

COMUNE DI DEGO  
(prov. di Savona)

# PIANO REGOLATORE GENERALE

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE VARIATE A SEGUITO DELLE:

1. modifiche normative accettate dall'Amministrazione Comunale raccolte nel volume separato ed intitolato "Istruttoria delle controdeduzioni relative alle osservazioni presentate dagli enti e dai privati";
2. modifiche apportate dall'Amministrazione Comunale con una specifica "variante in itinere marzo 1996";
3. modifiche apportate a seguito delle proposte avanzate dal Comitato Tecnico Urbanistico (C.T.U.) della Regione Liguria con voto n.745 del 15.04.1998 e accettate dall'Amministrazione Comunale;
4. modifiche apportate dall'Amministrazione Comunale con una specifica variante in itinere riguardante l'introduzione della zona industriale D6 e lo spostamento e modifica della destinazione d'uso della zona servizi F5.

STUDIO ARCH. MAURO MARIANO

## 0. NOTA INTRODUTTIVA

Il presente testo è stato integrato con:

1. le modifiche normative accettate dall'Amministrazione Comunale raccolte nel volume separato ed intitolato "Istruttoria delle controdeduzioni relative alle osservazioni presentate dagli enti e dai privati";
2. le modifiche apportate dall'Amministrazione Comunale con una specifica "variante in itinere marzo 1996";
3. le modifiche apportate a seguito delle proposte avanzate dal Comitato Tecnico Urbanistico (C.T.U.) della Regione Liguria con voto n.745 del 15.04.1998 e accettate dall'Amministrazione Comunale;
4. le modifiche apportate dall'Amministrazione Comunale con una specifica variante in itinere riguardante l'introduzione della zona industriale D6 e lo spostamento e modifica della destinazione d'uso della zona servizi F5.

Per comodità di consultazione il presente testo raccoglie tutte le modifiche elencate, ovviamente senza motivazioni.

Per rendere facilmente identificabili le modifiche apportate è stato predisposto un accorgimento grafico: il testo originario del presente volume è rimasto stampato con il carattere "Times new roman" mentre le modifiche introdotte sono state stampate con i seguenti caratteri tipografici, come del resto già evisualizzato nel precedente elenco numerato e precisamente:

1. carattere "Bahamas light";
2. carattere "Arial";
3. carattere "PenguinLight";
4. carattere "AvantGarde Bk Bt";

Anche nell'indice è stata adottata lo stesso accorgimento, in modo da rendere immediatamente distinguibili gli articoli originari dagli articoli modificati o introdotti.

Inoltre, come conseguenza delle modifiche apportate a seguito delle proposte avanzate dal Comitato Tecnico Urbanistico (C.T.U.) della Regione Liguria con voto n°745 del 15.04.1998 e accettate dall'Amministrazione Comunale, sono stati modificati anche gli elaborati grafici allegati. Le modifiche sono state evidenziate sempre con il carattere "PenguinLight".

## **I. GENERALITA'**

### **art. 1 PREMESSA E FINALITA' DEL PIANO**

Il presente P.R.G., in base all'art.1 della L.R. n.7/1974 subentra al P.R.G. precedente (adottato dal C.C. in data 05.05.73 con delibera n.3 e approvato dal Consiglio Regionale in data 28.04.75 con decreto n.922) in quanto "le previsioni e le prescrizioni dei P.R.G. devono essere verificate ogni dieci anni in relazione ai fabbisogni nel frattempo maturati e agli obiettivi e alle linee della programmazione economica e della pianificazione territoriale della Regione".

Il Comune di Deago ha provveduto alla verifica del precedente P.R.G. con delibera del Consiglio Comunale n.26 del 23.03.85.

Da tale data, fino alla emanazione del relativo decreto di approvazione del nuovo P.R.G. divengono operative le misure di salvaguardia come da L.N. n.1902/1982 modificata con L.N. n.1357/1955, L.N. n.615/1959, L.N. n.517/1966 e L.N. n.291/1971.

Il seguente P.R.G. va inteso come "quadro di riferimento" per una pubblica programmazione, in vista di successivi piani attuativi costituenti progetti finalizzati.

Tale "quadro di riferimento" contiene anche previsioni suscettibili di immediata applicazione come le disposizioni che prevedono la destinazione di determinate aree e sede di opere o di impianti di interesse pubblico (chiese, mercati, ospedali, scuole, uffici pubblici, attrezzature sportive, attrezzature sociali, impianti tecnologici) insieme a tutte quelle norme sulla tipologia edilizia e la regolamentazione, per ogni zona, delle distanze e delle altezze.

### **art. 2 DELIMITAZIONE DEI CENTRI ABITATI - (STRALCIATO)**

### **art. 3 ELABORATI DEL P.R.G. - (STRALCIATO)**

## **art. 4 VALIDITA' E APPLICAZIONE DEL P.R.G.**

Il presente P.R.G. disciplina tutto il territorio del Comune di Deago e le sue prescrizioni restano in vigore a tempo indeterminato.

I poteri di deroga alle norme del presente P.R.G. sono regolate dall'art.16 L.N n.765/1967 in base al quale il Sindaco, su delibera del C.C., e in osservanza all'art.3 della L.N. n.1357/1955 , può concedere deroghe concernenti i parametri relativi alle altezze ed alle distanze degli edifici **pubblici o di interesse pubblico** .

## **art. 5 CONTENUTO DEL P.R.G.**

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

- 1) la rete delle principali vie di comunicazione stradali, ferroviarie e dei relativi impianti;
- 2) la divisione in zone del territorio comunale con la precisazione delle zone destinate alla 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 a speciali servitù;
- 4) le aree da riservare ad edifici pubblici o di uso pubblico nonchè ad opere di interesse collettivo o sociale;
- 5) i vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale, paesistico;
- 6) le norme per l'attuazione del piano.

## **art. 6 TRASFORMAZIONE URBANISTICHE ED EDILIZIE**

Ogni attività comportante trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio comunale prevista dal P.R.G. e dal relativo P.P.A. partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata al rilascio, da parte del sindaco, della concessione o autorizzazione 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 la concessione o l'autorizzazione, impegnandosi con apposito atto, a realizzare a propria cura e spese seguendo le prescrizioni comunali.

## II. INDICI URBANISTICO-EDILIZI

### art. 7 INDICI EDILIZI

#### PERTINENZE DI UN FABBRICATO

Le pertinenze di un fabbricato sono i manufatti non abitabili e destinati al servizio esclusivo del medesimo. Tale destinazione deve risultare nell'autorizzazione o nella concessione.

Le pertinenze, sia di tipo condominiale che singolo, comprendono i locali adibiti ad autorimessa, a cantina, a ripostiglio, gli impianti tecnologici e le opere di sistemazione, arredo e recinzione del terreno.

#### VOLUME DI UN FABBRICATO (V)

Il volume di un fabbricato è la somma dei prodotti della superficie lorda di ogni piano per la rispettiva altezza lorda, con la sola eccezione delle pertinenze del fabbricato stesso e comunque delle autorimesse. Nel caso in cui il piano terra del fabbricato costituisca pertinenza, la quota di riferimento sarà l'intradosso del solaio di copertura della pertinenza. L'altezza non potrà comunque essere superiore a m.3,30 intesa come altezza lorda; in caso contrario l'eccedenza dovrà essere considerata cubatura.

#### ALTEZZA LORDA DI PIANO (Hp)

Ai fini del calcolo del volume di un fabbricato l'altezza lorda di piano è la distanza tra gli estradossi del solaio di calpestio e del solaio soprastante.

Nel caso in cui il solaio soprastante o una sua porzione non sia orizzontale, per altezza lorda ad esso relativa è da intendersi la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale, mediano tra il piano di calpestio stesso ed il punto più alto dell'estradosso del solaio soprastante. Il solaio soprastante l'ultimo piano abitabile, si può considerare ai fini del calcolo delle cubature, come avente una altezza teorica di cm.25.

#### SUPERFICIE LORDA DI PIANO DI UN FABBRICATO (Sp)

Ai fini del calcolo del volume di un fabbricato, la superficie lorda di un piano è la somma di tutte le superfici lorde dei solai orizzontali e delle proiezioni orizzontali di quelli inclinati in esso compresi.

Sono da escludere dal computo della superficie lorda i terrazzi scoperti nonchè i balconi e le logge o loro porzioni non sporgenti più di mt. 1,20 dai muri perimetrali; le parti eccedenti tale limite sono invece da computare totalmente.

#### ALTEZZA DI UN FABBRICATO (H)

L'altezza di un fabbricato è la distanza tra la quota di riferimento ed il piano virtuale orizzontale, mediano tra l'estradosso del solaio orizzontale di calpestio del più elevato locale abitabile ed il punto più elevato della copertura.

Nel caso di copertura piana l'altezza viene misurata tra la quota di riferimento e l'estradosso del solaio di copertura.

Nel caso di un fabbricato a gradoni addossato al terreno, è ammessa la misurazione per corpi di fabbrica.

Nel caso di fabbricati produttivi o agricoli privi di solaio di sottotetto, si intende per altezza la distanza intercorrente tra la quota di riferimento ed il piano orizzontale medio tra l'imposta ed il colmo della copertura.

#### CORPO DI FABBRICA

Ai fini della misurazione dell'altezza massima di un fabbricato, il corpo di fabbrica di una costruzione è una porzione della stessa, compresa tra la quota di riferimento del fabbricato e la rispettiva copertura; il corpo di fabbrica così individuato dovrà presentare, rispetto alla restante parte, una propria autonomia distributiva o funzionale.

## PIANO DI SPICCATO DI UN FABBRICATO

Il piano di spiccatto di un fabbricato è il piano orizzontale di separazione tra le fondazioni, considerando in tal senso anche i locali totalmente interrati, con la sola eccezione dell'apertura di accesso, e la restante parte della costruzione.

## QUOTA DI RIFERIMENTO DI UN CORPO DI FABBRICA

La quota di riferimento di un corpo di fabbrica è il punto più basso della giacitura del terreno sul perimetro della costruzione come risultava prima dell'intervento, ovvero il piano di spiccatto della costruzione stessa qualora questo sia posto a quota inferiore a detta giacitura.

## MISURAZIONE DELLE DISTANZE

La distanza di un edificio da un qualunque elemento esterno è quella minore misurata dal perimetro della proiezione orizzontale dell'edificio stesso, ivi compresi tutti gli elementi aggettanti. Nel caso in cui tali aggetti superino la misura di m.1,20, tale misura non dovrà essere compresa nel calcolo della distanza.

## SUPERFICIE COPERTA (Sc)

La superficie coperta da una costruzione è l'area delimitata dalla proiezione orizzontale del filo esterno dei muri perimetrali dell'edificio comprese le logge, i porticati, le chiostrine ed esclusi i poggiali e le cornici.

## RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)

Il rapporto di copertura è il rapporto fra la superficie coperta da una costruzione e la superficie contigua asservita alla stessa.

## SUPERFICIE ASSERVITA (Sa)

La superficie asservita alle nuove costruzioni è quella necessaria a soddisfare i parametri di fabbricabilità stabiliti dal Piano Regolatore Generale.

Le aree asservite ad un edificio possono restare di proprietà diversa da quella dell'edificio stesso, con l'obbligo della loro assoluta inedificabilità.

Per le costruzioni esistenti, non ricadenti in zone nelle quali gli interventi edilizi sono sottoposti all'obbligo di Piano Attuativo (p.a.), la superficie asservita è quella stabilita dalla normativa vigente al momento dell'edificazione; nel caso di costruzioni autorizzate prima del 31.8.1967, ove non esista agli atti regolare asservimento, si intende asservita una fascia minima di m. 5,00 attorno al perimetro dell'edificio e comunque non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale esistente all'atto dell'a-dozione del Piano Regolatore Generale.

Nel caso si intervenga su di un volume preesistente mediante parziale ricostruzione dello stesso o aggiunta di un nuovo corpo di fabbrica, per determinare la superficie da asservire al nuovo intervento, dovrà essere computato anche il volume già esistente, fatta salva l'ipotesi in cui le norme di attuazione del Piano Regolatore Generale consentano incrementi volumetrici indipendentemente dal rispetto dell'indice di zona.

E' fatta salva la facoltà di determinare la superficie asservita agli edifici esistenti applicando eventuali maggiori indici di fabbricabilità previsti dal Piano Regolatore Generale vigente al momento in cui si effettuano gli interventi edilizi.

Nei Piani Attuativi obbligatori la superficie territoriale deve essere asservita sia alle nuove volumetrie sia a quelle esistenti confermate con l'osservanza dei parametri vigenti.

## **art. 8 INDICI URBANISTICI**

### SUPERFICIE TERRITORIALE O DI ZONA (St)

La superficie territoriale comprende tutto il territorio di riferimento ad eccezione delle aree interessate dalla rete principale della viabilità pubblica o di uso pubblico.

### SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)

La superficie fondiaria comprende il territorio di riferimento con esclusione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in misura non inferiore a quella stabilita dallo strumento urbanistico generale e nei termini dallo stesso previsti, nonchè con esclusione della rete principale della viabilità pubblica o di uso pubblico.

Nella superficie fondiaria sono comprese le aree destinate alla viabilità, al verde ed ai parcheggi di esclusivo uso privato.

### **INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE O DI ZONA (It)**

L'indice di fabbricabilità territoriale è il rapporto tra il volume complessivo delle costruzioni (non destinate a servizi pubblici) esistenti e di nuova realizzazione e la relativa superficie territoriale.

### **INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (If)**

L'indice di fabbricabilità fondiaria è il rapporto tra il volume complessivo delle costruzioni esistenti e di nuova realizzazione e la relativa superficie fondiaria.

## **art. 9 APPLICAZIONE DEGLI INDICI**

Le aree destinate a sedi stradali ed attrezzature collettive comprese all'interno dei confini di zona, sono dotate di indice di edificabilità.

Le aree stradali di proprietà pubblica o che siano aperte al pubblico passaggio, restano a disposizione del Comune o dell'Ente Pubblico proprietario per l'utilizzo nei Piani Attuativi (p.a.).

La concessione ad edificare comporta vincolo della superficie corrispondente secondo l'indice di edificabilità territoriale.

L'area asservita deve essere connessa con quella sulla quale insiste il fabbricato.

Le aree destinate a pubblici servizi sono dotate di indice di edificabilità ed è ammesso il trasferimento dell'indice relativo con aree non connesse purchè comprese nella stessa zona.

In questo caso tale area destinata a servizi deve essere ceduta gratuitamente al Comune

### **III. INTERVENTI DI RECUPERO E TRASFORMAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA**

#### **art. 10 INTERVENTI AMMESSI**

Gli interventi di recupero e trasformazione edilizia ed urbanistica sono quelli definiti dalla L.N. n.457/1978, art. 31 e si possono così riassumere:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- ristrutturazione urbanistica

#### **art. 11 MANUTENZIONE ORDINARIA**

Si definiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti [art.31 p.to a) L.N. n.457/1978].

#### **art. 12 MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

Si definiscono interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche della destinazione d'uso [art.31 p.to b) L.N. n.457/1978].

#### **art. 13 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

Si definiscono interventi di restauro e risanamento conservativo quelli rivolti a conservare l'opera edilizia o ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, non consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino, il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio [art.31 p.to c) L.N. n.457/1978].

#### **art. 14 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti [art.31 p.to d) L.N. n.457/1978].

#### **art. 15 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

Si definiscono interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti 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.31 p.to e) L.N. n.457/1978].

#### **art. 16 NUOVA EDIFICAZIONE**

La nuova edificazione consiste nella realizzazione di qualunque opera emergente dal suolo al di sotto di



esso, eseguita con l'impiego di qualunque materiale.

E' considerata nuova edificazione anche qualsiasi manufatto che possa costituire una unità abitabile o agibile indipendentemente dalla sua durata o inamovibilità o incorporazione al suolo.

Si considerano nuova edificazione anche l'ampliamento o la sopraelevazione di unità abitative già esistenti con creazione di volumi o superfici utili aggiuntive, nonché l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria per le parti mancanti all'atto della richiesta di concessione.

La nuova edificazione è soggetta a concessione di cui all'art.24 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).

Tale concessione è onerosa ad esclusione dei casi comprensivi nell'art.9 della L.N. n.10/1977 e all'art.7 della L.N. n.94/1982 per i quali è prescritta **rispettivamente** la concessione gratuita **e la autorizzazione gratuita**.

## **art. 17 VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO (STRALCIATO)**

## **art. 18 NUOVO IMPIANTO**

L'intervento comprende l'insieme delle opere necessarie per la predisposizione delle nuove aree urbane, nel rispetto della destinazione prevista dal P.R.G. e precisamente:

- opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- realizzazione di edifici a destinazione residenziale, attività produttive, servizi e attrezzature;
- opere di arredo urbano.

L'intervento di nuovo impianto è soggetto alla approvazione preventiva di un p.a., salvo i casi in cui il P.R.G. precisa in maniera particolareggiata la disciplina d'uso e di intervento.

