

Esproprio Immobiliare R.E.424/2023

Tribunale di Genova – Via Trento e Trieste civ. 174 – 16019 (Borgofornari) Ronco Scrivia (GE)



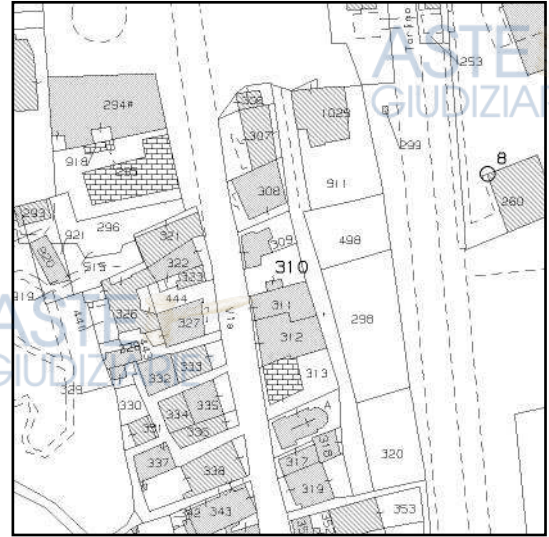
ALLEGATO A

INQUADRAMENTO URBANISTICO TERRITORIALE



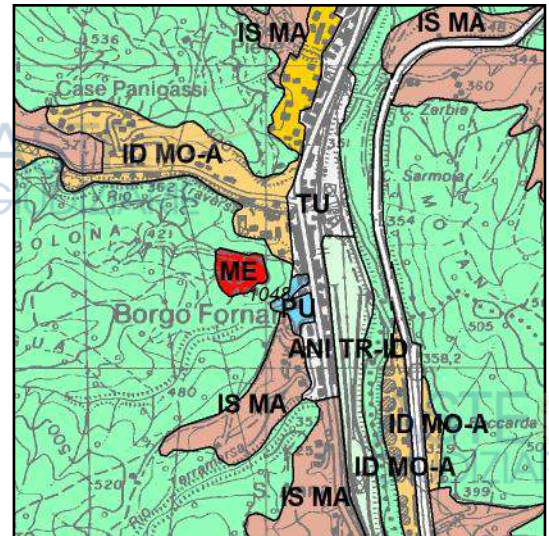
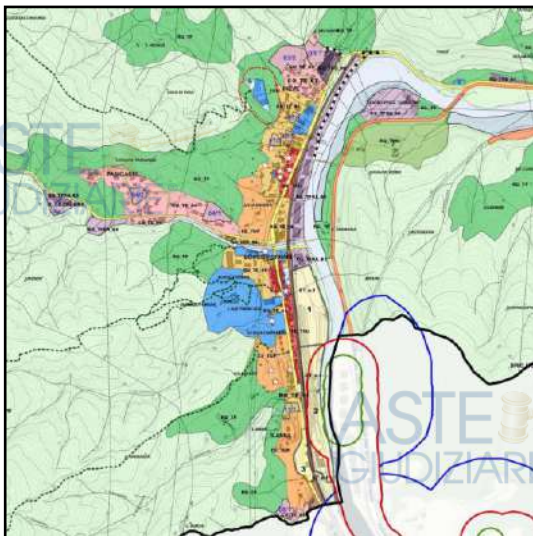
Esproprio Immobiliare R.E.424/2023

Tribunale di Genova – Via Trento e Trieste civ. 174 – 16019 (Borgofornari) Ronco Scrivia (GE)



