COMUNE DI CALIZZANO

PROVINCIA DI SAVONA

VARIANTE DI ASSESTAMENTO AL P.R.G. - 2011

NTA - VAR (2011)

Redattori

architetto Massimo Armellino

architetto Fabio Poggio

Azienda con Sistema di Gestione per la Qualità Certificato UNI EN ISO 9001: 2000 n. 10.003/03

RINA Member of CISQ Federation Certified Quality System

Armellino & Poggio architetti associati - ap@armellinopoggio.it

Via Martiri della Libertà 11, 12079 Saliceto - CN, Tel. e Fax 0174-98609/98610

Piazza Diaz, 11 / 1F - 17100 Savona, Tel. 019-8489346 - p. I.V.A. 02269280042

CAPITOLO I

GENERALITA'

Art. l PREMESSA E FINALITA' DEL PIANO

La presente Variante di assestamento del P. R. G, subentra alla precedente (adottata dal C.C. in data ----/----/---- con delibera n.------ e approvata dal Consiglio Regionale in data ----/----/----- con decreto n.---------) in relazione ai fabbisogni nel frattempo maturati e agli obiettivi e elle linee della programmazione economica e della pianificazione territoriale della Regione.

Il Comune di CALIZZANO ha provveduto alla delibera di approvazione della variante al P.R.G. in data .....con delibera consigliare n .....

Da tale data, fino alla emanazione del relativo decreto di approvazione della nuova Variante al P.R.G. divengono operative le misure di salvaguardia ai sensi dell'art 42 della L. R. 36-1997 s.m.i.

Art. 2 ELABORATI DELLA VARIANTE DI ASSESTAMENTO DEL P.R.G.

ELABORATI GRAFICI COMPONENTI LA VARIANTE DI ASSESTAMENTO

Stato di fatto

TAV. 1 – Caratteristiche altimetriche — scala 1: 25000

TAV. 2 – Urbanizzazione e vie di comunicazione — scala 1: 25000
TAV. 3 – Utilizzo del territorio — scala 1: 25000

Stato di fatto e progetto

TAV. 4 – Viabilità a servizi – Calizzano centro - — scala 1 : 5000

Progetto

TAV. 5a – VAR - Zonizzazione Calizzano centro — scala 1 : 5000
su base CTR + PAI (Aree inondabili)

TAV. 5b – VAR - Zonizzazione Calizzano (frazioni) — scala 1 : 5000
Caragna – Vetria – Barbassiria – Maritani
su base CTR + PAI (Aree inondabili)

TAV. 6a – VAR – Zonizzazione Calizzano centro — scala 1 : 2000
su base Catastale + PAI (Aree inondabili)

TAV. 6b – VAR - Zonizzazione Calizzano (frazioni) — scala 1 : 2000
Frassino – Mereta
su base Catastale + PAI (Aree inondabili)

TAV. 6c – VAR - Zonizzazione Calizzano (frazioni) — scala 1 : 2000
Caragna – Vetria – Barbassiria e Maritani
su base Catastale + PAI (Aree inondabili)

TAV 7a – VAR - Zonizzazione Calizzano centro — scala 1 : 5000
su base CTR + PAI (Aree inondabili – Quadro dissesti)

TAV 7b – VAR - Zonizzazione Calizzano (frazioni) — scala 1 : 5000
Caragna – Vetria – Barbassiria – Maritani
su base CTR + PAI (Aree inondabili – Quadro dissesti)

TAV 8a – VAR - Zonizzazione Calizzano centro scala 1 : 5000
su livello puntuale
su base CTR

TAV 8b – VAR - Zonizzazione Calizzano (frazioni) scala 1 : 5000
Caragna – Vetria – Barbassiria – Maritani
su livello puntuale
su base CTR

ELABORATI DESCRITTIVI

1. Relazione
2. Relazione di Variante
3. Norme tecniche di attuazione (precedenti – stralciate)
4. Norme tecniche di attuazione (modificate dalla variante)
5. Norme tecniche di attuazione – allegato cartografico

Art. 3 VALIDITA' E APPLICAZIONE DEL P.RG.

La presente variante al P.RG. disciplina tutto il territorio del Comune di Calizzano e le sue prescrizioni restano in vigore a tempo indeterminato.
L'adozione della presente comporta lo decadenza delle concessioni edilizie in contrasto con le sue prescrizioni (L.N. 1150/42 art.21) salvo che i lavori relativi siano già stati iniziati alla data della adozione del P.R.G. e siano ultimati entro tre anni dal loro inizio.

Art. 4 CONTENUTO DEL P.R.G.

Il P.R.G. fornisce le indicazioni relative a:

1) la rete delle principali vie di comunicazione stradali e dei relativi impianti;

2) la divisione in zone del territorio comunale con la precisazione delle zone destinate all'espansione dell'aggregato urbano e la determinazione dei vincoli e dei caratteri da osservare in ciascuna zona;

3) le aree destinate a formare spazi di uso pubblico o sottoposte o speciali servitù;

4) le aree da riservare ad edifici pubblici o di uso pubblico nonché ad opere di interesse collettivo o sociale;

5) i vincoli do osservare nelle zone a carattere storico, ambientale, paesistico;

6) le norme per l'attuazione del piano.

Art. 5 - TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

Ogni attività comportante trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio comunale prevista dal P.R.G. partecipa agli oneri ad essa relativi e all'esecuzione delle opere ed è subordinata al rilascio, delle autorizzazioni ai sensi della legislazione vigente e del regolamento edilizio.
La trasformazione urbanistica ed edilizia è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.
Qualora tali opere non esistano o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune, i richiedenti la trasformazione possono ottenere l'autorizzazione impegnandosi, con apposito atto di convenzione, a realizzarle a propria cura e spese seguendo le prescrizioni comunali.

CAPITOLO II

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI (come definiti dalla L.R. n.16 del 6 luglio 2008 s.m.i., Parte II, titolo I)

Art. 6 DEFINIZIONI DEI PARAMETRI URBANISTICO - EDILIZI

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 divisori 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;
b) 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 mq ed entro il limite massimo del 20 per cento per la parte di SA eccedente la soglia di 160 mq e da misurarsi con le stesse modalità di cui al comma 1:
a) i porticati, le tettoie, i poggioli, 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 divisori 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.".

LOCALI INTERRATI

1.Si definiscono locali interrati quelli posti in sottosuolo, totalmente al di sotto del livello del terreno preesistente l'intervento.

SUPERFICIE NETTA DI VENDITA

1.Si definisce superficie netta di vendita (S.N.V.) di un esercizio commerciale l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, aree di esposizione se aperte al pubblico. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi e spazi collocati oltre le casse. La superficie di vendita di una aggregazione di esercizi singoli di un Centro Commerciale o di un Distretto Commerciale Tematico è pari alla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa che lo compongono.

VOLUME VIRTUALE

1.Si definisce volume virtuale, ai fini della valutazione di impatto ambientale o di altre prescrizioni di legge, il prodotto della S.A. per un'altezza virtuale di metri 3,50.

LOTTO ASSERVIBILE

1. Si definisce lotto asservibile la porzione di terreno nella disponibilità del proponente destinata all'edificazione.
2. Non è consentito l'asservimento di superfici già asservite a costruzioni.
3. Nella zona B è consentito l'asservimento di lotti esclusivamente contigui; nella zona E è consentito l'asservimento di lotti anche non contigui purché compresi in un cerchio di raggio non superiore a 500 m. In nessuna zona di piano è consentita la traslazione dell'indice di utilizzazione insediativa (I.U.I).

INDICE DI UTILIZZAZIONE INSEDIATIVA

1. Si definisce indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) il rapporto fra la S.A. dei fabbricati

realizzabili e il lotto asservibile.
2. In caso di esistenza di fabbricati da conservare, la relativa S.A. deve essere detratta da quella complessiva.

SUPERFICIE ASSERVITA

1. Si definisce superficie asservita alle nuove costruzioni quella alla quale viene applicato l'I.U.I..
2. Per area di pertinenza fondiaria degli edifici esistenti si intende quella calcolata in base agli indici volumetrici o agli altri parametri edilizi vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo.
Nel caso di edifici realizzati in precedenza per i quali non esista agli atti dell'ufficio tecnico comunale il progetto approvato, si intende asservita una fascia minima di metri 5,00 attorno al perimetro dell'edificio e, comunque, non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale.
3. L'asservimento dei terreni alle nuove costruzioni come individuati nell'estratto di mappa del nuovo catasto terreni consegue, quale effetto naturale del rilascio del relativo titolo abilitativo o al decorso dei termini per l'inizio dei lavori di cui all'articolo 26 della L.R. 16/2008, nel caso di D.I.A.
La Civica amministrazione può provvedere nel regolamento edilizio l'obbligo di subordinare il rilascio del titolo abilitativo al preventivo asservimento dei terreni a favore del comune mediante scritture o atti regolarmente trascritti nei registri immobiliari.
Gli asservimenti devono essere riportati in apposito repertorio, composto di planimetria e registro, tenuto dal Comune.

SUPERFICIE COPERTA

1. Si definisce superficie coperta (S.C.) la proiezione orizzontale delle sole parti fuori terra dell'edificio, compresa la proiezione di tettoie e porticati.

2. Non sono considerati ai fini del computo della superficie coperta gli elementi di cui al paragrafo "SUPERFICIE AGIBILE E SUPERFICIE ACCESSORIA", comma 4, nei limiti dallo stesso indicato.

RAPPORTO DI COPERTURA

1. Si definisce rapporto di copertura (R.C.) il rapporto tra superficie coperta e lotto asservibile.

DISTANZE

1. Le distanze di cui al presente articolo sono misurate in metri e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.

2. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 metri; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

3. La distanza è quella intercorrente fra:
a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D);
b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc);
c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di

una strada (Ds).
Il ciglio della strada è quello definito dall'articolo 2 del decreto ministeriale 1 aprile 1968, n. 1404 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'articolo 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765); il confine della strada è quello definito dal decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) e successive modifiche e integrazioni.

4. Ai fini della determinazione della distanza non si computano gli elementi di cui "SUPERFICIE AGIBILE E SUPERFICIE ACCESSORIA", comma 4, nei limiti dallo stesso indicati.

ALTEZZA

1. L'altezza dei fabbricati si calcola a partire dal punto più basso del perimetro dell'edificio valutato sul terreno preesistente all'intervento, con esclusione delle aperture di accesso ai piani interrati, fino alla linea di gronda, ovvero, per gli edifici a copertura piana, fino all'estradosso dell'ultimo solaio, posto a copertura di vani abitabili o agibili.

2. Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non vengono computati nell'altezza massima:
a) i tamponamenti orizzontali di copertura e i solai intermedi che comportino spessori complessivi superiori a 30 centimetri, fino ad un massimo di 25 centimetri per i tamponamenti orizzontali di copertura e di 15 centimetri per i solai intermedi;
b) i tamponamenti orizzontali di copertura funzionali alla realizzazione di manti di copertura vegetale con essenze di medio e alto fusto.

3. Nel caso di edifici a gradoni non è consentita la misurazione per singoli corpi di fabbrica.

ALTEZZA INTERNA UTILE DEI LOCALI DA DESTINARE A RESIDENZA O A FUNZIONI AD ESSA ASSIMILABILI, UFFICI EATTIVITÀ TURISTICO-RICETTIVE

1. L'altezza interna utile degli immobili destinati a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico-ricettive, non può essere inferiore a 2,70 metri per i locali abitabili riducibili a 2,40 metri per spazi accessori e di servizio. Per gli edifici posti a quota superiore a 1.000 metri sul livello del mare, tenuto conto delle condizioni climatiche e della tipologia edilizia ricorrente, possono essere consentite altezze per i locali abitabili non inferiori a 2,55 metri, riducibili a 2,40 metri per spazi accessori e di servizio.

2. Nel caso in cui si intervenga sul patrimonio edilizio esistente e l'immobile presenti caratteristiche tipologiche, strutturali ed architettoniche da salvaguardare oppure nel caso in cui la conformazione strutturale e formale dell'organismo edilizio non consenta senza alterazioni il raggiungimento delle soglie dimensionali fissate al comma 1, si potrà prescindere dal rispetto dei parametri dimensionali ivi indicati sempreché venga dimostrato e verificato l'effettivo miglioramento igienico e funzionale rispetto alla situazione in atto. A tal fine alla dichiarazione del progettista che attesti la conformità del progetto al regolamento edilizio e alle norme igienico-sanitarie dovrà essere allegato il parere della ASL competente.

3. Negli interventi di nuova costruzione, laddove il solaio sovrastante l'ultimo piano dell'edificio o una sua porzione non sia orizzontale, l'altezza media interna netta – da intendersi come distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso del solaio stesso – non può essere inferiore a 2,30 metri per i locali destinati ad abitazione, riducibili a 2,10 metri per i locali accessori e di servizio. L'altezza della parete

minima non può essere inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione e 1,30 metri per gli spazi accessori e di servizio. Per gli edifici posti a quota superiore a 1.000 metri sul livello del mare, tenuto conto delle condizioni climatiche e della tipologia edilizia ricorrente, l'altezza media interna netta può essere ridotta a 2,10 metri per gli spazi ad uso abitazione e a 2,00 metri per gli spazi accessori e di servizio. L'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,30 metri per gli spazi ad uso abitazione e a 1,10 metri per gli spazi accessori e di servizio. Il rapporto aeroilluminante deve essere pari o superiore a un sedicesimo.

4. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano alle residenze di tipo specialistico e agli immobili i cui requisiti igienico-sanitari siano fissati da specifiche disposizioni di settore.

LINEA DI GRONDA

1. Si definisce linea di gronda l'intersezione fra l'estradosso del piano di copertura, orizzontale o inclinato, posto al livello più alto ed il piano verticale di facciata.

NUMERO DEI PIANI

1. Si definisce numero dei piani l'insieme dei piani di un edificio posti al di fuori del terreno, compresi quelli seminterrati che emergano per più di 1 metro rispetto al terreno naturale per almeno la metà del perimetro e con esclusione dei sottotetti non abitabili e dei locali tecnici posti in copertura.

LOCALI TECNICI

1. Si definiscono locali tecnici tutti i locali funzionali a ospitare esclusivamente impianti di servizio del fabbricato o di reti tecnologiche, quali riscaldamento, illuminazione, acqua potabile, condizionamento, raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani.

SAGOMA

1. Si intende per sagoma il contorno della parte emergente di un edificio sia in pianta che in elevazione, comprensivo di tutti gli elementi aggettanti. La sagoma di un edificio è quindi costituita dai vari profili complessivi con i quali il medesimo può essere descritto.

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, FORMALI E STRUTTURALI DELL'EDIFICIO

1. Le caratteristiche dell'edificio sono individuabili dai seguenti elementi:
a) tipologici, intendendosi per tali quei caratteri architettonici e funzionali che ne consentono la qualificazione in base alle correnti tipologie edilizie (quali ad esempio edificio residenziale unifamiliare o plurifamiliare, fabbricato industriale, casa rurale);
b) formali, intendendosi per tali quei caratteri soprattutto architettonici che determinano l'immagine esterna dell'edificio ed in particolare la disposizione delle bucature e i materiali;
c) strutturali, intendendosi per tali quei caratteri che compongono materialmente le parti strutturali, (portanti e non) dell'organismo edilizio, quali ad esempio strutture portanti in laterizi rispetto a quelle in cemento armato.

C A P I T O L O III

Art. 9 INTERVENTI DI RECUPERO E TRASFORMAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

Gli interventi di recupero e trasformazione edilizia ed urbanistica sono quelli definiti dalla L.R. n.16 del 6 luglio 2008, Parte I, Titolo II art. 6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19

Art. 10 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 originari 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 infrastrutture per impianti di teleradiocomunicazione (art 27 L.R. 16 /2008) 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, semprechè 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.

Art. 11 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'art. 6 paragrafo "LOCALI TECNICI" ,

comma 1 o di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio o la realizzazione delle opere di cui all'art. 6 paragrafo "SUPERFICIE AGIBILE E SUPERFICIE ACCESSORIA", comma 4
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.

Art. 12 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. 16/2008, 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.

Art. 13 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 6 paragrafo "CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, FORMALI E STRUTTURALI DELL'EDIFICIO", 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.

Art. 14 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 6 paragrafo "CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, FORMALI E STRUTTURALI DELL'EDIFICIO";
b) aumentare il carico urbanistico nei termini indicati all'articolo 38 della L.R. 16/2008.

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, ma accompagnati da un complesso di opere tali da alterare le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo preesistente di cui all'articolo 6 paragrafo "CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, FORMALI E STRUTTURALI DELL'EDIFICIO";
– con aumento del carico urbanistico nei termini indicati dall'articolo 38 della L.R. 16/2008, anche

non comportanti alterazioni delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo preesistente di cui all'articolo 6 paragrafo "CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, FORMALI E STRUTTURALI DELL'EDIFICIO";
d) la trasformazione dei locali costituenti superficie accessoria nell'originario titolo abilitativo in locali costituenti superficie agibile a norma dell'articolo 6 paragrafo "SUPERFICIE AGIBILE E SUPERFICIE ACCESSORIA";
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 19 e quindi entro soglie percentuali predeterminate dallo strumento urbanistico generale in deroga ai parametri urbanistico-edilizi.

Art. 15 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.

Art. 16 AGGIORNAMENTO ELENCHI

1. Gli elenchi degli interventi di cui agli articoli e 10, 11 ,12, 13, 14 e 15 possono essere integrati, sentita la competente Commissione consiliare, con provvedimenti della Giunta regionale.

Art. 17 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.

Art. 18 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 14, comma 2, lettera e).

2. Tali interventi, consentiti esclusivamente in tutte le zone B, sempre ché 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.

Art. 19 NUOVA COSTRUZIONE ED INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE TERRITORIALE

1. Si definiscono interventi di nuova costruzione e di trasformazione territoriale ad essa assimilabili:
a) la realizzazione di edifici e di manufatti edilizi fuori terra ed interrati con esclusione delle pertinenze normate alla articolo 21comma 4;
b) gli ampliamenti di edifici esistenti eccedenti quelli ammessi dallo strumento urbanistico generale in deroga ai parametri urbanistico - edilizi;
c) l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
d) la realizzazione di impianti che non siano al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
e) l'installazione di manufatti leggeri, di strutture di qualsiasi genere, anche prefabbricati e anche non infissi stabilmente al suolo (quali roulottes, campers, case mobili, cabine), 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;
f) le occupazioni di suolo mediante deposito di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto.

Art. 20 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

1. Si definiscono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art. 21 PERTINENZE DI UN FABBRICATO

1. Le pertinenze sono i manufatti adibiti al servizio esclusivo di un fabbricato aventi sedime distinto da esso e non destinabili alla permanenza continuativa di persone, che, come tali, non rilevano ai fini del calcolo della superficie agibile di cui all'articolo 6 paragrafo "SUPERFICIE AGIBILE E SUPERFICIE ACCESSORIA".

2. Detti manufatti sono caratterizzati da:
a) mancata incidenza sul carico urbanistico;
b) oggettivo rapporto di strumentalità rispetto alle esigenze dell'immobile principale;
c) ridotta dimensione sia in senso assoluto, sia in relazione a quella dell'immobile principale, sia in relazione alla superficie su cui insistono;
d) individuabilità fisica e strutturale propria;
e) non utilizzabilità giuridica ed economica in modo autonomo.

3. Le pertinenze, sia di tipo condominiale che singolo, comprendono i locali adibiti a cantina, a ripostiglio, gli impianti tecnologici, le cabine idriche, le centrali termiche, i locali adibiti a lavatoi o stenditoi nonché i ricoveri per i veicoli e le opere di sistemazione, arredo e recinzione.

4. Nelle zone B, C e D, le pertinenza non possono eccedere il 20 per cento della superficie agibile (SA) dell'edificio principale, come definito dall'art. n. 6 paragrafo “SUPERFICIE AGIBILE E SUPERFICIE ACCESSORIA” delle presenti NTA, né, comunque, risultare superiori a 20 mq di superficie complessiva. Le pertinenze devono essere realizzate secondo le seguenti indicazioni relative ai caratteri tecnico-costruttivi e tipologici:

a)altezza interna media non superiore a m 2,50 ;
b)copertura a due falde, manto in tegole color cotto, gronde e pluviali in rame;
c)serramenti esterni in legno di colore verde o marrone e comunque uguali o con tonalità simile al fabbricato principale;
d)tamponamento in legno opportunamente trattato oppure in muratura intonacata con inerti di pezzatura fine e tinteggiatura nei colori consentiti dal vigente PRG;
e)distanza dai confini minima m 5 e dagli immobili m 10.

Art. 22 DISTANZE TRA EDIFICI DA OSSERVARE NEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E DI NUOVA COSTRUZIONE

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, ivi compresi gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti, possono essere realizzati nel rispetto dell'allineamento dell'edificio preesistente.
2. Nella disciplina di nuova costruzione, la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti deve essere di mt 10,0.

Art.23 PARCHEGGI PRIVATI

1. Negli edifici di nuova realizzazione aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile e ad uffici è prescritta ai sensi dell’articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e successive modifiche e integrazioni la realizzazione di parcheggi privati, nella misura minima di 35 mq ogni 100 mq di superficie agibile (SA) come definita all’articolo 6 paragrafo “SUPERFICIE AGIBILE E SUPERFICIE ACCESSORIA”
2. La realizzazione dei parcheggi di cui al comma 1, anche eccedenti la dotazione minima ivi prescritta, non è assoggettata alla corresponsione del contributo di costruzione purché entro la data di ultimazione dei lavori venga formalizzato l’atto di asservimento a garanzia del vincolo di pertinenzialità del parcheggio rispetto all’unità immobiliare. Tale atto di asservimento, impegnativo per il richiedente, per i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, deve essere trascritto nei registri immobiliari. In tal caso l’obbligazione di pagamento del contributo di costruzione dovuto è garantita dal richiedente mediante rilascio a favore dell’Amministrazione comunale di una garanzia fideiussoria di importo pari al contributo stesso. All’ultimazione dei lavori, perfezionata la trascrizione nei registri immobiliari dell’atto di asservimento a pertinenza dei parcheggi, il richiedente provvede al pagamento della somma eventualmente dovuta, con conseguente estinzione da parte dell’Amministrazione comunale della garanzia fideiussoria.
3. Sono altresì esclusi dalla corresponsione del contributo di costruzione:
a) i parcheggi realizzabili ai sensi dell’articolo 9, comma 1, della l. 122/1989 e successive modifiche;
4. In assenza dell’atto di asservimento di cui al comma 2, la realizzazione dei parcheggi di cui al comma 1 è soggetta al contributo di costruzione da determinarsi ai sensi della l.r. 25/1995 e successive modifiche e integrazioni. Il Comune con apposito atto deliberativo può fissare valori

maggiorati, rispetto a quelli stabiliti in base alla l.r. 25/1995 e successive modifiche e integrazioni.
5. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che richiedano, in base alla normativa dei vigenti strumenti urbanistici comunali, l'obbligo di dotazione di parcheggi al servizio delle unità immobiliari, la relativa dotazione deve essere garantita mediante l'atto di asservimento di cui al comma 2; laddove non sia oggettivamente possibile reperire la quantità di tali parcheggi nell'area oggetto di intervento ovvero in altre aree limitrofe è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore di mercato relativo alla quota di parcheggio dovuta, da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione.
6. La realizzazione di nuove strutture commerciali comporta il reperimento di dotazione di parcheggi per la clientela nei casi e nelle quantità previsti dalla vigente strumentazione urbanistica comunale e dalla normativa regionale in materia.
7. La realizzazione di nuove strutture ricettive alberghiere comporta il reperimento di parcheggi al servizio della struttura nella misura minima di un posto auto per ogni camera ovvero per ogni locale destinato al pernottamento. Nelle strutture ricettive esistenti è ammessa la realizzazione di parcheggi nei modi di cui all'articolo 9, comma 1 della l. 122/1989 e successive modifiche.

Art.24 RECUPERO DEI SOTTOTETTI ESISTENTI

1.La Legge Regionale 06-08-2001, n. 24 "Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti" è applicabile su tutto il territorio comunale fatta eccezione per le Zone A per le quali dovrà essere rispettata la norma, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 05 del 20/02/2002, che regolamenta, nei due centri storici e precisamente denominati A1 "centro storico capoluogo" e A2 "centro storico della Fraz. Mereta ", gli interventi di modificazione dell'altezza di colmo e di gronda, ed in cui si prescrive una tolleranza massima, in riferimento allo stato attuale, rispettivamente di cm 80 e 50 purché nei limiti di altezza massima degli edifici posta dallo S.U.G. e unicamente al fine di assicurare i parametri di cui al comma 2 dell'art. 2 della legge regionale 24/2001.
Gli interventi dovranno, in ogni caso, garantire il rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio. Dovrà essere inoltre rispettata la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti di m 10,00, fatti salvi i casi di edifici prospicienti strade pubbliche per i quali viene mantenuta la giacitura della facciata esistente oggetto di sopraelevazione

Art 25 ATTREZZATURA DEL TERRITORIO

Tali interventi sono quelli rivolti alla costruzione di impianti. attrezzature. infrastrutture e opere pubbliche realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali: Stato. Regione. Provincia. Comune. Aziende Autonome quali le Ferrovie dello Stato, l'Anas e altri Enti Pubblici non territoriali quali l'Enel e la Telecom e tutte le aziende concessionarie di servizi pubblici (gas, acqua e servizi similari).

Per quanto riguarda la costruzione, da parte dell'Ente Nazionale per l'Energia Elettrica "ENEL", e del Comune o ditte private che trattano la lavorazione di acque minerali o termali ,delle stazioni elettriche ,delle cabine di trasformazione ,stazioni di pompaggio ,vasche e depositi acque delle stazioni elettriche e delle cabine di trasformazione, fatta salva la necessità di installare detti impianti in tutte le aree, comprese le fasce di rispetto. a prescindere dalle prescrizioni di zona. si devono comunque osservare le seguenti distanze minime dai confini delle proprietà private:

- per le cabine aventi altezza massima di m 3.50 = m 3.00;

- per le cabine aventi altezza maggiore di m 3.50 = m 5.00.

E' possibile costruire a distanze minori fino ad un minimo di m 1.50 se il confinante concede l'autorizzazione.

La distanza dai fabbricati di proprietà o facenti parte della stessa lottizzazione può essere derogata purché non pregiudizievole alle norme igieniche vigenti.

Le cabine pertanto dovranno essere costruite con il minore ingombro necessario. soprattutto in altezza, uniformandole il più possibile alla tipologia edilizio di zona utilizzando:

1)muratura intonacato e tinteggiata;

2)tetti a falde con tegole di copertura color cotto;

3)serramenti tinteggiati nei colori prescritti;

I tetti piani potranno essere utilizzati all'interno delle sole zone a destinazione industriale.
Le cabine elettriche potranno essere costruite nel sottosuolo dei distacchi.

Oltre a quelli sopraccitati, sono inoltre compresi gli interventi di cui all'art. 9 p.ti f) e g) della L.N. n. 10/77.

Gli interventi di attrezzature del territorio sono soggetti al rilascio dell’autorizzazione .
Le cabine elettriche da inserire nei fabbricati sono da considerarsi come volumi tecnici e pertanto prive di cubatura

CAPITOLO IV

Art. 26 ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il P.R.G. si attua attraverso i piani attuativi e interventi edilizi diretti, nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente, delle prescrizioni grafiche e normative del P.R.G.

Art. 27 DEFINIZIONE DEGLI STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 28 PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

Nelle zone ove prescritto il p.a., la presentazione di ogni domanda di concessione edilizia è subordinata alla preventiva approvazione del piano suddetto.
Tutti i p.a. dovranno ottemperare a quanto disposto dalla L. R. n.24 dell'8 luglio 1987 che segue le disposizioni della L.N. n.47 del 28 febbraio 1985.
In base a tale legge sono Strumenti Urbanistici Attuativi del P.R.G.
a.il piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata;
b.il piano per l'edilizia economica e popolare;
c.il piano per gli insediamenti produttivi;
d.il piano di recupero di iniziativa pubblica o privata.

I p.a. dovranno avere l'estensione minima stabilita per ciascuna zona dal P.R.G. e dovranno osservare tutti i parametri indicati nelle tabelle relative a ciascuna zona e nelle norme di piano.
Nel caso di superficie residua da Piano Attuativo, nell'ambito di una zona può essere effettuato un unico p.a. per tale superficie residua, anche se la stessa è inferiore al minimo stabilito.

Art. 29 OPERE ED ONERI DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle elencate nella legge n. 847 del 29.09.1964 e legge n. 865 del 22.10.1971.
In particolare sono opere di urbanizzazione primaria:
- strade residenziali;
- spazi di sosta e di parcheggio;
- fognature;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- pubblica illuminazione
- spazi di verde attrezzato

Sono opere di urbanizzazione secondaria:
- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;
- chiese ed altri edifici per sevizi religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- aree verdi di quartiere.

Gli oneri di urbanizzazione sono stabiliti con deliberazione del c.c. nel rispetto delle tabelle e dei parametri definiti dalla Regione.

All'interno del perimetro dei p.a. di nuovo impianto, la superficie delle aree da cedere al Comune per urbanizzazione primaria e secondaria è determinata in base ai parametri indicati nelle tabelle relative a ciascuna zona allegate alle presenti norme.
Nelle zone edificabili dovranno essere corrisposti anche gli oneri e il costo di costruzione relativi al piano terra delle nuove abitazioni anche se tale piano non verrà conteggiato per la cubatura.
Nelle zone agricole gli oneri e il costo di costruzione relativi al piano terra delle nuove costruzioni, anche se non adibite ad abitazione, dovranno essere regolarmente versati se il proprietario non risulta coltivatore diretto a tutti gli effetti. Si dovranno altresì pagare gli oneri ed il costo di costruzione equiparati a quelli corrisposti per le zone artigianali se il proprietario non risulta coltivatore diretto a tutti gli effetti.

CAPITOLO V

ZONIZZAZIONE

Art. 30 ZONIZZAZIONE

Il territorio del Comune di CALIZZANO è suddiviso nelle seguenti zone ai sensi della L.N. n. 1150 / 42 e successive modifiche ed integrazioni.
ZONE A storico - ambientali
ZONE B a prevalente destinazione residenziale di completamento
ZONE C a prevalente destinazione residenziale di espansione
ZONE D a prevalente destinazione produttivo e commerciale turistica
ZONE E a prevalente destinazione produttiva - agricola
ZONE F impianti pubblici di interesse generale
ZONE S impianti pubblici di interesse comunale.

Art. 31 ZONE A·
Le zone A si articolano in:
- zona A1 - Il Borgo di Calizzano -
- zona A2 - Fraz. Mereta -.
L'intervento in tali zone è subordinato ad intervento edilizio diretto in caso di conservazione dell'impianto urbanistico esistente ovvero se gli interventi saranno di tipo esclusivamente edilizio e riguarderanno singoli individui architettonici. Sono consentiti anche interventi di nuova edificazione su specifici lotti liberi individuati.
Nel caso invece di ristrutturazione urbanistica estesa all'intera zona o ad alcune parti di essa, come specificato nei successivi art. 34 relativo a "Il Borgo di Calizzano" e art. 36 relativo a "Fraz. Mereta" , si dovrà fare ricorso a specifici piani attuativi.

Per tutti gli interventi di nuova edificazione, per il rilascio della relativa concessione edilizia, dovrà essere stipulata un'apposita convenzione tra i proprietari e l'Amministrazione Comunale.
In tale atto dovrà essere specificato almeno quanto segue:
1.dimensionamento e localizzazione delle opere di urbanizzazione.
2.definizione e quantificazione delle opere di urbanizzazione che verranno eseguite dal proprietario, contestualmente all'intervento edilizio, e loro eventuale scorporo dagli oneri dovuti.
3.quant'altro possa essere utile a meglio definire l'intervento.

ZONE "A" NUCLEI ABITATIVI ORIGINARI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Art. 32 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE PER LE ZONE A
Le aree residenziali sono destinate alle abitazioni ed ai relativi servizi.
Ad integrazione della residenza, sono compatibili altre destinazioni d'uso come indicato all'art. 7 della L.R. 25/95 e precisamente:

1.residenza;
2.ospitalità e ricettività alberghiera, all'aria aperta. nonché extraalberghiera ai sensi della vigente legislazione in materia;
3.distribuzione al dettaglio;
4.uffici;
5.edifici per l'artigianato;
6.autorimesse. rimessaggi, depositi e simili;
7.servizi di uso privato;
8.in ogni caso nelle aree a destinazione residenziale sono esclusi tutti gli impianti che abbiano caratteristiche igieniche e di rumorosità tali da non essere compatibili con la destinazione residenziale, tipo stalle, impianti nocivi, molesti o, rumorosi. Per quanto riguarda la rumorosità è necessario che le attività tipo, laboratori artigianali, bar, ecc. siano dotati di isolamento acustico tale che a cinque metri dai muri perimetrali il rumore sia contenuto in 70 db;
9.edifici necessari all'esercizio dell'attività agricola per la sola zona di Mereta;

Art. 33 NORME GENERALI PER LA ZONA A1

In questa zona, delimitata nella tavola di zonizzazione del P.R.G. di Calizzano, tutti gli interventi edili, sia subordinati ad intervento edilizio diretto che a Piano Attuativo, dovranno rispettare le indicazioni di seguito riportate.

1.Dimensione delle nuove strade di impianto edilizio

Le strade di impianto edilizio dovranno avere una larghezza di carreggiata minima di metri 5.

2.Elementi strutturali consentiti

strutture verticali

1.muratura portante. in materiale lapideo tradizionale, intonacata e tinteggiata nei colori consentiti,
2.muratura portante in laterizi intonacata e tinteggiata nei colori consentiti,
3.struttura portante formata da pilastri e travi in c.a. e muratura di tamponamento intonacata e tinteggiata nei colori consentiti.

strutture orizzontali

1.struttura portante lignea,
2.struttura portante voltata,
3.struttura portante in latero - cemento o cemento armato.
4.struttura portante mista in acciaio e latero - cemento o c.a.