## **art. 19 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 Sip 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", delle stazioni elettriche e delle cabine di trasformazione, fatta salva la necessità di installare detti impianti in tutte le aree a prescindere dalle prescrizioni di zona, si devono comunque osservare le seguenti distanze dai confini dell'altrui proprietà:

- per le cabine aventi altezza massima di m.3,50 > o = m.3,00;
- per le cabine aventi altezza maggiore di m.3,50 > o = m.5,00.

La distanza dai fabbricati di proprietà o facenti parte della stessa lottizzazione, può essere derogata purchè 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 edilizia di zona utilizzando, ove occorre:

- 1) muratura intonacata;
- 2) muri in mattoni faccia a vista;
- 3) tetti a falde con tegole di copertura del tipo prescritto;
- 4) serramenti tinteggiati nei colori prescritti;
- 5) l'obbligo di riservare le opere in conglomerato cementizio armato faccia a vista o in pannelli prefabbricati, 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 e), f), g) della L.N. n.10/1977.

Gli interventi di attrezzature del territorio sono soggetti alla concessione.

Le cabine elettriche da inserire nei fabbricati, sono da considerarsi come volumi tecnici e pertanto soggette ad autorizzazione.

**art. 20 USO E TUTELA DELLE RISORSE NATURALI****ARTICOLO SOPPRESSO PER ACCETTAZIONE****IV. PIANI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.****art. 21 ATTUAZIONE PROGRAMMATA DEL P.R.G.****ARTICOLO SOPPRESSO PER ACCETTAZIONE****art. 22 DEFINIZIONE DEGLI STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

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. e del relativo P.P.A.

**art. 23 PIANI URBANISTICI ATTUATIVI - (p.a.) -**

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.24/1987 che segue le disposizioni della L.N. n.47/1985.

In base a tale legge sono Piani 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.

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. 24 OPERE ED ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Sono opere di urbanizzazione primaria:

- le strade;
- i parcheggi pubblici e gli spazi di sosta nella misura complessiva di mq.3,00 per abitante convenzionale insediabile;
- le fognature e gli impianti di depurazione;
- il sistema di distribuzione dell'acqua, della energia elettrica, della forza motrice, del gas e del telefono;
- la pubblica illuminazione;
- il verde attrezzato nella misura di mq.6,00 per abitante convenzionale insediabile;
- gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio degli insediamenti.

Sono opere di urbanizzazione secondaria quelle sottoelencate:

- gli asili nido, le scuole materne e le scuole dell'obbligo nella misura complessiva di mq.6,00, per abitante convenzionale insediabile;
- i mercati di quartiere, le delegazioni comunali, i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e

- sanitarie di quartiere nella misura di mq.2,80 per abitante convenzionale insediabile;
- le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi nella misura di mq.1,20 per abitante convenzionale insediabile;
- gli spazi pubblici attrezzati a parco e per lo sport nella misura di mq.10,00 per abitante convenzionale insediabile;
- i parcheggi pubblici nella misura di mq.1,00 per abitante convenzionale insediabile.

Gli oneri di urbanizzazione sono stabiliti con deliberazione del C.C. nel rispetto delle tabelle parametriche definite 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 agricole, gli oneri e il costo di costruzione relativi al piano terra delle nuove abitazioni, 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.

Nel caso di cessione delle proprietà di cui sopra, il proprietario subentrante, se non coltivatore diretto, si farà carico della corresponsione degli oneri dovuti e non precedentemente corrisposti.

## **art. 25 INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO**

### **ARTICOLO SOPPRESSO *PER ACCETTAZIONE***

## **art. 26 CONCESSIONE EDILIZIA**

### **ARTICOLO SOPPRESSO *PER ACCETTAZIONE***

## **art. 27 AUTORIZZAZIONE (*Stralciato*)**

## V. ZONIZZAZIONE

### art. 28 ZONIZZAZIONE

Il territorio del Comune di Deگو è suddiviso nelle seguenti zone ai sensi della L.N. n.1150/1942 e successive modificazioni e 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 produttiva
ZONA Ts	impianti tecnologici specializzati
ZONE E	a prevalente destinazione produttiva - agrigola
ZONE F	impianti pubblici di interesse generale
ZONE S	impianti pubblici

## V bis.      **NORMATIVA URBANISTICO - COMMERCIALE**

### **art.28.a indirizzi e criteri di programmazione commerciale**

I seguenti indirizzi e criteri di programmazione commerciale sono da applicarsi sul territorio comunale:

- **esercizi di vicinato (EV):** limite di superficie di vendita massima attivabile: mq. 100 su tutto il territorio comunale ( $SV \leq 100$  mq.);
- **medie strutture di vendita (MSV) alimentare:** nelle zone urbanistiche di tipo "A" (vedere planimetria allegata) sono autorizzabili superfici di vendita da mq. 101 a mq. 150 ( $100 < SV < 150$ );
- **medie strutture di vendita (MSV) non alimentare:** limite di superficie di vendita massima attivabile mq. 1000 su tutto il territorio comunale ( $100 < SV < 1000$ );
- **grandi strutture di vendita alimentari e non alimentari (GSV):** non sono consentite aperture su tutto il territorio comunale;
- **trasferimenti di sede:** sono consentiti su tutto il territorio comunale;
- **ampliamenti di superficie:** è consentito l'ampliamento in loco di tutti gli esercizi di vendita entro il 20% della superficie autorizzata, per una sola volta nell'ambito del periodo di validità del presente P.R.G.;
- **collegamenti con la normativa urbanistica:** tutti i locali da destinarsi ad attività commerciali dovranno avere la specifica destinazione d'uso commerciale e la necessaria compatibilità urbanistica di zona;

**procedure:**

- a. per quanto riguarda gli esercizi di vicinato il termine di trenta giorni a decorrere dalla presentazione della comunicazione all'Ufficio Protocollo del Comune;
- b. per quanto riguarda le medie strutture l'istruttoria dell'istanza dovrà concludersi entro il termine di 90 giorni dalla data di presentazione all'Ufficio Protocollo del Comune.

### **art.28.b Superficie di vendita**

Si definisce:

1. **commercio all'ingrosso:** attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande; tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione;
2. **commercio al dettaglio:** attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale;
3. **superficie di vendita di un esercizio commerciale (SV):** area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, al netto di muri perimetrali, pilastri e tramezzi interni.

E' altresì compreso nella superficie di vendita lo spazio occupato da esposizione di merci.

Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, gallerie e passaggi di comunicazione (compresi scale, rampe, montacarichi e ascensori).

La **superficie di vendita (SV)** è espressa in mq. e con valori interi approssimati all'unità inferiore per valori decimali inferiori o uguali a 0,50 e all'unità superiore per valori decimali superiori a 0,50.

### **art.28.c Calcolo della superficie di vendita ai fini del computo degli oneri di urbanizzazione**

Ai soli fini della L.R. 7 aprile 1995 n. 25 la somma della superficie di vendita (comprensiva di pilastri e/o strutture murarie interne, di tramezzi, divisori e simili) e delle altre superfici (magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi), si assimila alla superficie di riferimento commerciale, ad eccezione del caso in cui le altre superfici siano funzionalmente autonome e distinte dalla superficie di vendita così come sopra definita.

### **art.28.d Dotazione di parcheggi per la clientela delle medie strutture di vendita (MSV) non alimentari per le zone A, B, C e D**

La dotazione minima di posti auto (PA) sarà pari a:

$$PA = 0,03 \times SV$$

a cui dovrà corrispondere una superficie di parcheggio minima (SP) pari a:

$$SP = 0,75 \times SV$$

### **art.28.e Localizzazione dei parcheggi per la clientela**

I parcheggi pertinenziali per la clientela devono essere localizzati in aree contigue alla struttura di vendita, ovvero ad essa collegate con percorsi pedonali conformi a quanto previsto dalla normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

Tale area a parcheggio deve comunque collocarsi in un raggio non superiore a 200 mt. rispetto alla struttura commerciale corrispondente.

### **art.28.f Dotazione di area di sosta e di movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci, ad uso esclusivo delle medie strutture di vendita non alimentari per le zone A, B, C e D**

Gli spazi di sosta e di movimentazione merci ( $SP_{mov}$ ) devono essere reperiti nel caso di strutture commerciali con superficie di vendita superiore a 600 mq. che dovranno dotarsi di una superficie minima pari a:

$$SP_{mov} = 0,18 \times SV + 48 \text{ (mq.)}$$

e dovrà avere una forma tale da poter contenere un rettangolo di misure non inferiore a m.5,00 x m.10,00.

Per gli esercizi con superficie di vendita compresa tra 250 e 600 mq si richiede, in alternativa ad una zona esclusivamente destinata alla movimentazione merci, un incremento della dotazione minima prevista per i parcheggi pertinenziali per la clientela.

Deve essere studiato ed illustrato con adeguata documentazione il collegamento tra le aree di movimentazione merci e la viabilità esistente e prevista, prevedendo opportuni spazi di manovra.

### **art.28.g Ampliamento delle strutture di vendita**

E' possibile effettuare l'ampliamento in loco degli esercizi di vendita entro il limite del 20% della superficie autorizzata:

- tale ampliamento dovrà essere calcolato sulla superficie di vendita preesistente,
- potrà essere effettuato una sola volta nel periodo di vigenza del piano regolatore così come modificato e integrato dalla presente variante,
- la superficie totale dell'esercizio dovrà rispettare i limiti di superficie stabiliti nel precedente art 28a, così come stabilito dal comma 1 degli articoli 7 e 8 del D. Lgs. 114/98.

I criteri regionali stabiliscono che il limite complessivo di autorizzabilità per le medie strutture alimentari non può superare la percentuale del 12% della superficie complessiva di vendita di prodotti alimentari degli esercizi esistenti al 31.12.1998. Per il Comune di Deago tale valore è pari a mq.

Questo limite opera per una sola volta nell'ambito di vigenza del presente piano.

Nel caso di ampliamento di una media struttura di vendita alimentare, la

nuova superficie attribuita dovrà essere sottratta al contingente del 12% di cui ai criteri regionali.

Nel caso di ampliamento di una superficie di vendita i limiti di superficie e la dotazione standard di cui ai precedenti art.28.b, 28.d, 28.f dovrà essere riferita la SV dell'esercizio commerciale totale (SV preesistente + superficie di vendita in ampliamento).

### **art.28.h Subingresso e trasferimento di sede**

Si definisce **subingresso** il caso in cui una ditta subentri ad un'altra in una attività commerciale mediante compravendita, affitto, donazione, fallimento, successione o altra causa.

Nel caso di subingresso la condizione fondamentale è il mantenimento dell'esercizio commerciale nell'ambito della struttura preesistente.

Il subingresso non è soggetto all'obbligo del reperimento degli standard minimi di cui agli artt. 28.d, 28.f, fermo restando che se è previsto un contestuale ampliamento si applica quanto specificato al precedente art. 28.f, compreso il rispetto dei limiti di superficie di vendita di cui all'art. 28.a.

Qualora contestualmente al subentro si verifichi la modifica del tipo di esercizio commerciale da alimentare a non alimentare o viceversa, tale subentro si intenderà assimilato al caso di apertura di una nuova struttura di vendita.

Si ha **trasferimento di sede** quando una attività commerciale si trasferisce da un immobile ad altro.

Se l'immobile in cui si andrà ad insediare tale esercizio non ha destinazione commerciale, l'intervento si definisce come trasferimento di sede con contestuale cambio di destinazione d'uso.

Ai sensi della vigente normativa commerciale regionale, il trasferimento di sede (con o senza mutamento di destinazione d'uso) è comunque soggetto ai limiti di superficie di cui all'art. 28.a ed al reperimento degli standard-minimi di cui agli artt. 28.d, 28.f.

Ai fini di non inibire la mobilità commerciale nell'ambito delle zone storiche, le dotazioni minime di parcheggi e di aree di sosta e movimentazione merci di cui agli artt. 28.d, 28.f, a giudizio dell'Amministrazione Comunale possono essere ridotte alla metà.

### **art.28.i Verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale**

La verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale è prescritta nel caso di strutture di vendita per le quali si preveda una dotazione di posti auto pertinenziali per la clientela inferiore a 150.

Laddove non sia richiesta alcuna dotazione di parcheggi pertinenziali per la clientela tale verifica non deve essere prodotta.

Con detta verifica di devono accertare principalmente le modalità di raccordo tra le aree di sosta (parcheggio per la clientela ed aree di movimentazione merci) della struttura di vendita e la viabilità esistente.

In sede di richiesta di trasferimento, ampliamento, apertura di struttura commerciale che comporti il reperimento di aree a parcheggio, ai sensi del precedente art. 28.d, dovrà essere prodotto opportuno studio, completo di relazione e tavole progettuali, nel quale siano verificate le seguenti condizioni, a fronte anche di adeguate soluzioni progettuali:

- accessibilità alla struttura di vendita, con particolare riferimento alle connessioni tra la viabilità esistente e le aree di sosta e movimentazione,

- innesti previsti sulla viabilità, con particolare riferimento a quanto previsto dal codice della strada,
- sicurezza e visibilità nel punto di immissione sulla viabilità esistente.

## **art.28.j Documentazione progettuale relativa alle aree per parcheggi pertinenziali per la clientela e spazi per la sosta e movimentazione merci**

Nel caso di apertura, trasferimento, ampliamento di strutture di vendita che presuppongano la dotazione di parcheggi pertinenziali e di spazi per la sosta e movimentazione delle merci di cui agli artt. 28.d, 28.f della presente variante, contestualmente all'istanza dovrà essere prodotta la seguente documentazione:

- schemi grafici e calcolo della superficie di vendita dell'esercizio commerciale,
- calcoli dettagliati degli spazi di cui agli artt. 28.d, 28.f,
- schemi planimetrici delle aree per parcheggio pertinenziale alla clientela e per movimentazione merci, complete di conteggi atti a verificare la rispondenza con quanto determinato ai precedenti punti a) e b),
- planimetrie e sezioni, nonché, laddove occorra, prospetti relativi alle aree esterne con evidenziate la sistemazione di progetto e le connessioni con la viabilità esterna, le soluzioni architettoniche, finiture, elementi di arredo, illuminazione, progetto del verde, sistema di smaltimento delle acque piovane, in conformità a quanto definito al successivo art.28.j,**
- atto rogato dal notaio e registrato nei modi di legge, con cui vengono asservite all'attività commerciale, così come definita nelle sue caratteristiche e localizzazione, le corrispondenti aree per parcheggio e per movimentazione merci, con possibilità di estinguere il vincolo di asservimento al cessare dell'attività.

Laddove, a fronte del tipo di intervento edilizio (PA, concessione convenzionata o nuovo volume), si renda necessario provvedere alla dotazione di ulteriori aree a parcheggio, le pertinenti dotazioni previste da convenzioni o dalla normativa vigente (legge 122/89), dovranno essere adeguatamente evidenziate sul progetto e distinte dalla dotazione commerciale di cui agli artt. 28.d, 28.f, ed asservite nei modi appunto stabiliti nella eventuale convenzione e dalle leggi vigenti.

## **art.28.k Qualità progettuale - documentazione relativa**

L'inserimento di una struttura commerciale nel paesaggio deve essere preceduta da valutazioni di carattere urbanistico, funzionale ed estetico, con particolare attenzione alla qualità progettuale ed ai rapporti con il contorno.

Nel caso di nuovo edificio, ampliamento o ristrutturazione di preesistente immobile, oltre agli elaborati previsti per il rilascio del pertinente titolo abilitativo, ovvero quelli da allegare alla denuncia di inizio attività o alla relazione asseverata ai sensi dell'art. 26 della legge 47/89, si dovrà produrre idonea documentazione atta a dimostrare la coerenza dell'intervento edilizio e le sue connessioni con l'intorno.

Si dovrà pertanto allegare all'istanza una "verifica di inserimento dell'esercizio commerciale nel contesto", consistente in:

- documentazione fotografica dei luoghi e degli immobili oggetto dell'intervento, con particolare riferimento agli esercizi commerciali esistenti;
- analisi tipologiche, morfologiche, stilistiche e formali degli edifici al contorno, a supporto delle scelte progettuali effettuate;
- simulazione tridimensionale del progetto e/o opportuni fotomontaggi;
- documentazione di dettaglio riferite a materiali, finiture, cromatismi, elementi di arredo esterni, insegne o altri manufatti pubblicitari;
- progetto delle aree esterne adibite a parcheggio, sosta e movimentazione merci (vedi artt. 28.j, 28.k), comprensivo delle aree a verde, specificando finiture, cromatismi, materiali, essenze previste,
- progetto degli elementi di arredo urbano (vedi art. 28.m), specificando soluzioni progettuali adottate, materiali, cromatismi, finiture, rapporto con elementi analoghi al contorno;
- progetto dell'illuminazione degli spazi esterni, soluzioni progettuali e tecnologiche adottate, elementi impiegati, materiali, cromatismi, rapporto con elementi analoghi al contorno.