Stralcio ortofoto Stralcio

Vax catastale



Stralcio Piano Urbanistico Comunale

Stralcio Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico



AMBITI DI CONSERVAZIONE TESSUTI STORICI INCLUSI NEI TESSUTI URBANI – CE TSU

<p>1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico</p>		
<p>Sigla Ambito: CE_TSU - Conservazione (CE)</p>	<p>Localizzazione territoriale dell'Ambito: aree di fondovalle del Capoluogo e di Borgo Fornari, disposte ai margini della strada statale</p> <p>Descrizione sintetica: Si tratta di tessuti edilizi compatti e nuclei storici inglobati nell'area urbana più ampia dei fondovalle, caratterizzati da un impianto a trama compatta, a prevalente destinazione residenziale, ove prevale l'esigenza di conservare il modello aggregativo che caratterizza l'immagine complessiva del tessuto edificato pur garantendo le condizioni, ove possibile, per recuperare ed eventualmente integrare l'assetto insediativo</p> <p>Numero degli Ambiti sul territorio : n. 5 n. 3 in località Capoluogo (Villavecchia - Zona Stazione – Zona Municipio) n.2 in località Borgo Fornari</p> <p>Superficie territoriale dell'Ambito: 72.733 mq</p> <p>Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC: 1,24 mq SU/mq St</p> <p>Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali del P.U.C.): Ambito n. 1</p>	<p>Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:</p> <p>Zona tipo A</p>
<p>2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:</p> <p>Paesaggistico - monumentale : No paesaggistico, presenti alcuni edifici con vincolo monumentale</p> <p>Piano di Bacino - VBP: minime porzioni sono in aree a pericolo di esondazione</p> <p>ZSC: NO</p> <p>Rispetto Cimiteriale: NO</p> <p>Rispetto Strada Statale : SI</p> <p>Rispetto Ferroviario (DPR 753/1980): SI</p> <p>Rispetto Autostradale : NO</p> <p>Rispetto Elettrodotto : NO</p> <p>Rispetto Tutela assoluta acquiferi : NO</p> <p>Vincolo idrogeologico: SI (Borgo Fornari)</p>		
<p>3 - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico regionale - P.T.C.P.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regime Normativo del Livello Territoriale : Ambito territoriale n. 58 - MODIFICABILITA' • Regime Normativo del Livello Locale - Assetto insediativo : <ul style="list-style-type: none"> - Aree Urbane - Tessuto Urbano TU : ambiti del Capoluogo - Insediamenti Diffusi in regime normativo Modificabilità di tipo A (ID-MO-A): ambiti di Borgo Fornari 		

Firmato Da: SIMONE ARDIGO' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATE Serial#: 5de2d6ef619ee330136



4- **Indicare solo gli eventuali regimi normativi** con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali regionali/provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito: NESSUNO

5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)	Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)	Funzioni principali previste	Funzioni complementari previste	Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.	
				Per utilizzo all'interno della stessa categoria comma 1	Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente
	a) residenza	Residenza			
	b) turistico-ricettiva	Turistico-ricettiva			Escluse strutture ricettive all'aria aperta
	c) produttiva e direzionale	Produttiva e direzionale		Solo attività di piccolo artigianato, e uffici	
	d) commerciale	Commerciale		Solo esercizi di vicinato	
	e) rurale	Servizi		Esclusi servizi speciali per le installazioni logistiche del trasporto pubblico, i macelli pubblici	
f) autorimesse e rimessaggi					
g) servizi					
Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: Per eventuali destinazioni d'uso oggi esistenti in contrasto con le funzioni principali ammesse è consentita la sola attività di manutenzione ordinaria e straordinaria senza ampliamento; in occasione della dismissione le destinazioni d'uso devono essere convertite nelle destinazioni d'uso ammesse.					

6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare (Localizzazione sulla Tav. _____ di Struttura del PUC ovvero mediante descrizione del profilo caratterizzante)	<p>Disciplina degli edifici urbani di pregio: all'interno degli ambiti CE_TSU sono presenti alcuni edifici così individuati per le loro caratteristiche tipologiche, architettoniche e costruttive, di seguito elencati ed individuati nella Tavola n. 5 della Struttura :</p> <p>Ambito CE TSU n. 1 – Porzione di Schiera dell'antica Via Postumia n. 2 – Ex Stazione di Posta n. 4 – Vecchia Conceria sull'antica Via Postumia n. 13 – Palazzina Via N. Sauro 50 n. 22 – Palazzina Via Libarna 46 n. 23 – Edificio Corso Italia 28 n. 24 – Via Castello 5 n. 25 – Via Castello 9 n. 26 – Via Castello 11 n. 27 - Via Castello 19 n. 28 Palazzo Spinola n. 29 - Complesso Le Torrette - Torretta nord Musante n. 30 – Complesso Le Torrette – Torretta sud Musante n. 33 – Via Mazzini 53</p>	<p>Disciplina degli edifici rurali di pregio se presenti nell'Ambito: NON AMMESSO</p> <p>Modalità di intervento: //</p> <p>Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: //</p>
---	--	---