3.Caratteri compositivo - architettonici consentiti

Nel rispetto della tipologia e dei caratteri distributivi tradizionali è consentito l'uso di:

1. portale d'ingresso,
2. ingresso centrale per tutti gli edifici la cui tipologia lo preveda,
3. tetto a falde mansardato con inclinazione max. del 45%, con inserimento di lucernai in pendenza di falda, in caso di edifici tra loro aggregati. L'inclinazione delle falde deve essere rivolta rispettivamente verso il fronte ed il retro dell'edificio, non verso i fianchi.
4. tetto a falde o a padiglione mansardato con inclinazione max. del 45%, con inserimento di lucernai in pendenza di falda, in caso di edifici non aggregati,
5. camini in cotto o tinteggiati con il colore della facciata.
6. balconi con le ringhiere in ferro battuto,
7. cornicioni analoghi, nella forma e nelle dimensioni. a quelli esistenti,
8. marcapiani e cornicioni dipinti,
9. mostre dipinte intorno alle finestre ed al portone d'ingresso.

4. Materiali a vista consentiti:

- copertura dei tetti in coppi. tegole e scandole in legno,
- archi in pietra o mattoni,
- piattabande in mattoni o legno,

- pareti esterne intonacate e dipinte con i colori consentiti,
- serramenti in legno verniciato nei colori consentiti
  in PVC colorato nei colori consentiti
  in metallo verniciato nei colori consentiti,
- gelosie in legno verniciato nei colori consentiti
  in PVC colorato nei colori consentiti
  in metallo verniciato nei colori consentiti.
- davanzali e soglie in pietra,
- zoccoli esterni in pietra,
- grondaie in lamiera di ferro o rame ed in P.V.C. di colore marrone.

.

5. Colori consentiti:

Tetti
- in coppi e tegole in color cotto.
- in scandole di legno.

Facciate
- bianco.
- grigio.
- giallo.
- rosa o rosso ligure.

Infissi esterni
- marroni,
- verdi.

6.Interventi migliorativi

Sono consentiti tutti gli interventi di demolizione o rimozione di quegli edifici e di quelle parti esterne di edificio aggiunte successivamente ed in contrasto con lo tipologia edilizia originaria come:
1) elementi decorativi incongruenti (finti bugnati. perlinati esterni, pareti piastrellate, ecc. ....).
2) materiali non consoni (tetti in lamiera, in ondulux, in eternit, intonaci granulati, veneziane in plastica, persiane avvolgibili, serramenti in alluminio a vista, ecc. ...).
3) colori e decorazioni non rispondenti alle caratteristiche del luogo,
4) rimozione di boxes metallici e comunque di quelle costruzioni isolate. non congruenti nelle posizioni e nei materiali.

7. Ampliamenti consentiti negli interventi di ristrutturazione edilizia

Negli interventi di ristrutturazione edilizia, nel caso in cui la normativa di zona lo consenta, sono ammessi ampliamenti e soprelevazioni di un piano per gli edifici sottodimensionati.
Nel caso in cui su un percorso matrice si affacciano edifici alti tre piani e due piani, questi ultimi. in caso di ristrutturazione edilizia possono essere portati anch'essi a tre piani.
Nel caso in cui su un percorso o spazio di impianto edilizio si affacciano edifici alti due piani e un piano, questi ultimi. in caso di ristrutturazione edilizia possono essere portati anch'essi a due piani.
L'asservimento delle aree, necessarie agli ampliamenti, potrò essere reperito all'interno della

zona omogeneo dove avviene l'intervento anche se le aree non sono contigue.

8. Volumetria interna e parti di completamento

L'altezza interna netta fra solai, eventualmente traslati o nei casi di nuovi interventi in seguito a demolizione, non deve essere inferiore a m 2,70 netti per i vani abitativi e a m 2,40 per i vani accessori. Altezze inferiori potranno essere autorizzate solo in casi di piccole porzioni utili a consentire la connessione fra edifici posti a livelli diversi e/o a preesistenze già abitabili e non soggette ad intervento.
L'altezza interna netta per i casi di nuova edificazione potrà variare tra m 2.70 e m 3.00; per il piano terra è consentita un'altezza fino a m 3,50.

9. Costruzione a confine e in aderenza

E' consentita lo costruzione a confine previo scrittura privata di assenso all'intervento opportunamente registrata a firma del /dei proprietario/i confinante/i e nel rispetto delle distanze fra costruzioni.
E' consentita la costruzione in aderenza con pareti cieche, limitatamente alla loro estensione orizzontale.

10.Distanze

Per le distanze dal ciglio stradale si dovranno rispettare gli allineamenti esistenti o previsti dalla cartografia del P.R.G.

11 .Aree di pertinenza

Le aree di pertinenza delle abitazioni. nelle parti curate a giardino, dovranno ospitare esclusivamente essenze legnose del luogo, con esclusione assoluta di quelle esotiche.

12.Parcheggi privati

Nei casi di nuova costruzione, di ristrutturazione e di variazione di destinazione d'uso, gli edifici dovranno essere dotati dei relativi spazi per parcheggi privati indicati nelle tabelle allegate.

13. Volumi tecnici

E' ammessa lo realizzazione di volumi tecnici per l'installazione di impianti tecnologici, per un massimo di mc. 35,00 per ogni edificio, senza asservimento di area.

14. Volumi interrati

E' consentito l'utilizzo di tutti gli interrati esistenti a servizio degli edifici e la costruzione di nuovi locali interrati purché sempre ad uso delle unità abitative; L'ingresso non dovrà essere prospiciente la via principale.

15.Impianti tecnici

Negli interventi di rinnovo o inserimento degli impianti tecnici non dovranno comparire tubature o altri elementi all'esterno dell'edificio ad eccezione per gli impianti che per ragioni di sicurezza non richiedano particolari metodi di costruzione.

16. Decoro degli edifici

Tutte le costruzioni dovranno presentare al loro esterno un aspetto decoroso e tale dovrà essere mantenuto. Le costruzioni esistenti che presentano condizioni di degrado evidente dovranno essere oggetto degli interventi necessari a riportarle in condizioni di decoro accettabile. Gli interventi dovranno essere eseguiti entro dieci anni dall'approvazione delle presenti norme o comunque a seguito di precisa richiesta dell'Amministrazione Comunale.

17. Sottotetti

E' ammessa l'abitazione dei locali sottotetti esistenti aventi altezza netta media di 2,40 m, con cambiamento di destinazione d'uso ma senza asservimento.
E' ammessa l'abitazione dei locali sottotetto di nuova costruzione aventi altezza netta media di m 2,70, esclusi i locali accessori o ad uso servizi per i quali è sufficiente un'altezza netta media di m 2,40.

18.Tetti

La linea di colmo potrà essere variata per permettere la posa in opera di manti di copertura tradizionali e qualora si possano riordinare più falde onde evitare salti di falda o frammentazione delle falde stesse. E' ammessa una tolleranza di m 0,80 per ottenere una migliore abitabilità interna e facilitare i raccordi tra le coperture. Tali interventi dovranno essere valutati attentamente in sede progettuale e non dovranno snaturare la tipologia esistente.
Si dovrà cercare di ripristinare gli sporti del coperto con materiali ed elementi consoni (misura delle sporgenze. forma degli elementi. interassi. colore. ecc.) con le stesse caratteristiche di quelli esistenti. così come anche specificato nella definizione degli interventi di cui al successivo art. 34.
E' possibile la finestratura realizzata in pendenza di falda e in tal caso si potrà considerare una superficie finestrata teorica aumentata del 40% .
Nel caso di nuove coperture o manutenzione straordinaria delle esistenti, qualora le stesse affaccino su area o via pubblica, dovranno essere messi in opera un numero idoneo di ferma neve o altro sistema che garantisca la pubblica incolumità per la sottostante area. In merito, a collaudo delle opere, il tecnico progettista dovrà produrre opportuna certificazione.
Oltre a quanto sopra dovrà essere rispettata la legge regionale n. 5 del 15/02/2010 “Norme per la prevenzione delle cadute dall’alto nei cantieri edili”.

19. Pareti

La struttura portante delle abitazioni potrà essere costituita da: struttura portante in pietra o mattoni, oppure da telaio di pilastri in c.a. con tamponamento in laterizio. Interventi limitati su pareti murarie in vista originarie dovranno prevedere il ripristino con pietra e mattoni, comprese

tutte le rifiniture, caratteristiche dal punto di vista architettonico.
In caso di rifacimento delle facciate intonacate. queste devono essere rifinite con intonaco civile ultimato in arenino tinteggiato.

20. Solai

E' consentito l'uso di solai in cemento armato, ferro e misti, in sostituzione e/o a consolidamento di preesistenti strutture in legno. qualora non vi siano elementi di interesse architettonico, pittorico, storico che comunque saranno oggetto di analisi preventiva da parte dell'Amministrazione Comunale, ai fini del parere della Commissione Edilizia.
Le volte dovranno, per quanto possibile, essere conservate e restaurate se il loro stato di conservazione lo richiede.
Qualora lo stato di deterioramento sia tale da rendere pericolante il manufatto, sarà consentita la sostituzione della volta con un solaio piano.

21. Balconi

I balconi prospettanti su pubbliche vie o su spazi privati, dovranno essere mantenuti qualora essi si configurino come elementi caratterizzanti la tipologia.
Negli edifici esistenti non sarà autorizzato l'inserimento di nuovi balconi affacciati su pubbliche vie.
Sulle facciate è consentito ricavare porte finestre con soglietta sporgente fino a cm 20,00 con funzione di balconcino, e ringhiera di protezione in ferro verniciato o smaltato. L'intervento non deve risultare in contrasto con lo tipologia della facciata esistente e la sporgenza della soglia non deve costituire intralcio al pubblico passaggio.
Negli spazi interni è consentita l'edificazione di balconi con larghezza massima di m 0,50.
Solo negli spazi interni con profondità pari o superiore a m 7,00 è consentita l'edificazione di balconi aventi la larghezza massima di m 1,00.

22. Finestrature

La superficie Finestrata minima dei vani abitabili deve essere pari a 1/10 della superficie utile.

23. Serramenti

Sono consentiti serramenti in legno con persiane in legno smaltato nei colori adeguati o quelli già esistenti; non è consentito l'uso di scuri o tapparelle avvolgibili.
Non sono ammessi infissi metallici a vista quali acciaio inossidabile e alluminio anodizzato argento. E' invece consentito l'uso di metalli verniciati nei colori consentiti.
I serramenti di negozi, botteghe artigiane, locali pubblici e uffici situati al piano terra delle abitazioni, potranno essere in legno o metallo smaltato.
I portoni di accesso alle abitazioni. dovranno essere in legno smaltato nei colori adeguati a quelli già esistenti.

24. Elaborati di progetto da produrre all'atto della richiesta di interventi.

Gli elaborati di progetto necessari per l'ottenimento dello concessione sono indicativamente i seguenti:

Piano quotato del terreno con relative sezioni trasversali sia dello stato di fatto che di progetto; quando si tratta di nuove edificazioni o di interventi interessanti la sistemazione esterna con indicazione delle quote altimetriche relative al piano di campagna originario e alla sistemazione del terreno post-operam. Le quote altimetriche, individuate nell'elaborato, dovranno essere riferite ad uno o più determinati capisaldi (punti fissi) , immodificabili fino all'ultimazione dei lavori. Tale caposaldo deve coincidere con elementi inalterabili che consentano, in qualsiasi momento, la verifica della conformità delle opere realizzate al progetto approvato;

Planimetria catastale del mappale interessato e di quelli contigui e planimetria del lotto in scala 1:500 o 1:200 con l'inserimento dell'edificio, l'indicazione delle distanze dai confini e dai fabbricati, la sistemazione esterna e le eventuali recinzioni; planimetria. in scala adeguata, contenente gli impianti tecnologici fino all'allacciamento alle pubbliche reti;

Piante di tutti i piani dell'edificio quotate internamente ed esternamente. più la pianta della copertura con indicazioni del perimetro dell'edificio con indicata in ogni porte lo destinazione d'uso; (disegni in scalo l: 100)

Una o più sezioni significative dell'edificio quotate internamente ed esternamente; (disegni in scolo 1: 100) con indicazione delle quote altimetriche relative al piano di campagna originario e alla sistemazione del terreno post-operam. Le quote altimetriche, individuate nell'elaborato, dovranno essere riferite ad uno o più determinati capisaldi (punti fissi) , immodificabili fino all'ultimazione dei lavori. Tale caposaldo deve coincidere con elementi inalterabili che consentano, in qualsiasi momento, la verifica della conformità delle opere realizzate al progetto approvato;

Prospetti di tutti i fronti; (disegni in scala 1:100) ;

Relazione tecnico illustrativa che descriva schematicamente le caratteristiche generali dell'opera progettata (destinazione d'uso, tipologia edilizia, n. piani, ecc.), quelle costruttive (materiali e tecniche impiegati nelle principali strutture quali fondazioni, elementi portanti verticali ed orizzontali, coperture, ecc.) quelle delle finiture (colori, materiali a vista ecc.) quelle tecnologiche (impianto idrico, elettrico, a gas metano o a qualsiasi fonte energetica alternativa, di condizionamento, smaltimento dei rifiuti, smaltimento degli scarichi , impianto ascensore, ecc.).

La relazione deve contenere la dichiarazione di conformità al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche nonché gli elaborati grafici dimostrativi necessari (ai sensi della L. 13/89 e D.M. 236/89).

La relazione deve specificare il tipo di finanziamento con il quale si intende realizzare l'opera (edilizia privata, convenzionata, agevolata. sovvenzionata, ecc.), evidenziando anche il rispetto dei requisiti tecnici richiesti per l'accesso a determinati finanziamenti dalle leggi vigenti.

Per i fabbricati a destinazione produttiva, la relazione deve contenere la descrizione delle lavorazioni effettuate nella futura attività in progetto e contenere la specificazione dei materiali depositati, trattati, prodotti, eliminati, utilizzati per la produzione dell'energia, in rapporto alla sicurezza interna ed esterna della fabbrica. Sempre per le attività produttive, va specificata l'intensità dei rumori prodotti durante le lavorazioni, la quantità di acqua utilizzata e le relative fonti di approvvigionamento.

Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, la relazione deve anche illustrare le

metodologie di intervento, i risultati degli eventuali saggi compiuti sulle strutture, le possibilità di recupero o di reimpiego dei materiali, le tecniche da utilizzarsi per il restauro, il consolidamento, il risanamento o la sostituzione delle strutture esistenti.

Computo metrico estimativo, sia per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sia per gli edifici destinati esclusivamente ad attività turistiche, alberghiere, commerciali o direzionali.

Tutti gli interventi che prevedono modifiche e rifacimenti delle facciate, nonché le nuove costruzioni di ogni genere, devono presentare come parte integrante degli elaborati di progetto:

a)fotografie del tratto stradale interessato dall'intervento.

b)tavole di progetto riportanti i prospetti degli edifici formanti la nuova parete stradale. Nei prospetti dovranno essere evidenziati tutti gli elementi architettonici caratterizzanti.

c)tutti gli elaborati utili a verificare e valutare il risultato d'insieme ottenibile dopo l'intervento e la sua compatibilità con l'esistente e comunque come meglio individuati dal regolamento edilizio comunale .

Il progetto dell'intervento dovrà inoltre contenere precise indicazioni relative ai percorsi ed agli individui architettonici e precisamente:

- progetto dei percorsi e loro gerarchia;
- tipologia edilizia prevista. (dimensioni. accessi. distribuzione interna).
- tecniche costruttive utilizzate.
- destinazioni d'uso previste.
- materiali.
- colori e caratteri decorativi.

Art. 34 ZONA A1 - Il Borgo di Calizzano-

Riferimento con il P.T.C.P. - Indicazioni di livello puntuale. Assetto insediativo - MACROZONA 4 Direzione Garessio, Art. 56. ZONA 4/1 (Area insediativa originaria de Il Borgo)

Descrizione della zona ed obiettivi di progetto

Il Borgo e la sua espansione in via IV novembre è stato identificato, nella zonizzazione di P.R.G. come zona A1 (agglomerato urbano che riveste carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale). Questa è una zona importante di Calizzano e quindi deve essere salvaguardata.
In tale area il P.R.G. si attua:

1. per intervento edilizio diretto, nei lotti indicati e nel rispetto della norme tecniche di attuazione del presente P.RG., nel caso in cui non venga modificata l'impostazione urbanistica della zona.

2. mediante la redazione di uno specifico Piano Attuativo nel caso in cui si attui una ristrutturazione urbanistica di tutta la zona o delle parti consentite, come di seguito specificato.

Attuazione degli interventi mediante il ricorso al Piano Attuativo

Il ricorso al Piano Attuativo è consentito solo in caso di ristrutturazione urbanistica della zona. Ovviamente il Piano Attuativo dovrà attenersi alle indicazioni di livello puntuale di P.T.C.P. ed alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di seguito specificate, e soprattutto alla loro logica di intervento intesa al ripristino e all'utilizzo più coerente degli spazi urbani attualmente non correttamente impostati.
La ristrutturazione urbanistica presuppone infatti un cambiamento sostanziale mediante la modifica dei percorsi. degli spazi edilizi e dei lotti che interessano le relative aree di pertinenza. Un intervento di tale portata deve essere quindi adeguatamente pianificato.

I piani attuativi nella zona A1 sono previsti in caso di:

1)ristrutturazione urbanistica generale dell'intera zona A1. Gli interventi in questo caso sono demandati alla redazione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica esteso a tutta lo zona.
2)ristrutturazione urbanistica parziale. Sono state delimitate le specifiche zone che potrebbero essere soggette a ristrutturazione urbanistica per meglio coordinare ed uniformare gli interventi; esse sono:
1a. piazza Vittorio Veneto e l'adiacente piazza Mazzini.
2a. zona di recente edificazione che si affaccia su viale 5 Martiri e sulla via Nuova,
3a. piazza S. Rocco ed in modo particolare una sua parete stradale.

e sono state delimitate in giallo e in rosso nella cartografia allegata.
Il segno giallo delimita esclusivamente lo spazio libero delle piazze, mentre il segno rosso delimita gli isolati che tali piazze sottendono. Gli interventi dovrebbero avvenire in maniera globale per ogni area comprendente quindi sia le aree libere che gli isolati. ma è consentito anche un intervento differenziato nei tempi per gli spazi liberi e per gli isolati.
Come appare evidente questi interventi sono in grado di incidere profondamente nell'impianto urbanistico del Borgo di Calizzano e pertanto dovranno essere progettati con cura.

1 . Interventi urbanistici ammessi

.

- Ristrutturazione urbanistica da attuarsi nello zona di P.zza Vittorio Veneto e l'adiacente P.zza Mazzini, P.zza San Rocco e lo zona di recente edificazione che si affaccia su viale 5 Martiri e sulla via Nuova.

Si dovrà prevedere una migliore definizione:

1) della gerarchia dei percorsi,
2) della disposizione e della dimensione delle piazze,
3) della disposizione e delle dimensioni dei lotti atti a definirle,
4) della tipologia edilizia,
e precisamente:

1)gerarchia dei percorsi

I percorsi dovranno essere gerarchicamente individuati come:
collegamento di poli, (piazza - ponte, piazza - chiesa ecc.)
percorsi matrice,
percorsi di impianto edilizio,
spazi di impianto edilizio.
percorsi di collegamento.

Di tutti gli interventi previsti, Piazza Vittorio Veneto dovrà essere attentamente definita nella disposizione, nella forma e nelle dimensioni. Dovrà inoltre essere valutata la contiguità con la piccola P.zza Mazzini.

Gli interventi dovranno essere di tipo unitario; i prospetti degli edifici. opportunamente dimensionati e diacronicamente coerenti con la tipologia del luogo, dovranno delimitare in modo opportuno gli spazi urbani delimitati in giallo nella cartografia allegata.

Le zone soggette all'intervento di ristrutturazione urbana sono state delimitate in rosso nella cartografia allegata.

All'interno di tali zone gli edifici interessati all'eventuale demolizione totale e ricostruzione sono stati evidenziati con colore grigio.

2) disposizione e dimensioni dei lotti

I lotti, per quanto possibile, e ove non diversamente specificato, dovranno essere contigui e perpendicolari ai percorsi ed agli spazi urbani esistenti o di nuova formazione ed avere le dimensioni adatte ad ospitare edifici con tipologia e con caratteri dimensionali di seguito riportati.

Lotti lungo i percorsi di impianto edilizio

Le dimensioni proposte dovranno essere congruenti con quelle già esistenti e avranno i seguenti caratteri dimensionali necessari ad accogliere una casa mono/bifamiliare, identificabile con un elemento di casa a schiera, un elemento di casa in linea o una casa in linea: il fronte varia da 4 a 20 metri, la profondità da 8 a 14 metri con possibilità di aggiungere un'area di pertinenza;

il lotto per l'elemento di testata a chiusura della parete stradale dovrà avere la dimensione del fronte maggiore per consentire un'area di pertinenza sul fianco;

I fronti stradali sui percorsi potranno essere completati saturando i lotti rimasti liberi indicati in cartografia.

Lotti lungo gli spazi di impianto edilizio

Nelle fasce di pertinenza degli spazi di impianto edilizio o piazze che sorgeranno, le dimensioni potranno essere tali da ospitare case identificate come elementi di casa in linea bifamiliare o plurifamiliare; avranno quindi i seguenti caratteri dimensionali:
il fronte può variare da 8 a 12 metri, la profondità da 8 a 16 metri;
il lotto per l'elemento di testata a chiusura della parete stradale dovrà avere la dimensione del fronte maggiore per consentire un'area di pertinenza sul fianco.

3) tipologia edilizia

Ad esclusione delle pareti stradali delimitanti gli spazi edilizi, gli edifici d'angolo o di testata, in chiusura di pareti stradali, potranno avere l'altezza superiore di un piano a quello consentito per gli altri edifici e, se del caso, potranno presentare i fronti anche su due percorsi. L'ingresso sarà posto in corrispondenza del percorso principale e posizionato nel rispetto della tipologia edilizia utilizzata. il tetto sarà a padiglione o sarà del tipo a falde, raccordato con le falde degli edifici adiacenti, formanti le altre pareti stradali.

Le tipologie edilizie consentite sono le seguenti:

1.elemento di casa a schiera in aggregazione;
2.elemento di casa in linea in aggregazione;
3.casa in linea;

- L'elemento di casa a schiera dovrà avere un fronte con dimensioni comprese tra 4 e 8 metri ed una profondità di dimensioni comprese tra 8 e 14 metri; potrà avere due o tre piani;

- L'elemento di casa in linea dovrà avere un fronte con dimensioni comprese tra 10 e 12 metri ed una profondità di dimensioni comprese tra 8 e 14 metri; potrà avere due o tre piani;
è consentita l'aggregazione per un massimo di tre moduli nel caso si voglia ottenere la simmetria di quel tratto di parete stradale e di due o quattro moduli se non si vuole ottenere tale effetto;

- La casa in linea dovrà avere un fronte con dimensione minima pari a 20 metri, derivante dall'aggregazione di due elementi di casa in linea, ed una profondità di dimensioni comprese tra 8 e 14 metri; potrà avere due o tre piani;

Le dimensioni indicate potranno essere variate in base ad uno studio; eseguito sulla zona specifica dell'intervento, che porti a conclusioni diverse.

Attuazione degli interventi mediante il ricorso alla concessione edilizia diretta.

In questo caso gli interventi riguardano solo gli edifici, sia esistenti che nuovi di completamento di lotti ancora liberi, senza modificare l'impostazione urbanistica della zona.

2.Interventi edilizi ammessi

Edifici esistenti

In tale area il P.R.G. si attua con intervento edilizio diretto e sono ammessi seguenti interventi su tutti gli edifici:

1.manutenzione ordinaria;
2.manutenzione straordinaria;
3.restauro e risanamento conservativo;
4.ristrutturazione edilizia;
5.variazione di destinazione d'uso ammesse;
6.interventi sul suolo;
7.rimozione delle superfetazioni e di quelle parti esterne di edificio in contrasto per le dimensioni ed i materiali incongrui utilizzati (lamiere, eternit, parti di recupero ecc..)
8. demolizione parziale o totale e ricostruzione degli edifici.

Sono consentiti interventi di ristrutturazione, con ampliamenti e sostituzioni, da attuarsi per un recupero ed un'organizzazione più sistematica del tessuto edilizio.
E' ammessa la demolizione delle parti degradate e la loro ricostruzione con aumento di volume, non superiore al 10% e un aumento di cubatura, fino ad un massimo di mc.30,00.
In caso di grave degrado è consentita la demolizione totale dell'edificio e la sua ricostruzione, sempre nel rispetto delle suddette indicazioni.
Le succitate modifiche degli individui architettonici sono consentite nella logica delle mutazioni diacroniche della tipologia e nella logica delle indicazioni di seguito riportate.
Tutti gli edifici dovranno rispettare gli allineamenti lungo i percorsi stessi.
Per quanto riguarda la tipologia edilizia consentita ed i relativi caratteri dimensionali. si rimando ai seguenti paragrafi: “Nuova edificazione lungo il percorso matrice" "Nuovo edificazione o saturazione dei lotti ancora liberi all'interno degli isolati del Borgo” e "Nuova edificazione lungo i percorsi o intorno agli spazi di impianto edilizio".
Tutti gli interventi previsti dovranno attenersi alle norme di seguito specificate, relative ai caratteri dimensionali delle tipologie edilizie consentite, senza rispettare alcun indice di edificabilità fondiaria.

Nuova edificazione lungo il percorso matrice

Il percorso matrice è costituito da Via IV Novembre. Nel rispetto della tipologia esistente, costituita da case in linea, gli edifici alti due piani potranno essere sopraelevati di un piano. Gli edifici alti un piano potranno essere sopraelevati di due piani. Gli edifici interessati a tale intervento sono stati evidenziati in arancione nella cartografia allegata.
Le sopraelevazioni dovranno integrarsi tipologicamente con l'esistente.
La parete stradale interessata dall'intervento in questo modo tende a raggiungere un maggiore equilibrio urbano, sia nei confronti della parete stradale a lei prospicente che nei confronti di se stessa, smorzando l'impatto provocato dal grosso edificio costruito recentemente ed identificato in planimetria con il numero 1.

Nuova edificazione a saturazione dei lotti ancora liberi all'interno degli isolati del Borgo

All'interno degli isolati, che formano l'antico Borgo di Calizzano, potranno essere costruiti dei nuovi edifici a saturazione dei lotti ancora liberi o resi liberi attraverso la demolizione degli edifici esistenti in contrasto, nella fascia di pertinenza del percorso stesso, formando una parete stradale. I lotti interessati sono stati bordati con il colore rosa nella corografia allegata. I lotti potranno essere totalmente occupati all'interno della bordatura. Gli edifici con possibilità di demolizione sono stati individuati, nella cartografia allegata in scala 1: 1000 con i numeri 2 e 3. Sono entrambi piccoli edifici alti un solo piano.

Nel caso dell'edificio numero 2 è consentita la sua demolizione e la costruzione di un edificio ad angolo, alto due piani. In corrispondenza di via Ighina dovrà essere lasciato un ingresso per poter accedere all'area di pertinenza interna.
Per quanto riguarda l'edificio numero 3 potrò essere sopraelevato di un piano oppure demolito e sostituito con un nuovo edificio, sempre alto due piani.
L'edificio identificato con il numero 4 sarà di nuova costruzione, a saturazione del lotto individuato. Potrà essere costruito in aderenza agli edifici esistenti ed avrà l'altezza di tre piani fuori terra più il piano seminterrato nel rispetto dell'edificio adibito ad ospizio esistente ed al quale si dovrà collegare.
Le maniche dei nuovi edifici dovranno rispettare di massima le dimensioni di quelle degli edifici a loro aggregati.

Tipologie edilizi consentite

Le nuove costruzioni e le sopraelevazioni dovranno integrarsi tipologicamente con l'esistente e precisamente:
L'edificio 3 dovrà essere costituito da una casa a schiera
L'edificio 2 dovrà essere costituito da due case a schiera in aggregazione di cui di testata o, in alternativa, da un'unica casa in linea ad angolo
L'edificio 4 dovrà essere costituito da una casa in linea

Nuova edificazione a saturazione dei lotti resi liberi lungo via IV Novembre

Gli edifici delimitati con il colore grigio possono essere demoliti e ricostruiti. Nella fattispecie gli edifici numero 1 e 5. (Vedi Allegato cartografico)

Tipologie edilizie consentite

Le nuove costruzioni dovranno integrarsi tipologicamente con l'esistente e precisamente:
Gli edifici numero 1 e 5 dovranno essere costituiti da case in linea alte tre piani, anche in aggregazione.

Demolizione per restituzione di area libera

L'edificio numero 6 potrà essere demolito per restituire area libera.
In caso di conservazione dell'edificio, gli interventi ammessi sono: manutenzione ordinaria e straordinaria.
(Vedi Allegato Cartografico)

Nuova edificazione lungo i percorsi o intorno agli spazi di impianti edilizi

Gli edifici in contrasto sono stati evidenziati con il colore grigio; per tali edifici è consentita la demolizione con ricostruzione nel rispetto delle tipologie consentite.

Piazza Vittorio Veneto

In caso di demolizione degli edifici in contrasto ed evidenziati in cartografia con il gruppo "A", dovrà essere predisposto un intervento in grado di definire le pareti stradali sulla via Nuova, sulla

via Trento e Trieste, su viale 5 Martiri e su P.zza Vittorio Veneto.
L’intervento è di notevole complessità e dovrà essere affrontato unitamente con uno studio specifico.

Tipologie edilizie consentite

Le nuove costruzioni dovranno integrarsi tipologicamente con l'esistente e precisamente: Lungo la via Nuova potranno essere edificate case a schiera in aggregazione alte tre piani. Gli edifici di testata potranno essere leggermente più alti, al massimo di un piano ammezzato, e raccordarsi con le nuove pareti stradali su via Trento e Trieste e viale 5 Martiri. Gli edifici affacciantisi su via Trento e Trieste dovranno inoltre integrarsi con la tipologia edilizia dell'attuale palazzo comunale.
Gli edifici affaccianti si su viale 5 Martiri dovranno essere costituiti da elementi di casa in linea alti tre piani, tra loro aggregati.
La nuova parete stradale delimitante la piazza Vittorio Veneto, oltre che essere raccordata con la parete stradale su viale 5 Martiri, dovrà anch'essa considerare i prospetti dell'attuale palazzo comunale.
Anche le costruzioni identificate in cartografia con il gruppo "S", dovranno essere strettamente collegata a quest'ultimo intervento.
Gli edifici compresi nel gruppo "C” dovranno completare la parete stradale su via Sforza Gallo e dovranno formare nuove pareti stradali su via Nuova e su via 5 Martiri. Le tipologie dovranno considerare quelle corrispondenti nel gruppo "A".

Piazza San Rocco

Gli edifici in contrasto sono stati evidenziati con il colore grigio; per tali edifici è consentita la demolizione con ricostruzione nel rispetto delle tipologie consentite.
In caso di demolizione degli edifici in contrasto ed evidenziati in cartografia con il gruppo "D", dovrà essere predisposto un intervento in grado di definire la parete stradale prospiciente quella esistente.
L'intervento dovrà essere affrontato unitariamente con uno studio specifico. L'ingombro delle nuove edificazioni è stato delimitato con il colore rosa nella cartografia allegata.

Tipologie edilizie consentite

Le nuove costruzioni non dovranno porsi in contrasto con l'esistente parete stradale delimitante la piazza; sono consentite aggregazioni di elementi di schiera di passo monocellulare o di elementi di linea aventi entrambi altezza di tre piani.

Edificio E1 indicato in cartografia con colore azzurro:
Si tratta di un terrazzo esistente a servizio del locale bar adiacente; sarà possibile. esistendo l'attività, costruire una struttura, senza asservimento, a copertura e protezione laterale del terrazzo; tale struttura dovrà inserirsi in modo decoroso nel preesistente ed uniformarsi all'uso dei materiali consentiti nella zona; potrà anche avere parti in legno a vista dall'esterno.
Tale norma può valere per altri interventi similari nella zona A1, che siano comunque legati ad un'attività.

Art. 35 NORME GENERALI PER LA ZONA A2.

In questo zona delimitata nella tavola di zonizzazione del P.R.G. di Calizzano, tutti gli interventi edili dovranno rispettare le indicazioni di seguito riportate.

1. Dimensione delle nuove strade di impianto edilizio

Le strade di impianto edilizio dovranno avere uno larghezza di carreggiata minima di metri 5.

2. Elementi strutturali consentiti

strutture verticali

1.muratura portante, in materiale lapideo tradizionale, intonacato e tinteggiata nei colori consentiti.
2.muratura portante in laterizi intonacato e tinteggiata nei colori consentiti.
3. struttura portante formato da pilastri e trovi in c.a., e muratura di tamponamento intonacato e tinteggiata nei colori consentiti.

strutture orizzontali

1.struttura portante lignea,
2.struttura portante voltata.
3.struttura portante in latero - cemento o cemento armato.
4.struttura portante mista in acciaio e latero - cemento o c.a.

3. Caratteri compositivo - architettonici consentiti

Nel rispetto dello tipologia e dei caratteri distributivi tradizionali è consentito l'uso di:

1.portale d'ingresso.
2.ingresso centrale per tutti gli edifici lo cui tipologia lo preveda.
3.tetto a falde mansardato con inclinazione max. del 45%, con inserimento di lucernai in pendenza di falda, in caso di edifici tra loro aggregati. L'inclinazione delle falde deve essere rivolta rispettivamente verso il fronte ed il retro dell'edificio, non verso i fianchi.
4.tetto a falde o a padiglione mansardato con inclinazione max. del 45%. con inserimento di lucernai in pendenza di falda, in caso di edifici non aggregati,
5.camini in cotto o tinteggiati con il colore della facciata.
6.balconi con le ringhiere in ferro battuto,
7.cornicioni analoghi, nella forma e nelle dimensioni, a quelli esistenti.
8.marcapiani e cornicioni dipinti,
9.mostre dipinte intorno alle finestre ed al portone d'ingresso.