Nelle zone del centro storico e di quelle di particolare valore architettonico o paesistico, le soluzioni adottate dovranno:

- armonizzarsi con il contesto,



- rispettare i caratteri tipologici, architettonici formali ed estetici degli edifici esistenti non occultare visuali, edifici o manufatti di pregio,
- adottare materiali, finiture e colori coerenti con il contorno,
- evidenziare elementi di pregio preesistenti (ad esempio portali, cornici, muratura in pietra a vista, colonne, ecc.), valorizzandoli nell'ambito del progetto e ricorrendo a soluzioni come particolari finiture, riquadrature, illuminazione, ecc..,
- riprendere o reinterpretare soluzioni architettoniche e di dettaglio già adottate per esercizi commerciali esistenti, al fine di caratterizzare determinate aree, strade, vie o quartieri.

## **art.28.I Sistemazione delle aree a parcheggio e degli spazi scoperti**

Le aree a parcheggio e quelle destinate a spazi per la sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- a. consentire il disimpegno dei mezzi e garantire facilità e sicurezza di accesso;
- b. i singoli posti auto devono avere, di norma, dimensioni non inferiori a 2,50 m x 5,00 m, se disposti a pettine o a spina di pesce, e non inferiori a 2,20 m x 5,50 m se disposti in fila; ai fini del dimensionamento delle aree di parcheggio si considera una superficie convenzionale per ciascun posto auto pari a mq 25, comprensiva di stallo e di area di manovra;
- c. nel caso di posti auto ricavati su aree esterne, anche ove trattisi di modifiche a spazi o edifici già esistenti, essi devono mantenere la distanza minima di m 1,50 da eventuali pareti finestrate e, ove possibile, essere separati dalle medesime mediante cortina di alberi o di siepi sempreverdi;
- d. **le aree di manovra devono avere dimensioni tali da consentire di accedere al parcheggio e di uscire in modo agevole, senza ingombrare od usare spazi pubblici o di proprietà di terzi; in particolare le corsie di distribuzione devono avere larghezza non inferiore a:**
  - m 6 in caso di batterie di box;
  - da m 4,50 a m 3,50 in caso di posti auto a pettine o a spina di pesce, a seconda dell'inclinazione,
  - m 3,5 in caso di posti auto disposti in fila;
- e. ove possibile dovrà essere prevista adeguata separazione dei percorsi pedonali da quelli veicolari, mediante diverse quote di calpestio e differente pavimentazione;
- f. tutti i percorsi pedonali ed i collegamenti con le aree a parcheggio devono essere progettati e realizzati in conformità a quanto previsto in materia di abbattimento delle barriere architettoniche; si dovranno inoltre adottare particolari soluzioni per l'utilizzo dei percorsi da parte delle persone non vedenti, quali cambi di pavimentazione, guide a terra, pannelli in caratteri Braille, segnali sonori ecc..;
- g. prevedere di norma schermature vegetali, quali airole, prati, alberi, soprattutto in prossimità di confini o di edifici esistenti, sulla scorta di opportuno progetto (vedi articolo 28.m) dove siano specificate le essenze previste ed il posizionamento;
- h. nel caso di un numero previsto di parcheggi superiore a 5 è richiesta una dotazione complessiva di verde pari al 10 % del totale dell'area adibita a parcheggio e movimentazione merci, salvo differente soluzione progettuale da concordarsi con gli uffici comunali nel caso di particolari condizioni del contesto (ad esempio zona storica a tessuto compatto); nel caso di parcheggio di notevole dimensione è comunque preferibile una sistemazione a prato movimentata altimetricamente (es. con dune, terrazze, ecc.) adeguatamente vegetata;
- i. **deve essere prevista opportuna pavimentazione e adeguati accorgimenti per lo smaltimento delle acque meteoriche;**
- j. per le aree a parcheggio e per i percorsi pedonali dovrà essere prevista adeguata pavimentazione adottando, ove possibile, soluzioni in pietra, autobloccanti o materiali analoghi;
- k. **dovrà essere prevista adeguata illuminazione, con particolare attenzione ai risultati estetici;**
- l. **eventuali recinzioni o ringhiere devono essere studiate nel dettaglio e preferibilmente integrate con opportune barriere vegetali;**
- m. qualora all'esterno debbano trovare collocazione carrelli od elementi analoghi, si dovrà reperire adeguato spazio coperto da tettoia od altri elementi architettonici opportunamente progettati ed inseriti nel contesto;

## **art.28.m Arredo urbano**

Per arredo urbano si intende il manufatto singolo od il complesso di manufatti collocati negli spazi cittadini allo scopo di garantire specifiche funzioni e di abbellire l'ambiente, quali ad esempio:

- supporti per pubblicità;
- supporti per segnaletica;
- supporti ed elementi per l'illuminazione esterna;
- sedute in genere;
- fioriere;
- rastrelliere;
- portabiciclette;
- cestini portarifiuti e contenitori in genere per rifiuti solidi;
- elementi di delimitazione, recinzioni, ringhiere, ecc.;
- pensiline e tettoie;
- percorsi coperti;
- strutture espositive temporanee.

Gli elementi di arredo urbano, da collocarsi nelle aree esterne all'esercizio commerciale, dovranno essere studiati e progettati in relazione a detto esercizio ed ai manufatti esistenti, ed inoltre dovranno essere caratterizzati da:

- accurato inserimento ambientale sia per gli aspetti funzionali che estetici;
- scelta di manufatti e materiali convenienti in relazione all'uso, alla manutenzione, alla durata, agli usi locali, all'estetica ed alle caratteristiche architettoniche degli edifici;
- armonizzazione con l'ambiente circostante e con elementi analoghi al contorno;
- reimpiego di quegli elementi preesistenti che possono essere riutilizzati (es. elementi originari quali pavimentazioni, ecc.), eventualmente previo ripristino;
- continuità stilistica, formale e spaziale con altri interventi di arredo urbano limitrofi, anche al fine di definire e caratterizzare particolari parti del territorio comunale, quali vie, strade, quartieri;
- rispetto delle zone di particolare pregio architettonico e paesistico, evitando soluzioni in contrasto con l'ambiente circostante, ovvero che occultino determinate visuali o scorci di notevole valore estetico.

## **art.28.n Documentazione progettuale da allegare all'istanza di apertura, ampliamento trasferimento di esercizio commerciale**

Si fornisce un elenco riepilogativo della documentazione progettuale da allegare all'istanza di apertura, ampliamento, trasferimento di esercizio commerciale, precisando che laddove l'intervento sia di modesta entità, sarà ammessa una documentazione ridotta purché sufficiente ad una esauriente rappresentazione e comprensione dell'intervento.

La seguente documentazione è integrativa di quanto richiesto specificamente per la procedura connessa al tipo di intervento edilizio (autorizzazione, concessione, denuncia di inizio attività o art. 26) e per l'esercizio dell'attività commerciale:

1. documentazione relativa alla verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale di cui all'art.28.i,
2. documentazione relativa alle aree per parcheggio pertinenziale per la clientela e per gli spazi per la sosta e movimentazione delle merci di cui all'art.28.j,
3. documentazione relativa alla verifica di inserimento dell'esercizio commerciale nel contesto di cui all'art.28.k.

## VI. ZONE A: NUCLEI ABITATIVI ORIGINARI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

### art. 29 ZONE A

Le zone A si articolano in:

- zona A0 - Castello -
- zona A1 - Centro -
- zona A2 - Oltre Bormida -

L'intervento in tali zone è subordinato, di norma, ad intervento edilizio diretto oppure a strumento attuativo esteso a tutta la zona nelle condizioni e nei casi di seguito specificati.

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

### art. 30 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 anche le seguenti destinazioni d'uso:

1. autorimesse private o pubbliche, cantine, locali accessori di uso comune, centrali tecnologiche;
2. terziario ricettivo, ricreativo, direzionale;
3. servizi pubblici di interesse comunale o generale di tipo scolastico, culturale, sportivo, per lo svago ad integrazione di quelli previsti nelle Zone F e S;
4. attività commerciali aventi una superficie di vendita non superiore a mq.150,00 con annessi depositi o magazzini con superficie non superiore a mq.170,00;
5. esercizi pubblici, attività culturali, assistenziali, religiose, sociali, politiche;
6. officine per la riparazione di motoveicoli e autoveicoli, con esclusione di autocarrozzerie dotati però di parcheggio privato con superficie pari ad almeno 4 volte la superficie utile;
7. laboratori artigianali di servizio, escluse però le attività nocive o rumorose;
8. depositi e magazzini con superficie utile non superiore a mq. 170,00;
9. 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. **L'esercizio di tali attività è subordinato al rispetto delle specifiche discipline di settore in materia di inquinamento.**
10. 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, ***laddove gli immobili presentino connotati tipologici ed architettonici assimilabili alla nozione di rustico rurale:***
  - ***prevalente ed originaria presenza murature perimetrali in pietra e/o mattoni;***
  - ***preesistenza di altezze interne utili maggiori di mt. 2,20;***
  - ***individuabilità nelle murature perimetrali di aperture dimensionate in termini adeguati alla funzione abitativa;***
  - ***consistenza delle murature perimetrali pari ad almeno il 75% del volume dell'edificio tale da consentire la definizione certa della composizione originaria.***

### art. 31 NORME GENERALI PER TUTTE LE ZONE A.

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

## 1. Dimensione delle nuove strade di impianto edilizio

Le strade di impianto edilizio, se ancora non esistenti, dovranno avere la larghezza minima della carreggiata di m. 5,00.

## 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 mista in latero - cemento o cemento armato.

## 3. Caratteri compositivo - architettonici consentiti

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

1. portale d'ingresso, anche in pietra arenaria locale,
2. ingresso centrale per tutti gli edifici la cui tipologia lo prevede,
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 padiglione mansardato con inclinazione max. del 45%, con inserimento di lucernai in pendenza di falda, in caso di edifici isolati.
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,
- pareti esterne in pietre "faccia a vista" con l'esclusione dell'intera zona A1,
- 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 arenaria del luogo,
- grondaie in lamiera di ferro e rame o PVC nei colori consentiti.

## 5. Colori consentiti:

*Tetti*

- in coppi e tegole color rosso.

*Facciate*

Nel caso che sulle facciate esistano decorazioni originarie, esse devono essere recuperate. E' opportuno scegliere le colorazioni delle facciate in base ad eventuali preesistenze.

In ogni caso i colori consentiti sono:

- bianco,
- grigio,
- giallo,
- rosa,
- nocciola,
- verdino,
- rosso porpora.

*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****STRALCIATO****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, purchè i vani di altezza inferiore a m.2,70 non coprano più di 1/2 della superficie di ogni singola unità abitativa.

**9. Costruzione a confine e in aderenza**

E' consentita la costruzione a confine ma solo sulla base di un progetto preliminare unitario presentato dai confinanti che potrà essere realizzato, previe concessioni, dai confinanti stessi anche in tempi diversi.

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. Adeguamenti tecnici e igienico - sanitari **(STRALCIATO)**

#### 14. 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.

#### 15. 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 quattro anni dall'approvazione delle presenti norme o comunque a seguito di precisa richiesta dell'Amministrazione Comunale.

#### 16. 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 media di m. 2,40, attenendosi per il calcolo della cubatura a quanto disposto dall'articolo "Calcolo della Cubatura".

#### 17. 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. 1,00 per ottenere una migliore abitabilità interna e facilitare i raccordi tra le coperture.

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 precedente art.31.

#### 18. Elaborati integrativi di progetto da produrre all'atto della richiesta dell'autorizzazione o della concessione edilizia

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

- piano quotato del terreno con relative sezioni trasversali sia dello stato di fatto che di progetto,
- planimetria catastale del mappale interessato e di quelli contigui, 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 parte la destinazione d'uso dei locali (disegni in scala 1:100),
- una o più sezioni significative dell'edificio, quotate internamente e d esternamente (disegni in scala 1:100),
- prospetti di tutti i fronti (disegni in scala 1:100),
- relazione tecnico - illustrativa.

Tutti gli interventi che prevedono modifiche e rifacimenti delle facciate, nonchè 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 l'intervento e la sua compatibilità con l'esistente.

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. 32 ZONA A0 - Castello -**

### **DESCRIZIONE DELLA ZONA**

La zona A0 delimita un'area che costituisce il nucleo caratteristico di Deگو, la sua vista viene immediatamente percepita come tipica e caratterizzante del luogo. Sorge su un rilievo alto una novantina di metri rispetto alla quota delle prime case del sottostante abitato. Attualmente vi si accede dalla strada comunale Castello.

Il complesso sorge lungo un unico asse, di esclusivo impianto edilizio; attualmente il nucleo è costituito dalla chiesa e da alcuni bei palazzi.

E' interessante notare che questi edifici hanno due facciate principali: una sulla strada da cui si accede e l'altra di rappresentanza, visibile dall'abitato sottostante. Tra tutte, particolarmente evidente e piacevolmente inserita è "villa Mara".

Delle antiche mura che cingevano l'intero nucleo, sopravvivono attualmente solo pochi resti.

Il Castello fu costruito ovviamente per scopi difensivi oltre che di controllo del sottostante percorso di collegamento tra il mare e l'interno.

Il nucleo Castello, come è già stato precedentemente evidenziato, è interessante dal punto di vista urbanistico, oltre che dalla disposizione monoassiale lungo il percorso di impianto edilizio.

Di seguito sono esposti gli interventi consentiti nella zona.

Gli obiettivi che si vogliono raggiungere con questi interventi sono:

- preservare l'esistente,
- migliorare l'esistente.

## **Interventi urbanistici ammessi**

***In tale zona la ristrutturazione urbanistica è da limitare a operazioni di adeguamento o riqualificazione di spazi e infrastrutture pubbliche.***

## **Interventi edilizi ammessi**

### ***Interventi ammessi per gli edifici esistenti.***

In tale area il P.R.G. si attua con intervento edilizio diretto. Non si prevedono nuove edificazioni ma solo interventi sugli edifici esistenti limitati a quanto previsto dalle cat. a), b), c), d) art.31 della L.N. n.457/78. Gli interventi di cui alla lett. d) della L.N. n°457/78 devono essere finalizzati al recupero degli immobili esistenti ai fini abitativi, commerciali e ricettivi, anche se attualmente destinati ad altri usi, **nel rispetto delle volumetrie e delle caratteristiche architettoniche originarie** .

**E' da favorire la** 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..).

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati secondo quanto disposto nel precedente art. 31 "Norme generali per tutte le zone A".

E' consentito, per tutti gli edifici, un aumento di volume non superiore al 5% del volume complessivo e un aumento di cubatura, fino ad un massimo di mc.30,00 per la realizzazione di locali ad esclusivo uso di locali tecnici ed igienico - sanitari.

E' inoltre ammesso l'uso di tutti gli interrati esistenti al 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.

É consentito il recupero edilizio degli edifici abbandonati che sono stati evidenziati con il contorno viola nello stralcio catastale in scala 1:1000 allegato.

Per tutti gli edifici, tranne la chiesa, sono consentite le destinazioni d'uso di cui all'art.30 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE PER LE ZONE A delle presenti norme ad esclusione delle attività di cui al p.to 6 dell'art.30, ***nei confronti delle quali, se esistenti, sono ammessi solo interventi di carattere manutentorio.***

### **pareti**

La struttura portante delle abitazioni potrà essere costituita esclusivamente da struttura portante in pietra o mattoni. É consentito l'inserimento nella struttura muraria portante, esclusivamente nel caso di consolidamento statico, di profilati metallici e di catene.

Tutti gli interventi su pareti murarie in vista originarie dovranno prevedere il ripristino con pietra e mattoni, comprese tutte le rifiniture, caratteristiche dal punto di vista edilizio e compositivo - architettonico.

In caso di rifacimento delle facciate intonacate, queste devono essere rifinite con intonaco civile ultimato in arenino tintecciato.

### **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.

### **tetti**

Sono consentiti gli interventi specificati al precedente art.31, p.to 17.

### **sottotetti**

E' consentita la destinazione dei sottotetti ad uso abitativo purché siano rispettate le disposizioni di cui al precedente art.31, p.to 16.

E' possibile la finestratura realizzata in pendenza di falda e in tal caso si potrà considerare una superficie finestrata teorica aumentata del 40% .

### **balconi**

Non è autorizzato l'inserimento di nuovi balconi.

### **finestrature**

### **Abolito**



**serramenti**

Sono consentiti solo 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.

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.

**Note**

Nella zona A 0 non è consentita la costruzione di edifici a servizio dell'attività agricola.

**Cartografia allegata (TAV.1)**

## art. 33 ZONA A1 - Centro -

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il centro abitato di Deago si è sviluppato originariamente lungo il percorso matrice costituito dall'attuale S.S. n. 29 del Colle di Cadibona.

