessore delle coperture di materiali sciolti;
 - individuare lo schema dei deflussi superficiali e sotterranei;
 - rilevare tutti quegli elementi di conoscenza che consentono di fornire le opportune indicazioni in merito alle caratteristiche fondazionali dei terreni ed alle condizioni di stabilità di versante;
 - definire la caratterizzazione geologico-tecnica dei litotipi interessati dall'intervento.
 - c. Dovranno essere fornite indicazioni inerenti le soluzioni fondazionali e i criteri per la sistemazione dell'area; in particolare tali indicazioni verteranno su:
 - parametrizzazione dei terreni di fondazione e loro profondità;
 - condizioni di stabilità dei versanti;
 - modalità di esecuzione di scavi e sbancamenti ed ordine di grandezza degli stessi in condizione di sicurezza;
 - esecuzione di manufatti in materiali sciolti;
 - controllo, disciplina e sistemazione delle acque superficiali e sotterranee anche ai fini della salvaguardia delle acque dall'inquinamento, della tutela degli equilibri idrogeologici e della sicurezza nel tempo delle fondazioni, degli eventuali piani interrati e dei manufatti di sistemazione dell'area.