4. Materiali a vista consentiti:

- copertura dei tetti in coppi o tegole color cotto e scandole in legno.
- pareti esterne in pietre "faccia a vista".
- archi in pietra o mattoni,

- piattabande in mattoni o legno,
- pareti esterne intonacate e dipinte con i colori consentiti.
- serramenti in legno verniciato nei colori consentiti
in P\/C colorato nei colori consentiti
in metallo verniciato nei colori consentiti.
- gelosie in legno verniciato nei colori consentiti
in P\/C colorato nei colori consentiti
in metallo verniciato nei colori consentiti,
- davanzali e soglie in pietra.
- zoccoli esterni in pietra.
- grondaie in lamiera di ferro o rame ed in p.v.c. di colore marrone.

5. Colori consentiti:

Tetti
- in coppi e tegole color cotto.
- in scandole di legno.

Facciate
- bianco.
- grigio.
- giallo.
- rosa o rosso ligure.

Infissi esterni
- marroni,
- verdi.

6. Interventi migliorativi

Sono consentiti tutti gli interventi di demolizione o rimozione di quegli edifici e di quelle parti esterne di edificio aggiunte successivamente ed in contrasto con la tipologia edilizia originaria come:
1.elementi decorativi incongruenti (finti bugnati. perlinati esterni, pareti piastrellate, ecc .....).
2.materiali non consoni (tetti in lamiera. in ondulux, in eternit, in tegole canadesi. intonaci granulati, veneziane in plastica. persiane avvolgibili, serramenti in alluminio a vista, ecc ....).
3.colori e decorazioni non rispondenti alle caratteristiche del luogo,
4.rimozione di boxes metallici e comunque di quelle costruzioni isolate, non congruenti nelle posizioni e nei materiali.

7. Ampliamenti consentiti negli interventi di ristrutturazione edilizia

Negli interventi di ristrutturazione edilizia, nel caso in cui lo normativa di zona lo consenta, sono ammessi ampliamenti e soprelevazioni di un piano per gli edifici sottodimensionati.
Nel caso in cui su un percorso matrice si affacciano edifici alti tre piani e due piani, questi ultimi, in caso di ristrutturazione edilizia possono essere portati anch'essi a tre piani.
Nel caso in cui su un percorso o spazio di impianto edilizio si affacciano edifici alti due piani e un piano, questi ultimi, in caso di ristrutturazione edilizia possono essere portati anch'essi a due piani.

L'asservimento delle aree, necessarie agli ampliamenti, potrà essere reperito all'interno della zona omogenea dove avviene l'intervento anche se le aree non sono contigue.

8. Volumetria interna e parti di completamento

L'altezza dei solai eventualmente traslati o nei casi di nuovi interventi in seguito a demolizione, non deve essere inferiore a m 2.70 netti per i vani abitativi e a m 2,40 per i vani accessori, come prescritto dalla L.N. n.457/1978 art. 43.
Altezze inferiori potranno essere autorizzate solo in casi validi di connessione strutturale e di preesistenza, purché i vani di altezza inferiore a m 2,70 non coprano più di 1/2 della superficie di ogni singola unità abitativa.
L'altezza interna netta per i casi dì nuova edificazione potrà variare tra m 2,70 e m 3,00; per il piano terra è consentita un'altezza fino a m 3,50.

9. Costruzione a confine e in aderenza

E' consentita lo costruzione a confine previo scrittura privata di assenso all'intervento opportunamente registrata a firma del /dei proprietario/i confinante/i e nel rispetto delle distanze fra costruzioni.
E' consentita la costruzione in aderenza con pareti cieche, limitatamente alla loro estensione orizzontale.

10. Distanze

Per le distanze dal ciglio stradale si dovranno rispettare gli allineamenti esistenti o previsti dalla cartografia del P.R.G.

11. Aree di pertinenza

Le aree di pertinenza delle abitazioni, nelle parti curate a giardino, dovranno ospitare esclusivamente essenze legnose del luogo, con esclusione assoluta di quelle esotiche.

12. Parcheggi privati

Nei casi di nuova costruzione, gli edifici dovranno essere dotati dei relativi spazi per parcheggi privati indicati nelle tabelle allegate.

13. Volumi tecnici

E' ammessa la realizzazione di volumi tecnici per l'installazione di impianti tecnologici, per un massimo di mc. 35.00 per ogni edificio, senza asservimento di area.

14. Volumi interrati

E' consentito l'utilizzo di tutti gli interrati esistenti a servizio degli edifici e la costruzione di nuovi locali interrati purché sempre ad uso delle unità abitative; l'ingresso non dovrà essere

prospiciente la via principale.

15. Impianti tecnici

Negli interventi di rinnovo o inserimento degli impianti tecnici non dovranno comparire tubature o altri elementi all'esterno dell'edificio ad eccezione per gli impianti che per ragioni di sicurezza non richiedano particolari metodi di costruzione.

16. Decoro degli edifici

Tutte le costruzioni dovranno presentare al loro esterno un aspetto decoroso e tale dovrà essere mantenuto. Le costruzioni esistenti che presentano condizioni di degrado evidente dovranno essere oggetto degli interventi necessari a riportarle in condizioni di decoro accettabile. Gli interventi dovranno essere eseguiti entro dieci anni dall'approvazione delle presenti norme o comunque a seguito di precisa richiesta dell'Amministrazione Comunale.

17. Sottotetti

E' ammessa l'abitazione dei locali, sottotetti esistenti aventi altezza netta media di m 2,40. con cambiamento di destinazione d'uso ma senza asservimento.
E' ammessa l'abitazione dei locali sottotetto di nuova costruzione aventi altezza netta media di m 2.70, esclusi i locali accessori o ad uso servizi, per i quali è sufficiente un'altezza netta medio di m 2,40.

18. Tetti

La linea di colmo potrà essere variata solo per permettere la posa in opera di manti di copertura tradizionali e qualora si possano riordinare più falde onde evitare salti di falda o frammentazione delle falde stesse. E' ammessa una tolleranza di m 0,50 per ottenere una migliore abitabilità interna e facilitare i raccordi tra le coperture. Tali interventi dovranno essere valutati attentamente in sede progettuale e non dovranno snaturare la tipologia esistente
Si dovrà cercare di ripristinare gli sporti del coperto con materiali ed elementi consoni (misuro delle sporgenze, forma degli elementi, interassi, colore, ecc.) con le stesse caratteristiche di quelli esistenti, così come anche specificato nella definizione degli interventi di cui al successivo art. 36.
Nel caso di nuove coperture o manutenzione straordinaria delle esistenti, qualora le stesse affaccino su area o via pubblica, dovranno essere messi in opera un numero idoneo di ferma neve o altro sistema che garantisca la pubblica incolumità per la sottostante area. In merito, a collaudo delle opere, il tecnico progettista dovrà produrre opportuna certificazione.
Oltre a quanto sopra dovrà essere rispettata la legge regionale n. 5 del 15/02/2010 “Norme per la prevenzione delle cadute dall’alto nei cantieri edili”.

19. Edifici asserviti all'attività agricola

Poiché la zona di Mereta è di origine agricola, ed ancora vi si pratica tale attività, previa autorizzazione o concessione edilizia, sarà consentita l'edificazione di costruzioni al servizio di

tale attività, senza asservimento di area.
Le costruzioni di che trattasi possono essere distinte in quattro categorie e precisamente:
1.costruzioni con volumetria significativa come i fienili e le rimesse per le macchine agricole;
2.costruzioni di volumetria modesta come i ricoveri per attrezzi ed i locali di deposito in genere;
3.canili, pollai e conigliere;
4.serre.

1) I fienili dovranno essere costruiti preferibilmente secondo la tipologia, le dimensioni ed i materiali tradizionali rilevati.
I fienili e le rimesse delle macchine agricole potranno essere anche costruiti in aggregazione agli edifici di civile abitazione a carattere rurale.
2) I ricoveri degli attrezzi ed i locali di deposito dovranno essere costruiti in muratura, con il tetto a falde, con manto di copertura in laterizi consentiti, e dovranno avere indicativamente le seguenti dimensioni massime:
- fronte m 2,00;
- profondità m 3,00;
- altezza m 3,15 al colmo del tetto.
3) I canili, i pollai e le conigliere dovranno essere costruiti secondo le regole della buona tecnica e dell'igiene e dovranno presentare un aspetto decoroso;
4) Le serre dovranno essere costruite secondo le regole della buona tecnica e dell'igiene e dovranno presentare un aspetto decoroso. Se saranno del tipo riscaldato, dovrà essere rispettata la specifica normativa di sicurezza.

20. Pareti

La struttura portante delle abitazioni potrà essere costituita da: struttura portante in pietra o mattoni, oppure da telaio di pilastri in c.c.a. con tamponamento in laterizio. Interventi limitati su pareti murarie in vista originarie dovranno prevedere il ripristino con pietra e mattoni, comprese tutte le rifiniture, caratteristiche dal punto di vista architettonico.
In caso di rifacimento delle facciate intonacate, queste devono essere rifinite con intonaco civile ultimato in arenino tinteggiato.

21. Solai

E' consentito l'uso di solai in cemento armato, ferro e misti, in sostituzione e/o a consolidamento di preesistenti strutture in legno, qualora non vi siano elementi di interesse architettonico, pittorico, storico che comunque saranno oggetto di analisi preventiva da parte dell'Amministrazione Comunale, ai fini del parere della Commissione Edilizia.
Le volte dovranno, per quanto possibile, essere conservate e restaurate se il loro stato di conservazione lo richiede.
Qualora lo stato di deterioramento sia tale da rendere pericolante il manufatto, sarà consentita la sostituzione della volta con un solaio piano.

22.Balconi

I balconi prospettanti su pubbliche vie o su spazi privati, dovranno essere mantenuti qualora essi si configurino come elementi caratterizzanti la tipologia.
Negli edifici esistenti non sarà autorizzato l'inserimento di nuovi balconi affacciati su pubbliche vie.

Sulle facciate è consentito ricavare porte finestre con soglietta sporgente fino a cm 20,00, con funzione di balconcino, e ringhiera di protezione in ferro verniciato o smaltato. L'intervento non deve risultare in contrasto con la tipologia della facciata esistente e la sporgenza della soglia non deve costituire intralcio al pubblico passaggio.
Negli spazi interni è consentita l'edificazione di balconi con larghezza massima di m 0.50.
Solo negli spazi interni con profondità pari o superiore a m 7.00 è consentita l'edificazione di balconi aventi la larghezza massima di m 1,00; è comunque possibile edificare balconi anche quando la distanza è inferiore a m 7 quando però esista il consenso di tutti i proprietari degli immobili prospicienti lo spazio interno.

23. Finestratura

La superficie finestrata minima dei vani abitabili deve essere pari a 1/10 della superficie utile.

24. Serramenti

Sono consentiti serramenti in legno con persiane in legno smaltato nei colori adeguati a quelli già esistenti; non è consentito l'uso di scuri o tapparelle avvolgibili.
Non sono ammessi infissi metallici a vista quali acciaio inossidabile e alluminio anodizzato. E' invece consentito l'uso di metalli verniciati nei colori consentiti.
I serramenti di negozi, botteghe artigiane, locali pubblici e uffici situati al piano terra delle abitazioni, potranno essere in legno o metallo smaltato.
I portoni di accesso alle abitazioni. dovranno essere in legno smaltato nei colori adeguati a quelli già esistenti.

25.. Elaborati di progetto da produrre all'atto della richiesta di interventi.

Gli elaborati di progetto necessari per l'ottenimento dello concessione sono indicativamente i seguenti:

Piano quotato del terreno con relative sezioni trasversali sia dello stato di fatto che di progetto; quando si tratta di nuove edificazioni o di interventi interessanti la sistemazione esterna con indicazione delle quote altimetriche relative al piano di campagna originario e alla sistemazione del terreno post-operam. Le quote altimetriche, individuate nell'elaborato, dovranno essere riferite ad uno o più determinati capisaldi (punti fissi) , immodificabili fino all'ultimazione dei lavori. Tale caposaldo deve coincidere con elementi inalterabili che consentano, in qualsiasi momento, la verifica della conformità delle opere realizzate al progetto approvato;

Planimetria catastale del mappale interessato e di quelli contigui e planimetria del lotto in scala 1:500 o 1:200 con l'inserimento dell'edificio, l'indicazione delle distanze dai confini e dai fabbricati, la sistemazione esterna e le eventuali recinzioni; planimetria. in scala adeguata, contenente gli impianti tecnologici fino all'allacciamento alle pubbliche reti;

Piante di tutti i piani dell'edificio quotate internamente ed esternamente. più la pianta della copertura con indicazioni del perimetro dell'edificio con indicata in ogni porte lo destinazione d'uso; (disegni in scala l: 100)

Una o più sezioni significative dell'edificio quotate internamente ed esternamente; (disegni in scalo 1: 100) con indicazione delle quote altimetriche relative al piano di campagna

originario e alla sistemazione del terreno post-operam. Le quote altimetriche, individuate nell'elaborato, dovranno essere riferite ad uno o più determinati capisaldi (punti fissi) , immodificabili fino all'ultimazione dei lavori. Tale caposaldo deve coincidere con elementi inalterabili che consentano, in qualsiasi momento, la verifica della conformità delle opere realizzate al progetto approvato;

Prospetti di tutti i fronti; (disegni in scala 1:100) ;

Relazione tecnico illustrativa che descriva schematicamente le caratteristiche generali dell'opera progettata (destinazione d'uso, tipologia edilizia, n. piani, ecc.), quelle costruttive (materiali e tecniche impiegati nelle principali strutture quali fondazioni, elementi portanti verticali ed orizzontali, coperture, ecc.) quelle delle finiture (colori, materiali a vista ecc.) quelle tecnologiche (impianto idrico, elettrico, a gas metano o a qualsiasi fonte energetica alternativa, di condizionamento, smaltimento dei rifiuti, smaltimento degli scarichi , impianto ascensore, ecc.).
La relazione deve contenere la dichiarazione di conformità al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche nonché gli elaborati grafici dimostrativi necessari (ai sensi della L. 13/89 e D.M. 236/89).
La relazione deve specificare il tipo di finanziamento con il quale si intende realizzare l'opera (edilizia privata, convenzionata, agevolata. sovvenzionata, ecc.), evidenziando anche il rispetto dei requisiti tecnici richiesti per l'accesso a determinati finanziamenti dalle leggi vigenti.
Per i fabbricati a destinazione produttiva, la relazione deve contenere la descrizione delle lavorazioni effettuate nella futura attività in progetto e contenere la specificazione dei materiali depositati, trattati, prodotti, eliminati, utilizzati per la produzione dell'energia, in rapporto alla sicurezza interna ed esterna della fabbrica. Sempre per le attività produttive, va specificata l'intensità dei rumori prodotti durante le lavorazioni, la quantità di acqua utilizzata e le relative fonti di approvvigionamento.
Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, la relazione deve anche illustrare le metodologie di intervento, i risultati degli eventuali saggi compiuti sulle strutture, le possibilità di recupero o di reimpiego dei materiali, le tecniche da utilizzarsi per il restauro, il consolidamento, il risanamento o la sostituzione delle strutture esistenti.

Computo metrico estimativo, sia per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sia per gli edifici destinati esclusivamente ad attività turistiche, alberghiere, commerciali o direzionali.

Tutti gli interventi che prevedono modifiche e rifacimenti delle facciate, nonché le nuove costruzioni, devono presentare come parte integrante degli elaborati di progetto:
- fotografie del tratto stradale interessato dall'intervento,
- tavole di progetto riportanti i prospetti degli edifici formanti la nuova parete stradale. Nei prospetti dovranno essere evidenziati tutti gli elementi architettonici caratterizzanti,
- tutti gli elaborati utili a verificare e valutare il risultato d'insieme ottenibile dopo !'intervento e la sua compatibilità con l'esistente.

Il progetto dell'intervento dovrà inoltre contenere precise indicazioni relative a percorsi ed agli individui architettonici e precisamente:
- progetto dei percorsi e loro gerarchia;
- tipologia edilizia prevista, (dimensioni, accessi, distribuzione interna).
- tecniche costruttive utilizzate,
- destinazioni d'uso previste.
- materiali.
- colori e caratteri decorativi.

Art. 36 ZONA A2 - fraz. Mereta -

Riferimento con il P.T.C.P. - Indicazioni di livello puntuale.:Assetto insediativo
MACROZONA 3 Direzione Bardineto, Art.54 . ZONA 3/4 (Area agricola / insediativa originaria di Mereta) pag.119

Descrizione dello zona ed obiettivi di progetto

E' un insediamento molto significativo soprattutto dal punto di visto urbanistico, anche se l'impostazione prevista per l'ampliamento è stato in parte disatteso. Anche dal punto di visto edilizio presenta alcuni grossi problemi:
1)il recupero di uno vasto parte degli edifici originari che sono stati abbandonati;
2)sono stati eseguiti degli interventi di recupero non sempre coerenti;
3)alcuni dei nuovi edifici sono sorti senza rispettare pienamente !'impianto urbanistico predisposto per l'espansione del nucleo abitato.

In tale area il P.RG. si attua:
1.mediante lo redazione di uno specifico Piano Attuativo nel caso in cui si attui una ristrutturazione urbanistica di tutta lo zona,
2.per intervento edilizio diretto, nei lotti indicati e nel rispetto dello norme tecniche di attuazione del presente P.R.G nel caso in cui non venga modificata l'impostazione urbanistica della zona.
come di seguito specificato.

Attuazione degli interventi mediante il ricorso al Piano Attuativo

Il ricorso al Piano Attuativo è consentito solo in caso di ristrutturazione urbanistica della zona. Ovviamente il Piano Attuativo dovrà attenersi alle indicazioni di livello puntuale di P.T.C.P. ed alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., di seguito specificate, e soprattutto alla loro logica di intervento intesa al ripristino e all'utilizzo più coerente degli spazi urbani attualmente non correttamente impostati.
La ristrutturazione urbanistica presuppone infatti un cambiamento sostanziale mediante la modifica dei percorsi, degli spazi edilizi e dei lotti che interessano le relative aree di pertinenza. Un intervento di tale portata deve essere quindi adeguatamente pianificato.

Il Piano Attuativo nella zona A2 è previsto in caso di:

1) ristrutturazione urbanistica generale dell'intera zona A2. Gli interventi in questo caso sono demandati alla redazione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica esteso a tutta la zona.

1. Interventi urbanistici ammessi

• Rispetto dell'impostazione urbanistica estesa a tutta lo zona. Si prevede il mantenimento:
1)della gerarchia dei percorsi.
2)della disposizione e delle dimensioni dei lotti.
3)della tipologia edilizia,

e precisamente:

1)gerarchia dei percorsi

I percorsi dovranno essere gerarchicamente individuati come:

collegamento di poli, (Mereta – Calizzano, piazza - ponte ecc.)
percorsi matrice
percorsi di impianto edilizio,
spazi di impianto edilizio
percorsi di collegamento.

In particolare dovranno essere mantenuti gli isolati delimitati tra il percorso matrice originario (evidenziato in rosso nella cartografia allegata), il nuovo percorso di impianto edilizio (evidenziato in arancione nella cartografia allegata) ed i percorsi di collegamento (evidenziati in giallo nella cartografia allegata).

2)disposizione e dimensioni dei lotti

I lotti, per quanto possibile, dovranno essere contigui e perpendicolari ai percorsi esistenti ed avere le dimensioni adatte ad ospitare edifici con tipologia e con caratteri dimensionali di seguito riportati.

Lotti lungo il percorso motrice originario

I lotti in questione risultano meno appetibili in quanto attualmente appartengono alla fascia di pertinenza del percorso più disagevole. In ogni caso le dimensioni proposte dovranno essere congruenti con quelle già esistenti e avranno i seguenti caratteri dimensionali necessari ad accogliere una casa monofamiliare, identificabile con un elemento di casa a schiera, nel rispetto della tipologia esistente. I fronti dovranno mantenere gli allineamenti e l'orientamento originari.
Il lotto per l'elemento di casa a schiera dovrà avere un fronte con dimensioni variabili da 4 a 8 metri, con possibilità di aggregazione ed una profondità con dimensioni variabili do 8 o 14 metri più l'area di pertinenza posta sul retro;
il lotto per l'elemento di casa a schiera di testata a chiusura della parete stradale dovrà avere la dimensione del fronte maggiore per consentire un'area di pertinenza sul fianco;

Lotti lungo i percorsi di impianto edilizio

Le dimensioni proposte dovranno essere congruenti con quelle già esistenti e avranno i seguenti caratteri dimensionali, necessari ad accogliere una casa monofamiliare costituita da un elemento di casa a schiera o, in alternativa, una casa mono/bifamiliare, identificabile con un elemento di casa in linea.
Il lotto per l'elemento di casa a schiera dovrà avere un fronte con dimensioni variabili da 4 a 8 metri, con possibilità di aggregazione ed una profondità con dimensioni variabili da 8 a 14 metri più l'area di pertinenza posta sul retro;
il lotto per l'elemento di casa a schiera di testata a chiusura della parete stradale dovrà avere la dimensione del fronte maggiore per consentire un'area di pertinenza sul fianco.
Il lotto per l'elemento di casa in linea dovrà avere un fronte con dimensioni variabili da 10 a 12 metri, con possibilità di aggregazione ed una profondità con dimensioni variabili da 8 a 14 metri più l'area di pertinenza posta sul retro:
il lotto per l'elemento di casa in linea di testata a chiusura della parete stradale dovrà avere la dimensione del fronte maggiore per consentire un'area di pertinenza sul fianco.
I fronti sui percorsi stradali potranno essere completati saturando i lotti rimasti liberi indicati in cartografia.

Lotti lungo i percorsi di collegamento

Nelle fasce di pertinenza dei percorsi di collegamento, le dimensioni potranno essere tali da ospitare case monofamiliari identificate come elementi di casa a schiera o, in alternativa, elementi di casa in linea mono/bifamiliare.
Il lotto per l'elemento di casa a schiera dovrà avere un fronte con dimensioni variabili da 4 a 8 metri, con possibilità di aggregazione ed una profondità con dimensioni variabili da 8 a 12 metri più l'area di pertinenza posta sul retro;
il lotto per l'elemento di casa a schiera di testata o chiusura della parete stradale dovrà avere la dimensione del fronte maggiore per consentire un'area di pertinenza sul fianco;
Il lotto per l'elemento di casa in linea dovrà avere un fronte con dimensioni variabili da 8 a 10 metri, con possibilità di aggregazione ed una profondità con dimensioni variabili da 8 a 12 metri più l'area di pertinenza posta sul retro;
il lotto per l'elemento di casa in linea di testata a chiusura della parete stradale dovrà avere la dimensione del fronte maggiore per consentire un'area di pertinenza sul fianco.
I fronti sui percorsi stradali potranno essere completati saturando i lotti rimasti liberi indicati in cartografia.

3) tipologia edilizia

Ad esclusione delle pareti stradali delimitanti gli spazi edilizi, gli edifici d'angolo o di testata, in chiusura di pareti stradali, potranno avere l'altezza superiore di un piano a quella consentita per gli altri edifici e, se del caso, potranno presentare i fronti anche su due percorsi. L'ingresso sarà posto in corrispondenza del percorso principale e posizionato nel rispetto della tipologia edilizia utilizzata. il tetto sarò a padiglione o sarà del tipo a falde, raccordato con le falde degli edifici adiacenti, formanti le altre pareti stradali.

Le tipologie edilizie consentite sono le seguenti:

1.elemento di casa a schiera in aggregazione;
2.elemento di casa in linea isolato o in aggregazione;
3.casa in linea;

- L'elemento di casa a schiera dovrà avere un fronte con dimensioni comprese tra 4 e 8 metri ed una profondità di dimensioni comprese tra 8 e 14 metri; potrà avere due o tre piani;

- L'elemento di casa in linea dovrà avere un fronte con dimensioni comprese tra 10 e 12 metri ed una profondità di dimensioni comprese tra 8 e 14 metri; potrà avere due o tre piani; è consentita l'aggregazione per un massimo di tre moduli nel caso si voglia ottenere la simmetria di quel tratto di parete stradale e di due o quattro moduli se non si vuole ottenere tale effetto;

-La casa in linea dovrà avere un fronte con dimensione minima pari a 20 metri, derivante dall'aggregazione di due elementi di casa in linea, ed una profondità di dimensioni, comprese tra 8 e 14 metri; potrà avere due o tre piani;

Le dimensioni indicate potranno essere variate in base ad uno studio, eseguito sulla zona specifica dell'intervento, che porti a conclusioni diverse.

Attuazione degli interventi mediante il ricorso alla concessione edilizia diretta

In questo caso gli interventi riguardano solo gli edifici, sia esistenti che nuovi di completamento di lotti ancora liberi, senza modificare l'impostazione urbanistica della zona.

Interventi edilizi ammessi

Edifici esistenti
In tale area il P.R.G. si attua con intervento edilizio diretto e sono ammessi i seguenti interventi su tutti gli edifici:

1.manutenzione ordinaria;
2.manutenzione straordinaria;
3.restauro e risanamento conservativo;
4.ristrutturazione edilizia;
5.variazione di destinazione d'uso ammesse;
6.interventi sul suolo;
7.rimozione delle superfetazioni e di quelle parti esterne di edificio in contrasto per le dimensioni ed i materiali incongrui utilizzati (lamiere, eternit, parti di recupero ecc..)
8.demolizione parziale o totale e ricostruzione degli edifici.

L'intervento di cui al precedente punto 3 si riferisce agli edifici originari evidenziati con il bordo di colore azzurro nella cartografia allegata.
Sono inoltre consentiti interventi di ristrutturazione, con ampliamenti e sostituzioni, da attuarsi per un recupero ed un 'organizzazione più sistematica del tessuto edilizio.
E' ammessa la demolizione delle parti degradate e la loro ricostruzione con aumento di volume, non superiore al 10% e un aumento di cubatura, fino ad un massimo di mc.30.00 per la realizzazione di locali ad esclusivo uso di servizi igienici. In caso di grave degrado è consentita la demolizione totale dell'edificio e la sua ricostruzione, sempre nel rispetto delle suddette indicazioni.
Le succitate modifiche degli individui architettonici sono consentite nella logica delle mutazioni diacroniche dello tipologia.
Tutti gli edifici dovranno rispettare gli allineamenti lungo i percorsi stessi.
Per quanto riguarda la tipologia edilizia consentita ed i relativi caratteri dimensionali, si rimanda ai seguenti paragrafi:
"Nuova edificazione a saturazione dei lotti ancora liberi all'interno degli isolati lungo il percorso matrice originario"
"Nuova edificazione a saturazione dei lotti ancora liberi all'interno degli isolati lungo i percorsi di impianto edilizio"
"Nuova edificazione a saturazione dei lotti ancora liberi all'interno degli isolati lungo i percorsi di collegamento· "Nuova edificazione a saturazione dei lotti ancora liberi lungo il percorso di collegamento tra poli (chiesa-ponte)".
Tutti gli interventi previsti dovranno attenersi alle norme di seguito specificate, relative ai caratteri dimensionali delle tipologie edilizie consentite, senza rispettare alcun indice di edificabilità fondiaria.

Nuova edificazione a saturazione dei lotti ancoro liberi all'interno degli isolati lungo il percorso matrice originario

Il percorso matrice originario, evidenziato in rosso nella cartografia allegata, collegava Mereta al Borgo di Calizzano. Lungo questo percorso sono sorti edifici rurali isolati, anche di una certa importanza (sono alti tre piani), ma all'interno del centro abitato la tipologia edilizia più utilizzata è

quella dell'elemento di casa a schiera aggregato e alto due piani. Per le nuove edificazioni, lungo il percorso considerato, viene pertanto riproposta questa tipologia all'interno dei lotti liberi, evidenziati con il bordo viola nella cartografia allegata. I fronti dei nuovi edifici dovranno rispettare l'orientamento degli edifici esistenti ed il loro allineamento sul percorso.

Nuova edificazione a saturazione dei lotti ancora liberi all'interno degli isolati lungo i percorsi di impianto edilizio

Questo percorso, evidenziato con il tratto arancione nella cartografia allegata, attualmente ha assunto una importanza superiore all'antico percorso matrice. Gli insediamenti si sono sviluppati su entrambe le fasce di pertinenza. Le nuove costruzioni dovranno essere tipologicamente coerenti con quelle esistenti e potranno occupare i lotti liberi (o resi liberi attraverso la demolizione delle costruzioni asservite all'attività agricola che attualmente li occupano) delimitati in cartografia con il tratto rosa. Nella fascia di pertinenza sinistra del percorso (con le spalle rivolte alla chiesa) si notano elementi di case a schiera aggregati, alti due piani. Le nuove costruzioni dovranno rispettare questa tipologia o, in alternativa, è consentita lo costruzione di elementi di casa in linea, anche non aggregati, sempre alti due piani.
Nella fascia di pertinenza destra gli edifici individuati con i numeri 1, 2, 3, 4 e 5 sono dei capannoni ad uso dell'attività agricola. E' un controsenso che un percorso così importante sia occupato da edifici non residenziali. E' pertanto consentita lo loro demolizione ed i lotti resi liberi potranno essere occupati da elementi di casa a schiera alti due piani tra loro aggregati o, in alternativa, da elementi di casa in linea alti due piani anch'essi in aggregazione tra loro. Dovranno essere predisposti dei passaggi anche voltati di attraversamento delle nuove pareti stradali, secondo l'uso consolidato del posto, in modo da raggiungere i lotti interni e le eventuali costruzioni che vi si trovano. Le posizioni di tali passaggi sono stati indicativamente evidenziate nella cartografia allegata con il tratto puntinato arancione.

Nuova edificazione a saturazione dei lotti ancoro liberi all'interno degli isolati lungo i percorsi di collegamento

I percorsi di collegamento sono stati evidenziati in cartografia con il colore giallo. E' evidente che le nuove costruzioni, che si affacceranno su tali percorsi, sono strettamente collegate con quelle costruite, o che verranno costruite, lungo l'antico percorso matrice ed il nuovo percorso di impianto edilizio.
Gli insediamenti dovranno essere sviluppati su entrambe le fasce di pertinenza. Le nuove costruzioni dovranno essere tipologicamente coerenti e gerarchicamente subordinate agli edifici che si affacciano sugli altri percorsi (matrice originario e recente di impianto edilizio) e potranno occupare i lotti liberi (o resi liberi attraverso la demolizione delle costruzioni asservite all'attività agricola che attualmente li occupano) delimitati in cartografia con il tratto rosa pieno.
La tipologia consentita è quello degli elementi di casa a schiera tra loro aggregati alti due piani o in alternativa, da elementi di casa in linea alti due piani anch'essi in aggregazione tra loro.
Come è stato precedentemente specificato, la dimensione dei lotti e quindi le dimensioni degli edifici che vi insistono e la loro altezza dovranno essere inferiori alle dimensioni dei lotti e degli edifici costruiti lungo le fasce di pertinenza dei percorsi gerarchicamente più importanti.
Potranno essere predisposti dei passaggi anche voltati di attraversamento delle nuove pareti stradali. secondo l'uso consolidato del posto, in modo da raggiungere i lotti interni e le eventuali costruzioni che vi si trovano.

Nuova edificazione o saturazione dei lotti ancora liberi lungo il percorso di collegamento tra poli (chiesa - ponte) .

Il percorso è stato evidenziato in cartografia con il tratto alternato nero - arancione. Le nuove

costruzioni potranno essere costruite su entrambe le Fasce di pertinenza del percorso, dovranno essere tipologicamente coerenti con quelle esistenti e potranno occupare i lotti liberi delimitati in cartografia con il tratto rosa.

La tipologia consentita è quella degli elementi di casa in linea tra loro aggregati alti due piani o, in alternativa, quello della casa in linea, sempre alta due piani.

Art. 37 DESTINAZIONE D'USO AMMESSE PER LE ZONE B e C

Le aree residenziali sono destinate alle abitazioni ed ai relativi servizi.
Ad integrazione della residenza, sono compatibili altre destinazioni d'uso come indicato all'art. 7 dello L.R. 25/95 e precisamente:

1.residenza

2.ospitalità e ricettività alberghiera, all'aria aperta. nonché extralberghiera ai sensi della vigente legislazione in materia:

3.distribuzione al dettaglio;

4.uffici;

5.edifici per !'industria, l'artigianato, la movimentazione e la distribuzione all'ingrosso di merci;

6.autorimesse, rimessaggi, depositi e simili;

7.servizi di uso privato;

8.in ogni caso nelle aree a destinazione residenziale sono esclusi tutti gli impianti e/o edifici per l'industria, la movimentazione e la distribuzione all'ingrosso di merci oltre agli impianti e/o edifici che abbiano caratteristiche igieniche e di rumorosità tali da non essere compatibili con la destinazione residenziale, tipo stalle, impianti nocivi, molesti o rumorosi. Per quanto riguardo la rumorosità è necessario che le attività tipo, laboratori artigianali. bar, discoteche ecc. siano dotati di isolamento acustico tale che a cinque metri dai muri perimetrali il rumore sia contenuto in 70 db;

9.è consentito il cambiamento della destinazione d'uso di vecchi edifici agricoli (stalle, fienili, portici, ecc.) non più utilizzati come tali, in locali a scopo residenziale, nell'ambito degli interventi ammessi nel presente elenco,

10.all'interno delle zone residenziali è consentita la permanenza delle attività esistenti collegate alla lavorazione del legno e prodotti locali; potranno essere consentiti interventi di adeguamento alle normative relative alla sicurezza del lavoro e igienico – sanitari.