Provenendo da Savona la fascia di pertinenza sinistra della strada risulta molto più edificata e strutturata della fascia destra. Bisogna avvicinarsi al torrente Grillero perché entrambe le fasce di pertinenza del percorso siano interessate dall'edificazione. Da una prima lettura urbanistica sembra proprio questa la parte originaria dell'abitato.

Un altro insediamento edilizio di origini antiche è quello attualmente posto all'ingresso del centro storico, all'inizio di via Savona. Lo si deduce sostanzialmente da due fattori: il primo riguarda la posizione sopraelevata delle abitazioni sul percorso e la loro disposizione "a chiusura" del percorso stesso, il secondo fattore lo si deduce dalla lettura dei lotti, piccoli, adiacenti e perpendicolari alla strada. Su uno di questi lotti insiste ancora un elemento di schiera di passo monocellulare aggregato ad elementi di linea. La schiera rilevata è l'unica presente a Deago centro e, poiché rappresenta un momento evolutivo che nel tempo si colloca prima degli elementi in linea, testimonia l'antichità dell'insediamento.

Di seguito sono esposti gli interventi consentiti nella zona.

Gli obiettivi che si vogliono raggiungere con questi interventi sono:

- preservare l'esistente,
- migliorare l'esistente.

### Interventi urbanistici ammessi

*In tale zona la ristrutturazione urbanistica è da limitare a operazioni di adeguamento o riqualificazione di spazi e infrastrutture pubbliche.*

*Interventi ammessi per gli edifici esistenti.*

### Interventi edilizi ammessi

In tale area il P.R.G. si attua con intervento edilizio diretto e sono ammessi i seguenti interventi **sul patrimonio edilizio esistente**:

1. manutenzione ordinaria;
2. manutenzione straordinaria;
3. restauro e risanamento conservativo
4. **interventi di cui alla lett. d) dell'art.31 della L.N. n.457/78, finalizzati all'utilizzo abitativo, commerciale e ricettivo. Fabbricati esistenti aventi tali caratteristiche, purché di superficie maggiore di mq.50,00, potranno essere ricostruiti nel rispetto della tipologia edilizia della zona. Nella cartografia allegata sono stati riportati indicativamente i fabbricati più significativi, per lo più costruiti originariamente a scopo agricolo, e sono stati contornati di verde.**
5. 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..).
6. demolizione totale e ricostruzione degli edifici costruiti sull'attuale percorso matrice **limitatamente agli edifici indicati nella allegata planimetria in scala 1:1000 di cui al successivo punto "Nuova edificazione"** .

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati secondo quanto disposto nel precedente art. 31 "Norme generali per tutte le zone A".

Sono consentiti interventi di ristrutturazione, con ampliamenti e sostituzioni, da attuarsi per un recupero ed un'organizzazione più sistematica del tessuto edilizio.

Per Per quanto riguarda l'intervento di cui al punto 5 del presente paragrafo sono consentite, in tutta la zona, le variazioni di destinazioni d'uso da agricolo e/o produttivo in residenziale. Gli edifici agricoli originari, e ormai

non più utilizzati come tali, evidenziati con il contorno verde nello stralcio catastale in scala 1:1.000 allegato, sono quelli che meglio si prestano a tale variazione di destinazione d'uso. , ***laddove gli immobili presentino connotati tipologici ed architettonici assimilabili alla nozione di rustico rurale:***

- ***prevalente ed originaria presenza murature perimetrali in pietra e/o mattoni;***
- ***preesistenza di altezze interne utili maggiori di mt. 2,20;***
- ***individuabilità nelle murature perimetrali di aperture dimensionate in termini adeguati alla funzione abitativa;***
- ***consistenza delle murature perimetrali pari ad almeno il 75% del volume dell'edificio tale da consentire la definizione certa della composizione originaria.***

Per quanto riguarda l'intervento di cui al punto 8 del presente paragrafo, la tipologia consentita per la riedificazione è quella dell'elemento di casa in linea, posta in allineamento con i percorsi stessi.

Per quanto riguarda l'individuazione dei lotti interessati, la loro dimensione, la tipologia edilizia consentita ed i relativi caratteri dimensionali, si rimanda ai seguenti paragrafi "Nuova edificazione lungo il percorso matrice" e "Nuova edificazione lungo i percorsi o intorno agli spazi di impianto edilizio".

### ***Nuova edificazione lungo il percorso matrice***

Il percorso matrice è costituito dalla S.S. n.29 del Colle di Cadibona.

Le nuove edificazioni dovranno occupare i lotti, 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 cartografia allegata. I lotti potranno essere totalmente occupati all'interno della bordatura.

Gli edifici con possibilità di demolizione e ricostruzione sono stati individuati, nella cartografia allegata in scala 1:1.000, con i numeri 1, 2, 3, 4, 6,7.

L'edificio di testata identificato con il numero 6 occupa una posizione urbanistica importante, ma l'individuo architettonico costruito recentemente costituisce un punto di crisi notevole, come già esposto nella relazione del livello puntuale del P.T.C.P.

La sua eventuale ricostruzione dovrà essere progettata con molta cura. Il nuovo edificio dovrà rispettare gli allineamenti sul percorso principale e potrà essere più alto di un piano degli edifici adiacenti. Dovrà ricomporre, senza restringere il percorso, l'originaria disposizione e funzione dell'edificio di testata. La tipologia consentita è quella dell'elemento di casa in linea adeguatamente gerarchizzato.

Per quanto riguarda l'edificio numero 5, poiché risulta tipologicamente coerente, sono ammessi due tipi di interventi:

1. ristrutturazione interna dell'edificio con il mantenimento dell'attuale volumetria, nonché dei prospetti esistenti anche se manutenzionati,
2. demolizione totale dell'edificio esistente e ricostruzione dello stesso secondo i nuovi allineamenti indicati in cartografia. La tipologia consentita è analoga a quella dell'edificio limitrofo indicato con la lettera A.

La tipologia consentita per l'edificazione è quella della casa "in linea" avente l'altezza massima di tre piani.

- L'indice di fabbricabilità fondiaria per gli interventi di nuova edificazione è di 5,00 mc./mq. che indicativamente consente, su un lotto di mq. 500, la costruzione di un edificio avente le caratteristiche di seguito riportate, con la possibilità di ricavare anche un'area di pertinenza nel retro.

In caso di maggiore disponibilità di area le dimensioni degli edifici potranno variare solo in misura frazionale rispetto a quanto di seguito prescritto.

### ***Caratteri dimensionali delle case in linea:***

Per le case in linea i fronti avranno la misura indicativa di 28 metri.

**La manica sarà indicativamente di 12 metri e l'altezza sarà di tre piani. Sui retri potrà essere ricavata un'area di pertinenza.**

Potranno essere formate delle pareti stradali che meglio definiscano gli spazi abitati, i percorsi, ed il carattere urbano dell'intervento.

### ***Nuova edificazione lungo i percorsi o intorno agli spazi di impianto edilizio***

È consentita l'edificazione di nuove costruzioni, con concessione singola, sui lotti liberi individuati in cartografia con il bordo arancione.

- L'indice di fabbricabilità fondiaria per gli interventi di nuova edificazione è di 4,00 mc./mq. che

indicativamente consente, su un lotto di circa mq. 500, la costruzione di edifici aggregati o di un unico edificio avente le caratteristiche di seguito riportate, con la possibilità di ricavare un'area di pertinenza nel retro.

Per quanto riguarda le nuove edificazioni, esse ricalcheranno le tipologie precedentemente descritte e precisamente:

- elemento di casa in linea mono/bifamiliare isolata,
- **aggregazione di elementi di casa in linea,**
- case in linea.

L'ingombro massimo dei futuri edifici e la loro posizione è stata identificata nella cartografia allegata con il colore grigio puntinato, all'interno dei lotti bordati in arancione.

#### *Caratteri dimensionali degli elementi di casa in linea:*

I fronti avranno la misura indicativa di 12 metri.

La manica sarà indicativamente di 8 metri e l'altezza sarà di due piani. Sui fronti potrà essere ricavata un'area di pertinenza.

Potranno essere costruiti più elementi di case in linea in aderenza tra loro, o case in linea aventi la misure multiple dell'elemento di casa in linea, in modo da formare delle pareti stradali che meglio definiscano gli spazi abitati, i percorsi, ed il carattere urbano dell'intervento.

E' consentito un massimo di tre moduli aggregati nel caso si voglia ottenere la simmetria di quel tratto di parete stradale e di due moduli se non si vuole ottenere tale effetto.

## **Note**

Nella zona A 1 non è consentita la costruzione di edifici a servizio dell'attività agricola.

## **Cartografia allegata (TAV.2)**

## art. 34 ZONA A2 - Oltre Bormida -

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Questo centro storico si presenta totalmente diverso dal precedente, sia dal punto di vista urbano che tipologico.

I nuclei originari sono stati evidenziati in cartografia con il colore rosa pieno. Si tratta di edifici di origine agricola formati da elementi di schiera di passo monocellulare tra loro aggregati. Attualmente però sono in cattive condizioni di manutenzione.

Gli altri edifici, che caratterizzano questo nucleo, sono tutti di fine/inizio secolo. Sono case in linea, qualcuna di fattura accurata e tipologicamente corretta. Sono queste costruzioni che, attualmente, consentono al nucleo abitato di presentarsi in maniera decorosa.

Nel corso del tempo sono stati compiuti anche interventi non consoni dal punto di vista tipologico.

Di seguito sono esposti gli interventi consentiti nella zona.

Gli obiettivi che si vogliono raggiungere con questi interventi sono:

- preservare l'esistente,
- migliorare l'esistente.

### Interventi urbanistici ammessi

*Su tale zona la ristrutturazione urbanistica è da limitare a operazioni di adeguamento o riqualificazione di spazi e infrastrutture pubbliche.*

### Interventi edilizi ammessi

#### *Interventi ammessi per gli edifici esistenti.*

In tale area il P.R.G. si attua con intervento edilizio diretto e sono ammessi i seguenti interventi **sul patrimonio edilizio esistente**

1. manutenzione ordinaria;
2. manutenzione straordinaria;
3. restauro e risanamento conservativo
4. Sugli edifici esistenti, anche se destinati ad altro uso, potranno essere realizzati interventi di cui alla lett. d) dell'art.31 della L.N. n.457/78, finalizzati all'utilizzo abitativo, commerciale e ricettivo. Fabbricati esistenti aventi tali caratteristiche, purché di superficie maggiore di mq.50,00, potranno essere ricostruiti nel rispetto della tipologia edilizia della zona. Nella cartografia allegata sono stati riportati indicativamente i fabbricati più significativi, per lo più costruiti originariamente a scopo agricolo, e sono stati contornati di verde.
5. rimozione delle superfetazioni e di quelle parti esterne di edificio in contrasto per le dimensioni ed i materiali incongrui utilizzati (lamiera, eternit, parti di recupero ecc..).
6. demolizione totale e ricostruzione degli edifici costruiti sull'attuale percorso matrice **limitatamente agli edifici indicati nella allegata planimetria in scala 1:1000 di cui al successivo punto "Nuova edificazione"**.

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati secondo quanto disposto nel precedente art. 31 "Norme generali per tutte le zone A".

L'intervento di cui al punto 3 del presente paragrafo riguarda gli edifici originari evidenziati con il colore rosa pieno. Sono consentite modifiche coerenti con l'evoluzione diacronica della tipologia edilizia.

Per tutti gli altri edifici sono consentiti interventi di ristrutturazione, con ampliamenti e sostituzioni, da attuarsi per un recupero ed un'organizzazione più sistematica del tessuto edilizio.

Per quanto riguarda l'intervento di cui al punto 5 del presente paragrafo. In particolare sono consentite, in tutta la zona, le variazioni di destinazioni d'uso da agricolo e/o produttivo in residenziale. Gli edifici agricoli originari evidenziati con il contorno verde nello stralcio catastale in scala 1:1.000 allegato, sono quelli che meglio si prestano a tale variazione di destinazione d'uso **laddove gli immobili presentino connotati tipologici ed architettonici assimilabili alla nozione di rustico rurale:**

- prevalente ed originaria presenza murature perimetrali in pietra e/o mattoni;
- preesistenza di altezze interne utili maggiori di mt. 2,20;
- individuabilità nelle murature perimetrali di aperture dimensionate in termini adeguati alla funzione

**abitativa;**

**- consistenza delle murature perimetrali pari ad almeno il 75% del volume dell'edificio tale da consentire la definizione certa della composizione originaria.**

Per quanto riguarda l'intervento di cui al punto 8 del presente paragrafo, la tipologia consentita per la riedificazione è quella dell'elemento di casa in linea, posta in allineamento con i percorsi stessi. Gli edifici interessati sono stati individuati nella cartografia allegata.

Per quanto riguarda la dimensione dei lotti, la tipologia edilizia consentita ed i relativi caratteri dimensionali, si rimanda al seguente paragrafo "Nuova edificazione lungo i percorsi o intorno agli spazi di impianto edilizio".

**Nuova edificazione lungo i percorsi o intorno agli spazi di impianto edilizio**

È consentita l'edificazione di nuove costruzioni, con concessione singola, sui lotti liberi individuati in cartografia con il bordo viola e rosa, se sono attualmente occupati da edifici, oppure con il bordo arancione se liberi.

Le nuove edificazioni dovranno occupare i lotti ancora rimasti liberi nella fascia di pertinenza del percorso stesso nonché sui lotti resi liberi attraverso la demolizione degli edifici esistenti in contrasto, formando o ricomponendo le pareti stradali.

L'ingombro massimo dei futuri edifici sui lotti liberi e la loro posizione è stata identificata nella cartografia allegata con il colore grigio pieno, all'interno dei lotti bordati in arancione. Per tutti gli edifici colorati in grigio è consentita l'altezza di tre piani.

Gli edifici con possibilità di demolizione e ricostruzione sono stati individuati, nella cartografia allegata in scala 1:1.000, con i numeri 1, 2, 3, 4, 5, 6.

**L'edificio n.2 è la scuola materna e pertanto non comporta nessun aumento del carico residenziale.**

Sui lotti bordati in viola è consentita la costruzione di edifici alti tre piani.

Sui lotti bordati in rosa è consentita la costruzione di edifici alti due piani.

- L'indice di fabbricabilità fondiaria per gli interventi di nuova edificazione è di 4,00 mc./mq. per gli edifici alti due piani e di 5,00 mc./mq. per gli edifici alti tre piani. Tali indici consentono, su un lotto di circa mq. 500, la costruzione di edifici aggregati o di un unico edificio avente le caratteristiche di seguito riportate, con la possibilità di ricavare un'area di pertinenza nel retro.

Per quanto riguarda le nuove edificazioni, esse ricalcheranno le tipologie precedentemente descritte e precisamente:

- elemento di casa in linea mono/bifamiliare isolata,
- aggregazione di elementi di casa in linea,
- case in linea.

**Caratteri dimensionali degli elementi di casa in linea:**

I fronti avranno la misura indicativa di 12 metri.

La manica sarà indicativamente di 10 metri e l'altezza sarà di due o tre piani, a seconda di quanto specificato nella cartografia allegata. Dovranno essere rispettati gli allineamenti stradali esistenti.

Potranno essere costruiti più elementi di case in linea in aderenza tra loro, o case in linea aventi le misure multiple dell'elemento di casa in linea, in modo da formare delle pareti stradali che meglio definiscano gli spazi abitati, i percorsi, ed il carattere urbano dell'intervento.

È consentito un massimo di tre moduli aggregati nel caso si voglia ottenere la simmetria di quel tratto di parete stradale e di due moduli se non si vuole ottenere tale effetto.

**Caratteri dimensionali delle case in linea:**

Per le case in linea i fronti avranno la misura indicativa di 28 metri.

La manica sarà indicativamente di 12 metri e l'altezza sarà di tre piani. Sui retri potrà essere ricavata un'area di pertinenza.

Potranno essere formate delle pareti stradali che meglio definiscano gli spazi abitati, i percorsi, ed il carattere urbano dell'intervento.

## **Note**

Nella zona A 2 non è consentita la costruzione di edifici a servizio dell'attività agricola.

## **Cartografia allegata (TAV.3)**

## VII. ZONE B / C: A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

### ART. 34 bis -

Nelle Zone B e C si interviene con concessione edilizia convenzionata nei casi di nuova edificazione e di interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino un aumento del numero delle unità immobiliari. Si interviene con SUA nei casi di ristrutturazione urbanistica

### art. 35 DESTINAZIONI 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 anche le seguenti destinazioni d'uso:

1. autorimesse private o pubbliche, cantine, locali accessori di uso comune, centrali tecnologiche;
2. terziario ricettivo, ricreativo, direzionale;
3. servizi pubblici di interesse comunale o generale di tipo scolastico, culturale, sportivo, per lo svago ad integrazione di quelli previsti nelle Zone F e S;
4. attività commerciali aventi una superficie di vendita non superiore a mq.200,00 con annessi depositi o magazzini con superficie non superiore a mq.170,00;
5. esercizi pubblici, attività culturali, assistenziali, religiose, sociali, politiche;
6. officine per la riparazione di motoveicoli e autoveicoli, con esclusione di autocarrozzerie dotati però di parcheggio privato con superficie pari ad almeno 4 volte la superficie utile;
7. laboratori artigianali di servizio, escluse però le attività nocive o rumorose;
8. depositi e magazzini con superficie utile non superiore a mq. 170,00;
9. 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. **L'esercizio di tali attività è subordinato al rispetto delle specifiche discipline di settore in materia di inquinamento.**
10. edifici necessari all'esercizio dell'attività agricola nelle zone di origine e tradizioni rurali ancora vive.