Firmato Da: SIMONE ARDIGO Emesso Da: ARUBAPEPELU QUALIFIED PERSONA ATTESA PER IL PUC



	<p>n. 34 – Via Mazzini 22 n. 36 – Edificio Via Mazzini 27 n. 37 3 – Edificio IV Novembre 45 / Via Mazzini porzione di schiera n. 38 – Via Mazzini 23 e 25 n. 40 – Palazzo Spinola di Borgo Fornari</p> <p>Modalità di intervento: gli interventi ammessi e le relative modalità sono indicati nelle SCHEDE ciascuna individuata con stessa numerazione nell'ELABORATO - Edifici di pregio da conservare, parte integrante delle presenti Norme</p> <p>Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: si rimanda sempre ai contenuti dettagliati nelle SCHEDE riferita a ciascun edificio e contenute nell' ELABORATO - Edifici di pregio da conservare, parte integrante delle presenti Norme.</p>	
<p>7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)</p>	<p>Prescrizioni generali: Gli interventi ammessi nelle aree interessate da criticità idro-geomorfologiche come evidenziate nelle Tavola n. 9 e n. 12 della Struttura, sono disciplinati dagli artt. 3, 4 e 5 delle Norme Geologiche di attuazione del PUC. Va osservato il Rapporto di permeabilità minima che deve essere in generale pari al 30 % dei mappali effettivamente interessati dagli interventi; la percentuale minima sale al 40% nelle aree soggette a vincolo idrogeologico e al 75% nelle aree di frana attiva e quiescente - Art. 1 delle Norme Geologiche di Attuazione.</p> <p>Negli interventi di demolizione senza ricostruzione occorre l'obbligo di sistemazione dell'area demolita in conformità alle regole campo 17) ed iscrizione della SL nel registro del credito edilizio. Gli interventi comportanti modifiche esterne devono rispettare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - I limiti di distanza dalle costruzioni e dalle strade; - Gli allineamenti dell'aggregato edilizio preesistente e/o le linee di potenziale sviluppo del sedime originario dell'impianto edificato; - L'altezza massima degli edifici adiacenti. <p style="text-align: center;">Interventi consentiti</p> <p><u>Attività edilizia libera</u> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): rapporto di permeabilità minima pari al 30 % dei mappali effettivamente interessati dagli interventi; la percentuale minima sale al 40% nelle aree soggette a vincolo idrogeologico e al 75% nelle aree di frana attiva e quiescente (Art. 1 delle Norme Geologiche di Attuazione).</p> <p><u>Manutenzione ordinaria:</u> SI</p> <p>Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): SI, solo per la localizzazione delle funzioni principali ammesse. Per la destinazione commerciale (vicinato) solo se localizzata ai piani terra nei fabbricati esistenti prossimi alle viabilità pubbliche;</p> <p><u>Manutenzione straordinaria</u> (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): SI</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.: SI 2) Con frazionamento/accorpamento delle u.i.: SI - negli edifici esistenti, ferma restando la destinazione d'uso esistente ed ammessa tra le funzioni principali; nel caso in cui gli interventi portino alla creazione di nuove unità abitative, le stesse e quelle frazionate dovranno rispettare la superficie utile - SU > di 28 mq. per gli alloggi monolocale, SU > di 38 mq. per gli altri. <p>- Senza modifiche alle strutture: SI</p>	<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Firmato Da: SIMONE ARDIGO Emesso Da: ARUBA S.p.A. EU QUANTIFIED CERTIFICATE Serial#: 5db2d6ef6f9eea630e17c0590a83136</p>