11.per quanto concerne gli interventi relativi alla ricettività alberghiera, in riferimento alla L.R. n. 1 del 07.02.2008 “ Misure per la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi e disposizioni relative alla disciplina e alla programmazione dell'offerta turistico-ricettiva negli strumenti urbanistici comunali” si fa espresso riferimento alla delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 30 giugno 2009 di adozione della relativa variante urbanistica che fa parte integrale e sostanziale del presente piano.

Art. 38 NORME GENERALI PER TUTTE LE ZONE B e C.

In tali zone, delimitate nella tavola di zonizzazione del P.R.G. di Calizzano, tutti gli interventi edili dovranno rispettare le indicazioni di seguito riportate.

1 . Interventi urbanistici ammessi

- Ristrutturazione urbanistica da attuarsi dove previsto nelle singole zone. Si dovrà prevedere una migliore definizione:
1.della gerarchia dei percorsi,
2.della disposizione e delle dimensioni dei lotti;
3.della tipologia edilizia,

e precisamente:

1)gerarchia dei percorsi

I percorsi dovranno essere gerarchicamente individuati come:

collegamento di poli,
percorsi matrice,
percorsi di impianto edilizio,
spazi di impianto edilizio,
percorsi di collegamento.

Per tutti gli interventi di nuova edificazione dovrà essere predisposto uno studio relativo al nuovo insediamento, in rapporto ai percorsi ed alla sua collocazione urbanistica, nonché uno studio del lotto o dei lotti interessati ad ospitare le costruzioni. Tale studio dovrà essere presentato quale parte integrante del progetto di nuova edificazione, al momento della richiesta di concessione edilizia. Ove necessario, prima del rilascio della relativa concessione edilizia dovrà essere redatto, sotto forma di scritturo privata, un atto unilaterale d'impegno da parte dei proprietari a favore dell'Amministrazione Comunale.
In tale atto dovrà essere specificato:

1.percorso e larghezza della strada,
2.proprietà e manutenzione della strada.
3.dimensionamento e localizzazione delle opere di urbanizzazione.
4.definizione e quantificazione delle opere di urbanizzazione che verranno eseguite dal proprietario, contestualmente all'intervento edilizio, e loro eventuale scorporo dagli oneri dovuti.
5.quant'altro possa essere utile a meglio definire l'intervento.

Le strade di impianto edilizio ed i percorsi di collegamento, se non ancora esistenti, dovranno avere la larghezza minima della carreggiata di m 5,00 più m 0,50 per parte di banchina; nelle zone B, quando non esistano oggettive possibilità l'Amministrazione potrà consentire una larghezza della carreggiata inferiore, ma solo per casi eccezionali, come un completamento di percorso già esistente e dopo aver attentamente valutato la possibilità di percorsi alternativi.

2)disposizione e dimensioni dei lotti

I lotti, per quanto possibile, dovranno essere contigui e perpendicolari ai percorsi esistenti o di nuova formazione ed avere le dimensioni adatte ad ospitare edifici con la tipologia e con i caratteri dimensionali specificati in ogni singola zona, in particolare:

-il lotto per l'elemento di casa a schiera dovrà avere un fronte con dimensioni variabili da 4 o 8 metri, con possibilità di aggregazione ed una profondità con dimensioni variabili da 10 a 12 metri più l'area di pertinenza posta sul retro;

-il lotto per l'elemento di casa a schiera di testata a chiusura della parete stradale dovrà avere la dimensione del fronte maggiore per consentire un'area di pertinenza sul fianco;

-il lotto per l'elemento di casa in linea dovrà avere un fronte con dimensioni variabili do 10 a 12 metri, con possibilità di aggregazione ed una profondità con dimensioni variabili da 8 a 14 metri più l'area di pertinenza posta sul retro;

-il lotto per l'elemento di casa in linea di testata o chiusura della parete stradale dovrà avere la dimensione del fronte maggiore per consentire un'area di pertinenza sul fianco;

-il lotto per la casa in linea, se isolato, dovrà avere un fronte con dimensioni minime di 30 - 32 metri ed una profondità con dimensioni variabili da 8 a 14 metri più l'area di pertinenza posta sul retro; sono consentite aggregazioni di lotti che permettano aggregazioni di edifici; in questo caso la dimensione del fronte del lotto dovrà essere proporzionato alle dimensioni degli edifici;

i lotti per le case monofamiliari dovranno avere una superficie variabile tra 1000 e 1200 mq mentre per le case bifamiliari dovranno avere una superficie variabile tra 1400 e 1700 mq; data la tipologia non potranno essere costruiti edifici in aggregazione; i fronti dovranno formare degli allineamenti sui percorsi stradali: come pure le recinzioni che dovranno anche avere tipologia simile per ogni percorso; gli allineamenti, dove non previsti dal piano, dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale; i muretti di recinzione sui percorsi dovranno avere un'altezza fuori terra compresa tra 70 e 100 cm; intorno all'edificio dovrà essere ricavata un'area di pertinenza.

3) tipologia edilizia

Le tipologie edilizie consentite sono le seguenti:

1.elemento di casa a schiera in aggregazione;
2.elemento di casa in linea in aggregazione;
3.casa in linea;
4.casa monofamiliare a pianta libera;
5.casa bifamiliare a pianta libera.

- L'elemento di casa a schiera dovrà avere un fronte con dimensioni comprese tra 4 e 8 metri ed una profondità di dimensioni comprese tra 10 e 12 metri; potrà avere due o tre piani;

- L'elemento di casa in linea dovrà avere un fronte con dimensioni comprese tra 10 e 12 metri ed una profondità di dimensioni comprese tra 8 e 14 metri; potrà avere due o tre piani;
è consentita l'aggregazione per un massimo di tre moduli nel caso si voglia ottenere la simmetria di quel tratto di parete stradale e di due o quattro moduli se non si vuole ottenere tale effetto;

-La casa in linea dovrà avere un fronte con dimensione minima pari a 20 metri, derivante dall'aggregazione di due elementi di casa in linea, ed una profondità di dimensioni comprese tra 8 e 14 metri: potrà avere due o tre piani;

-La casa unifamiliare o bifamiliare a pianta libera dovrà avere fronti con dimensioni variabili da 10 a 14 metri circa; la copertura dovrà essere a falde o preferibilmente a padiglione; il numero dei piani dovrà essere pari a due.

2. Elementi strutturali consentiti

strutture verticali

1.muratura portante, in materiale lapideo tradizionale, intonacata e tinteggiata nei colori consentiti.
2.muratura portante in laterizi intonacata e tinteggiata nei colori consentiti,
3.struttura portante formata da pilastri e travi in c.a e muratura di tamponamento intonacata e tinteggiata nei colori consentiti.

strutture orizzontali

1.struttura portante lignea anche con materiale a vista nei tetti
2.struttura portante voltata a vista o intonacata
3.struttura portante con trave in acciaio e latero cemento intonacata
4.struttura portante mista in latero-cemento o cemento armato intonacato.

3. Caratteri compositivo - architettonici consentiti

Nel rispetto della tipologia e dei caratteri distributivi tradizionali è consentito l'uso di:
1.portale d'ingresso.
2.ingresso centrale per tutti gli edifici la cui tipologia lo preveda,
3.tetto a falde mansardato con inclinazione max. del 45%, con inserimento di lucernai in pendenza di falda e/o piccoli abbaini in caso di edifici tra loro aggregati. L'inclinazione delle falde deve essere rivolta rispettivamente verso il fronte ed il retro dell'edificio, non verso i fianchi.
4.tetto a falde o a padiglione mansardato con inclinazione max. del 45%. con inserimento di lucernai in pendenza di falda e/o piccoli abbaini, in caso di edifici non aggregati.
5.camini in cotto o tinteggiati con il colore della facciata,
6.balconi con le ringhiere in Ferro battuto.
7.cornicioni analoghi, nella Forma e nelle dimensioni, a quelli esistenti.
8.marcapiani e cornicioni dipinti.
9.mostre dipinte intorno alle finestre ed al portone d'ingresso.

4. Materiali a vista consentiti:

-copertura dei tetti in coppi e tegole in cotto o in cemento color cotto, in scandole di legno.
- pareti esterne in pietre "faccia a vista" solo per le zone che presentano già edifici simili.
- archi in pietra o mattoni.
- piattabande in mattoni o legno.
- pareti esterne intonacate e dipinte con i colori consentiti.
- serramenti in legno verniciato nei colori consentiti
  in PVC colorato nei colori consentiti
  in metallo verniciato nei colori consentiti,
- gelosie in legno verniciato nei colori consentiti
  in PVC colorato nei colori consentiti
  in metallo verniciato nei colori consentiti.
- davanzali e soglie in pietra.
- zoccoli esterni in pietra.

- grondaie in lamiera di ferro o rame ed in P.V.C. di colore marrone.

5. Colori consentiti:

Tetti
-in coppi e tegole color cotto
-in legno a vista.

Facciate
- bianco,
- grigio,
- giallo,
- rosa o rosso ligure.

Infissi esterni
- marroni.
- verdi.

6. Interventi migliorativi

Sono consentiti tutti gli interventi di demolizione o rimozione di quegli edifici e di quelle parti esterne di edificio aggiunte successivamente ed in contrasto con la tipologia edilizia originaria come:
1.elementi decorativi incongruenti (finti bugnati. perlinati esterni, pareti piastrellate. ecc.. ...).
2.materiali non consoni (tetti in lamiera. in ondulux, in eternit, in tegole canadesi. intonaci granulati. veneziane in plastica. persiane avvolgibili, serramenti in alluminio a vista. ecc.. ..).
3.colori e decorazioni non rispondenti alle caratteristiche del luogo.
4.rimozione di, boxes metallici e comunque di quelle costruzioni isolate, non congruenti nelle posizioni e nei materiali.

7. Ampliamenti consentiti negli interventi di ristrutturazione edilizia

Negli interventi di ristrutturazione edilizia, nel caso in cui la normativa di zona lo consenta, sono ammessi ampliamenti e soprelevazioni di un piano per gli edifici sottodimensionati.
Nel caso in cui su un percorso matrice si affaccino edifici alti tre piani e due piani, questi ultimi, in caso di ristrutturazione edilizia possono essere portati anch'essi a tre piani.
Nel caso in cui su un percorso o spazio di impianto edilizio si affaccino edifici alti due piani e un piano, questi ultimi. in caso di ristrutturazione edilizia possono essere portati anch'essi a due piani.
Nel caso in cui parti di edificio siano fatiscenti o in condizioni precarie di stabilità, sarà possibile demolirle e ricostruirle mantenendo gli allineamenti e le tipologie originari o altri consentiti; se si tratterà di demolire murature esterne, durante la ricostruzione saranno posti in opera tutti gli accorgimenti ed i materiali necessari per il contenimento dei consumi energetici; per tale intervento dovrà essere richiesta autorizzazione prima dell'inizio dei lavori e si dovranno predisporre i disegni dello stato attuale e di progetto.

L'asservimento delle aree, necessarie agli ampliamenti, potrà essere reperito all'interno della zona omogenea dove avviene l'intervento anche se le aree non sono continue.

8. costruzione a confine e in aderenza

E' consentita lo costruzione a confine previo scrittura privata di assenso all'intervento opportunamente registrata a firma del /dei proprietario/i confinante/i e nel rispetto delle distanze fra costruzioni.
E' consentita la costruzione in aderenza con pareti cieche, limitatamente alla loro estensione orizzontale.

9. Distanze ed altezze

Per le distanze dal ciglio stradale si dovranno rispettare gli allineamenti esistenti o previsti dalla cartografia del P.R.G.; in caso contrario la distanza dal ciglio stradale dovrà essere di m 6,00 e la recinzione dovrà arretrarsi di m 0.50 dal confine di proprietà quando questo è prospiciente una strada, e non ci si deve attenere ad allineamenti preesistenti.
Per le altezze degli edifici esistenti, in caso di ristrutturazione, è ammessa una variazione di 50 cm in più o in meno, per facilitare i raccordi tra le coperture.
Le altezze interne dei piani abitabili, se modificate, dovranno essere comprese tra m 2,70 e m 3,00. . .

10. Aree di pertinenza

Le aree di pertinenza intorno alle abitazioni, nelle parti curate a giardino, dovranno ospitare esclusivamente essenze legnose del luogo, con esclusione assoluta di quelle esotiche e di quelle ad alto fusto.

11 . Autorimesse singole

Per le abitazioni che ne siano sprovviste, è consentita l'edificazione di un volume ad uso autorimessa singola per ogni unità abitativa, senza asservimento di aree. L'altezza non dovrà essere superiore a m 3,00 all'imposta della copertura e la distanza dai confini, se le stesse non sono interrate e costruite in aderenza, non dovrà essere inferiore a m 3,00. Non è consentito l'uso dei boxes metallici o prefabbricati in genere e comunque l'uso di materiali e colori non consentiti.
I volumi dovranno essere preferibilmente non in vista. Nel caso ciò non fosse possibile, il nuovo volume dovrà integrarsi con quello dell'edificio esistente e rispettarne le caratteristiche costruttive, decorative e di colore. E' consentito il tetto a falde mentre il tetto od una falda è consentito solo per le autorimesse costruite in aderenza. E' consentita la copertura piana ma solo se servirà a migliorare l'impatto visivo e paesaggistico con mimetizzazione anche mediante interramento del manufatto.

12. Parcheggi privati

Nei casi di nuova costruzione, gli edifici dovranno essere dotati dei relativi spazi per parcheggi privati previsti per lo zona.
Nei casi di ristrutturazione globale dell'edificio e/o di variazione di destinazione d'uso, tale disposizione può essere derogata solo per giustificati motivi.

13.Tetti

Nel caso di ristrutturazioni la linea di colmo potrà essere variata per permettere la posa in opera di manti di copertura tradizionali e qualora si possano riordinare più falde onde evitare salti di falda o frammentazione delle falde stesse. Tali interventi dovranno essere valutati attentamente in sede progettuale e non dovranno snaturare la tipologia esistente.
Si dovrà cercare di ripristinare gli sporti del coperto con materiali ed elementi consoni (misura delle sporgenze. forma degli elementi. interassi. colore. ecc.) con le stesse caratteristiche di quelli esistenti. così come anche specificato nella definizione degli interventi di cui ai successivi articoli delle singole Zone B e C.
E' possibile la finestratura realizzata in pendenza di falda e in tal caso si potrà considerare una superficie finestrata teorica aumentata del 40% .
Nel caso di nuove coperture o manutenzione straordinaria delle esistenti, qualora le stesse affaccino su area o via pubblica, dovranno essere messi in opera un numero idoneo di ferma neve o altro sistema che garantisca la pubblica incolumità per la sottostante area. In merito, a collaudo delle opere, il tecnico progettista dovrà produrre opportuna certificazione.
Oltre a quanto sopra dovrà essere rispettata la legge regionale n. 5 del 15/02/2010 “Norme per la prevenzione delle cadute dall’alto nei cantieri edili”.

14. Sottotetti

E' ammessa l'abitazione dei locali sotto tetti esistenti aventi altezza netta media di m 2.40, con cambiamento di destinazione d'uso ma senza asservimento.
E' ammessa l'abitazione dei locali sotto tetto di nuova costruzione aventi altezza netta media di m 2,70, esclusi i locali accessori o ad uso servizi, per i quali è sufficiente un'altezza netta media di m 2.40.

15. Decoro degli edifici

Tutte le costruzioni al loro esterno, dovranno presentare un aspetto decoroso e tale dovrà essere mantenuto; le costruzioni esistenti in condizioni di degrado evidente dovranno essere oggetto degli interventi necessari a riportarle in condizioni di decoro accettabile nel termine di dieci anni dall'approvazione delle presenti norme.

16. Asservimenti

Per gli edifici di nuova edificazione è ammesso l'asservimento di aree anche non continue o contigue purché ricadenti all'interno della zona omogenea di appartenenza, comprese le fasce di rispetto.
L'Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) per gli interventi non potrà comunque superare quello previsto per l’area.

17 . Tabella parametri per nuove edificazioni

Edificazione		In presenza di pa	In assenza di pa
Estensione minima di p.a.	Ha	5,00	

Aree da asservire per spazi pubblici			
parcheggio	mq/ab	2,50	2,50

Aree da asservire per spazi privati			
verde	mq	5,00	5,00
parcheggio per insediamenti residenziali	mq	10,00	10,00
parcheggio per altri insediamenti	mq	15,00	15,00

Tipologia edilizia			
con numero massimo di piani fuori terra	n	2	2
altezza massima	m	6,50	6,50
con numero massimo di piani fuori terra	n	3	3
altezza massima	m	9,50	9,50
distanza dai fabbricati	m	H	H
distanza minima dai fabbricati	m	10,00	10,00
distanza dai confini di proprietà e di zona	m	H/2	H/2
distanza minima da confini di proprietà e di zona	m	5,00	5,00

La distanza dai confini di zona si deve osservare solo se il confine di zona coincide con il confine di proprietà.
La superficie di parcheggio pubblico relativa ad ogni concessione rilasciata in assenza di Piano Attuativo non deve necessariamente essere reperita nel lotto dove avverrà l'edificazione ma si potrà versare il suo corrispondente valore in denaro al Comune il quale provvederà poi alla formazione di parcheggi di zona. Gli spazi per parcheggio pubblico dovranno avere accesso diretto dalla pubblica via.

18. Elaborati di progetto da produrre all'atto della richiesta di interventi.

Gli elaborati di progetto necessari sono indicativamente i seguenti:

Piano quotato del terreno con relative sezioni trasversali sia dello stato di fatto che di progetto; quando si tratta di nuove edificazioni o di interventi interessanti la sistemazione esterna con indicazione delle quote altimetriche relative al piano di campagna originario e alla sistemazione del terreno post-operam. Le quote altimetriche, individuate nell'elaborato, dovranno essere riferite ad uno o più determinati capisaldi (punti fissi) , immodificabili fino all'ultimazione dei lavori. Tale caposaldo deve coincidere con elementi inalterabili che consentano, in qualsiasi momento, la verifica della conformità delle opere realizzate al progetto approvato;

Planimetria catastale del mappale interessato e di quelli contigui e planimetria del lotto in scala 1:500 o 1:200 con l'inserimento dell'edificio, l'indicazione delle distanze dai confini e dai fabbricati, la sistemazione esterna e le eventuali recinzioni; planimetria. in scala adeguata, contenente gli impianti tecnologici fino all'allacciamento alle pubbliche reti;

Piante di tutti i piani dell'edificio quotate internamente ed esternamente. più la pianta della copertura con indicazioni del perimetro dell'edificio con indicata in ogni porte lo destinazione d'uso; (disegni in scolo l: 100)

Una o più sezioni significative dell'edificio quotate internamente ed esternamente; (disegni in scolo 1: 100) con indicazione delle quote altimetriche relative al piano di campagna originario e alla sistemazione del terreno post-operam. Le quote altimetriche, individuate nell'elaborato, dovranno essere riferite ad uno o più determinati capisaldi (punti fissi) , immodificabili fino all'ultimazione dei lavori. Tale caposaldo deve coincidere con elementi inalterabili che consentano, in qualsiasi momento, la verifica della conformità delle opere realizzate al progetto approvato;

Prospetti di tutti i fronti; (disegni in scala 1:100) ;

Relazione tecnico illustrativa che descriva schematicamente le caratteristiche generali dell'opera progettata (destinazione d'uso, tipologia edilizia, n. piani, ecc.), quelle costruttive (materiali e tecniche impiegati nelle principali strutture quali fondazioni, elementi portanti verticali ed orizzontali, coperture, ecc.) quelle delle finiture (colori, materiali a vista ecc.) quelle tecnologiche (impianto idrico, elettrico, a gas metano o a qualsiasi fonte energetica alternativa, di condizionamento, smaltimento dei rifiuti, smaltimento degli scarichi , impianto ascensore, ecc.).

La relazione deve contenere la dichiarazione di conformità al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche nonché gli elaborati grafici dimostrativi necessari (ai sensi della L. 13/89 e D.M. 236/89).

La relazione deve specificare il tipo di finanziamento con il quale si intende realizzare l'opera (edilizia privata, convenzionata, agevolata. sovvenzionata, ecc.), evidenziando anche il rispetto dei requisiti tecnici richiesti per l'accesso a determinati finanziamenti dalle leggi vigenti.

Per i fabbricati a destinazione produttiva, la relazione deve contenere la descrizione delle lavorazioni effettuate nella futura attività in progetto e contenere la specificazione dei materiali depositati, trattati, prodotti, eliminati, utilizzati per la produzione dell'energia, in rapporto alla sicurezza interna ed esterna della fabbrica. Sempre per le attività produttive, va specificata l'intensità dei rumori prodotti durante le lavorazioni, la quantità di acqua utilizzata e le relative fonti di approvvigionamento.

Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, la relazione deve anche illustrare le

metodologie di intervento, i risultati degli eventuali saggi compiuti sulle strutture, le possibilità di recupero o di reimpiego dei materiali, le tecniche da utilizzarsi per il restauro, il consolidamento, il risanamento o la sostituzione delle strutture esistenti.

Computo metrico estimativo, sia per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sia per gli edifici destinati esclusivamente ad attività turistiche, alberghiere, commerciali o direzionali.

Tutti gli interventi che prevedono modifiche e rifacimenti delle facciate, nonché le nuove costruzioni di ogni genere devono presentare come parte integrante degli elaborati di progetto:

a) fotografie del tratto stradale interessato dall'intervento.

b) tavole di progetto riportanti i prospetti degli edifici formanti la nuova parete stradale. Nei prospetti dovranno essere evidenziati tutti gli elementi architettonici caratterizzanti.

c) tutti gli elaborati utili a verificare e valutare il risultato d'insieme ottenibile dopo l'intervento e la sua compatibilità con l'esistente e comunque come meglio individuati dal regolamento edilizio comunale .

Il progetto dell'intervento dovrà inoltre contenere precise indicazioni relative ai percorsi ed agli individui architettonici e precisamente:

a) progetto dei percorsi e loro gerarchia;

b) tipologia edilizia prevista. (dimensioni. accessi. distribuzione interna).

c) tecniche costruttive utilizzate.

d) destinazioni d'uso previste.

e) materiali.

f) colori e caratteri decorativi.

Art. 39 ZONA B1 - La Valle Pasquale -

Riferimento con il P.T.C.P. - Indicazioni di livello puntuale: Assetto insediativo - MACROZONA 4 Direzione Garessio, Art. 57 ZONA 4/2 (Area insediativa originaria di La Valle Pasquale)

Descrizione della zona ed obiettivi di progetto

La zona B1 comprende un'area già edificata con uno chiara impostazione urbanistica originaria del vecchio nucleo di La Valle Pasquale che deve essere rispettata.
La sua delimitazione pertanto è stato eseguita con l'intento di comprendere una zona omogeneo dal punto di visto storico, urbanistico ed edilizio.
Di seguito sono esposti gli interventi consentiti nello zona stessa.
Gli obiettivi che si vogliono raggiungere con questi interventi sono:
- preservare l'esistente,
- migliorare l'esistente,
- consentire un'espansione futura equilibrata e non compromissoria.

1 . Interventi urbanistici ammessi

•Piazza del Rosario.

Nel rispetto dell'impostazione urbanistica originaria si prevede una migliore definizione della piazza mediante interventi atti a definire correttamente gli allineamenti delle pareti stradali che la delimitano.
Sono consentite demolizioni e ricostruzioni di interi edifici, con esclusione dei due edifici delimitanti la parete destra della piazza, guardando la Chiesa.
Lo spazio presente tra i due edifici sopraccitati potrà essere saturato con un nuovo corpo avente caratteristiche tipologiche simili alle preesistenze.
Si dovranno eliminare le rientranze e le sporgenze degli edifici delimitanti la parete sinistra mantenendo l'allineamento indicato in cartografia con il tratto continuo arancione. Pertanto le costruzioni dovranno essere allineate sui lati della piazza, rispettando i lati originari.
Particolare cura dovrà essere riservata agli edifici di testata e precisamente:

gli edifici evidenziati in cartografia con il tratto rosa e indicati con i numeri di mappale 59 - 60 - 61 potranno essere unificati in un unico lotto.
I due edifici di testata dovranno avere lo stesso numero di piani per un minimo di due ed un massimo di tre.

Per quanto riguarda i fronti stradali su via Roma potranno essere saturati i lotti liberi evidenziati con il tratto viola, come indicato nella tavola cartografica allegata alle presenti norme.

•Altre aree

Si prevede una migliore definizione:
1)della gerarchia dei percorsi,
2)della disposizione e delle dimensioni dei lotti,
3)della tipologia edilizia.

e precisamente:

1) gerarchia dei percorsi.

Per la gerarchia dei percorsi si rimanda a quanto previsto nelle norme generali per le zone B e C.
I nuovi insediamenti dovranno risultare coerenti con l'esistente impianto urbano di La Valle Pasquale e pertanto lo studio dei percorsi e dei lotti relativi dovrà essere particolarmente accurato.

2) disposizione e dimensioni dei lotti

I lotti dovranno avere le dimensioni adatte a contenere le tipologie edilizie previste per la zona.

3) tipologia edilizia

Sono consentite le seguenti tipologie:

- elementi di casa a schiera in aggregazione alti due piani sui percorsi di impianto edilizio.
- elementi di casa in linea e casa in linea alta due piani sui percorsi di impianto edilizio,
- casa mono/bifamiliare a pianta libera sui percorsi di impianto edilizio.

2. Interventi edilizi ammessi

Interventi ammessi per gli edifici esistenti e per gli edifici di completamento con concessione singola.

- Piazza del Rosario

-Manutenzione ordinaria e straordinaria per tutti gli edifici.

-Variazione di destinazione d'uso per tutti gli edifici fra quelle ammesse per le zone B

-Restauro e risanamento conservativo per tutti gli edifici.

-Demolizione delle superfetazioni e di quelle parti di edificio in contrasto con la tipologia edilizia originaria per tutti gli edifici.

- Ristrutturazione, con possibilità anche di demolizione parziale o totale, con ricostruzione degli edifici posti in testata e occupanti i mappali n° 59 - 60 – 61 . Tali edifici potranno mantenere i due piani oppure potranno essere sopraelevati di un piano, senza asservimento, purché l'intervento venga effettuato contemporaneamente.
E' prescritta l'osservanza degli allineamenti esistenti.

-Ristrutturazione edilizia con ampliamento e demolizione con ricostruzione parziale o totale degli edifici posti sul lato sinistro della piazza, guardando la chiesa. In questo caso gli edifici dovranno osservare l'allineamento indicato in cartografia. In caso di demolizione e ricostruzione degli edifici, la tipologia consentita è quella della casa in linea, nel rispetto della tipologia degli edifici costituenti la parete destra della piazza.

-Ristrutturazione edilizia con possibilità di demolizione parziale e ricostruzione degli edifici posti sul lato destro della piazza. L'intervento dovrà riguardare soltanto il retro dei fabbricati, che potranno avere una manica di 10 – 12 m. L'ipotetico ampliamento è stato delimitato con il

tratteggio arancione.

-Nuova edificazione, in aderenza agli edifici esistenti, a completamento della parete destra della piazza come indicato nella tavola cartografica allegata alle presenti norme ed evidenziata con il colore arancione pieno. La nuova costruzione potrà avere una manica di 10 - 12 m non dovrà porsi in contrasto con i fabbricati esistenti e dovrà assecondarne lo tipologia edilizia e gli elementi della facciata. Nella parete posteriore si dovrà tenere l'allineamento o con il fabbricato esistente avente lo manica minore, oppure con quello avente la manica maggiore.

Il volume demolito potrà essere interamente recuperato nella ricostruzione con un aumento "una tantum" pari al 20% dell'esistente.

I nuovi edifici dovranno avere un'altezza di due piani come gli edifici esistenti, ad esclusione degli edifici di testata come sopra descritto.
Per le altezze è ammessa una tolleranza di 50.00 cm per ottenere una migliore abitabilità interna e facilitare i raccordi tra le coperture.
Le altezze interne nette dei piani abitabili, se modificate, dovranno essere comprese tra m 2,70 e m 3,00.
L'Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) per gli interventi di nuova edificazione è di 0,35 mq/mq.

- Via Roma

- Manutenzione ordinaria e straordinaria per tutti gli edifici.

- Variazione di destinazione d'uso per tutti gli edifici, fra quelle ammesse per lo zona.

- Restauro e risanamento conservativo per tutti gli edifici.

- Demolizione delle superfetazioni e di quelle parti di edificio in contrasto con la tipologia edilizia originaria per tutti gli edifici.

- Nuove edificazioni a completamento della parete destra di via Roma, in uscita da Calizzano, come indicato nella tavola cartografica allegata alle presenti norme ed evidenziate con il colore viola. Le nuove costruzioni, in aderenza agli edifici esistenti, non dovranno porsi in contrasto con gli stessi e dovranno assecondarne la tipologia edilizia e gli elementi della facciata. La tipologia edilizia consentita è quella della casa in linea.
E' prescritta l'osservanza degli allineamenti indicati in cartografia per la parte prospiciente lo strada.

Tutti gli edifici esistenti dovranno mantenere lo loro altezza attuale.
I nuovi edifici dovranno avere un'altezza di due piani come gli edifici esistenti e a cui costruiranno in aderenza.
Per le altezze è ammessa una tolleranza di 50.00 cm per ottenere una migliore abitabilità interna e facilitare i raccordi tra le coperture.
Le altezze interne nette dei piani abitabili dovranno essere comprese tra m 2,70 e m 3,OO.
L'Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) per gli interventi di nuova edificazione è di 0,35 mq/mq.

- Piazza Corridoni

- Manutenzione ordinaria e straordinaria per tutti gli edifici.

-Variazione di destinazione d'uso per tutti gli edifici.

-Restauro e risanamento conservativo per tutti gli edifici.

-Demolizione delle superfetazioni e di quelle parti di edificio in contrasto con la tipologia edilizia originaria per tutti gli edifici.

Tutti gli edifici esistenti dovranno mantenere lo loro altezza attuale.
Per le altezze è ammessa una tolleranza di 50,00 cm per ottenere una migliore abitabilità interna e facilitare i raccordi tra le coperture.
Le altezze interne nette dei piani abitabili dovranno essere comprese tra m 2,70 e m 3.00.

•Altre aree

sono ammessi i seguenti interventi con concessione singola:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova edificazione;
- variazione di destinazione d'uso;
- nuovo impianto
- attrezzatura del territorio

Edifici esistenti

Si prevedono interventi di ristrutturazione con ampliamenti e sostituzioni per un recupero ed un'organizzazione più sistematica del tessuto edilizio.
Negli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi "una tantum":
- per gli edifici ad uso ricettivo-alberghiero, ampliamenti e soprelevazioni con un incremento pari al 25% del volume esistente, per un massimo di mc 300,00;
per gli edifici unifamiliari, ampliamenti fino al 20% del volume esistente, per un massimo di mc.200.00.
Gli edifici alti un solo piano possono essere sopraelevati di un secondo piano entro il perimetro edificato esistente.

Edifici di nuova edificazione

E' consentita l'edificazione di nuove edificazioni con concessione singola sui lotti liberi.
Tutti i nuovi edifici dovranno avere due piani fuori terra.
I nuovi edifici dovranno essere inseriti correttamente nella zona.
I nuovi edifici dovranno avere un'altezza di due piani.
L'Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) per gli interventi di nuova edificazione è di 0,35 mq/mq

Art. 40 ZONA B2 - Recente espansione de I Tomaloni -

Riferimento con il P.T.C.P. - Indicazioni di livello puntuale: Assetto insediativo -
MACROZONA 4 Direzione Garessio, Art. 59 ZONA 4/4 (Area insediativa recente di La Valle Pasquale e i Tomaloni) pag.152

Descrizione della zona ed obiettivi di progetto

La zona B2 delimita un'area omogenea, edificata in tempi diversi, ma che ha subito la sua maggiore espansione in tempi recenti.
Gli insediamenti più antichi sono costituiti da case a destinazione agricola, mentre il costruito recente riguarda case di civile abitazione per i residenti, case di civile abitazione utilizzate come residenze per le vacanze, costruzioni utilizzate per attività produttive di tipo artigianale, edifici a destinazione commerciale ed a destinazione turistico – ricettiva.
Le costruzioni più antiche non sono state edificate secondo un particolare schema urbanistico: quelle moderne sono sorte in modo sparso e disorganico e con una tipologia edilizia eterogenea e quindi linguisticamente incoerente.
Devono essere definiti i metodi di intervento in considerazione del fatto che la zona è di naturale ampliamento dell'insediamento di La Valle Pasquale sia verso Riini che in direzione Millesimo.
Di seguito sono esposti gli interventi consentiti nella zona stessa.
Gli obiettivi che si vogliono raggiungere con questi interventi sono:

- migliorare l'esistente,
- consentire un'espansione futura equilibrata e non compromissoria.

1 . Interventi urbanistici ammessi

Preso atto che le nuove realizzazioni dovranno recuperare l'attuale aggregato urbano, che si presenta disorganico e promiscuo, si dovrà
intervenire in primo luogo con una ristrutturazione urbanistica dell'intera zona.

Si prospettano tre zone di intervento:

- lungo la strada provinciale Calizzano – Garessio, dalla zona B1 alla zona B3

1) gerarchia dei percorsi.

Per la gerarchia dei percorsi si rimanda a quanto previsto nelle norme generali per le zona B e C.