### art. 36 NORME GENERALI PER TUTTE LE ZONE B e C.

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

#### 1. Dimensione delle nuove strade di impianto edilizio

Le strade di impianto edilizio, se ancora non esistenti, dovranno avere la larghezza minima della carreggiata di m. 5,00.

#### 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 mista in latero - cemento o cemento armato.

### **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 prevede,
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 padiglione mansardato con inclinazione max. del 45%, con inserimento di lucernai in pendenza di falda, in caso di edifici isolati.
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,
- 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 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,
- grondaie in lamiera di ferro o rame.

### **5. Colori consentiti:**

#### *Tetti*

- in coppi e tegole color rosso.

#### *Facciate*

- bianco,
- grigio,
- giallo,
- rosa,
- nocciola,
- verdino,
- rosso porpora.

#### *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 nelle zone B**

Negli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi ampliamenti strettamente necessari per adeguamenti di carattere tecnologico e igienico - sanitario. A seconda delle zone sono previsti incrementi variabili dal 10% - 15% del volume esistente e sopraelevazioni non superiori a cm.50,00 dell'altezza esistente.

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

## **8. Costruzione a confine e in aderenza**

E' consentita la costruzione a confine ma solo sulla base di un progetto preliminare unitario presentato dai confinanti che potrà essere realizzato, previa concessioni, dai confinanti stessi anche in tempi diversi.

E' consentita la costruzione in aderenza con pareti cieche, limitatamente alla loro estensione orizzontale.

## **9. Distanze**

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 che ha larghezza inferiore a m.6,00, comprese le banchine, e non devono essere rispettati allineamenti preesistenti.

Le parti di edifici esistenti, con altezza inferiore a m. 3,00 dal limite superiore della copertura al piano di campagna sottostante, non sono da considerarsi per la determinazione delle distanze.

## **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.

## **11. Costruzioni pertinenziali: autorimesse**

Nel rispetto della L.N. n°122/89, per le abitazioni che ne siano sprovviste, è consentita l'edificazione di un volume ad uso autorimessa per ogni unità abitativa, senza asservimento di aree. L'altezza non dovrà essere superiore a m. 3,00 e la distanza dai confini dovrà essere non inferiore a m. 3,00, se non costruite in aderenza. Non è consentito l'uso di boxes metallici o prefabbricati in genere e comunque l'uso di materiali, tecniche costruttive e colori non tradizionali.

I volumi di che trattasi 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. Il tetto piano non è consentito. Il tetto ad una falda è consentito solo per le autorimesse costruite in aderenza.

## **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; ***qualora dall'intervento di ristrutturazione edilizia derivi un aumento del numero delle unità immobiliari e dal cambio d'uso derivi un aumento del carico insediativo.***

## **13. Adeguamenti tecnici e igienico - sanitari - STRALCIATO -**

## **14. 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.

## **15. Edifici a servizio dell'attività agricola**

Poiché alcune zone B e C sono 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.

- costruzioni di volumetria modesta come i ricoveri per attrezzi ed i locali di deposito in genere;
- I ricoveri degli attrezzi ed i locali di deposito non dovranno essere costruiti con materiali di recupero, ma 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.

**In tali zone sono altresì consentite strutture a "tunnel" di supporto alla coltivazione. Tali strutture** non dovranno essere costruite con materiali di recupero, ma 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.

## **16. Mansarde**

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 media di m. 2,40, attenendosi per il calcolo della cubatura a quanto disposto dall'articolo "Calcolo della Cubatura".

## **17. Elaborati integrativi di progetto da produrre all'atto della richiesta dell'autorizzazione o della concessione edilizia**

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 l'intervento e la sua compatibilità con l'esistente.

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

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

**18. Nelle zone BC si interviene con concessione edilizia convenzionata nei casi di nuova costruzione e di interventi sul patrimonio edilizio esistente da cui derivi un aumento del carico insediativo; con SUA nei casi di ristrutturazione urbanistica.**

## **art. 36 bis CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE B**

Per meglio riqualificare l'aggregato urbano e al fine di addivenire ad una disciplina del territorio più aderente alla specificità dei luoghi, le zone B saranno classificate come segue:

1. **BA** di conservazione e risanamento per i nuclei: **BA9** Noceto, **BA10** S. Giulia, **BA11** Sanvarezzo; ove si riconoscono valenze storico - paesistiche;
2. **BS** sature per i nuclei: **BS1**, **BS2** Distributore; in cui la potenzialità edificatoria è esaurita;
3. **BC** di completamento per i nuclei: **BC3** Stazione, **BC4** Supervia, **BC5** Colletto, **BC6** Frassoneta, **BC7** Costalupara, **BC8** Piano, **BC12** Nucleo originario di Girini, **BC13** Nucleo recente di Girini, **BC14** Porri, **BC15** Bormiola, **BC16** Campervino.

## art. 37 ZONA BS1

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

La zona BS1 delimita un'area compromessa urbanisticamente, satura e di edificazione recente, dove predominano le "case a blocco" plurifamiliari alte tre piani. In vicinanza del ponte sul fiume Bormida sono sorti i primi edifici, contemporanei a quelli, loro corrispondenti, sull'altro lato della strada.

La zona dovrà migliorare il proprio patrimonio edilizio mediante precise e semplici norme in grado di riqualificare gli edifici esistenti e la loro eventuale ricostruzione.

Dal punto di vista urbanistico la zona occupa una posizione vicina al centro storico e la maggior parte degli edifici sono sorti nella fascia di pertinenza del percorso matrice.

Tenendo presente che la zona si trova circa 9,00 metri sotto il livello della strada, è ragionevole pensare che la zona migliore per l'edificazione sia quella immediatamente adiacente alla strada stessa.

Di seguito sono esposti gli interventi consentiti nella zona.

Gli obiettivi che si vogliono raggiungere con questi interventi sono:

- preservare in parte l'esistente,
- migliorare l'esistente.

## Interventi urbanistici ammessi

Non si prevedono modifiche dell'attuale impostazione urbanistica,

## Interventi edilizi ammessi

### *Interventi ammessi per gli edifici esistenti.*

In tale area sono ammessi i seguenti interventi:

1. manutenzione ordinaria;
2. manutenzione straordinaria;
3. ristrutturazione edilizia;
4. variazione di destinazione d'uso ammesse;
5. interventi sul suolo;
6. 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..).
7. demolizione totale e ricostruzione degli edifici dissestati staticamente.

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati secondo quanto disposto nel precedente art. 36 "Norme generali per tutte le zone B e C".

Sono consentiti interventi di ristrutturazione con ampliamenti, necessari per adeguamenti di carattere tecnologico ed igienico - sanitario, e sostituzioni, da attuarsi per un recupero ed un'organizzazione più sistematica del tessuto edilizio. Gli ampliamenti non possono superare l'incremento massimo del 10% del volume esistente e l'eventuale aumento dell'altezza non può superare i cm.50,00.

Per quanto riguarda l'intervento di cui al punto 7 del presente paragrafo, la tipologia consentita per la riedificazione è quella dell'elemento di casa in linea, posta in allineamento con i percorsi stessi.

Per quanto riguarda la tipologia edilizia consentita ed i relativi caratteri dimensionali, si rimanda ai seguenti

paragrafi "Nuova edificazione lungo il percorso matrice" e "Nuova edificazione lungo i percorsi o intorno agli spazi di impianto edilizio".

### ***Nuova edificazione lungo il percorso matrice***

Il percorso matrice è costituito dalla S.S. n.29 del Colle di Cadibona.

Le riedificazioni, a seguito delle demolizioni, dovranno occupare i lotti resi liberi nella fascia di pertinenza del percorso stesso, formando una parete stradale.

La tipologia consentita per l'edificazione è quella dell'elemento di casa in linea, posta in allineamento con i percorsi stessi.

- La riedificazione consente di recuperare il volume esistente con un incremento massimo pari al 10%.

### ***Caratteri dimensionali degli elementi di casa in linea:***

I fronti avranno la misura indicativa di 12 metri.

La manica sarà indicativamente di 10 metri e l'altezza potrà essere maggiore di cm.50,00 rispetto a quella esistente. Sui retri potrà essere ricavata un'area di pertinenza.

Potranno essere costruite più case in linea in aderenza tra loro, o comunque case in linea, aventi la misure multiple dell'elemento di casa in linea, in modo da formare delle pareti stradali che meglio definiscano gli spazi abitati, i percorsi, ed il carattere urbano dell'intervento.

E' consentito un massimo di tre moduli aggregati nel caso si voglia ottenere la simmetria di quel tratto di parete stradale e di quattro moduli se non si vuole ottenere tale effetto.

### ***Nuova edificazione lungo i percorsi o intorno agli spazi di impianto edilizio***

I percorsi presenti all'interno della zona BS1 sono evidentemente dei percorsi di impianto edilizio e di impianto edilizio di collegamento.

A delimitazione di questi percorsi e di questi spazi è consentita la riedificazione di nuove costruzioni, con concessione singola, sui lotti resi liberi dopo le demolizioni degli edifici esistenti aventi problemi di dissesto statico.

- La riedificazione consente di recuperare il volume esistente con un incremento massimo pari al 10%.

Per quanto riguarda le nuove edificazioni, esse ricalcheranno le tipologie precedentemente descritte e precisamente:

- elemento di casa in linea mono/bifamiliare isolata,
- aggregazione di elementi di casa in linea,
- case in linea.

### ***Caratteri dimensionali degli elementi di casa in linea:***

I fronti avranno la misura indicativa di 12 metri.

La manica sarà indicativamente di 8 metri e l'altezza potrà essere maggiore di cm.50,00 rispetto a quella esistente. Sui retri o, se previsto, sui fronti potrà essere ricavata un'area di pertinenza.

Potranno essere costruiti più elementi di case in linea in aderenza tra loro, o case in linea aventi la misure multiple dell'elemento di casa in linea, in modo da formare delle pareti stradali che meglio definiscano gli spazi abitati, i percorsi, ed il carattere urbano dell'intervento.

E' consentito un massimo di tre moduli aggregati nel caso si voglia ottenere la simmetria di quel tratto di parete stradale e di due moduli se non si vuole ottenere tale effetto.

## **Note**

Nella zona BS 1 non è consentita la costruzione di edifici a servizio dell'attività agricola, ad esclusione di quelli individuati nel precedente art. 36, p.to 15.

È consentita l'edificazione di autorimesse pertinenziali secondo quanto stabilito nel p.to 11.

Per l'acquisizione di ulteriori dati relativi alla zona omogenea BS 1, si rimanda alla consultazione dell'apposita tabella, di seguito riportata.

TABELLA DELLA ZONA **BS1**

zona omogenea destinazione tipo superficie abitanti insediabili estensione minima di p.a.	lettera <b>B</b> (D.M. 02.04.68) residenziale satura Ha. = 0,45 n. 37 Ha =	<b>Lungo Fiume</b>	
<b>edificazione</b>	<b>unità di misura</b>	<b>con P.A.</b>	<b>senza P.A.</b>
indice di zona	mc./mq.		0
<b>aree da asservire per spazi pubblici</b>			
parcheggio	mq./ab.		2,50
servizi zonali ed interzonali			
<b>aree da asservire per spazi privati *</b>			
verde	mq./ab.		5,00
parcheggio per insediamenti residenziali	mq./ab.		10,00
parcheggio per altri insediamenti	mq./ab.		15,00.
<b>tipologia edilizia</b>			
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

**Nota - Deve in ogni caso essere assicurato il rispetto dei limiti di cui al D.M. 2.4.68.**

**\*Fermo restando il rispetto dei limiti di cui alle legge 122/89 e di altre eventuali discipline di settore**

### **art. 38 ZONA BS2 - Distributore -**

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

La zona BS2 delimita un'area omogenea, edificata in tempi diversi, ma che ha subito la sua maggiore espansione in tempi recenti.

Gli insediamenti storici più significativi sono costituiti da quattro ville in stile liberty, alte da due a tre piani, e alcune costruzioni di origine agricola decorose e in linea con la tipologia dei luoghi. Poi, soprattutto negli anni '60 e '70, sono state costruite le case "a blocco" alte quattro - cinque piani. Sono presenti anche alcuni immobili a destinazione artigianale (autofficina) e servizi (distributore di carburante e locale boxes alto un piano e con tetto a falda unica).

Nei lotti distanti dalla strada sono stati eretti anche dei capannoni; uno di questi è in lamiera e, ovviamente, si presenta in contrasto con l'edificato circostante.

Sempre nella parte interna della zona sono stati edificati recentemente, nell'ambito di una lottizzazione approvata, sette edifici "a blocco" alti cinque piani. Questa tipologia, che riprende quella esistente nella fascia di pertinenza della S.S. n°29, si è imposta in maniera decisa sulla tipologia esistente nei lotti arretrati rispetto al percorso e costituita da edifici plurifamiliari alti tre piani ma di volumetria modesta. Le possibilità di edificazione nella zona sono pertanto nulle. La viabilità interna è costituita esclusivamente da una strada interpodereale che serve a raggiungere, attraverso i campi, la frazione di Eirola e qui termina.

Di seguito sono esposti gli interventi consentiti nella zona stessa.

Gli obiettivi che si vogliono raggiungere con questi interventi sono:

- preservare in parte l'esistente,
- migliorare l'esistente.

In tale zona il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto nel rispetto degli interventi consentiti ed ai parametri fissati dalla tabella allegata. Di seguito sono esposti gli interventi consentiti nella zona stessa.

## **Interventi urbanistici ammessi**

Non si prevedono modifiche dell'attuale impostazione urbanistica,

## **Interventi edilizi ammessi**

### ***Interventi ammessi per gli edifici esistenti.***

In tale area sono ammessi i seguenti interventi:

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 totale e ricostruzione degli edifici dissestati staticamente.

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati secondo quanto disposto nel precedente art. 36 "Norme generali per tutte le zone B e C".

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo si intendono riferiti alle quattro ville in stile liberty.

Sono anche consentiti interventi di ristrutturazione con ampliamenti, necessari per adeguamenti di carattere tecnologico ed igienico - sanitario, e sostituzioni, da attuarsi per un recupero ed un'organizzazione più sistematica del tessuto edilizio. Gli ampliamenti non possono superare l'incremento massimo del 10% del volume esistente e l'eventuale aumento dell'altezza non può superare i cm.50,00.

Per quanto riguarda l'intervento di cui al punto 8 del presente paragrafo, dovranno essere rispettate le indicazioni di seguito specificate e precisamente:

per quanto riguarda la tipologia edilizia consentita ed i relativi caratteri dimensionali, si rimanda ai seguenti paragrafi "*Nuova edificazione lungo il percorso matrice*" e "*Nuova edificazione lungo i percorsi o intorno agli spazi di impianto edilizio*".

### ***Nuova edificazione lungo il percorso matrice***

Il percorso matrice è costituito dalla S.S. n.29 del Colle di Cadibona.

Le riedificazioni, a seguito delle demolizioni, dovranno occupare i lotti resi liberi nella fascia di pertinenza del percorso stesso, formando una parete stradale.

La tipologia consentita per l'edificazione è quella della casa "a blocco" e della casa "in linea" aventi l'altezza massima di tre piani, poste in allineamento con i percorsi stessi.

- La riedificazione consente di recuperare il volume esistente con un incremento massimo pari al 10%.

### ***Caratteri dimensionali delle case in linea:***

Per le case in linea i fronti avranno la misura indicativa di 28 metri.

La manica sarà indicativamente di 12 metri e l'altezza potrà essere maggiore di cm.50,00 rispetto a quella



esistente. Sui retri potrà essere ricavata un'area di pertinenza.

Potranno essere formate delle pareti stradali che meglio definiscano gli spazi abitati, i percorsi, ed il carattere urbano dell'intervento.

#### *Caratteri dimensionali delle case a blocco:*

Premesso che casa a blocco non trova riscontro nella tradizione edilizia di Deago, si evidenzia che questa tipologia è stata utilizzata in tempi recenti in questa zona. Viene pertanto consentita per uniformità tipologica, secondo le seguenti indicazioni.

I fronti avranno la misura indicativa di 18 metri, come la manica, e l'altezza potrà essere maggiore di cm.50,00 rispetto a quella esistente..

Gli edifici di che trattasi dovranno avere caratteristiche tipologiche simili. La planimetria non dovrà essere molto articolata e la copertura dovrà essere a padiglione.