	<p>- Con modifiche alle strutture: NO</p>
	<p><u>Restauro e risanamento conservativo</u> (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.):</p> <p>1) Senza cambio d'uso: SI</p> <p>2) Con cambio d'uso compatibile: SI, per modifica della funzione presente verso le funzioni principali previste per l'ambito,</p> <p>- Senza modifiche alle strutture: SI</p> <p>- Con modifiche alle strutture: SI</p>
	<p><u>Ristrutturazione edilizia</u> (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.)</p> <p>1) Modifiche esterne: SI nel rispetto delle prescrizioni generali</p> <p>2) Cambio d'uso con opere edilizie: SI nel rispetto delle prescrizioni generali</p> <p>3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico:</p> <p>- Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI</p> <p>- Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI nel rispetto delle prescrizioni generali</p> <p>4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):</p> <p>- Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI</p> <p>- Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI nel rispetto delle prescrizioni generali</p>
	<p><u>NUOVA COSTRUZIONE</u> (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m. nel rispetto delle distanze minime di cui alla voce 30 del REC vigente e ai campi 14) e 15)</p> <p>1) Ampliamento volumetrico di edificio esistente (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione (non superiore al 20% ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.) - max. 10%</p> <p>- Ampliamento planimetrico: SI nel rispetto delle prescrizioni generali</p> <p>- Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI nel rispetto delle prescrizioni generali</p> <p>- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: +1 piano nel rispetto dell'altezza massima degli edifici adiacenti</p> <p><u>Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti</u> (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) stabiliti dal PUC in misura superiore al 20% nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:</p> <p>- Densità fondiaria massima: 1,42 mq/mq</p> <p>2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici residenziali</u> NO</p> <p>- Ampliamento planimetrico: //</p> <p>- Ampliamento planimetrico e altimetrico: //</p> <p>- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: //</p> <p>3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>pertinenze di edifici residenziali</u>: NO</p> <p>- Ampliamento planimetrico: NO</p> <p>- Ampliamento planimetrico e altimetrico: NO</p>

Firmato Da: SIMONARDIGO Emesso Da: ARUBA QUALIFIED CERTIFICATES



	<ul style="list-style-type: none"> - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: NO 4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici non residenziali</u>: NO <ul style="list-style-type: none"> - Ampliamento planimetrico: SI nel rispetto delle distanze esistenti - Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI nel rispetto delle distanze esistenti e dell'altezza massima - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: NO <p>Gli incrementi volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) relativi agli interventi di ricostruzione di seguito indicati, sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Densità fondiaria massima: 1,42 mq/mq 5) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici residenziali suscettibili di demolizione</u>: <ul style="list-style-type: none"> - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria: SI nel rispetto delle prescrizioni generali - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max. 20 % di cui: SI di cui <ul style="list-style-type: none"> - proprio 10% - da credito edilizio 10%; - Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito: NO <p>Al fine di conservare il patrimonio edilizio di valore storico-documentale, in luogo della demolizione, il relativo progetto di restauro conservativo genera una quantità di S.U. corrispondente al sedime lordo della costruzione, che costituisce credito edilizio iscrivibile nell'apposito Registro comunale di cui agli artt. 35 e 37 al momento della comunicazione di ultimazione dei lavori di restauro</p> 6) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici non residenziali suscettibili di demolizione</u>: SI solo per convertirli alla funzione prevalente residenziale <ul style="list-style-type: none"> - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): SI - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico: NO - Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito: NO <p>Al fine di conservare il patrimonio edilizio di valore storico-documentale, in luogo della demolizione, il relativo progetto di restauro conservativo genera una quantità di S.U. corrispondente al sedime lordo della costruzione, che costituisce credito edilizio iscrivibile nell'apposito Registro comunale di cui agli artt. 35 e 37 al momento della comunicazione di ultimazione dei lavori di restauro</p> 7) Costruzione di nuovi edifici (indicare i parametri urbanistici in funzione della destinazione d'uso e della modalità di intervento p.c.c./p.c.): NO 8) Ristrutturazione urbanistica (indicare i parametri urbanistici come per la voce 7 e le eventuali prescrizioni progettuali e prestazionali): NO
<p>8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)</p>	<p>NON AMMESSO</p>
<p>9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)</p>	<p>Superficie accessoria realizzabile : 20 % della SU (superficie utile)</p>
<p>10 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi</p>	<p>Volume chiuso max 45 mc (non superiore al 20% del volume dell'edificio principale e comunque non eccedente 45 mc per unità abitativa) Parametri edilizi:</p>