2) disposizione e dimensioni dei lotti
Attualmente i lotti non risultano perpendicolari al percorso matrice, costituito dalla strada provinciale Calizzano – Garessio, perché fortemente influenzati dalla strada vicinale Cappellino. Il vecchio percorso agricolo di penetrazione, che ha un'inclinazione di circa 60° nei confronti dell'attuale percorso matrice costituito dalla strada provinciale Calizzano – Garessio, ha influenzato la disposizione dei lotti e, di conseguenza, la posizione delle case successivamente costruite, tanto è vero che i nuovi edifici costruiti sulla strada provinciale si presentano con una accentuata inclinazione rispetto ad essa. E' innegabile, nello stesso tempo, che la maggior parte delle nuove edificazioni sono state costruite lungo la strada provinciale e non più lungo la strada vicinale Cappellino, pertanto, prima di consentire nuove edificazioni affacciantisi, si dovrà

intervenire sui lotti e consentire che diventino perpendicolari all'attuale percorso matrice. Tale intervento riguarda l'area compresa tra il confine della zona B1 e lo strada vicinale Nucian che risulta come confine tra le zone B2 e B3.
I lotti dovranno avere le dimensioni adatte a contenere le tipologie edilizie previste per la zona.

3) tipologia edilizia

Sono consentite le seguenti tipologie:
- elementi di casa a schiera in aggregazione alti tre piani sul percorso matrice,
- elementi di casa a schiera in aggregazione alti due piani sui percorsi di impianto edilizio
- elementi di casa in linea o casa in linea alta tre piani sul percorso matrice,
- elementi di casa in linea o casa in linea alta due piani sui percorsi di impianto edilizio
- Casa mono/bifamiliare a pianta libera, alta due piani, sui percorsi di impianto edilizio.

•lungo via Roma, da La Valle Pasquale verso Millesimo

1) gerarchia dei percorsi,

Per la gerarchia dei percorsi si rimanda a quanto previsto nelle norme generali per le zone B e C.

2) disposizione e dimensioni dei lotti

In questo caso i lotti sono per la maggior parte perpendicolari alla strada, ma sono di dimensioni irregolari. Si dovrà pertanto intervenire sulla regolarità dei lotti e sulla disposizione degli edifici sui lotti stessi, sull'aggregazione degli edifici e sulla loro tipologia, sulle tecniche costruttive, sui materiali, sui colori e sulle decorazioni.

3) tipologia edilizia

Sono consentite le seguenti tipologie:
- elementi di casa a schiera alti tre piani sul percorso matrice,
- elementi di casa a schiera alti due piani sui percorsi di impianto edilizio,

- elementi di casa in linea o casa in linea alta tre piani sul percorso matrice,
- elementi di casa in linea o casa in linea alta due piani sui percorsi di impianto edilizio.

•all'interno della stessa zona B2, nella parte compresa tra i percorsi matrice ed i rilievi

1) gerarchica dei percorsi.

Per lo gerarchia dei percorsi si rimanda a quanto previsto nelle norme generali per le zone B e C.

2) disposizione e dimensioni dei lotti

In questo caso i lotti sono di origine prettamente agricola e la loro dislocazione e le loro dimensioni derivano da questa funzione. I primi edifici agricoli sono stati costruiti in modo sparso sul territorio come pure gli insediamenti più recenti, di tipo abitativo residenziale stabile o stagionale. Si dovrà pertanto intervenire sulla regolarità dei lotti e sulla disposizione degli edifici

sui lotti stessi, sull'aggregazione degli edifici e sulla loro tipologia, sulle tecniche costruttive, sui materiali, sui colori e sulle decorazioni.
3) tipologia edilizia
Sono consentite le seguenti tipologie:
elementi di casa a schiera alti due piani sui percorsi di impianto edilizio
elementi di casa in linea o casa in linea alta due piani sui percorsi di impianto edilizio.
casa mono/bifamiliare a pianta libera, alta due piani, sui percorsi di impianto edilizio.

2.Interventi edilizi ammessi

Interventi ammessi per gli edifici esistenti e per gli edifici di completamento con concessione singola.

•lungo lo strada provinciale Calizzano - Garessio,

nel tratto compreso tra gli ultimi edifici di La Valle Pasquale fino alla strada vicinale Cappellino

- Manutenzione ordinaria e straordinaria per tutti gli edifici.
- Variazione di destinazione d'uso per tutti gli edifici fra quelle ammesse per la zona.
- Restauro e risanamento conservativo per tutti gli edifici.
- Ristrutturazione edilizia per tutti gli edifici.
- Nuove edificazioni tra loro in aderenza, e in aderenza agli edifici esistenti, a cominciare dagli ultimi edifici di La Valle Pasquale fino alla strada vicinale Cappellino. Saranno edificate su lotti resi perpendicolari allo strada provinciale Calizzano - Garessio.

Le tipologie consentite sono quelle della casa a schiera o della casa in linea, formata da multipli della casa a schiera o da moduli della casa in linea tipico dei luoghi.
I nuovi edifici dovranno avere un'altezza di due piani.
L'Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) per gli interventi di nuova edificazione è di 0,35 mq/mq

•nei tratti compresi: tra la strada vicinale Cappellino e la strada vicinale Nucian la prosecuzione di via Roma da La Valle Pasquale verso Millesimo

- Manutenzione ordinaria e straordinaria per tutti gli edifici.
- Variazione di destinazione d'uso per tutti gli edifici, fra quelle ammesse per la zona.
- Restauro e risanamento conservativo per tutti gli edifici.
- Ristrutturazione edilizia per tutti gli edifici.
- Dopo aver reso i lotti perpendicolari alla strada provinciale Calizzano - Garessio, si potranno costruire nuovi edifici preferibilmente in linea.

Anche nel tratto di percorso che rappresenta la prosecuzione di via

Roma da La Valle Pasquale verso Millesimo, potranno essere edificate case in linea o moduli di casa in linea.
I nuovi edifici dovranno avere un'altezza di due piani.
L'Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) per gli interventi di nuova edificazione è di 0,35 mq/mq

•all'interno della stessa zona B2, nella parte compresa tra i percorsi matrice e il confine

della zona ed altre zone

Sono ammessi i seguenti interventi con concessione singola:
- manutenzione ordinaria:
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo:
- ristrutturazione edilizia;
- nuova edificazione:
- variazione di destinazione d'uso;
- nuovo impianto
- attrezzatura del territorio

Edifici esistenti

Si prevedono interventi di ristrutturazione con ampliamenti e sostituzioni per un recupero ed un'organizzazione più sistematica del tessuto edilizio
- per gli edifici ad uso ricettivo - alberghiero, ampliamenti e sopraelevazioni con un incremento pari al 25% del volume esistente. per un massimo di mc.300,00;
- per gli edifici unifamiliari, ampliamenti fino al 20% del volume esistente, per un massimo di mc.200.00.

Edifici di nuova costruzione

E' consentita l'edificazione di nuove costruzioni, con concessione singola sui lotti liberi.
I nuovi edifici dovranno avere un'altezza di due piani ed i caratteri dimensionali compositivo architettonici relativi alle tipologie previste.
L'Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) per gli interventi di nuova edificazione è di 0,35 mq/mq

Art. 41 ZONA B3 - Antico insediamento de I TOMALONI -

Riferimento con il P.T.C.P. - Indicazioni di livello puntuale: Assetto insediativo -MACROZONA 4 Direzione Garessio, Art.60 . ZONA 4/5 (Area agricolo/insediativa originaria de l Tomaloni e Riini)

Descrizione della zona ed obiettivi di progetto

La zona B3 delimita un'area che ha avuto, fino a tempi recenti, un'origine agricola. L'impostazione urbanistica è chiara: l'insediamento è sorto su una piccola piazzetta di impianto edilizio da cui si dipartono altri percorsi, sempre di impianto edilizio.
La sua delimitazione pertanto è stata eseguita con l'intento di comprendere una zona omogenea dal punto di vista storico, urbanistico ed edilizio.
Di seguito sono esposti gli interventi consentiti nella zona stessa.
Gli obiettivi che si vogliono raggiungere con questi interventi sono:
- preservare l'esistente,
- migliorare l'esistente,
- consentire un'espansione futura equilibrata e non compromissoria.

L'intento inoltre è quello di valutare correttamente una possibile espansione della zona tale da portate ad un collegamento con la B3/1, attraverso la B3/A.

1.Interventi urbanistici ammessi

1) gerarchia dei percorsi.

Per la gerarchia dei percorsi si rimanda a quanto previsto nelle norme generali per le zone B e C.
I nuovi insediamenti dovranno risultare coerenti con l'esistente impianto urbano dell'antico insediamento de I Tomaloni e dovranno non essere in contrasto con un eventuale, futuro collegamento con Riini, anzi dovranno assecondarlo nel migliore dei modi.

2) disposizione e dimensioni dei lotti

Nel rispetto dell'impianto urbanistico originario si prevede di rafforzare tale impostazione e quindi i nuovi lotti dovranno essere contigui e perpendicolari al percorso matrice rappresentato dalla strada provinciale Calizzano - Garessio.
I lotti dovranno avere le dimensioni adatte a contenere le tipologie previste per la zona.

3) tipologia edilizia

Sono consentite le seguenti tipologie:

- elementi di casa a schiera in aggregazione alti tre piani sul percorso matrice.
- elementi di casa a schiera in aggregazione alti due piani sui percorsi di impianto edilizio
- elementi di casa in linea o casa in linea alta tre piani sul percorso matrice,
- elementi di casa in linea o casa in linea alta due piani sui percorsi di impianto edilizio,
- casa mono/bifamiliare a pianta libera, alta due piani. sui percorsi di impianto edilizio.

2. Interventi edilizi ammessi

Interventi ammessi per gli edifici esistenti, per gli edifici di completamento e per le nuove edificazioni, con concessione singola.

- Manutenzione ordinaria e straordinaria per tutti gli edifici
- Variazione di destinazione d'uso per tutti gli edifici fra quelle ammesse per la zona.
- Restauro e risanamento conservativo per tutti gli edifici.
- Demolizione delle superfetazioni e di quelle parti di edificio in contrasto con la tipologia edilizia originaria per tutti gli edifici.
- Demolizione del piccolo edificio posto a destra, appena entrati nella piazzetta, ed evidenziato con il tratto arancione pieno nella tavola cartografica allegata alle presenti norme.
- Rifacimento delle facciate delle due case agricole poste a destra, appena entrati nella piazzetta, ed evidenziate con il tratto arancione come indicato nella tavola . cartografica allegata alle presenti norme .
- Cambiamento di destinazione d'uso (da fienili o case di civile abitazione), ristrutturazione, con possibilità anche di demolizione parziale o totale con ricostruzione, degli edifici occupanti i mappali n° 185 – 193, evidenziati con il tratto puntinato arancione nell'allegato cartografico.
- Ristrutturazione edilizia.
- Variazione di destinazione d'uso tra quelle ammesse per la zona.
- Nuova edificazione

Edifici esistenti

Si prevedono interventi di ristrutturazione con ampliamenti e sostituzioni per un recupero ed un'organizzazione più sistematica del tessuto edilizio.
Negli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi “una tantum”:

- per gli edifici ad uso ricettivo-alberghiero, ampliamenti e sopraelevazioni con un incremento pari al 25% del volume esistente. per un massimo di mc.300.00;
- per gli edifici unifamiliari, ampliamenti fino al 20% del volume esistente, per un massimo di mc.200.00.

Edifici di nuova costruzione

E' consentita l'edificazione di nuove costruzioni, con concessione singola, sui lotti liberi.
I nuovi edifici dovranno avere un'altezza di due piani ed i caratteri dimensionali, compositivo - architettonici relativi alle tipologie previste.
L'Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) per gli interventi di nuova edificazione è di 0,35 mq/mq

Art. 42 ZONA B3/1 – Riini

Riferimento con il P.T.C.P. - Indicazioni di livello puntuale. :Assetto insediativo - MACROZONA 4 Direzione Garessio. Art.60 . ZONA 4/5 (Area agricolo/insediativa originaria de I Tomaloni e Riini) pag.168

Descrizione della zona ed obiettivi di progetto

La zona omogenea è stata delimitata perché comprende un nucleo agricolo originario che pur avendo caratteristiche edilizie simili a quelle rilevate nell'antico nucleo de I Tomaloni, presenta un impianto urbano meno strutturato.
La sua delimitazione pertanto è stata eseguita con l'intento di comprendere una zona omogenea dal punto di vista storico, urbanistico ed edilizio.
Di seguito sono esposti gli interventi consentiti nella zona stessa.
Gli obiettivi che si vogliono raggiungere con questi interventi sono:
- preservare l'esistente.
- migliorare l'esistente,
- consentire un'espansione futura equilibrata e non compromissoria.

L'intento inoltre è quello di valutare correttamente una possibile espansione della zona tale da portare ad un collegamento con la B3, attraverso la B3/A.

1. Interventi urbanistici ammessi

1) gerarchia dei percorsi

Per la gerarchia dei percorsi si rimanda a quanto previsto nelle norme generali per le zone B e C

2) disposizione e dimensioni dei lotti

Nel rispetto dell'impianto urbanistico originario si prevede un solo intervento per rafforzare tale impostazione e precisamente quello di creare eventuali lotti, in aggregazione a quelli già edificati, per consentire lo costruzione di nuovi edifici, anche nella prosecuzione dei percorsi esistenti.
I lotti dovranno avere le dimensioni adatte a contenere le tipologie previste per la zona.

3) tipologia edilizia

Sono consentite le seguenti tipologie:

- elementi di casa a schiera in aggregazione alti tre piani sul percorso matrice,
- elementi di casa a schiera in aggregazione alti due piani sui percorsi di impianto edilizio,
- elementi di casa in linea o casa in linea alta tre piani sul percorso matrice,
- elementi di casa in linea o casa in linea alta due piani sui percorsi di impianto edilizio,
- casa mono/bifamiliare a pianta libera, alta due piani, sui percorsi di impianto edilizio.

2. Interventi edilizi ammessi

Interventi ammessi con concessione singola:

- demolizione delle superfetazioni e di quelle parti di edificio in contrasto con la tipologia edilizia originaria per tutti gli edifici.
- demolizione di tutti quegli edifici in contrasto, per la posizione ed i materiali incongruenti.
- cambiamento di destinazione d'uso (da fienili a case di civile abitazione).
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuovo edificazione;
- variazione di destinazione d'uso;
- nuovo impianto
- attrezzatura del territorio

Edifici esistenti

Si prevedono interventi di ristrutturazione con ampliamenti e sostituzioni per un recupero ed un'organizzazione più sistematica del tessuto edilizio.
Negli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi "una tantum":
per gli edifici ad uso ricettivo-alberghiero, ampliamenti e sopraelevazioni con un incremento pari al 25% del volume esistente, per un massimo di mc. 300,00;
per gli edifici unifamiliari, ampliamenti fino al 20% del volume esistente, per un massimo di mc. 200,00.

Edifici di nuova costruzione in aderenza agli edifici esistenti

I nuovi edifici costruiti in aderenza dovranno avere un'altezza di due piani come gli edifici esistenti ai quali si appoggeranno.
E' prescritta l'osservanza degli allineamenti esistenti.
L'Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) per gli interventi di nuova edificazione è di 0,35 mq/mq

Edifici di nuova costruzione sui lotti liberi

E' consentita l'edificazione di nuove costruzioni con concessione singola, sui lotti liberi.
I nuovi edifici dovranno avere un'altezza di due piani.
L'Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) per gli interventi di nuova edificazione è di 0,35 mq/mq

Art. 43 ZONA B3/A - Zona di espansione tra Riini e l'antico insediamento de I Tomaloni

Riferimento con il P.T.C.P . Indicazioni di livello puntuale. :Assetto insediativo MACROZONA A 4 . Direzione Garessio, Art.60 . ZONA 4/5 (Area agricolo/insediativa originaria de i Tomaloni e Riini)

Descrizione dello zona ed obiettivi di progetto

L'area si presento attualmente come tipicamente agricola: i lotti sono lunghi, stretti e perpendicolari al percorso matrice costituito dalla strada provinciale Calizzano - Garessio e sono totalmente inedificati.
Lo zona è stata delimitata in quanto rappresenta un'area importante per il futuro sviluppo edilizio sia di Riini che dell'antico insediamento de I Tomaloni. Questa sua vocazione urbanistica consiglia che eventuali nuove edificazioni non compromettano l'area nell'assolvimento di questa funzione, per cui non si possono permettere interventi in contrasto.
L'obiettivo che si vuole raggiungere con questi interventi è:

- consentire un'espansione futura equilibrata e non compromissoria.

1.Interventi urbanistici ammessi

1) gerarchia dei percorsi

Per lo gerarchia dei percorsi si rimanda a quanto previsto nelle norme generali per le zone B e C.

2) disposizione e dimensioni dei lotti

L'impianto urbanistico esiste solo per quanto riguarda la posizione del percorso matrice, la collocazione intrinseca dell'area, la posizione e la dimensione dei lotti agricoli.

Dovranno essere predisposti, in caso di intervento, i lotti edificabili perpendicolari al percorso matrice ed i percorsi di impianto edilizio, con l'accortezza di prevedere la loro dislocazione in rapporto con l'area B3/A e con gli analoghi percorsi presenti nell'area B3 e nell'area B3/1.

I lotti dovranno avere le dimensioni adatte a contenere le tipologie previste per la zona.

3) tipologia edilizia

Sono consentite le seguenti tipologie:

• Percorso matrice

- elementi di casa in linea o casa in linea alta tre piani sui percorsi di impianto edilizio.
- casa mono/bifamiliare a pianta libera, alta due piani, sui percorsi di impianto edilizio.

• Altre aree

- elementi di casa in linea o casa in linea alta due piani sui percorsi di impianto edilizio,
- cosa mono/bifamiliare a pianta libera, alta due piani sui percorsi di impianto edilizio.

2.Interventi edilizi ammessi

Sono ammessi i seguenti interventi con concessione singola:
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione,edilizia;
- nuovo edificazione;
- variazione di destinazione d'uso;
- nuovo impianto
- attrezzatura del territorio

Edifici di nuova costruzione

• Percorso matrice

E' consentita l'edificazione di nuove costruzioni, con concessione singola, sui lotti liberi perpendicolari al percorso matrice.

I nuovi edifici dovranno avere i caratteri dimensionali compositivo architettonici relativi alle tipologie previste.

L'Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) per gli interventi di nuova edificazione è di 0,35 mq/mq

Art. 44 ZONA B4 - Zona commerciale e residenziale ZONA B4/a - Zona commerciale

Riferimento con il P.T.C.P. - Indicazioni di livello puntuale. :Assetto insediativo - MACROZONA 4 Direzione Garessio, Art.58 . ZONA 4/3 (Area industriale dismessa)

Descrizione della zona B4 ed obiettivi di progetto

L'area, ora dismessa, un tempo era occupata da edifici destinati all'attività produttiva. La previsione di P.R.G. è quella di trasformarla in un'area a destinazione residenziale e commerciale, in modo da ottenere il risultato urbanistico di unire la zona A1 con lo zona B1.
Il nuovo tessuto urbano residenziale dovrà avere caratteristiche tipologiche da raccordarsi sia con l'edilizia di via IV Novembre, che con l'edilizia di La Valle Pasquale.
Il tessuto urbano dovrà ospitare un tessuto umano e sociale ben inserito nel centro abitato di Calizzano.
La delimitazione della zona pertanto è stata eseguita con l'intento di comprendere una zona omogenea dal punto di vista storico, urbanistico ed edilizio.
Poiché la zona è posta tra due insediamenti di indubbio valore, si dovrà intervenire con particolare attenzione sui lotti e le tipologie edilizie, in modo da evitare errori in grado di compromettere la futura espansione della zona.
Non si dovrà creare una edilizia dispersa e tipologicamente incongruente.
Di seguito sono esposti gli interventi consentiti nella zona stessa onde ottenere un'espansione futura equilibrata e non compromissoria.

1.Interventi urbanistici ammessi

1)gerarchica dei percorsi.

Il percorso matrice attuale è costituito da via G. B. Pera, che è la prosecuzione di via IV Novembre, prima di via Roma in direzione La Valle Pasquale.
I percorsi e gli spazi all'interno della zona B4 saranno evidentemente di impianto edilizio e di impianto edilizio di collegamento.
I nuovi interventi edilizi dovranno tenere conto dei percorsi, della loro gerarchia e dei lotti ad essi adiacenti. All'interno della zona dovranno essere previsti anche degli spazi pubblici come i parcheggi e le piazze, anche attrezzate a verde pubblico.

2)disposizione e dimensione dei lotti

Per riorganizzare l'area si dovrà prevedere uno studio esecutivo, esteso a tutta la zona, in cui tutti i nuovi interventi edilizi saranno finalizzati, progettati e valutati.
La delicatezza dell'intervento è rimarcata anche dal fatto che la zona è posta ad una quota di 3 - 4 metri più bassa rispetto ai percorsi.
A seconda delle scelte, gli edifici di nuova costruzione potranno rispettare l'allineamento sul percorso matrice oppure potranno essere edificate in posizione arretrata e permettere così di avere uno spazio piazza sul fronte invece che sul retro.
Nella zona B4 esiste un laboratorio a destinazione commerciale legata alla lavorazione dei funghi.
Finché sarà mantenuta tale attività potranno essere ampliati gli edifici esistenti ad uso commerciale e lavorazione fino al 30% in più della superficie totale. Nel caso in cui l'attività dovesse cessare si potrà intervenire sull'intera zona con le norme previste nei presenti articoli.

3) tipologia edilizia

Tipologie previste:
- casa a schiera in aggregazione alta due piani o tre per gli edifici di testata,
o, in alternativa:
- elementi di casa in linea in aggregazione alta due piani o tre per gli edifici di testata.

2.Interventi edilizi ammessi

Edifici di nuova costruzione

Previa demolizione totale degli edifici industriali dismessi ed in condizioni degradate, è consentita l'edificazione di nuove costruzioni con concessione singola.
Gli interventi saranno consentiti in base ad uno studio esecutivo esteso a tutta la zona e presentato all'approvazione contestualmente alle richieste di concessione edilizia.
Lo studio esecutivo dovrà contenere tutte le indicazioni necessarie ad ottenere un ,progetto che possa raggiungere le finalità previste dalle presenti norme .
I nuovi edifici dovranno avere un'altezza di due piani.
E' consentito che gli edifici di testata per le case a schiera o gli elementi di casa in linea costruite in aggregazione, siano alti tre piani, su via IV Novembre.
Al di sotto del livello della strada, potranno essere costruiti volumi, purché non ad uso abitativo, che saranno considerati pari ad un terzo del loro volume effettivo anche se interrato.
L'indice di fabbricabilità sarà calcolato sull'intera superficie della zona B4 comprese anche le aree che saranno destinate a strade, parcheggi, ecc.
L'Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) per gli interventi di nuova edificazione è di 0,35 mq/mq

La zona B4/a ha una destinazione commerciale legata alla lavorazione dei funghi. Finché sarà mantenuta tale attività potranno essere ampliati gli edifici esistenti ad uso commerciale e lavorazione fino al 30% in più della superficie totale. Nel caso in cui l'attività dovesse cessare si potrà intervenire sull'intera zona con le stesse modalità e norme previste per lo zona adiacente B4.

Art. 45 ZONA B5 - Area insediativa recente -

Riferimento con il P.T.C.P. - Indicazioni di livello puntuale. :Assetto insediativo - MACROZONA 3 Direzione Bardineto, Art.51 . ZONA 3/1 (Area insediativa recente)

Descrizione della zona ed obiettivi di progetto

La zona delimita un'area compromessa urbanisticamente. La parte più coerente è lo parte insediativa iniziale, lungo lo S.S. n. 490 del Colle del Melogno per chi proviene da Finale Ligure, composta da edifici in linea cinti da fasce di verde delimitate da recinzioni allineate sul percorso.
Piacevoli e ben inserite alcune ville di inizio secolo, dotate di giardino. Per il resto l'edilizia è di tipo promiscuo e sono comprese varie tipologie: si passa dall'edificio a blocco alto sei piani alle case in prefabbricato.
Dal punto di vista urbanistico la zona occupa una posizione strategica in quanto, per chi proviene da Finale Ligure, anticipa l'ingresso al Borgo di Calizzano e introduce al grande svincolo viario recentemente costruito. E' proprio all'altezza di questo svincolo che sono stati eseguiti gli interventi edilizi più pesanti.
La sua delimitazione pertanto è stata eseguita con l'intento di comprendere una zona omogenea dal punto di visto storico, urbanistico ed edilizio.
Di seguito sono esposti gli interventi consentiti nella zona stessa.
Gli obiettivi che si vogliono raggiungere con questi interventi sono:
- preservare solo in parte l'esistente,
- migliorare l'esistente,
- consentire un'espansione futura più equilibrata e non compromissoria.

1.Interventi urbanistici ammessi

1) gerarchia dei percorsi.

Ristrutturazione urbanistica dei percorsi prevedendo una migliore definizione gerarchica dei percorsi.
Il percorso matrice è costituito dalla S.S. n.490 del Colle del Melogno che, nel tratto interessato, prende la denominazione di viole F. Leale e via Madonna delle Grazie. I percorsi di penetrazione all'interno della zona B5 sono evidentemente dei percorsi di impianto edilizio e di impianto edilizio di collegamento.

2) disposizione e dimensione dei lotti

Ristrutturazione urbanistica dei lotti con migliore definizione degli stessi che dovranno avere le dimensioni adatte a contenere le tipologie previste per la zona. La tipologia consentita è quella della casa in linea, posta in allineamento con i percorsi stessi.
Sui retri potrà essere ricavata un'area di pertinenza.
Potranno essere costruite più case in linea in aderenza in modo da formare comunque delle pareti stradali che meglio definiscano gli spazi abitati, i percorsi, ed il carattere urbano dell'intervento.
I nuovi edifici dovranno avere un'altezza di tre piani sul percorso matrice e di due piani sui percorsi di impianto edilizio.

3) tipologia edilizia

Sono consentite le seguenti tipologie:

- aggregazioni lineari di elementi a schiera di passo monocellulare, per eventuali prosecuzioni di pareti stradali esistenti con numero di piani pari a quello degli edifici adiacenti o vicini;
- casa in linea alta tre piani sul percorso matrice e a due piani sui percorsi di impianto edilizio;
- casa mono/bifamiliare a pianta libera alta due piani.

2. Interventi edilizi ammessi

Sono ammessi i seguenti interventi con concessione singola:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova edificazione;
- variazione di destinazione d'uso;
- nuovo impianto
- attrezzatura del territorio

Edifici esistenti
Si prevedono interventi di ristrutturazione con ampliamenti e sostituzioni per un recupero ed un'organizzazione più sistematica del tessuto edilizio.
Negli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi "una tantum":
- per gli edifici ad uso ricettivo-alberghiero, ampliamenti e sopraelevazioni con un incremento pari al 25% del volume esistente, per un massimo di mc.300,00;
- per gli edifici unifamiliari, ampliamenti fino al 20% del volume esistente, per un massimo di mc.200,00.

Edifici di nuova costruzione
E' consentita l'edificazione di nuove costruzioni con concessione singola, sui lotti liberi.
I nuovi edifici dovranno avere i caratteri dimensionali compositivo architettonici relativi alle tipologie previste.
L'Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) per gli interventi di nuova edificazione è di 0,35 mq/mq

Art.46 ZONA B6 – Codevilla-

Riferimento con il P.T.C.P. - Indicazioni di livello puntuale. :Assetto insediativo - MACROZONA 3 Direzione Bardineto. Art.52 . ZONA 3/2 (Area agricolo/insediativa di Codevilla - Bosco. suscettibile di futura espansione insediativa)

Descrizione della zona ed obiettivi di progetto

La delimitazione racchiude un'area fondamentale per il futuro sviluppo urbanistico di Calizzano. E' probabile che proprio in quest'area si concentreranno nei prossimi anni, gli interventi edilizi più significativi. I futuri insediamenti dovranno perciò essere attentamente valutati e dovranno rispondere a delle specifiche esigenze urbanistiche.
La sua delimitazione pertanto è stata eseguita con l'intento di comprendere una zona omogenea dal punto di vista storico, urbanistico ed edilizio.
Di seguito sono esposti gli interventi consentiti nello zona stessa.
Gli obiettivi che si vogliono raggiungere con questi interventi sono:
- preservare in parte l'esistente,
- migliorare l'esistente,
- consentire un'espansione futura più equilibrata e non compromissoria.

1. Interventi urbanistici ammessi

1) gerarchia dei percorsi.

Il percorso matrice attuale è costituito dalla strada provinciale Calizzano - Bardineto .
E' evidente che da questa via di comunicazione si dirameranno i percorsi di impianto edilizio e di impianto edilizio di collegamento che consentiranno di strutturare urbanisticamente l'area e di eseguirvi gli interventi.
Particolare cura dovrà essere dedicata all'impostazione urbanistica della zona, con un piano di lungo respiro, anche in considerazione della futura unione con il centro di Bosco.
Si dovrà quindi intervenire oculatamente sui percorsi e la loro gerarchia, i lotti, le tipologie edilizie, in modo da evitare errori in grado di compromettere la futura espansione della zona. Significative, a questo proposito, le considerazioni riportate nella relazione del livello puntuale del P.T.C.P. relative alla recente lottizzazione di via comunale Bosco.
Non si deve correre poi il rischio di creare un'edilizia dispersa e tipologicamente incongruente. Bisogna fare in modo, in futuro, di non classificare questa zona come “compromessa”.

2) disposizione e dimensioni dei lotti

Sul percorso matrice potranno essere costruite più case in linea in aderenza in modo da formare comunque delle pareti stradali che meglio definiscano gli spazi abitati, i percorsi, ed il carattere urbano dell'intervento.
Altri lotti dovranno essere perpendicolari ai percorsi edilizi esistenti o di nuova formazione e dovranno avere le dimensioni adatte a contenere le tipologie previste per la zona.

3) tipologia edilizia

Sono consentite le seguenti tipologie:

Sul percorso matrice
- elementi di casa in linea o casa in linea alta tre piani.

Sui percorsi di impianto edilizio
- elementi di casa in linea o casa in linea alta due piani.
- casa mono/bifamiliare a pianta libera alta due piani;

2.Interventi edilizi ammessi

Sono ammessi i seguenti interventi con concessione singola:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova edificazione;
- variazione di destinazione d'uso;
- nuovo impianto
- attrezzatura del territorio

Edifici esistenti

Si prevedono interventi di ristrutturazione con ampliamenti e sostituzioni per un recupero ed un'organizzazione più sistematica del tessuto edilizio.
Negli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi "una tantum":

- per gli edifici unifamiliari, ampliamenti fino al 20% del volume esistente, per un massimo di mc. 200,00.

Edifici di nuova costruzione

E' consentita l'edificazione di nuove costruzioni, con concessione singola, sui lotti liberi.
I nuovi edifici dovranno avere un'altezza di tre piani sul percorso matrice e di due piani sui percorsi di impianto edilizio.
L'Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) per gli interventi di nuova edificazione è di 0,35 mq/mq

Art. 47 ZONA B7 - Bosco -

Riferimento con il P.T.C.P. - Indicazioni di livello puntuale. :Assetto insediativo .
MACROZONA 3 Direzione Bardineto, Art.52 . ZONA 3/2 (Area agricola insediativa originaria di Codevilla - Bosco, suscettibile di futura espansione insediativa)

Descrizione della zona ed obiettivi di progetto

A differenza di Codevilla, l'insediamento di Bosco può vantare un antico nucleo originario anche se non completamente strutturato. L'impianto urbanistico è ancora facilmente visibile e deve essere rispettato.
La sua delimitazione pertanto è stata eseguita con l'intento di comprendere una zona omogenea dal punto di visto storico, urbanistico ed edilizio.
Di seguito sono esposti gli interventi consentiti nella zona stessa.
Gli obiettivi che si vogliono raggiungere con questi interventi sono:
- preservare l'esistente,
- migliorare l'esistente,
- consentire un'espansione futura equilibrata e non compromissoria.

1.Interventi urbanistici ammessi

1) gerarchia dei percorsi,

Il percorso matrice attuale è costituito dalla strada provinciale Calizzano - Bardineto, che ha sostituito il vecchio percorso matrice costituito dallo strada comunale Bosco. Particolare cura dovrà essere dedicata all'impostazione urbanistica dello zona, con un piano di lungo respiro, anche in considerazione della futura unione con il centro di Codevilla.
Si dovrà quindi intervenire oculatamente sui percorsi e la loro gerarchia, i lotti, le tipologie edilizie, in modo da evitare errori in grado di compromettere la futura espansione della zona. Significative, a questo proposito, le considerazioni riportate nella relazione del livello puntuale del P.T.C.P., relative alla recente lottizzazione di via comunale Bosco.
Non si deve correre poi il rischio di creare una edilizia dispersa e tipologicamente incongruente. Bisogna fare in modo, in futuro, di non classificare questa zona come “compromessa”.

2) disposizione e dimensione dei lotti

I lotti dovranno essere perpendicolari al percorso matrice e perpendicolari ai percorsi edilizi esistenti o di nuova formazione e dovranno avere dimensioni congruenti alla tipologia costruttiva che andranno ad accogliere.
Potranno essere costruite più case in linea in aderenza in modo da formare comunque delle pareti stradali che meglio definiscano gli spazi abitati, i percorsi, ed il carattere urbano dell'intervento.

3) tipologia edilizia

Sono consentite le seguenti tipologie:
Percorso matrice
- elementi di casa in linea o casa in linea alta tre piani.
Percorso di impianto edilizio
- elementi di casa in linea o casa in linea alta due piani,
- casa mono/bifamiliare a pianta libera alta due piani.

2. Interventi edilizi ammessi

Sono ammessi i seguenti interventi con concessione singola:
- Demolizione delle superfetazioni e di quelle parti di edificio in contrasto per le dimensioni ed i materiali incongrui utilizzati (lamiere, eternit. parti di recupero ecc..).
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova edificazione;
- variazione di destinazione d'uso;
- nuovo impianto;
- attrezzatura del territorio.