Data la specificità tipologica, non potranno essere costruiti edifici in aggregazione.

Sui retri potrà essere ricavata un'area di pertinenza.

Dovranno essere rispettati gli allineamenti esistenti.

#### ***Nuova edificazione lungo i percorsi o intorno agli spazi di impianto edilizio***

I percorsi presenti all'interno della zona BS2 saranno evidentemente dei percorsi di impianto edilizio e di impianto edilizio di collegamento.

A delimitazione di questi percorsi e di questi spazi è consentita la riedificazione di nuove costruzioni, con concessione singola, sui lotti resi liberi dopo le demolizioni degli edifici esistenti aventi problemi di dissesto statico.

- La riedificazione consente di recuperare il volume esistente con un incremento massimo pari al 10%.

Per quanto riguarda le nuove edificazioni, esse ricalcheranno le tipologie precedentemente descritte e precisamente:

- elemento di casa in linea mono/bifamiliare isolata,
- case mono/bifamiliari isolate.

#### *Caratteri dimensionali degli elementi di casa in linea:*

I fronti avranno la misura indicativa di 12 metri.

La manica sarà indicativamente di 8 metri e l'altezza potrà essere maggiore di cm.50,00 rispetto a quella esistente. Sui retri potrà essere ricavata un'area di pertinenza.

Potranno essere costruiti più elementi di case in linea in aderenza tra loro, o case in linea aventi la misure multiple dell'elemento di casa in linea, in modo da formare delle pareti stradali che meglio definiscano gli spazi abitati, i percorsi, ed il carattere urbano dell'intervento.

E' consentito un massimo di tre moduli aggregati nel caso si voglia ottenere la simmetria di quel tratto di parete stradale e di due moduli se non si vuole ottenere tale effetto.

#### *Caratteri dimensionali della casa mono/bifamiliare isolata:*

I fronti avranno la misura indicativa di 12 metri, come la manica, e l'altezza potrà essere maggiore di cm.50,00 rispetto a quella esistente.

Gli edifici di che trattasi dovranno avere caratteristiche tipologiche simili.

**La planimetria non dovrà essere molto articolata e, per le case a pianta quadrata o comunque molto simile alla pianta quadrata, la copertura dovrà essere preferibilmente a padiglione. Per migliorare la fruibilità del sottotetto è consigliato l'uso dell'ammezzato.**

I fronti dovranno formare un allineamento lungo il percorso stradale.

Intorno all'edificio potrà essere ricavata un'area di pertinenza e le recinzioni dovranno presentare gli stessi allineamenti e la stessa tipologia:

- i muretti avranno una altezza di m. 1,00 e sosterranno le recinzioni metalliche tinteggiate.

## Note

Nella zona BS2 non è consentita la costruzione di edifici a servizio dell'attività agricola, ad esclusione di quelli individuati nel precedente art. 36, p.to 15.

È consentita l'edificazione di autorimesse pertinenziali secondo quanto stabilito nel p.to 11.

Per l'acquisizione di ulteriori dati relativi alla zona omogenea BS2, si rimanda alla consultazione dell'apposita tabella, di seguito riportata.

TABELLA DELLA ZONA **BS2**

<b>zona omogenea</b> destinazione tipo superficie abitanti insediabili estensione minima di p.a.	Lettera <b>B</b> (D.M. 02.04.68) Residenziale Saturazione Ha. = 6,56 n. 364 Ha =	<b>Distributore</b>	
<b>Edificazione</b>	<b>unità di misura</b>	<b>Con P.A.</b>	<b>senza P.A.</b>
indice di zona	mc./mq.		0
<b>aree da asservire per spazi pubblici</b>			
Parcheggio	mq./ab.		2,50
servizi zionali ed interzionali			
<b>aree da asservire per spazi privati *</b>			
Verde	mq./ab.		5,00
Parcheggio per insediamenti residenziali	mq./ab.		10,00
Parcheggio per altri insediamenti	mq./ab.		15,00.
<b>Tipologia edilizia</b>			
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

**Nota - Deve in ogni caso essere assicurato il rispetto dei limiti di cui al D.M. 2.4.68.**

**\*Fermo restando il rispetto dei limiti di cui alle legge 122/89 e di altre eventuali discipline di settore**

## art. 39 ZONA BC3 - Stazione -

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

La zona BC3 delimita un'area omogenea, edificata in tempi diversi, ma che ha subito la sua maggiore espansione in tempi abbastanza recenti.

Gli insediamenti più significativi si riscontrano in piazzale XXV Luglio e in viale della Libertà e sono costituiti da edifici plurifamiliari di tipo "a blocco", con volumetria modesta e un'altezza massima di tre piani. Sono costruzioni che risalgono ad inizio secolo o comunque alla sua prima metà. Questi edifici sono urbanisticamente corretti, mostrano le necessarie affinità tipologiche e mantengono i giusti allineamenti sui fronti strada.

Si evidenziano anche edifici "in linea" tra loro aggregati al "L", alti due e tre piani.

Le costruzioni più recenti sono di tipo eterogeneo (le tipologie vanno dalle case a blocco alla casa mono/bifamiliare tipo villetta) e presentano tutte degli errori di collocazione urbana, come è stato ampiamente descritto nella relazione del livello puntuale di P.T.C.P.

L'area non appare ancora totalmente compromessa, ma nell'intera zona devono essere definiti i metodi di intervento in considerazione del fatto che rappresenta il naturale ampliamento della seconda parte del centro storico di Deگو.

Di seguito sono esposti gli interventi consentiti nella zona stessa.

Gli obiettivi che si vogliono raggiungere con questi interventi sono:

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

## Interventi urbanistici ammessi

Dalla disposizione dei lotti si evidenzia che il percorso più antico è costituito dalla via del mulino, che si pone come confine tra la zona BC3 ed il centro storico. Ma il percorso più importante è rappresentato attualmente dal piazzale XXV Luglio e dal viale della Libertà; si tratta di un percorso di impianto edilizio principale. L'importanza si evidenzia dal fatto che i lotti sono perpendicolari alla strada ed inoltre sono presenti gli edifici più significativi della zona. Viale G. Marconi è stato chiaramente costruito dopo, come collegamento con la stazione ferroviaria; in questo caso si tratta di un percorso di impianto edilizio secondario.

Dal punto di vista urbanistico si dovrà procedere con cautela, in modo da evitare errori come quelli già descritti nella relazione del livello puntuale di P:T:C:P. Per la zona denominata "stazione" si prevede pertanto:

- ristrutturazione urbanistica da attuarsi su tutta la zona.

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*

I percorsi dovranno essere gerarchicamente individuati come:

- collegamento di poli,
- percorsi di impianto edilizio principale o secondario,
- spazi di impianto edilizio,
- percorsi di collegamento tra i percorsi di impianto edilizio principale e secondario.

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 al momento della richiesta di concessione edilizia.

Nel caso in cui vengano costruite nuove strade o spazi di impianto edilizio, queste saranno oggetto di apposita convenzione da stipularsi tra proprietari ed Amministrazione Comunale.

In tale atto dovrà essere specificato:

1. percorso della strada,
2. proprietà della strada,
3. definizione delle opere di urbanizzazione che verranno eseguite dal proprietario, contestualmente all'intervento edilizio, e loro eventuale scorporo dagli oneri dovuti,
4. quantificazione, dimensionamento e localizzazione delle opere di urbanizzazione.

### *2) disposizione e dimensioni dei lotti*

I lotti dovranno essere contigui e perpendicolari ai percorsi esistenti o di nuova formazione ed avere le dimensioni adatte ad ospitare edifici di tipologia e con caratteri dimensionali indicativi di seguito riportati.

### **Lotti lungo il percorso di impianto edilizio principale**

Le dimensioni proposte sono congruenti con quelle già esistenti, con superficie media di mq. 900 - 1200 lungo la piazza XXV Luglio ed il viale della Libertà.

Queste dimensioni si adattano alle future costruzioni, identificabili come case "a blocco" e case "in linea", che sorgeranno sui lotti ricavati nelle fasce di pertinenza del percorso.

I fronti stradali potranno essere completati saturando i lotti rimasti liberi. I lotti potranno avere anche una superficie inferiore a quella proposta, a cui corrisponderà un indice di fabbricabilità fondiaria più elevato, come specificato zona per zona.

### **Lotti lungo il percorso di impianto edilizio secondario**

Il percorso esistente è rappresentato dal viale G. Marconi.

Nelle fasce di pertinenza dei percorsi o degli spazi di impianto edilizio secondario, nonché nei percorsi di collegamento che sorgono o sorgeranno nella parte interna della zona, le dimensioni potranno essere indicativamente di mq. 600 - 800, in grado di ospitare case mono/bifamiliare, tipo elemento di casa in linea.

### *3) tipologia edilizia*

La tipologia edilizia consentita è illustrata nelle seguenti disposizioni.

In generale si dovrà tenere presente che 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 sarà a padiglione o sarà del tipo a falde, raccordato con le falde degli edifici adiacenti, formanti le altre pareti stradali.

## **Interventi edilizi ammessi**

### ***Interventi ammessi per gli edifici esistenti.***

In tale area sono ammessi i seguenti interventi:

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 totale e ricostruzione degli edifici costruiti sull'attuale percorso matrice.

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati secondo quanto disposto nel precedente art. 36 "Norme generali per tutte le zone B e C".

L'edificio individuato in cartografia con il contorno viola, attualmente sede della caserma dei Carabinieri, in caso di recupero edilizio residenziale potrebbe fornire le due abitazioni previste.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di risistemazione interna si intendono riferiti alle case "a blocco" di inizio secolo. Per quest'ultime sono anche consentiti interventi di ristrutturazione con

ampliamenti, necessari per adeguamenti di carattere tecnologico ed igienico - sanitario, e sostituzioni, da attuarsi per un recupero ed un'organizzazione più sistematica del tessuto edilizio. Gli ampliamenti non possono superare l'incremento massimo del 15% del volume esistente e l'eventuale aumento dell'altezza non può superare i cm.50,00.

Per quanto riguarda l'intervento di cui al punto 8 del presente paragrafo, dovranno essere rispettate le indicazioni di seguito specificate e precisamente:

per quanto riguarda la dimensione dei lotti, la tipologia edilizia consentita ed i relativi caratteri dimensionali, si rimanda ai seguenti paragrafi "*Nuova edificazione lungo il percorso di impianto edilizio principale*" e "*Nuova edificazione lungo i percorsi o intorno agli spazi di impianto edilizio secondario*".

### ***Nuova edificazione lungo il percorso di impianto edilizio principale***

Il percorso matrice è costituito dal piazzale XXV Luglio e dal viale della Libertà.

Le nuove edificazioni dovranno occupare i lotti ancora rimasti liberi nella fascia di pertinenza del percorso stesso, formando una parete stradale.

La tipologia consentita per l'edificazione è quella della casa "a blocco" e della casa "in linea" aventi l'altezza massima di tre piani.

- L'indice di fabbricabilità fondiaria per gli interventi di nuova edificazione è di 1,00 mc./mq. che indicativamente consente, su un lotto di mq. 3000, la costruzione di un edificio avente le caratteristiche di seguito riportate, con la possibilità di ricavare anche un'area di pertinenza nel retro.

Un lotto utilizzabile per l'intervento potrebbe ad esempio essere quello contornato in arancione nella cartografia allegata.

In caso di maggiore disponibilità di area le dimensioni degli edifici potranno variare solo in misura frazionale rispetto a quanto di seguito prescritto.

#### ***Caratteri dimensionali delle case in linea:***

Per le case in linea i fronti avranno la misura indicativa di 26 metri.

La manica sarà indicativamente di 12 metri e l'altezza sarà di tre piani. Sui retri potrà essere ricavata un'area di pertinenza.

Potranno essere costruite più case in linea in aderenza tra loro, o comunque case in linea, aventi la misure multiple dell'elemento di casa in linea, in modo da formare delle pareti stradali che meglio definiscano gli spazi abitati, i percorsi, ed il carattere urbano dell'intervento.

E' consentito un massimo di tre moduli aggregati nel caso si voglia ottenere la simmetria di quel tratto di parete stradale e di quattro moduli se non si vuole ottenere tale effetto.

#### ***Caratteri dimensionali delle case a blocco:***

Abbiamo evidenziato che questa tipologia è stata utilizzata nella zona, con risultati decorosi, negli anni di inizio secolo. Viene pertanto consentita, per uniformità tipologica, secondo le seguenti indicazioni.

I fronti avranno la misura indicativa di 16 metri, come la manica, l'altezza sarà di tre piani e la copertura dovrà essere a padiglione. Data la specificità tipologica, non potranno essere costruiti edifici in aggregazione.

Sui retri potrà essere ricavata un'area di pertinenza.

Dovranno essere rispettati gli allineamenti esistenti.

### ***Nuova edificazione lungo i percorsi o intorno agli spazi di impianto edilizio secondario e di collegamento***

Il più importante percorso di impianto edilizio secondario è costituito dal viale G. Marconi. Eventuali altre strade di penetrazione all'interno della zona BC3 saranno evidentemente dei percorsi di impianto edilizio di collegamento.

Gli interventi edilizi saranno possibili dopo che saranno stati individuati i nuovi percorsi, la loro gerarchia nonché i lotti ad essi adiacenti.

All'interno della zona potranno essere previsti anche degli spazi pubblici o privati di impianto edilizio come giardini e piccole piazze, secondo quanto rilevato dalla lettura dell'edilizia di base tradizionale, tipica dei luoghi.

A delimitazione di questi percorsi e di questi spazi è consentita l'edificazione di nuove costruzioni, con concessione singola, sui lotti liberi.

- L'indice di fabbricabilità fondiaria per gli interventi di nuova edificazione è di 1,00 mc./mq. che indicativamente consente, su un lotto di circa mq. 800, la costruzione di un edificio avente le caratteristiche di seguito riportate, con la possibilità di ricavare un'area di pertinenza intorno.

Per quanto riguarda le nuove edificazioni, esse ricalcheranno le tipologie di seguito descritte e precisamente:

- elemento di casa in linea mono/bifamiliare isolata,
- case mono/bifamiliari isolate.

#### *Caratteri dimensionali degli elementi di casa in linea:*

I fronti avranno la misura indicativa di 12 metri.

La manica sarà indicativamente di 9 metri e l'altezza sarà di due piani. Sui retri potrà essere ricavata un'area di pertinenza.

Potranno essere costruiti più elementi di case in linea in aderenza tra loro, o case in linea aventi le misure multiple dell'elemento di casa in linea, in modo da formare delle pareti stradali che meglio definiscano gli spazi abitati, i percorsi, ed il carattere urbano dell'intervento.

E' consentito un massimo di tre moduli aggregati nel caso si voglia ottenere la simmetria di quel tratto di parete stradale e di due moduli se non si vuole ottenere tale effetto.

#### *Caratteri dimensionali della casa mono/bifamiliare isolata:*

I fronti avranno la misura indicativa di 10 metri, come la manica, e l'altezza sarà di due piani.

Gli edifici di che trattasi dovranno avere caratteristiche tipologiche simili.

La planimetria non dovrà essere molto articolata e, per le case a pianta quadrata o comunque molto simile alla pianta quadrata, la copertura dovrà essere preferibilmente a padiglione. Per migliorare la fruibilità del sottotetto è consigliato l'uso dell'ammezzato.

I fronti dovranno formare un allineamento lungo il percorso stradale.

Intorno all'edificio potrà essere ricavata un'area di pertinenza e le recinzioni dovranno presentare gli stessi allineamenti e la stessa tipologia:

- i muretti avranno una altezza di m. 1,00 e sosterranno le recinzioni metalliche tinteggiate.

## **Note**

Nella zona BC3 non è consentita la costruzione di edifici a servizio dell'attività agricola, ad esclusione di quelli individuati nel precedente art. 36, p.to 15.

## **Cartografia allegata (TAV.4)**

Per l'acquisizione di ulteriori dati relativi alla zona omogenea BC3, si rimanda alla consultazione dell'apposita tabella, di seguito riportata.

TABELLA DELLA ZONA **BC3**

zona omogenea destinazione tipo superficie abitanti insediabili estensione min. di p.a.	lettera <b>B</b> (D.M. 02.04.68) residenziale completamento Ha. = 3,85 n. 128 Ha =	<b>Stazione</b>
--	---	-----------------

<b>edificazione</b>	<b>unità di misura</b>	<b>con P.A.</b>	<b>Senza P.A.</b>
indice di zona	mc./mq.		1,00

<b>aree da asservire per spazi pubblici</b>			
parcheggio	mq./ab.		2,50
servizi zonali ed interzonali			
<b>aree da asservire per spazi privati *</b>			
verde	mq./ab.		5,00
parcheggio per insediamenti residenziali	mq./ab.		10,00
parcheggio per altri insediamenti	mq./ab.		15,00.