Firmato Da: SANDRONE ARDIGO Emesso Da: ARUBAPEC - UNIFORMED ELETTRICI - CATEGORIA 11 - SERIAL#: 5d0c061619eea630e17105500a83136



<p>dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Altezza max 2,80 m; - Superficie coperta max. 12 mq; - Distanza max. dall'edificio principale: 12 m; - Caratteristiche costruttive: <ul style="list-style-type: none"> • copertura a falde inclinate, o a falda unica se addossata a muro di fascia, con inclinazione superiore al 35% ed inferiore al 60% • manto di copertura in tegole marsigliesi o coppi rossi • struttura portante in muratura/pietra o in legno • tamponamenti in muratura intonacata / in pietra a vista / in tavole di legno rifinite con sottofondo impregnante scuro • serramenti ciechi in legno o grata lineare e regolare
<p>11 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi)</p>	<p>NON AMMESSO</p>
<p>12 – Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)</p>	<p><u>Parcheggi privati pertinenziali per interventi sugli edifici esistenti (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.):</u> Per gli interventi che comportino:</p> <p>5) Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari: dotazione di un parcheggio di 12,50 mq. per ogni unità immobiliare nuova; laddove non sia possibile reperire tale dotazione è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato predeterminato dal Comune e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione</p> <p>6) Mutamento di destinazione d'uso degli immobili (nel caso in cui il fabbricato oggetto della sostituzione edilizia non sia già dotato di parcheggi e comunque in caso di incremento del carico urbanistico di cui all'art. 38 c. 1 L.R. 16/08 e s.m.): nella misura minima di:</p> <ul style="list-style-type: none"> • residenziale 3.50 mq ogni 10 mq di superficie utile* • attrezzature per lo spettacolo, la vita associativa e simili, mq. 1 ogni mq. 1 di superficie utile • edifici per uffici e negozi, di superficie netta di vendita minore o uguale di mq. 100: mq. 1 ogni mq. 10 di superficie utile; * • edifici a carattere alberghiero, ed altre attrezzature ricettive, 1 posto auto (12.50 mq) per ogni camera ovvero ogni locale destinato a pernottamento; • attività artigianali compatibili con la residenza (laboratori, forni, pasticcerie, attività di manipolazione sostanze non inquinanti, ed assimilabili): mq. 1 ogni mq. 10 di superficie utile; * • altri edifici: mq. 1 ogni mq. 10 di superficie utile <p>*laddove non sia possibile reperire tale dotazione è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato predeterminato dal Comune e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione</p> <p>7) Sostituzione edilizia dell'immobile originario (ai sensi dell'art. 14 L.R. 16/08): vedi punti 1) e 2) nel caso in cui il fabbricato oggetto della sostituzione edilizia non sia già dotato di parcheggi</p> <p>8) Caratteristiche costruttive:</p> <ul style="list-style-type: none"> • nel caso di parcheggio a raso deve essere realizzato mantenendo la permeabilità del terreno • nel caso di parcheggio fuori terra vedi disciplina punto 10) pertinenze con Superficie coperta max 30 mq. • nel caso di parcheggio in interrato obbligo di mantenere la struttura entro il profilo naturale del terreno con discostamento massimo del 5%, con unico varco di accesso e copertura a verde