Edifici esistenti

Si prevedono interventi di ristrutturazione con ampliamenti e sostituzioni per un recupero ed un'organizzazione più sistematica del tessuto edilizio.
Negli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi “una tantum”:
- per gli edifici unifamiliari, ampliamenti fino al 20% del volume esistente, per un massimo di mc. 200,00.

Edifici di nuova costruzione

E' consentita l'edificazione di nuove costruzioni, con concessione singola, sui lotti liberi.
I nuovi edifici dovranno avere un'altezza di due piani ed i caratteri dimensionali compositivo architettonici relativi alle tipologie previste.
L'Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) per gli interventi di nuova edificazione è di 0,35 mq/mq

Art. 48 ZONA B8 - Le Giaire -

Riferimento con il P.T.C.P. Indicazioni di livello puntuale. :Assetto insediativo - MACROZONA 2 Direzione Millesimo, Art.47 . ZONA 2/1 (Area agricolo/insediativa originaria di Le Giaire)

Descrizione della zona ed obiettivi di progetto

La zona delimita il piccolo e antico insediamento agricolo di Le Giaire.
La sua delimitazione pertanto è stata eseguita con l'intento di comprendere una zona omogenea dal punto di vista storico, urbanistico ed edilizio.
Di seguito sono esposti gli interventi consentiti nella zona stessa.
Gli obiettivi che si vogliono raggiungere con questi interventi sono:
- preservare l'esistente,
- migliorare l'esistente,
- consentire un'espansione futura equilibrata e non compromissoria.

1. Interventi urbanistici ammessi

1) gerarchia dei percorsi,

Storicamente l'attuale strada comunale Giaire ha sempre costituito un percorso al servizio dei piccoli insediamenti agricoli di Le Giaire e di Le Giaire Sottane. Giunto a quest'ultimo insediamento lo strada comunale si trasforma in percorsi vicinali di penetrazione all'interno di boschi e termina il suo scopo. In tempi recenti sono stati costruiti un certo numero di edifici, a carattere residenziale ed anche commerciale (un capannone prefabbricato ad uso deposito merce), ma l'impianto urbano è rimasto ancora quello originario.
Si dovrà quindi mantenere l'attuale gerarchia dei percorsi e definire correttamente i lotti, le tipologie edilizie, in modo da evitare errori in grado di compromettere la futura espansione della zona.

2) disposizione e dimensioni dei lotti

I lotti dovranno essere perpendicolari al percorso edilizio esistente o di nuova formazione.
I lotti dovranno avere le dimensioni adatte a contenere le tipologie previste per la zona.

3) tipologia edilizia

Sono consentite le seguenti tipologie:
- aggregazioni di elementi di linea di tipo agricolo alti due piani, per gli ampliamenti di aggregazioni esistenti formate da analoga tipologia edilizia,
- edifici mono/bifamiliari isolati alti due piani.

2. Interventi edilizi ammessi

Sono ammessi i seguenti interventi con concessione singola:

- Demolizione delle superfetazioni e di quelle parti di edificio in contrasto per le dimensioni e i materiali incongrui utilizzati (lamiere, eternit, parti di recupero ecc.).
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;

- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova edificazione;
- variazione di destinazione d'uso;
- nuovo impianto;
- attrezzatura del territorio.

Edifici esistenti

Si prevedono interventi di ristrutturazione con ampliamenti e sostituzioni per un recupero sistematico del patrimonio edilizio.
Negli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi “una tantum":
- per gli edifici unifamiliari, ampliamenti fino al 20% del volume esistente, per un massimo di mc.200,00.

Edifici di nuova costruzione in aderenza a quelli esistenti

E' consentita l'edificazione di nuove costruzioni, con concessione singola, sui lotti liberi in aderenza agli edifici esistenti.
I nuovi edifici dovranno avere un'altezza di due piani.
L'Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) per gli interventi di nuova edificazione è di 0,35 mq/mq

Art. 49 ZONA 89 - Le Giaire Sottane -

Riferimento con il P.T.C.P - Indicazioni di livello puntuale. :Assetto insediativo - MACROZONA 2 Direzione Millesimo, Art. 47 . ZONA 2/1 (Area agricolo/insediativa originaria di Le Giaire)

Descrizione della zona ed obiettivi di progetto

La zona delimita il piccolo e antico insediamento agricolo di Le Giaire Sottane. Attualmente viene svolta anche l'attività tradizionale della lavorazione del legno.
La sua delimitazione pertanto è stata eseguita con l'intento di comprendere una zona omogenea dal punto di vista storico, urbanistico ed edilizio.
In tempi recenti infatti è stato costruito un edificio in aggregazione, urbanisticamente corretto ma totalmente errato nella tipologia.
Di seguito sono esposti gli interventi consentiti nella zona stessa. Gli obiettivi che si vogliono raggiungere con questi interventi sono:
- preservare l'esistente,
- migliorare l'esistente,
- consentire un'espansione futura equilibrata e non compromissoria.

1. Interventi urbanistici ammessi

1) gerarchia dei percorsi

Valgono le stesse considerazioni precedentemente descritte per lo zona B8.
Si dovrà quindi mantenere l'attuale gerarchia dei percorsi e definire correttamente i lotti, le tipologie edilizie, in modo da evitare errori in grado di compromettere la futura espansione della zona.

2) disposizione e dimensioni dei lotti

I lotti dovranno essere perpendicolari al percorso edilizio esistente o di nuova formazione.
I lotti dovranno avere le dimensioni adatte a contenere le tipologie previste per la zona.

3) tipologia edilizia

Sono consentite le seguenti tipologie:

- aggregazioni di elementi di linea di tipo agricolo alti due piani, per gli ampliamenti di aggregazioni esistenti formate da analoga tipologia edilizia,
- edifici mono/bifamiliari isolati alti due piani.

2. Interventi edilizi ammessi

Sono ammessi i seguenti interventi con concessione singola:
- Demolizione delle superfetazioni e di quelle parti di edificio in contrasto per le dimensioni ed i materiali incongrui utilizzati (lamiere, eternit, parti di recupero ecc. ,).
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;

- nuova edificazione;
- variazione di destinazione d'uso;
- nuovo impianto
- attrezzatura del territorio

Edifici esistenti

Si prevedono interventi di ristrutturazione con ampliamenti e sostituzioni per un recupero ed un'organizzazione più sistematica del tessuto edilizio.
Negli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi "una tantum":
- per gli edifici unifamiliari, ampliamenti fino al 20% del volume esistente, per un massimo di mc.200,00.

Edifici di nuova costruzione in aderenza agli edifici esistenti.

E' consentita l'edificazione di nuove costruzioni, con concessione singola, sui lotti liberi.
E' prescritta l'osservanza degli allineamenti esistenti.
I nuovi edifici dovranno avere un'altezza di due piani.
L'Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) per gli interventi di nuova edificazione è di 0,35 mq/mq

Edifici di nuova costruzione

E' consentita l'edificazione di nuove costruzioni, con concessione singola, sui lotti liberi. I nuovi edifici dovranno avere un'altezza di due piani ed i caratteri dimensionali, compositivo architettonici relativi alle tipologie previste.
L'Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) per gli interventi di nuova edificazione è di 0,35 mq/mq

Art. 50 ZONA B 1O - Antico insediamento di Frassino -

Riferimento con il P.T.C.P. - Indicazioni di livello puntuale. :Assetto insediativo - MACROZONA 1 Direzione Finale Ligure, Art.46 . ZONA 1/3 (Area agricola/insediativa originaria di Frassino)

Descrizione della zona ed obiettivi di progetto

E' un insediamento molto significativo, sia dal punto di vista urbanistico che dal punto di vista edilizio, e pertanto deve essere salvaguardato in entrambi gli aspetti.
La sua delimitazione pertanto è stata eseguita con l'intento di comprendere una zona omogenea dal punto di vista storico, urbanistico ed edilizio.
Di seguito sono esposti gli interventi consentiti nella zona stessa.
Gli obiettivi che si vogliono raggiungere con questi interventi sono:
- preservare l'esistente,
- migliorare l'esistente,
- consentire un'espansione futura equilibrata e non compromissoria.

1. Interventi urbanistici ammessi

1) gerarchia dei percorsi.

Nell'ottica del rispetto dell'impianto urbanistico esistente, che prevede il percorso matrice costituito dalla S.P. ex S.S. n.490 del Colle del Melogno ed un percorso di impianto edilizio che si innesta all'altezza della chiesetta, dovranno essere predisposti i nuovi lotti, tra loro adiacenti e perpendicolari ai percorsi, su cui si dovranno edificare le nuove costruzioni, in aderenza a quelle esistenti e comunque in prosecuzione delle attuali pareti stradali, come indicato nella tavola cartografica allegata alle presenti norme.

2) disposizione e dimensioni dei lotti

I lotti dovranno avere le dimensioni adatte a contenere le tipologie previste per lo zona.

3) tipologia edilizia

Sono consentite le seguenti tipologie:
- elementi di casa a schiera in aggregazione alti due piani sui percorsi di impianto edilizio
- elemento di casa in linea o casa in linea alta due piani,
- casa mono/bifamiliare a pianta libera, alta due piani.

2. Interventi edilizi ammessi

Sono ammessi i seguenti interventi con concessione singola:
- demolizione delle superfetazioni e di quelle parti di edificio in contrasto con la tipologia edilizia originaria per tutti gli edifici;
- demolizione di tutti quegli edifici in contrasto, per la posizione ed i materiali incongruenti;
- manutenzione ordinaria;,
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;

- nuova edificazione;
- variazione di destinazione d'uso;
- nuovo impianto
- attrezzatura del territorio

Edifici esistenti

Si prevedono interventi di ristrutturazione con ampliamenti e sostituzioni per un recupero ed un'organizzazione più sistematica del tessuto edilizio.
Negli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi "una tantum":
- per gli edifici unifamiliari, ampliamenti fino al 20% del volume esistente, per un massimo di mc.200,00.

Edifici di nuova costruzione

Per gli edifici di nuova costruzione in aggregazione è prescritta l'osservanza degli allineamenti esistenti.
E' consentita l'edificazione di nuove costruzioni, con concessione singola, sui lotti liberi.
I nuovi edifici dovranno avere un'altezza di due piani ed i caratteri dimensionali compositivo architettonici relativi alle tipologie previste.
L'Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) per gli interventi di nuova edificazione è di 0,30 mq/mq

Art. 51 ZONA B 11 - Recenti insediamenti di Frassino -

Riferimento con il P.T.C.P . Indicazioni di livello puntuale. :Assetto insediativo .
MACROZONA 1 Direzione Finale Ligure, Art.45 . ZONA 1/2 (Nuova area insediativa di Frassino)

Descrizione della zona ed obiettivi di progetto

La zona delimitata costituisce la naturale espansione dell'antico insediamento di Frassino sulla S.P. ex S.S. n.490 del Colle del Melogno.
Anche in questo caso il nuovo impianto urbanistico presenta un'impostazione non priva di difetti e le moderne costruzioni sono sorte talvolta in modo sparso e disorganico sul territorio. La tipologia edilizia utilizzata risulta, qualche volta, linguisticamente incoerente.

1.Interventi urbanistici ammessi

1) gerarchia dei percorsi

Il percorso matrice è costituito dalla S. provinciale ex strada statale n.490 del Colle del Melogno.
I nuovi percorsi di penetrazione all'interno della zona B11 sono evidentemente dei percorsi di impianto edilizio e di impianto edilizio di collegamento.
I nuovi interventi edilizi dovranno quindi tenere conto dei percorsi, della loro gerarchia e dei lotti ad essi adiacenti. All'interno della zona potranno essere previsti anche degli spazi di impianto edilizio e pubblici come le piazze, anche attrezzate a verde pubblico.

2) disposizione e dimensioni dei lotti

I lotti dovranno avere le dimensioni adatte a contenere le tipologie previste per la zona.

3) tipologia edilizia

Sono consentite le seguenti tipologie:

Sul percorso matrice
- casa in linea alta due piani.

Sui percorsi di impianto edilizio:
- elementi di casa in linea o casa in linea alta due piani
- casa mono/bifamiliare a pianta libera alta due piani

Potranno essere costruite più case in linea in aderenza in modo da formare delle pareti stradali che meglio definiscano gli spazi abitati, i percorsi, ed il carattere urbano dell'intervento.

2.Interventi edilizi ammessi

Sono ammessi i seguenti interventi con concessione singola

- demolizione delle superfetazioni e di quelle parti di edificio in contrasto per le dimensioni ed i materiali incongrui utilizzati (lamiere, eternit, parti di recupero ecc.),
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;

- nuova edificazione;
- variazione di destinazione d'uso; - nuovo impianto;
- attrezzatura del territorio.

Edifici esistenti

Si prevedono interventi di ristrutturazione con ampliamenti e sostituzioni per un recupero ed un'organizzazione più sistematica del tessuto edilizio.
Negli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi "una tantum":
- per gli edifici unifamiliari. ampliamenti fino al 20% del volume esistente, per un massimo di mc.200,00.

Edifici di nuova costruzione

E' consentita l'edificazione di nuove costruzioni, con concessione singola, sui lotti liberi.
I nuovi edifici dovranno avere un'altezza di due piani ed i caratteri dimensionali compositivo architettonici relativi alle tipologie previste.
L'Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) per gli interventi di nuova edificazione è di 0,30 mq/mq

Art. 52 ZONA B 12 - Insediamento vicino a Mereta -

Riferimento con il PTC.P - Indicazioni di livello puntuale. :Assetto insediativo .
MACROZONA 3 Direzione Bardineto, Art.55 . ZONA 3/5 (Nuova area insediativa in prossimità del Comune di Bardineto)

Descrizione della zona ed obiettivi di progetto

La zona delimita un insediamento recente lungo lo strada provinciale Calizzano Bardineto.
L'area quindi risulta già urbanizzata, ma presenta una discreta superficie libera ancora da edificare.
La sua delimitazione è stata eseguita con l'intento di comprendere una zona omogenea dal punto di vista storico, urbanistico ed edilizio.
Di seguito sono esposti gli interventi consentiti nella zona stessa.
Gli obiettivi che si vogliono raggiungere con questi interventi sono:
- preservare l'esistente,
- migliorare l'esistente,
- consentire un'espansione futura equilibrata e non compromissoria.

1. Interventi urbanistici ammessi

1) gerarchia dei percorsi.

Il percorso matrice attuale è costituito dallo strada provinciale Calizzano - Bardineto. Poiché la zona si trova in un ambiente riconosciuto come tipico dei luoghi ed è situato vicino all'insediamento di Mereta, la sua conformazione urbana dovrà rispettare sia i luoghi che le caratteristiche di entrambi gli insediamenti.
Si dovrà quindi intervenire adeguatamente sui percorsi e la loro gerarchia, i lotti, le tipologie edilizie, in modo da evitare errori in grado di compromettere la futura espansione della zona. Non si deve correre poi il rischio di creare una edilizia dispersa e tipologicamente incongruente.

2) disposizione e dimensioni dei lotti

I lotti dovranno avere le dimensioni adatte a contenere le tipologie previste per lo zona.

3) tipologia edilizia

Sono consentite le seguenti tipologie:
- elementi di casa in linea o casa in linea alta tre piani sul percorso matrice;
- elementi di casa in linea o casa in linea alta due piani sui percorsi di impianto edilizio,
- casa mono/bifamiliare a pianta libera, alta due piani, sui percorsi di impianto edilizio.

2. Interventi edilizi ammessi

Sono ammessi i seguenti interventi con concessione singola:
- Manutenzione ordinaria e straordinaria.
- Nuova edificazione in aderenza agli edifici esistenti.
- Variazione di destinazione d'uso.
- Restauro e risanamento conservativo per tutti gli edifici.
- Interventi sul suolo;

- Demolizione delle superfetazioni e di quelle parti di edificio in contrasto per le dimensioni ed i materiali incongrui utilizzati (lamiere, eternit, parti di recupero ecc.).
- Ristrutturazione edilizia;
- Nuova edificazione.

Edifici esistenti

Si prevedono interventi di ristrutturazione con ampliamenti e sostituzioni per un recupero ed un'organizzazione più sistematica del tessuto edilizio.
Negli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi "una tantum":
- per gli edifici ad uso ricettivo-alberghiero, ampliamenti e sopraelevazioni con un incremento pari al 25% del volume esistente, per un massimo di mc.300,00;
- per gli edifici unifamiliari, ampliamenti fino al 20% del volume esistente, per un massimo di mc.200,00.

Edifici di nuova costruzione

E' consentita l'edificazione di nuove costruzioni, con concessione singola, sui lotti liberi.
I nuovi edifici dovranno avere un'altezza di due piani ed i caratteri dimensionali compositivo architettonici relativi alle tipologie previste.
L'Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) per gli interventi di nuova edificazione è di 0,30 mq/mq

Art. 53 ZONA B13 - Valle Soprana -

Riferimento con il P.T.C.P - Indicazioni di livello puntuale. :Assetto insediativo - MACROZONA 4 Direzione Garessio. Art.61 . ZONA 4/6 (Area agricolo/insediativa originaria di La Valle Soprana)

Descrizione della zona ed obiettivi di progetto

La zona omogenea è stata delimitata perché comprende un nucleo agricolo originario, anche se allo stato attuale si sta trasformando in un nucleo di seconde case per le vacanze.
Il nucleo abitato è inserito in un paesaggio riconosciuto come tipico dei luoghi e vi si accede attraverso un piccolo ponte d'epoca.
La sua delimitazione è stata eseguita con l'intento di comprendere una zona omogenea dal punto di vista storico, urbanistico ed edilizio.
Di seguito sono esposti gli interventi consentiti nella zona stessa. Gli obiettivi che si vogliono raggiungere con questi interventi sono:
- preservare l'esistente,
- migliorare l'esistente.

1.Interventi urbanistici ammessi

1) gerarchia dei percorsi

Per la gerarchia dei percorsi si rimanda a quanto previsto nelle norme generali per le zone B e C.

2) disposizione e dimensioni dei lotti

Nel rispetto dell'impianto urbanistico originario si prevede di rafforzare tale impostazione creando eventuali lotti, in aggregazione a quelli già edificati, per consentire la costruzione di nuovi edifici.
I lotti dovranno avere le dimensioni adatte a contenere le tipologie previste per la zona.

3) tipologia edilizia

Sono consentite le seguenti tipologie:

- elementi di casa a schiera in aggregazione alti due piani sui percorsi di impianto edilizio.
- elementi di casa in linea o casa in linea alta due piani sui percorsi di impianto edilizio,
- casa mono/bifamiliare a pianta libera, alta due piani, sui percorsi di impianto edilizio.

2. Interventi edilizi ammessi

Sono ammessi i seguenti interventi con concessione singola:
- demolizione delle superfetazioni e di quelle parti di edificio in contrasto con la tipologia edilizia originaria per tutti gli edifici;
- demolizione di tutti quegli edifici in contrasto, per la posizione, la dimensione ed i materiali incongruenti; - manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova edificazione;

- variazione di destinazione d'uso;
- nuovo impianto;
- attrezzatura del territorio.

Edifici esistenti

Si prevedono interventi di ristrutturazione con ampliamenti e sostituzioni per un recupero ed un'organizzazione più sistematica del tessuto edilizio.
Negli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi “una tantum” :
- per gli edifici unifamiliari, ampliamenti fino al 20% del volume esistente, per un massimo di mc.200,00.

Edifici di nuova costruzione

E' consentita l'edificazione di nuove costruzioni, con concessione singola, sui lotti liberi.
I nuovi edifici dovranno avere un'altezza di due piani ed i caratteri dimensionali compositivo architettonici relativi alle tipologie previste.
L'Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) per gli interventi di nuova edificazione è di 0,30 mq/mq

Art. 54 ZONA B14 - Caragna -

Riferimento con il P.T.C.P . Indicazioni di livello puntuale. :Assetto insediativo .
MACROZONA 2 Direzione Millesimo, Art.50 . ZONA 2/4 (Area agricolo/insediativa di Caragna)

Descrizione della zona ed obiettivi di progetto

E' un insediamento molto significativo, sia dal punto di vista urbanistico che dal punto di vista edilizio, e pertanto deve essere salvaguardato in entrambi gli aspetti.
La sua delimitazione è stata eseguita con l'intento di comprendere una zona omogenea dal punto di vista storico, urbanistico ed edilizio.
Di seguito sono esposti gli interventi consentiti nella zona stessa. Gli obiettivi che si vogliono raggiungere con questi interventi sono:
- preservare l'esistente.
- migliorare l'esistente,
- consentire un'espansione futura equilibrata e non compromissoria.

1.Interventi urbanistici ammessi

1) gerarchia dei percorsi

Il percorso matrice è costituito dalla strada provinciale Calizzano - Millesimo. Lungo la fascia di pertinenza di questa via di comunicazione è sorta la maggior parte degli edifici dell'abitato. La tipologia edilizia più utilizzata è quella della casa in linea che pertanto viene riproposta per i nuovi interventi in quanto linguisticamente caratteristica dei luoghi.
Secondo lo schema urbanistico che si trova anche nell'antico insediamento di Caragna, lungo il percorso matrice, all'altezza della chiesetta, si diparte il percorso di impianto edilizio che, in questo caso, porta a dei vecchi edifici utilizzati per la lavorazione del legno ed oggi in disuso.
Il percorso prosegue e collega un piccolo nucleo agricolo in località Manoré.

2) disposizione e dimensioni dei lotti

Nell'ottica del rispetto dell'impianto urbanistico esistente dovranno essere predisposti i nuovi lotti, tra loro adiacenti e perpendicolari ai percorsi, su cui si dovranno edificare le nuove costruzioni, in aderenza a quelle esistenti e comunque di prosecuzione delle attuali pareti stradali, come indicato nella tavola cartografica allegata alle presenti norme.

I lotti dovranno avere le dimensioni adatte o contenere le tipologie previste per la zona.

3) tipologia edilizia

Sono consentite le seguenti tipologie:
- elementi di casa in linea o casa in linea alta tre piani sul percorso matrice.
- elementi di casa a schiera alti due piani sui percorsi di impianto edilizio
- elementi di casa in linea o casa in linea alta due piani sui percorsi di impianto edilizio,
- casa mono/bifamiliare a pianta libera, alta due piani, sui percorsi di impianto edilizio.

2.Interventi edilizi ammessi

Sono ammessi i seguenti interventi con concessione singola:

- demolizione delle superfetazioni e di quelle parti di edificio in contrasto con la tipologia edilizia originaria per tutti gli edifici:
- demolizione di tutti quegli edifici in contrasto, per la posizione ed i materiali incongruenti;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova edificazione;
- variazione di destinazione d'uso;
- nuovo impianto;
- attrezzatura del territorio.

Edifici esistenti

Si prevedono interventi di ristrutturazione con ampliamenti e sostituzioni per un recupero ed un'organizzazione più sistematica del tessuto edilizio.
Negli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi “una tantum":
- per gli edifici ad uso ricettivo-alberghiero, ampliamenti e sopraelevazioni con un incremento pari al 25% del volume esistente, per un massimo di mc. 300,00;
- per gli edifici unifamiliari, ampliamenti fino al 20% del volume esistente, per un massimo di mc. 200,00.

Edifici di nuova costruzione

E' consentita l'edificazione di nuove costruzioni, con concessione singola, sui lotti liberi.
I nuovi edifici dovranno avere un'altezza di due piani ed i caratteri dimensionali compositivo architettonici relativi alle tipologie previste.
L'Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) per gli interventi di nuova edificazione è di 0,30 mq/mq

Art. 55 ZONA B15 - Barbassiria

Riferimento con il P.T.C.P . Indicazioni di livello puntuale. :Assetto insediativo .
MACROZONA 6 Direzione Massimino, Art. 64 . ZONA 6/1 (Area agricolo/insediativa originario di Barbassiria)

Descrizione della zona ed obiettivi di progetto

Il nucleo ha origini agricole, ma non presenta particolari caratteristiche urbanistico - edilizie
La sua delimitazione è stata eseguita con l'intento di comprendere una zona omogenea dal punto di vista storico, urbanistico ed edilizio.
Di seguito sono esposti gli interventi consentiti nella zona stessa.
Gli obiettivi che si vogliono raggiungere con questi interventi sono:
- preservare l'esistente,
- migliorare l'esistente,
- consentire un'espansione futura equilibrata e non compromissoria.

1.Interventi urbanistici ammessi

1) gerarchia dei percorsi,

Il percorso matrice è costituito dalla strada comunale Barbassiria. Lungo la fascia di pertinenza di questa via di comunicazione è sorta la maggior parte degli edifici dell'abitato. La tipologia edilizia più utilizzata è quella della casa agricola isolata che pertanto viene riproposta per i nuovi interventi in quanto linguisticamente caratteristica dei luoghi.

2) disposizione e dimensioni dei lotti

I lotti dovranno avere le dimensioni adatte a contenere le tipologie previste per lo zona.

3) tipologia edilizia

Sono consentite le seguenti tipologie:
- elementi di casa in linea alta due piani
- casa mono/bifamiliare a pianta libera, alta una o due piani.

2. Interventi edilizi ammessi

Sono ammessi i seguenti interventi con concessione singola:
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova edificazione;
- variazione di destinazione d'uso;
- nuovo impianto;
- attrezzatura del territorio.

Edifici esistenti

Si prevedono interventi di ristrutturazione con ampliamenti e sostituzioni per un recupero ed

un'organizzazione più sistematica del tessuto edilizio.
Negli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi “una tantum":
- per gli edifici unifamiliari, ampliamenti fino al 20% del volume esistente, per un massimo di mc.200,00.

Edifici nuova edificazione

E' consentita l'edificazione di nuove costruzioni, con concessione singola, sui lotti liberi.
I nuovi edifici dovranno avere un'altezza di due piani ed i caratteri dimensionali compositivo architettonici relativi alle tipologie previste.
L'Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) per gli interventi di nuova edificazione è di 0,30 mq/mq

Art. 56 ZONA B16 - Maritani -

Riferimento con il P.T.C.P ·Indicazioni di livello puntuale. :Assetto insediativo .
MACROZONA 5 Direzione Garessio via Vetria , Art.62 . ZONA 5/1 (Area agricolo/insediativa di Maritani)

Descrizione della zona ed obiettivi di progetto

La zona delimita l'antico insediamento agricolo di Maritani.
La sua delimitazione è stata eseguita con l'intento di comprendere una zona omogenea dal punto di visto storico, urbanistico ed edilizio.
Di seguito sono esposti gli interventi consentiti nella zona stessa. Gli obiettivi che si vogliono raggiungere con questi interventi sono:
- preservare l'esistente,
- migliorare l'esistente,
- consentire un'espansione futura equilibrata e non compromissoria.

1.Interventi urbanistici ammessi

1) gerarchia dei percorsi,

Storicamente l'attuale strada comunale Maritani ha sempre costituito un percorso per raggiungere l'insediamento agricolo di Maritani. Giunto a quest'ultimo insediamento la strada comunale si trasforma in percorso di impianto edilizio e quindi prosegue in percorsi vicinali di penetrazione all'interno di campi e boschi e termina il suo scopo.
Dal percorso di impianto edilizio si dipartono, secondo l'usanza del posto, percorsi secondari di impianto edilizio sulle cui fasce di pertinenza sono stati poi costruiti la maggior parte degli edifici. Questi percorsi conducono poi ai campi coltivati.
In tempi recenti è stato compiuto, su un edificio, un intervento che ne ha modificato la tipologia. Sono stati utilizzati inoltre materiali non consoni, anche per altri edifici. Si dovrà quindi mantenere l'attuale gerarchia dei percorsi e definire correttamente i lotti, le tipologie edilizie, in modo da evitare errori in grado di compromettere la futura espansione della zona.

2) disposizione e dimensioni dei lotti

I lotti dovranno avere le dimensioni adatte a contenere le tipologie previste per la zona.

3) tipologia edilizia

Sono consentite le seguenti tipologie:
- elementi di casa a schiera alti due piani;
- elementi di casa in linea in aggregazione o casa in linea alta due piani:
- casa mono/bifamiliare a pianta libera, alta due piani.

2.Interventi edilizi ammessi

Sono ammessi i seguenti interventi con concessione singola:
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;

- nuova edificazione;
- variazione di destinazione d'uso;
- nuovo impianto;
- attrezzatura del territorio.

Edifici esistenti

Si prevedono interventi di ristrutturazione con ampliamenti e sostituzioni per un recupero ed un'organizzazione più sistematica del tessuto edilizio.
Negli Interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi “una tantum":
- per gli edifici unifamiliari, ampliamenti fino al 20% del volume esistente, per un massimo di mc.200,00.

Edifici di nuova costruzione

E' consentita l'edificazione di nuove costruzioni, con concessione singola, sui lotti liberi.
I nuovi edifici dovranno avere un'altezza di due piani ed i caratteri dimensionali compositivo architettonici relativi alle tipologie previste.
L'Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) per gli interventi di nuova edificazione è di 0,30 mq/mq

Art. 57 ZONA B 17 - Vetria -

Riferimento con il P.T.C.P - Indicazioni di livello puntuale. :Assetto insediativo - MACROZONA 5 Direzione Garessio via Vetria, Art.63 . ZONA 5/2 (Area .agricolo/insediativa originaria di Vetria)

Descrizione della zona ed obiettivi di progetto

La zona delimita l'antico insediamento agricolo di Vetria.
La sua delimitazione pertanto è stata eseguita con l'intento di comprendere una zona omogenea dal punto di vista storico, urbanistico ed edilizio.
Di seguito sono esposti gli interventi consentiti nella zona stessa.
Gli obiettivi che si vogliono raggiungere con questi interventi sono:
- preservare l'esistente,
- migliorare l'esistente,
- consentire un'espansione futura equilibrata e non compromissoria.

1. Interventi urbanistici ammessi

1) gerarchia dei percorsi

Storicamente l'attuale strada comunale Caragna - Vetria ha sempre costituito un percorso per raggiungere l'insediamento agricolo di Vetria. Un tempo, la strada comunale, giunta a quest'ultimo insediamento si trasformava in percorso di impianto edilizio e quindi proseguiva in percorsi vicinali di penetrazione all'interno di campi e boschi e terminava il suo scopo. Oggi la strada resa carrabile prosegue all'altezza della Chiesa, fino a raggiungere il centro abitato di Garessio.
Da questa strada si stacca il percorso di impianto edilizio di Vetria e da quest'ultimo si dipartono, secondo l'usanza del posto, percorsi secondari di impianto edilizio sulle cui fasce di pertinenza sono stati poi costruiti la maggior parte degli edifici. Questi percorsi conducono poi ai campi coltivati.
In tempi recenti sono stati compiuti nuovi interventi edilizi, sbagliati nella posizione urbanistica e nella tipologia. Sono stati utilizzati inoltre materiali non consoni, anche per altri edifici.
Si dovrà quindi mantenere l'attuale gerarchia dei percorsi e definire correttamente i lotti, le tipologie edilizie, in modo da evitare errori in grado di compromettere la futura espansione della zona.

2) disposizione e dimensioni dei lotti

I lotti dovranno avere le dimensioni adatte a contenere le tipologie previste per lo zona.

3) tipologia edilizia

Sono consentite le seguenti tipologie:
- elementi di casa in linea o casa in linea alta due piani
- casa mono/bifamiliare a pianta libera, alta due piani.

2. Interventi edilizi ammessi

Sono ammessi i seguenti interventi con concessione singola:
- manutenzione ordinaria;

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova edificazione;
- variazione di destinazione d'uso;
- nuovo impianto
- attrezzatura del territorio

Edifici esistenti

Si prevedono interventi di ristrutturazione con ampliamenti e sostituzioni per un recupero ed un'organizzazione più sistematica del tessuto edilizio.
Negli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi "una tantum":
- per gli edifici unifamiliari, ampliamenti fino al 20% del volume esistente, per un massimo di mc.200,00.

Edifici di nuova costruzione

E' consentita l'edificazione di nuove costruzioni, con concessione singola, sui lotti liberi.
I lotti sono stati indicativamente individuati nella cartografia allegata.
I nuovi edifici dovranno avere un'altezza di due piani ed i caratteri dimensionali compositivo architettonici relativi alle tipologie previste.
L'Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) per gli interventi di nuova edificazione è di 0,30 mq/mq

Art. 58 Zona B 18 Giaire

Riferimento con il P.T.C.P - Indicazioni di livello puntuale. :Assetto insediativo - MACROZONA 2 Direzione Millesimo, Art. 47 . ZONA 2/1 (Area agricolo/insediativa originaria di Le Giaire)

Descrizione della zona ed obiettivi di progetto

La zona B 18, denominata Località Giaire, è posta in destra orografica del Fiume Bormida, a nord del centro storico del Paese.
La stessa è collocata fra due Zone B esistenti, B 8 e B 9 ed ha lo scopo di connettere e dare continuità all'edificazione della Località da cui prende il nome. Trattasi di un'area pianeggiante, priva di alberature, posta ai lati della strada che conduce alla Località, munita dei sotto servizi a rete e quindi definibile urbanizzata. Nell'area insistono già due edifici residenziali.
L'estensione è di mq 14.565, ricade nella macro zona 2/1 del Livello Puntuale del P.T.C.P., esattamente come le limitrofe zone B 8 e B 9.

1. Interventi urbanistici ammessi

1) gerarchia dei percorsi

Valgono le stesse considerazioni precedentemente descritte per lo zona B8 e B09
Si dovrà quindi mantenere l'attuale gerarchia dei percorsi e definire correttamente i lotti, le tipologie edilizie.

2) disposizione e dimensioni dei lotti

I lotti dovranno essere perpendicolari al percorso edilizio esistente o di nuova formazione.
I lotti dovranno avere le dimensioni adatte a contenere le tipologie previste per la zona.

3) tipologia edilizia

Sono consentite le seguenti tipologie:
- aggregazioni di elementi di linea di tipo agricolo alti due piani, per gli ampliamenti di aggregazioni esistenti formate da analoga tipologia edilizia,
- edifici mono/bifamiliari isolati alti due piani.