<b>tipologia edilizia</b>			
altezza massima	m.		11,50
numero massimo di piani fuori terra	n.		3
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

**Nota - Deve in ogni caso essere assicurato il rispetto dei limiti di cui al D.M. 2.4.68.**

**\*Fermo restando il rispetto dei limiti di cui alle legge 122/89 e di altre eventuali discipline di settore**



## art. 40 ZONA BC4 - Supervia -

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

La zona BC4 delimita un'area omogenea di chiara origine agricola che il livello locale del P.T.C.P. delimita come I.D.CO.

E' un insediamento significativo, sia dal punto di vista urbanistico che dal punto di vista edilizio, e pertanto deve essere salvaguardato in entrambi gli aspetti.

Esso si è sviluppato lungo un tipico percorso di crinale, oggi chiamato strada vicinale Cresta. L'impianto urbanistico originario si basa su di un percorso di impianto edilizio le cui fasce di pertinenza sono state occupate da costruzioni agricole organizzate su spazi edilizi che sono delle vere e proprie aie. Una caratteristica che sembra prevalere è quella della posizione degli edifici lungo il bordo sinistro della strada, provenendo da Dego. Ad un attento esame infatti tutti volgono alla strada il fianco o il retro, sempre provvisti di piccole finestre. Tale scelta è dovuta alla posizione geografica, i retri ed i fianchi sono rivolti a Nord. Gli edifici sul lato destro della strada hanno invece le aie ed i fronti rivolti verso la strada.

In tempi recenti, lungo il lato sinistro della strada che conduce a Supervia sono state costruite, con il fronte rivolto a Nord, alcune case mono/bifamiliari tipo villetta, all'altezza della cappella ottocentesca. Risultano tutte arretrate rispetto al ciglio della strada e schermate con una fitta barriera di alberi.

Un'altra casa mono/bifamiliare tipo villetta è stata costruita, in tempi recenti, in posizione urbana totalmente sbagliata: è distante dalla fascia di pertinenza del percorso ed è accessibile con una strada che si stacca direttamente dalla sottostante S.S. n. 29. E' manifestata apertamente la voglia di esclusione dal tessuto urbano di Supervia, pur avendo edificato nel suo ambito.

Nell'intera zona devono pertanto essere definiti i metodi di intervento in modo da evitare futuri errori in grado di compromettere la zona.

Di seguito sono esposti gli interventi consentiti nella zona stessa.

Gli obiettivi che si vogliono raggiungere con questi interventi sono:

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

### Interventi urbanistici ammessi

- Rispetto dell'impostazione urbanistica originaria, da attuarsi su tutta la zona.

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*

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 al momento della richiesta di concessione edilizia.

Nel caso in cui vengano costruite nuove strade o spazi di impianto edilizio, queste saranno oggetto di apposita convenzione da stipularsi tra proprietari ed Amministrazione Comunale.

In tale atto dovrà essere specificato:

1. percorso della strada,
2. proprietà della strada,

3. definizione delle opere di urbanizzazione che verranno eseguite dal proprietario, contestualmente all'intervento edilizio, e loro eventuale scorporo dagli oneri dovuti,
4. quantificazione, dimensionamento e localizzazione delle opere di urbanizzazione.

### *2) disposizione e dimensioni dei lotti*

I lotti dovranno essere contigui e perpendicolari ai percorsi esistenti o di nuova formazione ed avere le dimensioni adatte ad ospitare edifici di tipologia e con caratteri dimensionali indicativi di seguito riportati.

Le dimensioni proposte sono congruenti con quelle già esistenti, con superficie media di mq. 700 - 900 lungo il percorso di crinale denominato strada vicinale Cresta.

Queste dimensioni si adattano alle future costruzioni, identificabili come case rurali e come elementi di case in linea, che sorgeranno sui lotti ricavati nelle fasce di pertinenza del percorso o degli spazi di impianto edilizio.

I fronti stradali sulla strada vicinale Cresta potranno essere completati saturando i lotti rimasti liberi. I lotti potranno avere anche una superficie inferiore a quella proposta, a cui corrisponderà un indice di fabbricabilità fondiaria più elevato, come specificato zona per zona.

### *3) tipologia edilizia*

La tipologia edilizia consentita è illustrata nelle seguenti disposizioni.

## **Interventi edilizi ammessi**

### ***Interventi ammessi per gli edifici esistenti.***

In tale area sono ammessi i seguenti interventi:

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 (lamiera, eternit, parti di recupero ecc..).
8. demolizione totale e ricostruzione degli edifici costruiti sull'attuale percorso matrice.

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati secondo quanto disposto nel precedente art. 36 "Norme generali per tutte le zone B e C".

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo si intendono riferiti agli edifici rurali originari di Supervia e attualmente in stato di degrado. Ci si riferisce in modo particolare ai due edifici evidenziati con il contorno viola nella cartografia allegata (a meno che non si trovino in condizioni di totale dissesto statico. In questo caso, si potrà attuare l'intervento di cui al precedente p.to8).

Sono anche consentiti interventi di ristrutturazione con ampliamenti, necessari per adeguamenti di carattere tecnologico ed igienico - sanitario, e sostituzioni, da attuarsi per un recupero ed un'organizzazione più sistematica del tessuto edilizio. Gli ampliamenti non possono superare l'incremento massimo del 15% del volume esistente e l'eventuale aumento dell'altezza non può superare i cm.50,00.

La modifica degli individui architettonici è consentita nella logica delle mutazioni diacroniche della tipologia.

Per quanto riguarda l'intervento di cui al punto 5 del presente paragrafo. In particolare sono consentite, in tutta la zona, le variazioni di destinazioni d'uso da agricolo e/o produttivo in residenziale, commerciale e ricettivo. Gli edifici agricoli originari, alcuni non più utilizzati come tali, evidenziati con il contorno verde nello stralcio catastale in scala 1:1.000 allegato, sono quelli che indicativamente meglio si prestano a tale variazione di destinazione d'uso **laddove gli immobili presentino connotati tipologici ed architettonici assimilabili alla nozione di rustico rurale:**

- **prevalente ed originaria presenza murature perimetrali in pietra e/o mattoni;**
- **preesistenza di altezze interne utili maggiori di 2,20 m.**
- **individuabilità nelle mirature perimetrali di aperture dimensionate in termini adeguati alla funzione abitativa;**
- **consistenza delle murature perimetrali pari ad almeno il 75% del volume dell'edificio tale da consentire la definizione certa della composizione originaria.**

Per quanto riguarda l'intervento di cui al punto 8 del presente paragrafo, dovranno essere rispettate le indicazioni di seguito specificate e precisamente:

per quanto riguarda la dimensione dei lotti, la tipologia edilizia consentita ed i relativi caratteri dimensionali, si rimanda al seguente paragrafo "*Nuova edificazione lungo i percorsi o intorno agli spazi di impianto edilizio*".

### ***Nuova edificazione lungo i percorsi o intorno agli spazi di impianto edilizio***

Il percorso di impianto edilizio principale è costituito dalla strada vicinale Cresta.

Le nuove edificazioni dovranno preferibilmente occupare i lotti ancora rimasti liberi nella fascia di pertinenza del percorso stesso, formando una parete stradale.

I nuovi insediamenti potranno, in alternativa, proseguire verso Ovest e formare pareti stradali sempre lungo le fasce di pertinenza del percorso di impianto edilizio costituito dalla strada vicinale Cresta.

All'interno della zona potranno essere previsti anche degli spazi pubblici o privati di impianto edilizio come giardini e piccole piazze, secondo quanto rilevato dalla lettura dell'edilizia di base tradizionale, tipica dei luoghi.

A delimitazione di questi percorsi e di questi spazi è consentita l'edificazione di nuove costruzioni, con concessione singola, sui lotti liberi.

In entrambi i casi l'orientamento delle abitazioni dovrà rispettare quello tradizionale: tutti i fronti, sia degli edifici costruiti sulla fascia destra che sulla fascia sinistra del percorso, dovranno essere rivolti a Sud.

- L'indice di fabbricabilità fondiaria per gli interventi di nuova edificazione è di 1,00 mc./mq. che indicativamente consente, su un lotto di circa mq. 900, la costruzione di un edificio avente le caratteristiche di seguito riportate, con la possibilità di ricavare un'area di pertinenza intorno.

In caso di maggiore disponibilità di area le dimensioni degli edifici potranno variare solo in misura frazionale rispetto a quanto di seguito prescritto.

I nuovi edifici dovranno rispettare la tipologia e le dimensioni agricole tradizionali e precisamente:

- elemento di casa in linea mono/bifamiliare isolata,
- case mono/bifamiliari isolate.

Tali edifici potranno essere costruiti in aggregazione lineare oppure nella conformazione a "L" o a "C" se nell'intento progettuale si vuole ricavare uno spazio edilizio delimitato dagli edifici, nel rispetto dei canoni tradizionali.

Se verranno aggregati ad edifici agricoli esistenti, dovranno rispettare le dimensioni, la tipologia ed i materiali di rivestimento di questi ultimi.

### ***Caratteri dimensionali degli elementi di casa in linea:***

Per la tipologia si può fare riferimento agli edifici agricoli di Supervia, Frassoneta, Costalupara, Piano, Noceto, S. Giulia ecc..., illustrati negli approfondimenti tematici della relazione del livello puntuale del P.T.C.P.

I fronti avranno la misura indicativa di 12 metri.

La manica sarà indicativamente di 8 metri e l'altezza sarà di due piani. Sui retri o, se previsto, sui fronti potrà essere ricavata un'area di pertinenza.

Potranno essere costruiti più elementi di case in linea in aderenza tra loro, o case in linea aventi la misure multiple dell'elemento di casa in linea, in modo da formare delle pareti stradali che meglio definiscano gli spazi abitati, i percorsi, ed il carattere urbano dell'intervento.

E' consentito un massimo di tre moduli aggregati nel caso si voglia ottenere la simmetria di quel tratto di parete stradale e di due moduli se non si vuole ottenere tale effetto.

### ***Caratteri dimensionali della casa mono/bifamiliare isolata:***

Nelle fasce di pertinenza della strada vicinale Cresta, in alternativa alla tipologia degli elementi di casa in linea, possono essere edificate case mono/bifamiliare isolate con le seguenti caratteristiche.

I fronti avranno la misura indicativa di 12 metri, come la manica, e l'altezza sarà di due piani.

Gli edifici di che trattasi dovranno avere caratteristiche tipologiche simili.

La planimetria non dovrà essere molto articolata e, per le case a pianta quadrata o comunque molto simile alla pianta quadrata, la copertura dovrà essere preferibilmente a padiglione. Per migliorare la fruibilità del sottotetto è consigliato l'uso dell'ammezzato.

I fronti dovranno formare un allineamento lungo il percorso stradale.

Intorno all'edificio potrà essere ricavata un'area di pertinenza e le recinzioni dovranno presentare gli stessi allineamenti e la stessa tipologia:

- i muretti avranno una altezza di m. 1,00 e sosterranno le recinzioni metalliche tinteggiate.

## Note

Nella zona BC4 **non** è consentita la costruzione di edifici a servizio dell'attività agricola, **ad esclusione di quelli individuati nel precedente art, 36 p. 15.**

## Cartografia allegata (TAV.5)

Per l'acquisizione di ulteriori dati relativi alla zona omogenea BC4, si rimanda alla consultazione dell'apposita tabella, di seguito riportata.

TABELLA DELLA ZONA **BC4**

zona omogenea destinazione tipo superficie abitanti insediabili estensione min. di p.a.	Lettera <b>B</b> (D.M. 02.04.68) Residenziale Completamento Ha. = 7,60 n. 110 Ha =	<b>Supervia</b>	
<b>Edificazione</b>	<b>Unità di misura</b>	<b>con P.A.</b>	<b>senza P.A.</b>
indice di zona	mc./mq.		1,00
<b>aree da asservire per spazi pubblici</b>			
parcheggio	mq./ab.		2,50
servizi zionali ed interzionali			
<b>aree da asservire per spazi privati *</b>			
verde	mq./ab.		5,00
parcheggio per insediamenti residenziali	mq./ab.		10,00
parcheggio per altri insediamenti	mq./ab.		15,00.
<b>tipologia edilizia</b>			
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

**NOTA: - Deve in ogni caso essere assicurato il rispetto dei limiti di cui al DM 2.4.68**

**\*Fermo restando il rispetto dei limiti di cui alle legge 122/89 e di altre eventuali discipline di settore**

## **art. 41 ZONA BC5 - Colletto -**

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

La zona BC5 delimita un'area omogenea che ha subito la sua maggiore espansione in tempi recenti.

La parte più consistente dell'insediamento è stato costruito nella fascia di pertinenza del percorso matrice costituito dal vecchio tracciato della S.S. n.29.

In questo tratto infatti il percorso matrice è stato raddrizzato e la curva originaria è diventata un percorso di impianto edilizio.

Le costruzioni, tutte recenti, sono di tipo eterogeneo (le tipologie vanno dalla casa in linea, alla casa mono/bifamiliare tipo villetta).

Si notano anche degli errori di collocazione urbana, come è stato descritto nella relazione del livello puntuale di P.T.C.P.

L'area non appare ancora totalmente compromessa, ma nell'intera zona devono essere definiti i metodi di intervento in considerazione del fatto che rappresenta il naturale ampliamento della seconda parte del centro storico di Deگو.

Di seguito sono esposti gli interventi consentiti nella zona stessa.

Gli obiettivi che si vogliono raggiungere con questi interventi sono:

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

### **Interventi urbanistici ammessi**

I lotti risultano perpendicolari al vecchio tracciato del percorso matrice e questo conferma il fatto che il percorso sia stato variato.

Sono tra di loro adiacenti, ma le loro dimensioni sono irregolari. Ogni lotto edificato sottende un unico edificio che fa villa o "linea" a se stante.

Dal punto di vista urbanistico si dovrà procedere con cautela, in modo da evitare errori come quelli già descritti nella relazione del livello puntuale di P:T:C:P. Per la zona denominata "Colletto" si prevede pertanto:

- ristrutturazione urbanistica da attuarsi su tutta la zona.

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*

I percorsi dovranno essere gerarchicamente individuati come:

- collegamento di poli,
- percorsi matrice,
- percorsi di impianto edilizio principale,
- percorsi di impianto edilizio secondario,
- 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 al momento della richiesta di concessione edilizia.

Nel caso in cui vengano costruite nuove strade o spazi di impianto edilizio, queste saranno oggetto di apposita convenzione da stipularsi tra proprietari ed Amministrazione Comunale.

In tale atto dovrà essere specificato:

1. percorso della strada,
2. proprietà della strada,
3. definizione delle opere di urbanizzazione che verranno eseguite dal proprietario, contestualmente all'intervento edilizio, e loro eventuale scorporo dagli oneri dovuti,

4. quantificazione, dimensionamento e localizzazione delle opere di urbanizzazione.

### *2) disposizione e dimensioni dei lotti*

I lotti dovranno essere contigui e perpendicolari ai percorsi esistenti o di nuova formazione ed avere le dimensioni adatte ad ospitare edifici di tipologia e con caratteri dimensionali indicativi di seguito riportati.

### **Lotti lungo il percorso di impianto edilizio principale**

I fronti stradali potranno essere completati saturando i lotti rimasti liberi. I lotti potranno avere anche una superficie inferiore a quella proposta, a cui corrisponderà un indice di fabbricabilità fondiaria più elevato, come specificato zona per zona.

Le dimensioni proposte sono congruenti con quelle già esistenti, con superficie media di mq. 1300 - 1500 lungo la S.S. n.29 del Colle di Cadibona.

Queste dimensioni si adattano alle future costruzioni, identificabili come elementi di case "in linea" e case mono/bifamiliari tipo villetta, che sorgeranno sui lotti ricavati nelle fasce di pertinenza del percorso matrice

### **Lotti lungo i percorsi di impianto edilizio secondario**

Nelle fasce di pertinenza dei percorsi o degli spazi di impianto edilizio, nonché nei percorsi di collegamento che sorgono o sorgeranno nella parte interna della zona, le dimensioni potranno essere indicativamente di mq. 600 - 800, in grado di ospitare case mono/bifamiliari preferibilmente tipo elemento di casa in linea, oppure tipo "villetta".

### *3) tipologia edilizia*

La tipologia edilizia consentita è illustrata nelle seguenti disposizioni.

In generale si dovrà tenere presente che 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 sarà a padiglione o sarà del tipo a falde, raccordato con le falde degli edifici adiacenti, formanti le altre pareti stradali.

## **Interventi edilizi ammessi**

### ***Interventi ammessi per gli edifici esistenti.***

In tale area sono ammessi i seguenti interventi:

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

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati secondo quanto disposto nel precedente art. 36 "Norme generali per tutte le zone B e C".

Sono anche consentiti interventi di ristrutturazione con ampliamenti, necessari per adeguamenti di carattere tecnologico ed igienico - sanitario, e sostituzioni, da attuarsi per un recupero ed un'organizzazione più sistematica del tessuto edilizio. Gli ampliamenti non possono superare l'incremento massimo del 15% del volume esistente e l'eventuale aumento dell'altezza non può superare i cm.50,00.