Firmato Da: SIMONE ARZUFFI

	<p><u>Parcheggi privati pertinenziali</u> negli interventi di nuova costruzione <u>residenziale</u>: // 35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile) // Caratteristiche costruttive: vedi precedente punto 4) //</p>
<p>13 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)</p>	<p>Parcheggi privati non pertinenziali: NO 3) Parametri dimensionali: // 4) Caratteristiche costruttive: // In tutti i casi sopra indicati, la percorrenza massima pedonale tra gli edifici ed i relativi parcheggi con sopra dovuti, non può essere superiore a 500 m.</p> <p>È riconosciuto un bonus volumetrico pari al 5% dell'esistente, come stabilito dal D Lgs n. 28/2011 art. 12, nel caso di progetti di nuova costruzione per ampliamento di cui sopra, o di ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore valori minimi obbligatori di legge nei seguenti termini: 1) Nuova costruzione per ampliamento: percentuale da conseguire pari ad almeno il 30 % in più del minimo di legge (50 % dei consumi) 2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari ad almeno il 30 % in più del minimo di legge (50 % dei consumi)</p>
<p>14 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)</p>	<p>Indicare le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione: Distanza tra pareti finestrate = DF. 10,00 m., salvo il mantenimento delle distanze nelle porzioni ricostruite in conformità alla preesistenza</p> <p>DC - Distanze dai confini = 5,00 m. È ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se preesiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestra, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza. È ammessa deroga alla distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà previo accordo tra le parti e nel rispetto delle disposizioni dettate in materia dal Codice Civile.</p>
<p>15 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)</p>	<p>DS – Distanze dalle strade = m 5.00, salvo il mantenimento delle distanze nelle porzioni ricostruite in conformità alla preesistenza</p>
<p>16 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)</p>	<p>NON AMMESSO</p>
<p>17 – Regole per la qualità progettuale degli interventi.</p>	<p>TIPOLOGIE EDILIZIE Obbligo di mantenere la tipologia edilizia dell'edificio principale su cui si interviene</p> <p>COPERTURE A falde inclinate o a padiglione con pendenza compresa tra 25° e 35°; è vietato realizzare terrazze o coperture piane negli edifici storici che non li recassero all'origine. Non sono ammessi terrazzi ricavati entro le falde di copertura. Il manto di copertura dovrà essere in laterizio preferibilmente in coppi o tegole marsigliesi in laterizio. È obbligatorio l'uso dei coppi negli edifici vincolati. La struttura del tetto dovrà essere in legno, secondo la tradizione, con sporti contenuti entro un massimo di 0,50 m. Per illuminare i sottotetti potranno essere realizzate aperture raso falda di contenute dimensioni oppure abbaini con asse perpendicolare a quello longitudinale di falda, forma tradizionale, con larghezza massima di 1,20 mt. e colmo a quota inferiore a quello della falda interessata purché la superficie della proiezione di tali lucernai e abbaini non superi il 10% di quella della copertura. Sono ammesse coperture piane solo nel caso di terrazzi praticabili situati alla stessa quota dell'unità immobiliare a cui sono annessi. Le gronde e i pluviali devono essere in lamiera zincata o verniciata o in rame a sezione circolare. È ammessa l'installazione in aderenza o compresa nel manto di copertura, di pannelli solari o celle fotovoltaiche, di estensione tale da lasciare a vista almeno 1 m del manto stesso lungo tutto il perimetro della falda.</p>

Firmato Da: SIMONE ARDIGIANI CA Serial#: 20170705160630877015083136



MURATURA IN PIETRA A FACCIA VISTA

Le facciate realizzate in pietra a vista devono essere mantenute e se necessitano di restauri, devono essere utilizzate tecniche e materiali originari:

- è vietata la stuccatura dei giunti, che altera la consistenza delle murature in pietra a secco tipiche dell'architettura rurale;
- il materiale lapideo necessario per il restauro deve essere simile a quello originario, ricavato dallo sfaldamento naturale della roccia locale;
- negli spigoli e nei marcapiani vanno mantenute pietre di dimensioni maggiori lavorate con più accuratezza nella faccia a vista.
- anche le spalline di porte e finestre devono essere in pietra locale a vista con conci squadriati, di dimensioni maggiori rispetto a quelle dei muri, disposte a corsi orizzontali e verticali e lavorati con accuratezza sulla faccia a vista;
- per quanto riguarda gli architravi, se in legno devono essere mantenuti e non possono essere occultati e, se molto degradati, vanno sostituiti con altri analoghi; per quelli in pietra valgono le stesse norme relative alle spalline;
- stipiti e davanzali, solitamente in pietra o mattoni pieni devono essere mantenuti o ripristinati nei materiali originari.