2. Interventi edilizi ammessi

Sono ammessi i seguenti interventi con concessione singola:
- Demolizione delle superfetazioni e di quelle parti di edificio in contrasto per le dimensioni e i materiali incongrui utilizzati (lamiere, eternit, parti di recupero ecc.).
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova edificazione;
- variazione di destinazione d'uso;
- nuovo impianto;
- attrezzatura del territorio.

Edifici esistenti

Si prevedono interventi di ristrutturazione con ampliamenti e sostituzioni per un recupero sistematico del patrimonio edilizio.
Negli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi “una tantum":
- per gli edifici unifamiliari, ampliamenti fino al 20% del volume esistente, per un massimo di mc.200,00.

Edifici di nuova costruzione in aderenza a quelli esistenti

E' consentita l'edificazione di nuove costruzioni, con concessione singola, sui lotti liberi in aderenza agli edifici esistenti.
I nuovi edifici dovranno avere un'altezza di due piani.
l'indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) è di 0,35 mq/mq.

Art. 59 ZONA B19 - Le Giaire Carancre-

Riferimento con il P.T.C.P. Indicazioni di livello puntuale. :Assetto insediativo - MACROZONA 2 Direzione Millesimo, Art.47 . ZONA 2/1 (Area agricolo/insediativa originaria di Le Giaire)

Descrizione della zona ed obiettivi di progetto

La zona B 19, denominata Località Giaire Carancre, è posta in destra orografica del Fiume Bormida, a nord/est del centro storico del Paese.
La nuova zona B 19 fa parte di un area baricentrica, rispetto allo sviluppo del paese, che ha visto negli ultimi anni la maggiore concentrazione dell'edificazione residenziale. La stessa è collocata a ridosso della zona C1, unica zona C del PRG, già attuata attraverso uno SUA e quindi esaurita e connette le Zone B 8 e B 5 completando e rendendo continua la zonizzazione di questa parte di territorio. E' un'area pianeggiante, priva di alberature, raggiungibile da sud e da nord da adeguata viabilità, servita da tutti i sotto servizi a rete e quindi ampiamente urbanizzata.
L'estensione è di mq 13.497, ricade nella macro zona 2/1 del Livello Puntuale del P.T.C.P., esattamente come le limitrofe zone C, B 8 e B 9

1. Interventi urbanistici ammessi

1) gerarchia dei percorsi,

Storicamente l'attuale strada comunale Giaire ha sempre costituito un percorso al servizio dei piccoli insediamenti agricoli di Le Giaire e di Le Giaire Sottane. Giunto a quest'ultimo insediamento lo strada comunale si trasforma in percorsi vicinali di penetrazione all'interno di boschi e termina il suo scopo. In tempi recenti sono stati costruiti un certo numero di edifici, a carattere residenziale ed anche commerciale (un capannone prefabbricato ad uso deposito merce), ma l'impianto urbano è rimasto ancora quello originario.
Si dovrà quindi mantenere l'attuale gerarchia dei percorsi e definire correttamente i lotti, le tipologie edilizie

2) disposizione e dimensioni dei lotti

I lotti dovranno essere perpendicolari al percorso edilizio esistente o di nuova formazione.
I lotti dovranno avere le dimensioni adatte a contenere le tipologie previste per la zona.

3) tipologia edilizia

Sono consentite le seguenti tipologie:
- aggregazioni di elementi di linea di tipo agricolo alti due piani, per gli ampliamenti di aggregazioni esistenti formate da analoga tipologia edilizia,
- edifici mono/bifamiliari isolati alti due piani.

2. Interventi edilizi ammessi

Sono ammessi i seguenti interventi con concessione singola:
- Demolizione delle superfetazioni e di quelle parti di edificio in contrasto per le dimensioni e i materiali incongrui utilizzati (lamiere, eternit, parti di recupero ecc.).
- nuova edificazione;
- nuovo impianto;

- attrezzatura del territorio.

Edifici di nuova costruzione:

E' consentita l'edificazione di nuove costruzioni, con concessione singola, sui lotti liberi in aderenza agli edifici esistenti.
I nuovi edifici dovranno avere un'altezza di due piani.
L'Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) per gli interventi di nuova edificazione è di 0,35 mq/mq

Art. 60 Zona B 20 Località Bosco

Riferimento con il P.T.C.P. - Indicazioni di livello puntuale. :Assetto insediativo .
MACROZONA 3 Direzione Bardineto, Art.52 . ZONA 3/2 (Area agricola insediativa originaria di Codevilla - Bosco, suscettibile di futura espansione insediativa)

Descrizione della zona ed obiettivi di progetto

La zona B 20, denominata Località Bosco, è posta in destra orografica del Fiume Bormida, a sud del centro storico del Paese.
La nuova zona B 20 fa parte della seconda maggiore area di espansione, verso sud, del Paese. Posta ai margini della viabilità che conduce, verso sud, al Paese di Bardineto connette due Zone B 6 e B 7, dando ancora una volta continuità all'edificazione sul percorso matrice. Trattasi di un area pianeggiante, priva di alberature, agevolmente raggiungibile dalla viabilità e munita di tutti i servizi a rete. Sull'area insistono già 4 edifici residenziali.
L'estensione è di mq 32.377, ricade nella macrozona 3/2 del Livello Puntuale del P.T.C.P., esattamente come le limitrofe zone B 6 e B 7.

1.Interventi urbanistici ammessi

1) gerarchia dei percorsi,

Il percorso matrice attuale è costituito dalla strada provinciale Calizzano - Bardineto, che ha sostituito il vecchio percorso matrice costituito dallo strada comunale Bosco. Particolare cura dovrà essere dedicata all'impostazione urbanistica dello zona, Significative, a questo proposito, le considerazioni riportate nella relazione del livello puntuale del P.T.C.P., relative alla recente lottizzazione di via comunale Bosco.
Non si deve correre il rischio di creare una edilizia dispersa e tipologicamente incongruente.

2) disposizione e dimensione dei lotti

I lotti dovranno essere perpendicolari al percorso matrice e perpendicolari ai percorsi edilizi esistenti o di nuova formazione e dovranno avere dimensioni congruenti alla tipologia costruttiva che andranno ad accogliere.
Potranno essere costruite più case in linea in aderenza in modo da formare comunque delle pareti stradali che meglio definiscano gli spazi abitati, i percorsi, ed il carattere urbano dell'intervento.

3) tipologia edilizia

Sono consentite le seguenti tipologie:
Percorso matrice
- elementi di casa in linea o casa in linea alta tre piani.
Percorso di impianto edilizio
- elementi di casa in linea o casa in linea alta due piani,
- casa mono/bifamiliare a pianta libera alta due piani.

2. Interventi edilizi ammessi

Sono ammessi i seguenti interventi con concessione singola:
- Demolizione delle superfetazioni e di quelle parti di edificio in contrasto per le dimensioni ed i

materiali incongrui utilizzati (lamiere, eternit. parti di recupero ecc..).
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova edificazione;
- variazione di destinazione d'uso;
- nuovo impianto;
- attrezzatura del territorio.

Edifici esistenti

Si prevedono interventi di ristrutturazione con ampliamenti e sostituzioni per un recupero ed un'organizzazione più sistematica del tessuto edilizio.
Negli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi “una tantum”:
- per gli edifici unifamiliari, ampliamenti fino al 20% del volume esistente, per un massimo di mc. 200,00.

Edifici di nuova costruzione

E' consentita l'edificazione di nuove costruzioni, con concessione singola, sui lotti liberi.
I nuovi edifici dovranno avere un'altezza di due piani ed i caratteri dimensionali compositivo architettonici relativi alle tipologie previste.
L'Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) per gli interventi di nuova edificazione è di 0,35 mq/mq

Art. 61 ZONA B 21 – Frassino -

Riferimento con il P.T.C.P. - Indicazioni di livello puntuale. :Assetto insediativo - MACROZONA 1 Direzione Finale Ligure, Art.46 . ZONA 1/3 (Area agricola/insediativa originaria di Frassino)

Descrizione della zona ed obiettivi di progetto

La zona B 21, denominata Località Frassino, è posta sulla direttrice che dal centro del Paese conduce verso il Colle del Melogno in direzione est attraversando l'omonima Località.
La località in oggetto si è sviluppata negli anni attraverso le Zone B 10 e B 11. La nuova zona B 21, come si evince dall'ortofoto, completa ed unisce la Zona B 10 sul lato desto lungo la direttrice per il Melogno lasciando sul lato opposto un cono visivo verso la vicina collina alberata.
E' un area pianeggiante, priva di alberature, agevolmente raggiungibile dalla viabilità e munita di tutti i servizi a rete.
La ridotta estensione è di mq 3.670, ricade nella macro zona 1/3 del Livello Puntuale del P.T.C.P., esattamente come la limitrofa zone B 10.
Fra la zona B 21 verso nord, e la Zona B 10, si prevede uno spazio di rispetto di 10 mt inedificabile ricadente in zona E e destinato all'accesso dell'area destinata a sport invernali.

1. Interventi urbanistici ammessi

1) gerarchia dei percorsi.

Nell'ottica del rispetto dell'impianto urbanistico esistente, si prevede che i nuovi lotti dovranno essere predisposti, lungo il percorso matrice costituito dalla S.S. n.490 del Colle del Melogno, tra loro adiacenti e perpendicolari al percorso, su cui si dovranno edificare le nuove costruzioni, in aderenza a quelle esistenti e comunque in prosecuzione delle attuali pareti stradali.

2) disposizione e dimensioni dei lotti

I lotti dovranno avere le dimensioni adatte a contenere le tipologie previste per lo zona.

3) tipologia edilizia

Sono consentite le seguenti tipologie:
- elementi di casa a schiera in aggregazione alti due piani sui percorsi di impianto edilizio
- elemento di casa in linea o casa in linea alta due piani,
- casa mono/bifamiliare a pianta libera, alta due piani.

2. Interventi edilizi ammessi

Sono ammessi i seguenti interventi con concessione singola:
- demolizione delle superfetazioni e di quelle parti di edificio in contrasto con la tipologia edilizia originaria per tutti gli edifici;
- demolizione di tutti quegli edifici in contrasto, per la posizione ed i materiali incongruenti;
- nuova edificazione;
- nuovo impianto
- attrezzatura del territorio

Edifici di nuova costruzione

Per gli edifici di nuova costruzione in aggregazione è prescritta l'osservanza degli allineamenti esistenti.
E' consentita l'edificazione di nuove costruzioni, con concessione singola, sui lotti liberi.
I nuovi edifici dovranno avere un'altezza di due piani ed i caratteri dimensionali compositivo architettonici relativi alle tipologie previste.
L'Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) per gli interventi di nuova edificazione è di 0,30 mq/mq

Art. 62 ZONA B22 - Barbassiria

Riferimento con il P.T.C.P . Indicazioni di livello puntuale. :Assetto insediativo .
MACROZONA 6 Direzione Massimino, Art. 64 . ZONA 6/1 (Area agricolo/insediativa originario di Barbassiria)

Descrizione della zona ed obiettivi di progetto

La zona B 22, denominata Località Barbassiria, è individuata nella Frazione Barbassiria che è posta a nord/ovest rispetto al Paese di Calizzano, sulla direttrice che conduce al basso Piemonte verso Garessio.
Il nucleo edificato della Frazione è interamente compreso nell'esistente Zona B 15. La nuova zona B 22 prolunga verso ovest la B 15 inglobando un edificio residenziale e le relative aree di pertinenza in proprietà. L'edificio e l'area appartengono ad un Ente Religioso privato che ha fatto istanza all'Amministrazione di poter realizzare una struttura ricettiva per accogliere i ragazzi nei periodi di vacanza estivi. L'obiettivo è quindi quello di consentire, attraverso il recupero dell'edificio esistente e l'edificazione di altre strutture di servizio, la realizzazione di un servizio utile alla comunità e volano per le attività turistiche.
Trattasi ancora di un'area pianeggiante (oggi in parte occupata da un campetto per il gioco), priva di alberature, agevolmente raggiungibile dalla viabilità e munita di tutti i servizi a rete.
La ridotta estensione è di mq 4.115, ricade nella macro zona 6/1 del Livello Puntuale del P.T.C.P., esattamente come la limitrofa zone B 15, e l'indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) è di 0,30 mq/mq trattandosi di un area periferica.

1.Interventi urbanistici ammessi

1) gerarchia dei percorsi,

Il percorso matrice è costituito dalla strada comunale Barbassiria. La tipologia edilizia più utilizzata è quella della casa agricola isolata che pertanto viene riproposta per i nuovi interventi in quanto linguisticamente caratteristica dei luoghi.

2) disposizione e dimensioni dei lotti

I lotti dovranno avere le dimensioni adatte a contenere le tipologie previste per lo zona.

3) tipologia edilizia

Sono consentite le seguenti tipologie:
- elementi di casa in linea alta due piani
- casa mono/bifamiliare a pianta libera, alta una o due piani.

2. Interventi edilizi ammessi

Sono ammessi i seguenti interventi con concessione singola:
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova edificazione;
- variazione di destinazione d'uso;

- nuovo impianto;
- attrezzatura del territorio.

Edifici esistenti

-intervento organico di recupero dell'edificio esistente ed edificazione di altre strutture di servizio

Edifici di nuova costruzione

E' consentita l'edificazione di nuove costruzioni, con concessione singola, sui lotti liberi.
I nuovi edifici dovranno avere un'altezza di due piani ed i caratteri dimensionali compositivo architettonici relativi alle tipologie previste.
L'Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) per gli interventi di nuova edificazione è di 0,30 mq/mq

Art. 63 ZONA B23 - Località Codevilla

Riferimento con il P.T.C.P. - Indicazioni di livello puntuale. :Assetto insediativo - MACROZONA 3 Direzione Bardineto. Art.52 . ZONA 3/2 (Area agricolo/insediativa di Codevilla - Bosco. suscettibile di futura espansione insediativa)

Descrizione della zona ed obiettivi di progetto

La zona B 23, denominata Località Codevilla, è posta in destra orografica del Fiume Bormida, sulla direttrice che dal centro del Paese conduce verso la Frazione Mereta per poi raggiungere il Paese di Bardineto.
Così come la zona B20, la B23 appartiene alla seconda maggiore area di espansione del Paese verso Sud. Posta ai margini della viabilità si integra in modo organico con la zona esistente B6, peraltro già ampiamente edificata, dando ancora una volta continuità allo sviluppo di un area già destinata a quella funzione e adeguatamente urbanizzata e dotata di servizi.
La B 23 e' un area pianeggiante, già in parte edificata lungo il percorso matrice, definita a valle verso il fiume da un filare di alberi e dotata, come già accennato, di tutti i servizi a rete.
L'estensione è di mq 14.991. Ricade nella macro zona 3/2 del Livello Puntuale del P.T.C.P., esattamente come le limitrofe zone B 6, B 20 e B7 dimostrando ancora l'omogeneità delle caratteristiche morfologiche e tipologiche dell'area di espansione. L'indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) è di 0,35 mq/mq.

1. Interventi urbanistici ammessi

1) gerarchia dei percorsi.

Il percorso matrice attuale è costituito dalla strada provinciale Calizzano - Bardineto .
Si dovrà intervenire oculatamente sui percorsi e la loro gerarchia, i lotti, le tipologie edilizie, in modo da evitare errori in grado di compromettere la futura espansione della zona.
Non si deve correre poi il rischio di creare un'edilizia dispersa e tipologicamente incongruente.

2) disposizione e dimensioni dei lotti

Sul percorso matrice potranno essere costruite più case in linea in aderenza in modo da formare comunque delle pareti stradali che meglio definiscano gli spazi abitati, i percorsi, ed il carattere urbano dell'intervento.
Altri lotti dovranno essere perpendicolari ai percorsi edilizi esistenti o di nuova formazione e dovranno avere le dimensioni adatte a contenere le tipologie previste per la zona.

3) tipologia edilizia

Sono consentite le seguenti tipologie:

Sul percorso matrice
- elementi di casa in linea o casa in linea alta tre piani.

Sui percorsi di impianto edilizio
- elementi di casa in linea o casa in linea alta due piani.
- casa mono/bifamiliare a pianta libera alta due piani;

2.Interventi edilizi ammessi

Sono ammessi i seguenti interventi con concessione singola:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova edificazione;
- variazione di destinazione d'uso;
- nuovo impianto
- attrezzatura del territorio

Edifici esistenti

Si prevedono interventi di ristrutturazione con ampliamenti e sostituzioni per un recupero ed un'organizzazione più sistematica del tessuto edilizio.
Negli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi "una tantum":

- per gli edifici unifamiliari, ampliamenti fino al 20% del volume esistente, per un massimo di mc. 200,00.

Edifici di nuova costruzione

E' consentita l'edificazione di nuove costruzioni, con concessione singola, sui lotti liberi.
I nuovi edifici dovranno avere un'altezza di tre piani sul percorso matrice e di due piani sui percorsi di impianto edilizio.
L'Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) per gli interventi di nuova edificazione è di 0,35 mq/mq

Art. 64 ZONA B24 – Ferriera Nuova -

Riferimento con il P.T.C.P . Indicazioni di livello puntuale. :Assetto insediativo .
MACROZONA Direzione Millesimo . ZONA (Area agricolo/insediativa di Caragna)

Descrizione della zona ed obiettivi di progetto

E' un insediamento posto ai margini del centro, a valle dell'abitato di Calizzano, in prossimità del Comune di Murialdo.
La zona è geograficamente delimitata dal Rio Siondo e dal fiume Bormida.
Si presenta come ampliamento di un vecchio nucleo rurale, con un estensione di circa 6.420 mq.

Di seguito sono esposti gli interventi consentiti nella zona stessa. Gli obiettivi che si vogliono raggiungere con questi interventi sono:
- preservare l'esistente,
- migliorare l'esistente,
- consentire un'espansione futura equilibrata e non compromissoria.

1.Interventi urbanistici ammessi

1) gerarchia dei percorsi

Il percorso matrice è costituito dalla strada comunale Ferriera Nuova-Riofreddo. Lungo la fascia di pertinenza di questa via di comunicazione è sorta la maggior parte degli edifici dell'abitato. La tipologia edilizia più utilizzata è quella della casa in linea che pertanto viene riproposta per i nuovi interventi in quanto linguisticamente caratteristica dei luoghi.
Secondo lo schema urbanistico che si trova anche nell'antico insediamento di Ferriera Nuova, lungo il percorso matrice, all'altezza della chiesetta, si diparte il percorso di impianto edilizio che, in questo caso, porta a dei vecchi edifici utilizzati per la lavorazione del legno ed oggi in disuso.

2) disposizione e dimensioni dei lotti

Nell'ottica del rispetto dell'impianto urbanistico esistente dovranno essere predisposti i nuovi lotti, tra loro adiacenti e perpendicolari ai percorsi, su cui si dovranno edificare le nuove costruzioni, in aderenza a quelle esistenti e comunque di prosecuzione delle attuali pareti stradali, come indicato nella tavola cartografica allegata alle presenti norme.

I lotti dovranno avere le dimensioni adatte o contenere le tipologie previste per la zona.

3) tipologia edilizia

Sono consentite le seguenti tipologie:
- elementi di casa in linea o casa in linea alta tre piani sul percorso matrice.
- elementi di casa a schiera alti due piani sui percorsi di impianto edilizio
- elementi di casa in linea o casa in linea alta due piani sui percorsi di impianto edilizio,
- casa mono/bifamiliare a pianta libera, alta due piani, sui percorsi di impianto edilizio.

2.Interventi edilizi ammessi

Sono ammessi i seguenti interventi con concessione singola:

- demolizione delle superfetazioni e di quelle parti di edificio in contrasto con la tipologia edilizia originaria per tutti gli edifici:
- demolizione di tutti quegli edifici in contrasto, per la posizione ed i materiali incongruenti;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova edificazione;
- variazione di destinazione d'uso;
- nuovo impianto;
- attrezzatura del territorio.

Edifici esistenti

Si prevedono interventi di ristrutturazione con ampliamenti e sostituzioni per un recupero ed un'organizzazione più sistematica del tessuto edilizio.
Negli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi “una tantum":
- per gli edifici unifamiliari, ampliamenti fino al 20% del volume esistente, per un massimo di mc. 200,00.

Edifici di nuova costruzione

E' consentita l'edificazione di nuove costruzioni, con concessione singola, sui lotti liberi.
I nuovi edifici dovranno avere un'altezza di due piani ed i caratteri dimensionali compositivo architettonici relativi alle tipologie previste.
L'Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) per gli interventi di nuova edificazione è di 0,30 mq/mq

Art. 65 ZONA C1

Riferimento con il P.T.C.P . Indicazioni di livello puntuale. :Assetto insediativo - MACROZONA 2 Direzione Millesimo, Art. 47 . ZONA 2/1 (Area agricolo/insediativa originaria di Le Giaire)

Descrizione della zona ed obiettivi di progetto

Comprende l'unica area destinata a nuovi insediamenti, in prevalenza residenziali.
Si colloca tra lo zona B5 e lo zona B8, lungo lo strada comunale Giaire che ne costituisce quindi il percorso matrice.
In tale zona il P.R.G. si attua mediante p.a. di iniziativa pubblica o privata nel rispetto degli interventi consentiti ed ai parametri fissati dalla tabella allegata.
Di seguito sono esposti gli interventi consentiti nella zona stessa.
L'obiettivo che si vuole raggiungere con questi interventi è quello di consentire un'espansione futura della zona non compromissoria.

1. Interventi urbanistici ammessi

Storicamente l'attuale strada comunale Giaire ha sempre costituito un percorso al servizio dei piccoli insediamenti agricoli di Le Giaire e di Le Giaire Sottane.
In questo caso la strada diventa il percorso matrice dell'insediamento, che si strutturerà su di esso e su di un percorso di impianto edilizio parallelo. I lotti saranno tra loro adiacenti e perpendicolari ai percorsi: le tipologie edilizie consentite sono di seguito specificate.

2. Interventi edilizi ammessi

- Nuova edificazione.

Lungo il percorso matrice potranno essere predisposti lotti perpendicolari aventi le dimensioni indicative di 35,00 x 40,00 metri.

La tipologia consentita è quella della casa mono/bifamiliare isolata che dovrà avere le seguenti caratteristiche:
- la planimetria non dovrà essere molto articolata,
- la copertura sarà preferibilmente a padiglione,
- l'altezza non dovrà essere superiore a due piani.

Lungo i percorsi di impianto edilizio potranno essere predisposti lotti perpendicolari aventi le dimensioni indicative come le esistenti di 35,00 – 40,00, metri.

La tipologia consentita è quella della casa mono/bifamiliare isolata con caratteristiche simili a quelle illustrate precedentemente.

L'Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) per gli interventi di nuova edificazione è di 0,35 mq/mq.

Art. 66 EDIFICI ISOLATI DI PARTICOLARE PREGIO ARCHITETTONICO O TIPOLOGICO

Per tutti gli edifici isolati che presentano particolari caratteristiche storiche, architettoniche e tipologiche, il Sindaco può prescrivere l'intervento di risanamento conservativo.

CAPITOLO VI

ZONE D

Art. 67 Zone a prevalente destinazione produttiva -

Destinazioni d'uso ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse in tali aree sono le seguenti:

a)- attività produttive industriali;
b) - attività produttive artigianali e attività legate al settore della piccola industria;
c)- attività di deposito artigianali ed industriali;
d)- attività artigianali ed industriali di trasformazione e conservazione dei prodotti alimentari, agricoli, zootecnici;
e)- attività artigianali e industriali di produzione e di trasformazione di energia;
f)- attività relative al trattamento ed alla depurazione delle acque reflue;
g)- attività commerciali all'ingrosso e al grande dettaglio, esposizioni e attività di trasporto complementari;
h)- attività di servizio per i trasporti;
i)- servizi pubblici e privati per le zone industriali e per le attività terziarie;
j)- attività amministrative e direzionali;
k)- attività ricettive e ricreative.

Nelle zone a prevalente destinazione produttiva è ammessa la costruzione di un alloggio per ogni azienda insediata avente superficie lorda massima di mq 180,00 per il proprietario, direttore o custode.
Per le distanze e le altezze valgono le stesse norme riportate nelle tabelle relative agli edifici industriali.
Tutti gli insediamenti dovranno ottemperare alle leggi vigenti in materia di emissioni in atmosfera, smaltimento di rifiuti liquidi e solidi e dovranno comunque avere particolare riguardo alla tutela dell'ambiente.
Le distanze dalle strade sono indicate in cartografia; in difetto dovranno essere pari a m 7,00.
Per una corretta lettura delle tabelle allegate alle presenti N.T.A. è bene precisare che si definiscono rispettivamente:

- area lorda (a.l.) = area della proprietà comprese le aree destinate a viabilità dal P.R.G. ma ancora di proprietà privata;
- area netta (a.n.) = area della proprietà escluse le aree destinate a viabilità dal P.R.G.;
- area lotto (a.) = area netta escluse le aree da asservire a spazi pubblici (verde, parcheggio, spazi per attività collettive).

Art. 68 ZONA D 1 - Industriale esistente di completamento .

Riferimento con il P.T.C.P – Indicazioni di livello puntuale. :Assetto insediativo
MACROZONA 1 Direzione Finale Ligure, Art.44 . ZONA 1/1 (Area insediamenti Industriali)

Comprende un'area industriale esistente e di completamento che si può attuare con intervento diretto, essendo area già urbanizzata.
E' stato aumentato il rapporto di copertura dell'area lorda per consentire eventuali ampliamenti dell'attività produttiva senza interessare nuovi terreni nelle Vicinanze.

1.Interventi edilizi ammessi

E' vietato l'impiego di materiali non consoni (lamiera di ferro, eternit, ondulux per le coperture o l'uso di materiali di risulta).
Si dovrà procedere alla piantumazione di essenze decorative del luogo atte ad inserire meglio nel paesaggio i volumi industriali edificati. La posizione dell'intervento è stata suggerita, previo controllo sul campo, nella TAV. n.7a del livello puntuale del P.T.C.P.
In tale zona sono consentite le destinazioni di cui alle lettere a) b) c) d) e) g) h) i) j)

TABELLA DELLA ZONA D 1

zona omogenea	lettera D (Dm 02 04 68)	Industria artigianale di nuovo impianto
destinazione	industriale	
tipo	completamento	
superficie	Ha = 39,5	

Edificazione		in presenza di p.a.	In assenza di p.a
indice di di copertura	%		60
indice fondiario massimo			
estensione minima di p.a.			

aree da asservire per spazi pubblici		
parcheggio	mq/ab	2,50

aree da asservire per spazi privati		
verde	mq	5,00
parcheggio per insediamenti residenziali	mq	10,00
parcheggio per altri insediamenti	mq	15,00

tipologia edilizia		
altezza massima	m	8,00
numero massimo di piani fuori terra	n	2
distanza dai fabbricati	m	H
distanza minima dai fabbricati	m	10,00
distanza dai confini di proprietà e di zona	m	H/2
distanza minima da confini di proprietà e di zona	m	5,00

Art. 69 ZONA D2 - Industriale artigianale di nuovo impianto -

Riferimento con il P.T.C.P - Indicazioni di livello puntuale. :Assetto insediativo .
MACROZONA 2 Direzione Millesimo, Art.48 . ZONA 2/2 (Nuova area per insediamenti produttivi)

La zonizzazione delimita per la prima volta quest' area per destinazioni produttive di cui all'art. 64 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione industriale.

L'area compresa è immediatamente identificata come tipica dei luoghi, sia nella sua conformazione paesistica che dalla presenza di un edificio adibito ad attività produttiva collegata alla lavorazione del legno.

E' stata prevista per quattro validi motivi:

1) l'area garantisce l'insediamento di nuove attività produttive, nel caso ce ne fosse la richiesta, poiché l'area D1 è vicina alla saturazione:

2) l'area garantisce l'insediamento di attività già esistenti nel caso dovessero crearsi le condizioni per dover spostare attività produttive presenti in altri luoghi del Comune di Calizzano;

3) la presenza di una attività produttiva dichiara la vocazione dell'area;

4) l'area è localizzata vicino ad un'importante via di comunicazione in direzione di Millesimo e l'eventuale traffico, che dovesse svilupparsi a supporto delle attività produttive, interesserebbe solo in parte il centro abitato.

INTERVENTI URBANISTICI AMMESSI

Gli interventi potranno essere eseguiti mediante strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata ,lotto minimo per ogni SUA mq 10.000, recante uno studio relativo al nuovo insediamento e la sua collocazione urbanistica dell'area individuata coma D2/a.

Nel caso in cui dovesse residuare una porzione inferiore a mq 10.000 l'ultimo SUA potrà essere attuato in deroga a tale superficie minima purché vada a saturare l'intera sottozona D2/a.

Nell'area D2/b essendo la stessa già dotata delle principali infrastrutture a rete e delle opere di urbanizzazione primaria è possibile intervenire per singoli progetti il cui titolo abilitativo carà costituito da una concessione edilizia convenzionata .

In tal caso il progetto dovrà essere corredato da un atto unilaterale d'obbligo approvato dall'organo comunale competente che preveda:

- l'esecuzione diretta degli interventi di miglioramento e potenziamento delle opere di urbanizzazione primarie e indotte dall'intervento ,quando necessari;

- l'esecuzione delle necessarie opere di urbanizzazione secondaria da realizzarsi anche fuori dal lotto di intervento e da cedere al Comune o da vincolare ad uso pubblico .a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti a norma della legislazione vigente;

•le garanzie finanziarie e i termini per l’adempimento dei relativi impegni ;

•le sanzioni per l’osservanza degli obblighi assunti.

I nuovi insediamenti dovranno collocarsi nel rispetto di quello esistente nella salvaguardia del territorio e pertanto dovrà essere predisposto uno accurato studio di percorso e dei lotti relativi.

I percorsi dovranno essere gerarchicamente individuati:
- •collegamento tra poli;
- •percorsi matrice;
- •percorso di impianto edilizio;
- •percorso di collegamento.

1.Interventi edilizi permessi

Premesso che si dovrà procedere comunque alla demolizione di tutte le costruzioni non congruenti nelle posizioni e nei materiali (box metallici, baracche, costruzione varie edificate con materiali di recupero, ecc) ,il progetto dell’intervento dovrà contenere precise indicazioni relative agli individui architettonici:

•tipologia edilizia prevista (dimensioni,accessi ,distribuzione interna);
•tecniche costruttive utilizzate;
•destinazioni d’uso previste;
•materiali;
•colori e caratteri decorativi.

I nuovi capannoni dovranno avere indicativamente le dimensioni di 15,00-20,0 0x 50,00-70,00 metri.
Tutti i nuovi edifici dovranno avere un altezza massima di m 9,00 ad esclusione di eventuali costruzioni tecnologiche (silos,serbatoi d’acqua, antenne ecc)
Tutti gli insediamenti dovranno ottemperare alle leggi vigenti in materia di emissioni in atmosfera, smaltimento di rifiuti liquidi e solidi e dovranno comunque avere particolare riguardo alla tutela ambientale.

TABELLA DELLA ZONA D2

zona omogenea lettera D (Dm 02 04 68) destinazione attività produttive (art.58 nta) tipo completamento superficie Ha = 8,5647	Industria artigianale di nuovo impianto

Edificazione		in presenza di S.U.A.	In assenza di S.U.A
indice di di copertura	%	60	40
indice fondiario massimo			
estensione minima del S.U.A	mq	10.000	
estensione minima unità d'intervento	mq		3000

aree da asservire per spazi pubblici parcheggio

parcheggio
Verde — Applicare art.5 D.M. n.1444/68 da definire in sede di SUA o P.C. convenz.
Spazio per attività collettive

	in presenza di S.U.A.	In assenza di S.U.A
Aree da asservire per spazi privati	13% a. (1)	15% a.
Parcheggio per insediamenti commerciali	5% a. (2)	6% a.(2)
Parcheggio per insediamenti produttivi	10% a. (3)	12% a.(3)

tipologia edilizia		
altezza massima colmo	m	8,00
distanza dal ciglio stradale	m	7,00
numero massimo di piani fuori terra	n	2
distanza dai fabbricati	m	H
distanza minima dai fabbricati	m	10,00
distanza dai confini di proprietà e di zona	m	H/2
distanza minima da confini di proprietà e di zona	m	5,00

1)a= area lotto
2)per i nuovi insediamenti i commerciali al dettaglio ,resta fermo il necessario rispetto di quanto prescritto dai criteri di programmazione commerciale e urbanistici stabiliti dalla Regione Liguri con deliberazione di Consiglio n.29/1999 in attuazione dell'art. 6 del D.Lgs 31.03.98 n. 114;
3)Qualora tali inserimenti contemplino edifici per attività amministrative e direzionali e/0 attività ricettive e ricreative (di cui al precedente art. 58 lett l) e m)) e/o implicano una introduzione di una quota parte di destinazione residenziale (alloggio del proprietario ,

direttore o custode) dovrà essere comunque garantita la dotazione minima di spazi per parcheggi di cui all'art.41 sexies della legge 17.08.1942 n.1150 e s.m. ed i.

Art. 70 ZONA D4 - Destinato a campeggio -

Riferimento con il P.T.C.P. Indicazioni di livello puntuale. :Assetto insediativo -
MACROZONA 3 Direzione Bardineto, Art.51 . ZONA 3/1 (Area insediativa recente)

Comprende un'area di completamento destinata ad attività turistico-ricreative. E' consentita la destinazione d'uso di cui alla lettera m).

1. Interventi urbanistici ammessi

La modifica urbanistica apportata da un camping è assai relativa, essa rimane limitata alla creazione della viabilità, costituita da percorsi ad uso interno; in ogni caso dovrà essere predisposto uno studio dei percorsi e della disposizione delle piazzole relative.