BALCONI

Ammessi solo sulle pareti secondarie con larghezza massima limitata all'apertura delle persiane e profondità massima di 1.00 metri. Non sono ammessi balconi estesi a tutto il fronte dell'edificio, da spigolo a spigolo, e con più di un accesso sullo stesso fronte; la distanza dagli spigoli della costruzione non deve essere inferiore a 30 cm. È vietato sostituire le ringhiere d'epoca dei poggioli con altre di foggia e disegno diversi; qualora non sia possibile restaurarle vanno rifatte sul disegno e nei modi di quelle originarie. Sono comunque vietate ringhiere i cui montanti sporgano all'esterno rispetto al corrimano superiore.

Le mensole e le modanature dei balconi degli edifici esistenti vanno mantenute e recuperate senza alterazioni e semplificazioni di forme, materiali e colori.

Balconate a struttura lignea delle case rurali vanno mantenute e recuperate nei modi e nelle forme tradizionali; ove ciò non fosse possibile ed in generale, dovendo ripristinare una ringhiera di cui non esiste più traccia, questa dovrà avere struttura esile, ferro battuto o in tondino di ferro verniciato nero ed un disegno semplicissimo che riprenda quello della tradizione locale.

Non ammessa la realizzazione di terrazze scoperte pavimentate.

VERANDE

Non ammesse

PORTICATI E LOGGE

Ammessi con pilastro minimo di 0,30 per 0,30 m, purché nel corpo dell'edificio o con oggetto non superiore a mt.1,20 e comunque nel rispetto degli allineamenti dell'aggregato edilizio preesistente. Non possono avere lunghezza superiore a quella del fronte sul quale sono installati.

Per i pilastri e la copertura devono essere impiegate le stesse caratteristiche (materiali e inclinazione) dell'edificio.

Le logge possono avere sia parapetti pieni sia aperti in armonia con l'edificio e nel rispetto delle prescrizioni previste per i balconi.

BUCATURE

Le bucature, hanno l'altezza armonicamente prevalente sulla larghezza secondo rapporti dimensionali tradizionalmente diffusi.

I contorni delle aperture (porte e finestre), ad eccezione dei davanzali e delle soglie, devono essere lasciati ad intonaco.

È consentita la riapertura di bucatore già esistenti e tamponate (qualora risalenti all'impianto originario e successivamente tamponate). È ammessa la realizzazione di nuove bucatore solo se in asse con bucatore preesistenti, nel rispetto degli allineamenti orizzontali esistenti e comunque di morfologia e dimensioni conformi a quella prevalente nell'edificio.

È possibile allargare bucatore di dimensioni ridotte del tipo finestrini ad un'anta solo in caso di provata necessità di adeguamento igienico, utilizzando sempre dimensioni e forme della tradizione locale in armonia con le altre bucatore dell'edificio. È obbligatorio la conservazione ed il ripristino dei portali in pietra esistenti con il riutilizzo degli elementi lapidei originari dell'architrave e degli stipiti.



Porte di ingresso da mantenere/realizzare in legno sul modello di quelle esistenti ed eventualmente rivestite in lamiera con chiodi ribattuti, finite a cera al naturale o tinteggiate a smalto in tinte scure preferibilmente verde, marrone*. Sono consentite porte in profilato metallico o pvc tinteggiate a smalto in tinte scure preferibilmente verde, marrone. Sono pertanto vietati i portoncini in alluminio anodizzato, come pure qualsiasi materiale plastico. Sono ammesse seconde porte a vetri in legno da posizionarsi al filo interno.

Nel caso di **accessi carrai** sono ammesse porte (eventualmente anche basculanti) a una o più ante con struttura in ferro e lamierino e/o rivestite in legno, purché di disegno schematico e tinteggiate a smalto con colori scuri. Per vetrine e porte di accesso ai locali commerciali sono ammessi infissi in vetro e legno smaltati in colori scuri. A protezione sono consigliati gli scuri in legno verniciati secondo la tradizione, e sono ammessi cancelli in ferro come quelli consigliati per porte di accesso a fondi e magazzini.

Finestre da mantenere/realizzare in legno o altro materiale, purché di colore bianco, marrone scuro e/o tinta legno con telaio fisso alloggiato nella mezzzeria del muro o a filo interno.

Persiane alla genovese in legno o alluminio con eventuale voletto rialzabile, tinteggiate in colore verde scuro o colori nella gamma della tradizione locale. Gli scuri esterni in legno naturale devono essere in legno a vista se di castagno naturale o smaltati in verde o marrone scuro, vanno mantenuti nelle forme tradizionali (anta con faccia esterna liscia e telaio sulla faccia interna).

Sono vietati gli avvolgibili e le veneziane in plastica esterni; sono ammessi avvolgibili solo negli edifici esistenti tipo "condominio"; è concessa la protezione con inferriate fisse in tondini di ferro, verniciate nere o verde scuro, di disegno lineare, secondo la tradizione locale.

RIVESTIMENTI ESTERNI

Le zoccolature possono essere realizzate con lastre regolari di pietra della tradizione locale o finite ad intonaco con colorazione diversa da quella soprastante di facciata.

PENSILINE SOVRAPORTA

Ammesse con sporto non superiore a 1,20 m, con struttura a sbalzo in legno o in ferro battuto e manto di copertura in cotto come la copertura dell'edificio o in lastre trasparenti.

SOGLIE, PIANE, DAVANZALI

Da realizzarsi in pietra, secondo la tradizione.

CORNICI DI GRONDA

Cornice con modanatura alla genovese o sporto di gronda realizzato con tecnica tradizionale. Non è ammessa la sporgenza della soletta in cls armato se non già esistente.

Negli edifici esistenti le cornici di gronda con modanature vanno mantenute e recuperate senza alterazioni e semplificazioni di forme, materiali e colori.

INSEGNE E TENDE IN EDIFICI

È consentita l'installazione di insegne per esercizi commerciali che dovranno essere di materiale, tipologia e dimensioni appropriate all'uso e comunque nel rispetto dei valori della tradizione locale e delle prescrizioni del vigente REC.

Le tende devono essere realizzate in conformità alle vigenti disposizioni del REC.

ELEMENTI TECNOLOGICI

Le canalizzazioni e gli impianti di rete devono essere installati sottotraccia.

Le antenne, le parabole e le apparecchiature per la climatizzazione dovranno essere conformi al REC vigente (artt. 103-104).

PERGOLATI E TETTOIE ESTERNE IN EDIFICI

I pergolati possono essere consentiti se di dimensioni e forme compatibili con gli edifici e comunque da realizzarsi esclusivamente con strutture in legno o in metallo verniciato. Non sono consentiti tamponamenti verticali né coperture orizzontali. Le tettoie esterne sono consentite se armonicamente inserite

Firmato digitalmente da SIMONE CARDIGO Emesso Da: ARUBAPEC ELETTRONIC CERTIFICAZIONE CA G1 Serial#: 5dca561619ee705e17c05590a011



<p>23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l’Ambito che il PUC conferma (numerazione ed identificazione dei tracciati/perimetri di intervento)</p>	<p>NON AMMESSO</p>
<p>24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell’Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS</p>	<p>NON AMMESSO</p>
<p>25 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell’Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)</p>	<p>Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell’Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:</p> <p>1) perimetro dell’Ambito: flessibilità ammessa in sede di redazione dei progetti sino ad un massimo di 2,00 m. per allineamento dei limiti delle particelle catastali</p> <p>2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi: NO</p> <p>3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive: NO</p> <p>4) disciplina geologica: NO</p> <p>5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata: NO</p> <p>6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture: non pertinente in quanto la localizzazione e la tipologia dei servizi è da definirsi in sede di presentazione del progetto di concerto con la Civica Amministrazione alla luce delle reali esigenze dell’ambito interessato dall’intervento</p> <p>7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato: NO</p>
<p>26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell’Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro)</p>	<p>Nessuno SUA vigente</p>

Firmato Da: SIMONE ARDIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATE CA G1 Serial#: 5022d6e199deea630e17c0590e83136