2.Interventi edilizi ammessi

Premesso che si dovrà procedere alla demolizione di tutte le costruzioni non congruenti nella posizione e nei materiali (boxes metallici, baracche, costruzioni varie edificate con materiali di recupero ecc. ..), il progetto degli interventi dovrà contenere precise indicazioni relative agli individui architettonici:

- tipologia edilizia prevista, (dimensioni, accessi, distribuzione interna),
- tecniche costruttive utilizzate,
- destinazioni d'uso previste,
- materiali, (è previsto anche l'uso del legno in esterno)
- colori e caratteri decorativi.

E' permessa l'edificazione con destinazione a bar/ristorante e/o locali di abitazione per il conduttore.
La tipologia consentita è quella della casa isolata che dovrà avere le seguenti caratteristiche:
- la planimetria non dovrà essere molto articolata,
- la copertura sarà preferibilmente a padiglione,
- l'altezza non dovrà essere superiore a due piani.

E' consentita la costruzione dei blocchi servizi (piscina, wc, docce, lavatoi ecc. ..) nel numero e con i requisiti previsti dalle disposizioni di legge.
E' consentita inoltre lo costruzione di tutti quegli impianti necessari all'esercizio dell'attività (idrici, fognari, elettrici, ecc..)

L'Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) per gli interventi di nuova edificazione è di 0,30 mq/mq

L'area di pertinenza del camping sarà curata a giardino e dovranno essere piantate esclusivamente essenze legnose del luogo, con esclusione assoluta di quelle esotiche.

TABELLA DELLA ZONA D4

zona omogenea	lettera D (Dm 02 04 68)	Destinata a campeggio
destinazione	industriale	
tipo	completamento	
superficie	Ha = 39,5	

Edificazione		in presenza di p.a.	In assenza di p.a
indice di di copertura	%	60	
I.U.I. mq/mq		0,30	0,30
estensione minima di p.a.	Ha	5	

aree da asservire per spazi pubblici			
parcheggio	mq/ab	2,50	2,50

aree da asservire per spazi privati			
verde	mq	5,00	5,00
parcheggio per insediamenti residenziali	mq	10,00	10,00
parcheggio per altri insediamenti	mq	15,00	15,00

tipologia edilizia			
altezza massima	m	8,50	8,50
numero massimo di piani fuori terra	n	3	2
distanza dai fabbricati	m	H	H
distanza minima dai fabbricati	m	10,00	10,00
distanza dai confini di proprietà e di zona	m	H/2	H/2
distanza minima da confini di proprietà e di zona	m	5,00	5,00

CAPITOLO VII

Art. 71 ZONA Ts - TECNOLOGICA SPECIALE -

Riferimento con il P.T.C.P. • Indicazioni di livello puntuale. :Area agricola·
MACROZONA Direzione Millesimo , Art.. ZONA

Destinazioni d'uso ammesse:

Le destinazioni d'uso ammesse in tale zona sono esclusivamente le attività relative al trattamento ed alla depurazione delle acque reflue.
E' ammessa anche la costruzione di uffici inerenti l'attività e di un alloggio per il custode; tali costruzioni dovranno avere due piani fuori terra con un massimo di superficie coperta pari a 400 mq totali per tutte le costruzioni.

La distanza dai confini per qualsiasi tipo di costruzione, purché non interrata, dovrà rispettare le distanze prescritte dal Codice Civile

CAPITOLO· VIII

ZONE E

Art. 72 ZONE E • A DESTINAZIONE AGRICOLA -

Le zone agricole sono destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole o di quelle connesse all'agricoltura.

Le zone agricole si dividono in:

- *zone agricole boschive E1*
- *zone agricole normali E2*
- *zona agricole produttive E3*

Per le delimitazioni non comprese e pertanto non visibili nelle tavole di P.R.G., si demanda alle tavole di assetto vegetazionale del P.T.C.P. In scala 1:25.000 e comunque tali zone sono da considerarsi zone agricole boschive E1.

Art. 73 ZONE AGRICOLE BOSCHIVE - E1 -

Le zone agricole E1 sono destinate all'esercizio delle attività agricole, alla protezione dei beni naturali ed ambientali e alla realizzazione di opere idrauliche e reti tecnologiche.

Nuove costruzione

E' consentita la sola edificazione di fabbricati tecnologici al servizio delle attività sopraccitate. L'Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) per gli interventi di nuova edificazione di fabbricati tecnologici è di 0,003 mq/mq.

Edifici esistenti

Per quanto concerne i manufatti esistenti gli stessi potranno essere oggetto di opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, è ammesso il cambio di destinazione d'uso in residenziale, volto al presidio dei fondi, nel rispetto delle normative edilizie e igienico–sanitarie vigenti, purché non venga alterata o modificata, la sagoma, la tipologia esistente, le caratteristiche dei materiali, gli elementi caratteristici dei luoghi e non vi sia aumento di volume o superficie utile.

Al fine della conservazione degli edifici rurali esistenti (essiccatoi, piccoli ricoveri per gli attrezzi ecc..) è possibile sostituire il manto di copertura (secondo tipologia realizzato in scandole di legno o in pietra, ma spesso mancante per carenza di manutenzione) in lamiera grecata, di colore brunito, mantenendo rigorosamente l'orditura portante lignea, la dimensione dello sporto di gronda e lo schema statico della stessa, evitando altresì cordoli di coronamento in cemento armato.

(**Nota:** tale intervento, pur non essendo strettamente legato al sistema del costruire tipologico locale, appare necessario al fine di preservare il patrimonio di edifici rurali esistenti che, a causa delle forti nevicate e delle intemperie in genere, sta man mano scomparendo. La tipologia del manto di copertura in metallo è, peraltro, spesso utilizzata per la conservazione degli edifici dell'arco alpino del versante italiano ed essendo un sistema poco invasivo e reversibile lo si ritiene preferibile rispetto al rischio di perdita di una così ricca testimonianza dell'antropizzazione di questa parte di territorio).

Art. 74 ZONE AGRICOLE NORMALI - E2

In tali zone sono ammesse:

Nuove costruzioni

- abitazioni del proprietario a presidio dei fondi in proprietà su cui vengono realizzate.

Tali costruzioni, per quanto non specificato nei presenti articoli, si dovranno attenere alle norme prescritte per le zone B. Il lotto minimo di proprietà per le costruzione non dovrà essere inferiore a mq 3.000,00. Per la realizzazione delle abitazioni a presidio dei fondi, l'indice di utilizzazione insediativo (I.U.I.) è di mq/mq 0,01. E' consentito l'asservimento di lotti non contigui ma compresi in un raggio non superiore a m 500,00. La superficie minima asservita deve essere almeno di 5.000,00 mq.
L'altezza massima consentita è di m 6,50 alla linea di gronda, con un massimo di due piani fuori terra. Almeno il 40 % della superficie agibile (eventualmente calcolata su entrambi i piani) deve essere destinata al servizio di presidio dei fondi (magazzino/deposito dei prodotti e attrezzi agricoli).
Per la realizzazione delle abitazioni a presidio dei fondi è necessario allegare al progetto edilizio una “bozza di convenzione” da perfezionare prima del rilascio del relativo Permesso di Costruire, con la quale il proponente si impegna a garantire la migliore manutenzione del patrimonio vegetale (comprese le eventuali parti di sottobosco) la regimazione delle acque superficiali ed il reticolo di muri e fasce rappresentativo dell'organizzazione storica dell'agricoltura locale, relativamente all'intera area asservita. Per quanto concerne l’area asservita non in proprietà è necessario allegare al progetto una bozza di contratto d’affitto, da perfezionarsi prima del rilascio del titolo, che regoli i rapporti fra la proprietà del fondo ed il titolare dell’asservimento in merito al presidio ed alla manutenzione, come sopra indicato, del fondo stesso. La bozza di convenzione dovrà altresì disciplinare la realizzazione delle eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie (ad es. allacci a reti comunali di adduzione o scarico) da realizzarsi a carico del proponente.

- maneggi;

- edifici destinati ad agriturismo (realizzati secondo la specifica normativa vigente);

- installazioni per campeggi estivi ed impianti di tipo collettivo per lo sport e lo svago con attrezzature a carattere temporaneo o permanente;

- segherie e depositi per la lavorazione e la conservazione del legname nonché costruzioni per la raccolta, la conservazione e la lavorazione di prodotti agricoli locali, per il ricovero di macchinari agricoli ed attrezzi.

I nuovi edifici produttivi dovranno avere indicativamente dimensioni massime di metri 10,00 x 30,00 circa o comunque mantenere la stessa proporzione fra i lati. I nuovi edifici dovranno avere un altezza massima alla linea di gronda di m 6,00, ad esclusione di eventuali costruzioni tecnologiche (silos, serbatoi d’acqua, antenne ecc). Tutti gli insediamenti dovranno ottemperare alle leggi vigenti in materia di emissioni in atmosfera, smaltimento di rifiuti liquidi e solidi e dovranno comunque avere particolare riguardo alla tutela ambientale.

Tutte le attrezzature agricole quali tettoie, fienili, magazzini, silos, per la raccolta, la

conservazione e la lavorazione di prodotti agricoli locali, nonché le piccole costruzioni identificate come ricoveri attrezzi, locali di deposito, ecc. potranno essere costruiti senza utilizzazione dell'indice (I.U.I.) purché il richiedente sia un imprenditore agricolo a titolo professionale ai sensi dell'art. 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004 n. 99 ivi compresi l'agriturismo ed i maneggi. Dovrà comunque essere rispettato un rapporto di copertura massimo, pari al 5 %, di un lotto minimo contiguo pari a mq 3.000,00 con un massimo di superficie agibile pari a mq 200,00 (l'applicazione della percentuale del rapporto di copertura sul lotto è intesa alla stregua dell'asservimento del lotto medesimo).

Le segherie e i depositi per la lavorazione e la conservazione del legname o di prodotti derivanti dalla lavorazione del legno, potranno essere costruiti senza utilizzazione dell'indice (I.U.I.) purché il richiedente sia un imprenditore a titolo principale regolarmente iscritto alle categorie inerenti la lavorazione del legno e/o dei prodotti come sopra descritti. Dovrà essere rispettato un rapporto di copertura massimo, pari al 5 %, di un lotto minimo contiguo pari a mq 3.000,00 con un massimo di superficie agibile pari a mq 300,00 (l'applicazione della percentuale del rapporto di copertura sul lotto è intesa alla stregua dell'asservimento del lotto medesimo).

Tutti gli interventi di cui sopra, con esclusione della residenza per il presidio dei fondi, devono essere subordinati alla realizzazione di un piano aziendale che comprovi le specifiche caratteristiche tecniche e funzionali di tali manufatti in relazione alle caratteristiche territoriali ed alle esigenze dell'attività che si intende insediare.

Le prescrizioni relative all'edificazione di tutti i tipi di fabbricati in Zona E2, per quanto non specificato nel presente articolo, sono quelle stabilite per le Zone B.

- attrezzature per il territorio quali cabine elettriche, stazioni di sollevamento acque, vasche e depositi di acque e impianti di potabilizzazione;

- attrezzature di carattere tecnico relative alle installazioni elettriche non produttive e installazioni di trasporti a fune.

Edifici esistenti

- Per quanto concerne gli edifici residenziali esistenti alla data dell'adozione della presente Variante al PRG, è consentita la manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro, il risanamento conservativo, e la ristrutturazione edilizia nonchè l'ampliamento "una tantum", del 20 % della SA con un massimo di 60 mq.

- Per quanto concerne gli edifici ed i manufatti non residenziali esistenti alla data dell'adozione della presente Variante al PRG, è consentita la manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro, il risanamento conservativo, e la ristrutturazione edilizia nonchè l'ampliamento "una tantum", del 20 % della SA con un massimo di 100 mq.
E' altresì ammesso il cambio di destinazione d'uso in residenza, nel rispetto delle normative edilizie ed igienico-sanitarie vigenti, purchè non vengano alterate la tipologia esistente, le caratteristiche costruttive, l'uso dei materiali e gli elementi caratteristici dei luoghi.

Art. 75 ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE E3

In tali zone sono ammesse:

Nuove costruzioni

- abitazioni del proprietario o del conduttore solo se connesse e/o pertinenti ad attività agricole o produttive a titolo principale.

Tali costruzioni, per quanto non specificato nei presenti articoli, si dovranno attenere alle norme prescritte per le Zone B. Il lotto minimo di proprietà per le costruzione non dovrà essere inferiore a mq 3.000,00. Per la realizzazione delle abitazioni del proprietario titolare dell'azienda esistente sul territorio l'indice di utilizzazione insediativo (I.U.I.) per la Zona E3 è di mq/mq 0,01. E' consentito l'asservimento di lotti non contigui ma compresi in un raggio non superiore a m 500,00. La superficie minima asservita deve essere almeno di 5.000,00 mq.
L'altezza massima consentita è di m 6,50 alla linea di gronda, con un massimo di due piani fuori terra. Almeno il 40 % della superficie agibile (calcolata su entrambi i piani) deve essere destinata all'attività produttiva (magazzino/deposito dei prodotti e attrezzi agricoli).

- segherie e depositi per la lavorazione e la conservazione del legname nonché costruzioni per la raccolta, la conservazione e la lavorazione di prodotti agricoli locali, per il ricovero di macchinari agricoli ed attrezzi.

I nuovi edifici produttivi dovranno avere indicativamente forma rettangolare con un rapporto fra i lati di circa 1 a 3. I nuovi edifici dovranno avere un altezza massima alla linea di gronda di m 6,00, ad esclusione di eventuali costruzioni tecnologiche (silos, serbatoi d'acqua, antenne ecc). Tutti gli insediamenti dovranno ottemperare alle leggi vigenti in materia di emissioni in atmosfera, smaltimento di rifiuti liquidi e solidi e dovranno comunque avere particolare riguardo alla tutela ambientale.

Tutte le attrezzature agricole quali tettoie, magazzini, silos, per la raccolta, la conservazione e la lavorazione di prodotti agricoli locali, nonché le piccole costruzioni identificate come ricoveri attrezzi, locali di deposito, ecc. potranno essere costruiti senza utilizzazione dell'indice (I.U.I.) purché il richiedente sia un imprenditore agricolo a titolo professionale ai sensi dell'art. 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004 n. 99 ivi compresi l'agriturismo ed i maneggi. Dovrà comunque essere rispettato un rapporto di copertura massimo, pari al 10 %, di un lotto minimo contiguo pari a mq 3.000,00 con un massimo di superficie agibile pari a mq 200,00 (l'applicazione della percentuale del rapporto di copertura sul lotto è intesa alla stregua dell'asservimento del lotto medesimo).

Le segherie e i depositi per la lavorazione e la conservazione del legname o di prodotti derivanti dalla lavorazione del legno, potranno essere costruiti senza utilizzazione dell'indice (I.U.I.) purché il richiedente sia un imprenditore a titolo principale regolarmente iscritto alle categorie inerenti la lavorazione del legno e/o dei prodotti come sopra descritti. Dovrà essere rispettato un rapporto di copertura massimo, pari al 10 %, di un lotto minimo contiguo pari a mq 3.000,00 con un massimo di superficie agibile pari a mq 600,00 (l'applicazione della percentuale del rapporto di copertura sul lotto è intesa alla stregua dell'asservimento del lotto medesimo).

Le prescrizioni relative all'edificazione per le suddette costruzioni sono quelle stabilite per le Zone artigianali D 2;

- fabbricati ad uso ricovero bestiame e relative pertinenze funzionali, che rispettino le norme vigenti in materia di salubrità degli ambienti e igienico sanitarie;

Le attività zootecniche dovranno essere localizzate in zone non carsiche e dovranno comunque essere rispettate tutte le specifiche normative relative alle disposizioni igienico sanitarie, alle disposizioni normative e fiscali delle attività agricole. I corpi di fabbrica devono disporsi con l'asse maggiore parallelo alle curve di livello e con un fronte non superiore a 30 m di continuità, deve essere cioè garantito uno stacco o discontinuità del fronte.
I nuovi edifici produttivi dovranno avere indicativamente forma rettangolare con un rapporto fra i lati di circa 1 a 3. Dovranno avere un altezza massima alla linea di gronda di m 6,00, ad esclusione di eventuali costruzioni tecnologiche (silos, serbatoi d'acqua, antenne ecc). Tutti gli insediamenti dovranno ottemperare alle leggi vigenti in materia di emissioni in atmosfera, smaltimento di rifiuti liquidi e solidi e dovranno comunque avere particolare riguardo alla tutela ambientale. Gli stessi potranno essere costruiti senza utilizzazione dell'indice (I.U.I.) purché il richiedente sia un imprenditore a titolo principale regolarmente iscritto alla relativa categoria. Dovrà essere rispettato un rapporto di copertura massimo, pari al 15 %, di un lotto minimo contiguo pari a mq 3.000,00 con un massimo di superficie agibile pari a mq 600,00 (l'applicazione della percentuale del rapporto di copertura sul lotto è intesa alla stregua dell'asservimento del lotto medesimo).

Tali interventi devono essere subordinati alla realizzazione del piano aziendale che ne comprovi le specifiche caratteristiche tecniche e funzionali in relazione alle caratteristiche territoriali ed alle esigenze agronomiche dell'attività produttiva agricola.

- Le prescrizioni relative all'edificazione per tutte le suddette costruzioni sono quelle stabilite per le Zone artigianali D 2;

- attrezzature di carattere tecnico relative alle installazioni elettriche non produttive e installazioni di trasporti a fune.

- attrezzature per il territorio quali cabine elettriche ,stazioni di sollevamento acque ,vasche e depositi di acque e impianti di potabilizzazione;

Edifici esistenti

- Per quanto concerne gli edifici residenziali esistenti alla data dell'adozione della presente Variante al PRG, è consentita la manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro, il risanamento conservativo, e la ristrutturazione edilizia nonchè l'ampliamento "una tantum", del 20 % della SA con un massimo di 60 mq.

- Per quanto concerne gli edifici ed i manufatti non residenziali esistenti alla data dell'adozione della presente Variante al PRG, è consentita la manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro, il risanamento conservativo, e la ristrutturazione edilizia nonchè l'ampliamento "una tantum", del 20 % della SA con un massimo di 100 mq.
E' altresì ammesso il cambio di destinazione d'uso in residenza, nel rispetto delle normative edilizie ed igienico-sanitarie vigenti, purchè non vengano alterate la tipologia esistente, le caratteristiche costruttive, l'uso dei materiali e gli elementi caratteristici dei luoghi.

Tabella riassuntiva dei parametri urbanistico – edilizi delle Zone E

	Zona E1	Zona E2	Zona E3
Nuove Costruzioni			
Abitazioni	no	sì (Presidio ambientale)	sì (Pertinenza Attività)
lotto minimo		3.000 mq	3.000 mq
asservimento lotto minimo		5.000 mq	5.000 mq
IUI		0,01mq/mq	0,01mq/mq
% di magazzini su S.A.		40% S.A.	40% S.A.
raggio minimo di asservimento		500 m	500 m
altezza massima (gronda)		6,5 m (max 2 piani f.t.)	6,5 m (max 2 piani f.t.)
obbligo di convenzione		sì	no
riferimento caratteristiche finiture		Zona B	Zona B
Fabbricati tecnologici (opere idrauliche e reti tecnologiche)	sì	no	no
IUI	0,003 mq/mq		
Attrezzature A servizio dell'agricoltura	no	compresi maneggi, campeggi e edifici destinati ad agriturismo	compresi maneggi, campeggi e edifici destinati ad agriturismi
IUI		no, se imprenditore agricolo	no, se imprenditore agricolo
rapporto di copertura		5,0 %	10,0 %
lotto minimo contiguo		3.000 mq	3.000 mq
S.Ag. massima		200 mq	200 mq
altezza massima (gronda)		6 m	6 m
dimensione massima		10m x 30m	
rapporto tra i lati			1 a 3
riferimento caratteristiche finiture		Zona B	Zona D2
Segherie	no	sì	sì
IUI		no, se imprenditore iscritto a categoria inerente	no, se imprenditore iscritto a categoria inerente
rapporto di copertura		5,0 %	10,0 %
lotto minimo contiguo		3.000 mq	3.000 mq
S.Ag. massima		300 mq	600 mq
dimensione massima		10 m x 30 m	
riferimento caratteristiche finiture		Zona B	Zona D2
Fabbricati zootecnici	no	no	si
IUI			no, se imprenditore agricolo
rapporto di copertura			15,0 %
lotto minimo contiguo			3.000 mq
S.Ag. massima			600 mq
altezza massima (gronda)			6 m
rapporto tra i lati			1 a 3
asse maggiore			30 m (parallelo alle curve di livello)
riferimento caratteristiche finiture			Zona D2

	Zona E1	Zona E2	Zona E3
Edifici esistenti			
Residenziali			
manutenzione ordinaria	sì	sì	sì
manutenzione straordinaria	sì	sì	sì
restauro	sì	sì	sì
risanamento conservativo	sì	sì	sì
ristrutturazione edilizia	sì	sì	sì
ampliamento	no	20% della S.A. fino a un massimo di 60 mq	20% della S.A. fino a un massimo di 60 mq
Non Residenziali			
manutenzione ordinaria	sì	sì	sì
manutenzione straordinaria	sì	sì	sì
restauro	sì	sì	sì
risanamento conservativo	sì	sì	sì
ristrutturazione edilizia	sì	sì	sì
ampliamento	no	20% della S.A. fino a un massimo di 100 mq	20% della S.A. fino a un massimo di 100 mq

Art. 76 Disposizioni valide per tutte le zone agricole

Nel rispetto della tradizione, i nuovi locali destinati a fienili e rimesse delle macchine agricole potranno anche essere costruiti in aggregazione agli edifici rurali utilizzati come abitazione.
La tipologia dovrà rispettare le caratteristiche tradizionali di costruzioni similari esistenti; le dimensioni non dovranno essere superiori a quelle dell'abitazione stessa.

L'Amministrazione Comunale provvederà ad emettere apposita richiesta di demolizione e ricostruzione per tutte quelle opere, al servizio dell'attività agricola, che presentano un' aspetto non decoroso perché costruite con materiali degradati o di risulta oppure sono state edificate in posizioni non coerenti.
Per costruzioni al servizio dell'attività agricola si intendono:
locali di deposito,
Legnaie
pollai,
conigliere,
canili,
serre e ripari in genere.

I locali deposito di piccole dimensioni e le legnaie, qualora l’immobile principale destinato ad abitazione del conduttore ne fosse sprovvisto, potranno essere costruiti senza alcun utilizzo dell'indice di utilizzazione insediativo a patto che il manufatto sia realizzato secondo le indicazioni di seguito riportate:
- pianta rettangolare,
- pareti verticali in muratura intonacata o rivestite in legno,
- tetto del tipo a capanna con manto di copertura in laterizi consentiti o in legno e con inclinazione massima del 45%,
- la porta di accesso deve essere posizionata sul fronte e le bucature sui lati.

Si dovranno rispettare, indicativamente, le seguenti dimensioni massime:
- fronte 3,00 m.
- profondità 4,00 m.
- altezza all’estradosso del colmo del tetto 3,15 m.

I pollai. le conigliere, i canili. le serre ed i ripari in genere dovranno essere costruiti con materiali idonei, non di recupero, e secondo i principi della buona tecnica.

CAPITOLO VIII

ZONE F-S

Comprendono tutte le aree destinate a spazi per attrezzature e servizi pubblici di interesse comunale e sovracomunale.
In tali zone, ove specificato nei seguenti articoli, sono ammesse costruzioni destinate all'interesse comune, che sono svincolate dall'indice di fabbricabilità; tuttavia si devono osservare le seguenti norme:

- distanza minima dai confini m 5,00
- distanza minima dai fabbricati di proprietà privata m 10,00

Tali aree sono di proprietà pubblica o preordinata all'acquisizione, anche con esproprio, da parte del Comune e degli Enti competenti.
Le destinazioni specifiche sono riportate nell'articolo successivo; ulteriori precisazioni ed eventuali integrazioni possono essere comunque stabilite dal Consiglio Comunale in sede di attuazione del P.R.G.

Art. 77 ZONE F - ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE URBANO E TERRITORIALE

Comprendono tutte le aree destinate a spazi per attrezzature e servizi pubblici di interesse comunale e sovracomunale. In tali zone, ove non, diversamente specificato, sono ammesse costruzioni destinate all'interesse comune e dovranno essere osservate le seguenti norme:

- altezza massima degli edifici m 8,00
- distanza minima dai confini di proprietà m 10,00
- distanza minima dai fabbricati di proprietà privata m 10,00.

La tipologia edilizia delle costruzioni non deve porsi in contrasto con la tipologia presente nelle zone adiacenti.
Tutti gli edifici dovranno essere approvati con Delibera Consigliare previo parere tecnico della Commissione Edilizia.

Zona f1

Destinazione d'uso:
Parco di flora e fauna alpina
Superficie mq 42.000.
Sono ammesse ristrutturazioni senza aumento di volume.

Zona f2

Destinazione d'uso:
Attrezzature pubbliche esistenti (A.N.A.S.)
Superficie mq 3.750.
Sono ammesse ristrutturazioni senza aumento di volume.

Zona f3

Destinazione d'uso:
Attrezzature di interesse generale e/o di interesse sociale (ex colonia)
Superficie mq 11.500.
Sono ammessi interventi di ristrutturazione con cambiamenti di destinazione d'uso.

Art. 78 ZONE S • ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE COMUNALE E DI QUARTIERE

Zona S1

Destinazione d'uso:
- Istruzione· Attrezzature di interesse comune· Spazi pubblici attrezzati· Parcheggi

Superficie mq 12.750.

Sono ammesse costruzioni con altezza massima di m 5, misurata al colmo del tetto; la superficie coperta massima potrà essere del 5 %
.

Zona S2

Destinazione d'uso:
Istruzione - Attrezzature di interesse comune

Superficie mq 25.211.

Sono ammesse costruzioni con superficie coperta massima del 20%

.

Zona S3

Destinazione d'uso:
Spazi pubblici attrezzati - Parcheggi

Superficie mq 14.750.

Sono ammesse costruzioni con altezza massima di m 5, misurata al colmo del tetto; la superficie coperta massima potrà essere del 5 %

Zona S4

Destinazione d'uso:
Spazi pubblici attrezzati - Parcheggi

Superficie mq 5.250.

Sono ammesse costruzioni con altezza massima di m 5, misurata al colmo del tetto; la superficie coperta massima potrà essere del 5 %

Zona S5

Destinazione d'uso:
Spazi pubblici attrezzati

Superficie mq 1.500.

Sono ammesse costruzioni con altezza massima di m 5, misurata al colmo del tetto; la superficie coperta massima potrà essere del 5 %

Zona S 6

Destinazione d'uso:
Spazi pubblici attrezzati - Parcheggi·

Superficie mq 16.500.

Sono ammesse costruzioni con altezza massima di 5 m, misurata al colmo del tetto; la superficie coperta massima potrà essere del 5%

Zona S7

Destinazione d'uso:
Attrezzature di interesse comune

Superficie mq 2.000.

Sono ammesse costruzioni con altezza massima di m 5, misurata al colmo del tetto; la superficie coperta massima potrà essere del 5%

Zona S8

Destinazione d'uso:
Parcheggi.

Superficie mq 3.500.

Sono ammesse costruzioni con superficie coperta massima del 20 %

Zona S9

Destinazione d'uso:
- Attrezzature di interesse comune - Spazi pubblici attrezzati·- Parcheggi.

Superficie mq 94.250.

Sono ammesse costruzioni con altezza massima di m 5 misurata al colmo del tetto; la superficie coperta massima potrà essere del 5 %

CA PITOLO IX

Art. 79 ALLINEAMENTI ED ARRETRAMENTI

Il Piano Regolatore Generale prescrive gli allineamenti edilizi lungo le strade aperte al pubblico transito. Tali allineamenti corrispondono al minimo arretramento ammesso a partire dalla mezzeria stradale o, se specificato, dal bordo stradale, salvi gli allineamenti indicati nelle planimetrie.
Per ciglio stradale si intende la linea di limite della piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari che pedonali ivi incluse le banchine o altre strutture laterali quando queste siano transitabili nonché gli elementi di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e similari)
Per tutte le strade al di fuori del centro abitato che non hanno indicazioni di allineamenti nelle planimetrie valgono le norme stabilite dal nuovo Codice della strada. (D.l. 30.4.92 n.285 - D.P.R. 16.12.92 n.495 - DPR. 26.4.1993 n.147)
Per quanto riguarda le distanze dei fabbricati dalle strade, ove non evidenziate in cartografia o specificate nelle tabelle di zona e per qualsiasi tipo di costruzione a carattere residenziale, industriale, agricolo od altro si rimanda a quanto disposto all'art. 26 della Legge Regionale n. 9/93.

Art. 80 ZONE DI TUTELA

Nelle planimetrie di P.R.G. sono indicate le zone di tutela e precisamente:

- le zone cimiteriali
- le zone di rispetto stradale.

Art. 81 ZONE CIMITERIALI

Nell'ambito delle fasce di rispetto cimiteriale è vietato qualsiasi tipo di costruzione: per edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
Esse sono disciplinate dalla legislazione vigente.
Le porzioni di zone residenziali o produttive, incluse nel perimetro che definisce la zona di rispetto cimiteriale, non sono computabili ai fini del calcolo dei volumi e superfici utili edificabili eccetto che per le zone agricole E2.

Art. 82 ZONE DI RISPETTO STRADALE

Le fasce di rispetto stradale, dove non individuate graficamente nelle tavole di P.R.G ., sono regolate dalle tabelle di P.R.G. allegate alle presenti norme; le fasce di rispetto stradale sono espropriabili al fine di permettere la costruzione e la ristrutturazione delle sedi stradali, previa redazione di progetto dell'opera o di p.a. pubblico; se ricadono all'interno di p.a. privati saranno disciplinate dalle norme di convenzione.
Le fasce di rispetto sono un vincolo di tutela e di distanza, pertanto non costituiscono specifica destinazione di zona al loro interno il P.R.G. indica le zone omogenee A·B-C·D·E·F·S. computabili al fine dell'applicazione degli indici.

Le fasce di rispetto antistanti le zone agricole E2, anche se non graficamente individuate nelle

tavole di Piano, sono a tutti gli effetti zone agricole E2.
Nelle fasce di rispetto stradale potrà essere consentita soltanto l'edificazione precaria di recinzioni, parcheggi e, solo in quelle ricadenti in zona agricola E2, di stazioni di servizio; la precarietà dovrà risultare da apposito atto allegato alla concessione.
Nelle fasce di rispetto sono anche ammessi impianti tecnologici con finalità pubbliche o di interesse generale.
E' consentita, in tali fasce, l'installazione di attività di vendita e di esposizione di roulottes, caravans e articoli da campeggio senza installazioni di nuove costruzioni e impianti fissi purché non costituiscano intralcio alla viabilità.
Per gli edifici compresi all'interno delle fasce di rispetto, oltre agli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, è ammesso anche l'intervento di restauro e risanamento conservativo.

Le fasce di rispetto stradali non concorrono a determinare distanza dai confini di zona.

CAPITOLO X

NORME FINALI

Art. 83 EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL P.R.G.

Gli edifici, impianti, insediamenti e strutture esistenti, in contrasto con le destinazioni, previste dal P.R.G., ove non sia previsto l'intervento mediante p.a. di iniziativa pubblica o la destinazione di P.R.G. non ne preveda l'esproprio, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva ma potranno subire trasformazione soltanto per adeguarsi alle presenti norme; potranno inoltre essere soggetti ad intervento di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria.
Nel caso di edifici, impianti, insediamenti e strutture esistenti o ricadenti in p.a. di iniziativa pubblica e preordinati all'esproprio saranno consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria; in particolare per gli immobili sede di attività produttive inquinanti saranno anche consentiti i miglioramenti igienici e tecnologici atti ad abbattere i fattori inquinanti ed a migliorare le condizioni di lavoro degli addetti purché ciò non costituisca potenziamento della capacità produttiva.

Art. 84 AUTORIZZAZIONI RILASCIATE

L'adozione in Consiglio Comunale della presente Variante al P.R.G. comporta la decadenza delle autorizzazioni non conformi alle sue previsioni, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati, nel qual caso dovranno essere completati entro il termine stabilito dalla legislazione vigente.
Il mancato completamento del lavoro, nei termini su indicati, comporterà la decadenza delle autorizzazioni ai sensi del TU 380-2001.

Art. 85 BARRIERE ARCHITETTONICHE

Per tutti gli edifici e opere pubbliche e di uso pubblico dovranno essere rispettate le norme di cui alla Circ. Min. LL.PP. Del 19 giugno 1968 n. 4809, alla L.N. n. 118 del 30 marzo 1971 e regolamento di Attuazione n. 384 del 27/04/1978; per tutti gli edifici privati dovranno essere rispettate le norme di cui alla L.N. n. 13 del 9 gennaio 1989, al D.M. n. 236 del 14 giugno 1989 e alla L.N. n. 11 del 5 maggio 1992.

Art. 86 POTERI DI DEROGA

I poteri di deroga possono essere esercitati limitatamente a casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale e con l'osservanza della L.N. n.1150 del 17/08/1942 – art. 41 e successive modificazioni.

Art. 87 PRESCRIZIONI PER L'USO DEL TERRITORIO DAL PUNTO DI VISTA GEOLOGICO-TECNICO

Per tutti gli interventi edilizi o di mutazione dello stato del suolo si dovrà tener conto anche delle prescrizioni e delle norme contenute nell'indagine geologico tecnica che diventano parte integrante delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 88 CONCLUSIONI

Le presenti norme hanno il fine di contribuire ad uno sviluppo urbanistico ed edilizio logico e corretto in relazione agli obbiettivi di Piano.
Nel caso in cui dovessero sorgere dubbi interpretativi e quindi di applicazione delle presenti norme, anche in riferimento a casi eventualmente non previsti, dovranno prevalere le soluzioni di buon senso che rispetteranno gli obbiettivi di Piano.