Per quanto riguarda l'intervento di cui al punto 7 del presente paragrafo, dovranno essere rispettate le indicazioni di seguito specificate e precisamente:

per quanto riguarda la dimensione dei lotti, la tipologia edilizia consentita ed i relativi caratteri dimensionali, si rimanda ai seguenti paragrafi "*Nuova edificazione lungo il percorso di impianto edilizio principale*" e "*Nuova edificazione lungo i percorsi o intorno agli spazi di impianto edilizio secondario e di collegamento*".

### ***Nuova edificazione lungo il percorso di impianto edilizio principale***

Il percorso di impianto edilizio principale è costituito dal vecchio tracciato della S.S. n.29 del Colle di Cadibona.

Le nuove edificazioni dovranno occupare i lotti ancora rimasti liberi nella fascia di pertinenza del percorso stesso, formando una parete stradale.

La tipologia consentita per l'edificazione è quella della casa "in linea" e della casa mono/bifamiliare aventi l'altezza massima di tre piani.

- L'indice di fabbricabilità fondiaria per gli interventi di nuova edificazione è di 1,00 mc./mq. che indicativamente consente, su un lotto di mq. 1.400, la costruzione di un edificio avente le caratteristiche di seguito riportate, con la possibilità di ricavare anche un'area di pertinenza nel retro.

In caso di maggiore disponibilità di area le dimensioni degli edifici potranno variare solo in misura frazionale rispetto a quanto di seguito prescritto.

#### ***Caratteri dimensionali degli elementi di casa in linea:***

I fronti avranno la misura indicativa di 12 metri.

La manica sarà indicativamente di 10 metri e l'altezza sarà di tre piani. Sui retri potrà essere ricavata un'area di pertinenza.

Potranno essere costruite più case in linea in aderenza tra loro, o comunque case in linea, aventi la misure multiple dell'elemento di casa in linea, in modo da formare delle pareti stradali che meglio definiscano gli spazi abitati, i percorsi, ed il carattere urbano dell'intervento.

E' consentito un massimo di tre moduli aggregati nel caso si voglia ottenere la simmetria di quel tratto di parete stradale e di quattro moduli se non si vuole ottenere tale effetto.

#### ***Caratteri dimensionali della casa mono/bifamiliare isolata:***

I fronti avranno la misura indicativa di 12 metri, come la manica, e l'altezza sarà di tre piani.

Gli edifici di che trattasi dovranno avere caratteristiche tipologiche simili.

**La planimetria non dovrà essere molto articolata e, per le case a pianta quadrata o comunque molto simile alla pianta quadrata, la copertura dovrà essere preferibilmente a padiglione. Per migliorare la fruibilità del sottotetto è consigliato l'uso dell'ammezzato.**

I fronti dovranno formare un allineamento lungo il percorso stradale.

Intorno all'edificio potrà essere ricavata un'area di pertinenza e le recinzioni dovranno presentare gli stessi allineamenti e la stessa tipologia:

- i muretti avranno una altezza di m. 1,00 e sosterranno le recinzioni metalliche tinteggiate.

### ***Nuova edificazione lungo i percorsi o intorno agli spazi di impianto edilizio secondario e di collegamento***

Eventuali altre strade di penetrazione all'interno della zona BC5 saranno evidentemente dei percorsi di impianto edilizio secondario o di collegamento.

Gli interventi edilizi saranno possibili dopo che saranno stati individuati i nuovi percorsi, la loro gerarchia nonché i lotti ad essi adiacenti.

All'interno della zona potranno essere previsti anche degli spazi pubblici o privati di impianto edilizio come giardini e piccole piazze, secondo quanto rilevato dalla lettura dell'edilizia di base tradizionale, tipica dei luoghi.

A delimitazione di questi percorsi e di questi spazi è consentita l'edificazione di nuove costruzioni, con concessione singola, sui lotti liberi.

- L'indice di fabbricabilità fondiaria per gli interventi di nuova edificazione è di 1,00 mc./mq. che indicativamente consente, su un lotto di circa mq. 800, la costruzione di un edificio avente le caratteristiche di seguito riportate, con la possibilità di ricavare un'area di pertinenza intorno.

Per quanto riguarda le nuove edificazioni, esse ricalcheranno le tipologie di seguito descritte e precisamente:

- elemento di casa in linea mono/bifamiliare isolata,
- case mono/bifamiliari isolate.



### *Caratteri dimensionali degli elementi di casa in linea:*

I fronti avranno la misura indicativa di 12 metri.

La manica sarà indicativamente di 8 metri e l'altezza sarà di due piani. Sui retri potrà essere ricavata un'area di pertinenza.

Potranno essere costruiti più elementi di case in linea in aderenza tra loro, o case in linea aventi la misure multiple dell'elemento di casa in linea, in modo da formare delle pareti stradali che meglio definiscano gli spazi abitati, i percorsi, ed il carattere urbano dell'intervento.

E' consentito un massimo di tre moduli aggregati nel caso si voglia ottenere la simmetria di quel tratto di parete stradale e di due moduli se non si vuole ottenere tale effetto.

### *Caratteri dimensionali della casa mono/bifamiliare isolata:*

I fronti avranno la misura indicativa di 12 metri, come la manica, e l'altezza sarà di due piani.

Gli edifici di che trattasi dovranno avere caratteristiche tipologiche simili.

**La planimetria non dovrà essere molto articolata e, per le case a pianta quadrata o comunque molto simile alla pianta quadrata, la copertura dovrà essere preferibilmente a padiglione. Per migliorare la fruibilità del sottotetto è consigliato l'uso dell'ammezzato.**

I fronti dovranno formare un allineamento lungo il percorso stradale.

Intorno all'edificio potrà essere ricavata un'area di pertinenza e le recinzioni dovranno presentare gli stessi allineamenti e la stessa tipologia:

- i muretti avranno una altezza di m. 1,00 e sosterranno le recinzioni metalliche tinteggiate.

## **Note**

Nella zona BC5 non è consentita la costruzione di edifici a servizio dell'attività agricola, ad esclusione di quelli individuati nel precedente art. 36, p.to 15.

Per l'acquisizione di ulteriori dati relativi alla zona omogenea BC5, si rimanda alla consultazione dell'apposita tabella, di seguito riportata.

TABELLA DELLA ZONA **BC5**

zona omogenea destinazione tipo superficie abitanti insediabili estensione min. di p.a.	Lettera <b>B</b> (D.M. 02.04.68) residenziale completamento Ha. = 3,75 n. 90 Ha =	<b>Colletto</b>
--	--	-----------------

<b>Edificazione</b>	<b>unità di misura</b>	<b>Con P.A.</b>	<b>senza P.A.</b>
indice di zona	mq./mq.		1,00

<b>aree da asservire per spazi pubblici</b>			
Parcheggio	mq./ab.		2,50
servizi zonali ed interzonali			
<b>aree da asservire per spazi privati *</b>			
verde	mq./ab.		5,00
parcheggio per insediamenti residenziali	mq./ab.		10,00
parcheggio per altri insediamenti	mq./ab.		15,00.

<b>tipologia edilizia</b>			
altezza massima	m.		11,50
numero massimo di piani fuori terra	n.		3
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

**NOTA: - Deve in ogni caso essere assicurato il rispetto dei limiti di cui al DM 2.4.68**

**\*Fermo restando il rispetto dei limiti di cui alle legge 122/89 e di altre eventuali discipline di settore**

**art. 42 ZONA BC6 - Frassoneta -**

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

La zona BC6 delimita un'area omogenea di chiara origine agricola.

E' un insediamento significativo, sia dal punto di vista urbanistico che dal punto di vista edilizio, e pertanto deve essere salvaguardato in entrambi gli aspetti.

L'impianto urbanistico originario si basa su di un percorso di impianto edilizio denominato strada comunale della Frassoneta che si diparte, alla destra della S.S. n°29, dopo aver superato la zona industriale posta all'ingresso di Dego e prima di attraversare il ponte sul rio Pollovero.

All'interno del borgo, la maggior parte degli edifici possono considerarsi originari o comunque le modifiche eseguite nel tempo permettono ancora di leggere correttamente le costruzioni sia a livello urbano che edilizio.

Risultano strutturate entrambe le pareti stradali. Tutti gli edifici presentano sulla strada i loro fianchi o i retri, secondo la consolidata tipologia utilizzata nei centri rurali di Dego. Anche in questo caso infatti, lungo il percorso principale, vi sono dei brevissimi percorsi di accesso agli spazi interni di impianto edilizio, intorno a cui sono sorti gli edifici abitativi o a servizio dell'attività agricola.

Il vecchio nucleo è costituito da vecchie case rurali, alcune recentemente riadattate, aventi l'altezza di due piani; numerosi sono anche gli edifici al servizio dell'attività agricola come fienili, stalle, depositi macchinari ed attrezzi agricoli.

Esistono due percorsi passanti sotto gli edifici, uno sulla strada principale e l'altro che consente l'accesso ad uno spazio edilizio interno.

Nell'intera zona devono essere definiti i metodi di intervento in modo da evitare futuri errori in grado di compromettere la zona.

Di seguito sono esposti gli interventi consentiti nella zona stessa.

Gli obiettivi che si vogliono raggiungere con questi interventi sono:

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

## Interventi urbanistici ammessi

- Rispetto dell'impostazione urbanistica originaria, da attuarsi su tutta la zona.

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

I percorsi dovranno essere gerarchicamente individuati come:

- collegamento di poli,
- 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 al momento della richiesta di concessione edilizia.

Nel caso in cui vengano costruite nuove strade o spazi di impianto edilizio, queste saranno oggetto di apposita convenzione da stipularsi tra proprietari ed Amministrazione Comunale.

In tale atto dovrà essere specificato:

1. percorso della strada,
2. proprietà della strada,
3. definizione delle opere di urbanizzazione che verranno eseguite dal proprietario, contestualmente all'intervento edilizio, e loro eventuale scorporo dagli oneri dovuti,
4. quantificazione, dimensionamento e localizzazione delle opere di urbanizzazione.

### 2) disposizione e dimensioni dei lotti

I lotti dovranno essere contigui e perpendicolari ai percorsi esistenti o di nuova formazione ed avere le dimensioni adatte ad ospitare edifici di tipologia e con caratteri dimensionali indicativi di seguito riportati.

Le dimensioni proposte sono congruenti con quelle già esistenti, con superficie media di mq. 900 - 1200 lungo il percorso di impianto edilizio denominato strada comunale della Frassoneta.

Queste dimensioni si adattano alle future costruzioni, identificabili come case rurali e come elementi di case in linea, che sorgeranno sui lotti ricavati nelle fasce di pertinenza del percorso.

I fronti stradali sulla strada comunale della Frassoneta potranno essere completati saturando i lotti rimasti liberi. I lotti potranno avere anche una superficie inferiore a quella proposta, a cui corrisponderà un indice di fabbricabilità fondiaria più elevato, come specificato zona per zona.

Le pareti stradali potranno proseguire anche verso Nord, sempre lungo la fascia di pertinenza del percorso di impianto edilizio denominato strada comunale della Frassoneta.

### 3) tipologia edilizia

La tipologia edilizia consentita è illustrata nelle seguenti disposizioni.

## Interventi edilizi ammessi

### ***Interventi ammessi per gli edifici esistenti.***

In tale area sono ammessi i seguenti interventi:

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 totale e ricostruzione degli edifici costruiti sull'attuale percorso matrice.

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati secondo quanto disposto nel precedente art. 36 "Norme generali per tutte le zone B e C".

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo si intendono riferiti agli edifici rurali originari di Frassoneta e attualmente in stato di degrado.

Sono anche consentiti interventi di ristrutturazione con ampliamenti, necessari per adeguamenti di carattere tecnologico ed igienico - sanitario, e sostituzioni, da attuarsi per un recupero ed un'organizzazione più sistematica del tessuto edilizio. Gli ampliamenti non possono superare l'incremento massimo del 15% del volume esistente e l'eventuale aumento dell'altezza non può superare i cm.50,00. La modifica degli individui architettonici è consentita nella logica delle mutazioni diacroniche della tipologia.

Per quanto riguarda l'intervento di cui al punto 5 del presente paragrafo. In particolare sono consentite, in tutta la zona, le variazioni di destinazioni d'uso da agricolo e/o produttivo in residenziale, commerciale e ricettivo. Gli edifici agricoli originari, alcuni non più utilizzati come tali, evidenziati con il contorno verde nello stralcio catastale in scala 1:1.000 allegato, sono quelli che indicativamente meglio si prestano a tale variazione di destinazione d'uso.

***Tali immobili dovranno presentare connotati tipologici ed architettonici assimilabili alla nozione di rustico rurale:***

- ***prevalente ed originaria presenza murature perimetrali in pietra e/o mattoni;***
- ***preesistenza di altezze interne utili maggiori di mt. 2,20;***
- ***individuabilità nelle murature perimetrali di aperture dimensionate in termini adeguati alla funzione abitativa;***
- ***consistenza delle murature perimetrali pari ad almeno il 75% del volume dell'edificio tale da consentire la definizione certa della composizione originaria.***

Per quanto riguarda l'intervento di cui al punto 8 del presente paragrafo, dovranno essere rispettate le indicazioni di seguito specificate e precisamente:

per quanto riguarda la dimensione dei lotti, la tipologia edilizia consentita ed i relativi caratteri dimensionali, si rimanda al seguente paragrafo "Nuova edificazione lungo i percorsi o intorno agli spazi di impianto edilizio".

### ***Nuova edificazione lungo i percorsi o intorno agli spazi di impianto edilizio***

Il percorso di impianto edilizio principale è costituito dalla comunale della Frassoneta.

Le nuove edificazioni dovranno preferibilmente occupare i lotti ancora rimasti liberi nella fascia di pertinenza del percorso stesso, formando una parete stradale.

I nuovi insediamenti potranno, in alternativa, proseguire verso Nord e formare pareti stradali sempre lungo le fasce di pertinenza del percorso di impianto edilizio costituito dalla strada comunale della Frassoneta.

All'interno della zona potranno essere previsti anche degli spazi privati di impianto edilizio come giardini e

piccole piazze, secondo quanto rilevato dalla lettura dell'edilizia di base tradizionale, tipica dei luoghi.

A delimitazione di questi percorsi e di questi spazi è consentita l'edificazione di nuove costruzioni, con concessione singola, sui lotti liberi.

In entrambi i casi l'orientamento delle abitazioni dovrà rispettare quello tradizionale esistente.

- L'indice di fabbricabilità fondiaria per gli interventi di nuova edificazione è di 0,80 mc./mq. che indicativamente consente, su un lotto di circa mq. 1000, la costruzione di un edificio avente le caratteristiche di seguito riportate, con la possibilità di ricavare un'area di pertinenza intorno.

In caso di maggiore disponibilità di area le dimensioni degli edifici potranno variare solo in misura frazionale rispetto a quanto di seguito prescritto.

I nuovi edifici dovranno rispettare la tipologia e le dimensioni agricole tradizionali e precisamente:

- elemento di casa in linea mono/bifamiliare isolata,
- case mono/bifamiliari isolate.

Tali edifici potranno essere costruiti in aggregazione lineare oppure nella conformazione a "L" o a "C" se nell'intento progettuale si vuole ricavare uno spazio edilizio delimitato dagli edifici, nel rispetto dei canoni tradizionali.

Se verranno aggregati ad edifici agricoli esistenti, dovranno rispettare le dimensioni, la tipologia ed i materiali di rivestimento di questi ultimi.

### *Caratteri dimensionali degli elementi di casa in linea:*

Per la tipologia si può fare riferimento agli edifici agricoli di Supervia, Frassoneta, Costalupara, Piano, Noceto, S. Giulia ecc..., illustrati negli approfondimenti tematici della relazione del livello puntuale del P.T.C.P.

I fronti avranno la misura indicativa di 12 metri.

La manica sarà indicativamente di 8 metri e l'altezza sarà di due piani. Sui retri potrà essere ricavata un'area di pertinenza.

Potranno essere costruiti più elementi di case in linea in aderenza tra loro, o case in linea aventi le misure multiple dell'elemento di casa in linea, in modo da formare delle pareti stradali che meglio definiscano gli spazi abitati, i percorsi, ed il carattere urbano dell'intervento.

E' consentito un massimo di tre moduli aggregati nel caso si voglia ottenere la simmetria di quel tratto di parete stradale e di due moduli se non si vuole ottenere tale effetto.

### *Caratteri dimensionali della casa mono/bifamiliare isolata:*

Nelle fasce di pertinenza della strada vicinale Cresta, in alternativa alla tipologia degli elementi di casa in linea, possono essere edificate case mono/bifamiliari isolate con le seguenti caratteristiche.

I fronti avranno la misura indicativa di 12 metri, come la manica, e l'altezza sarà di due piani.

Gli edifici di che trattasi dovranno avere caratteristiche tipologiche simili.

La planimetria non dovrà essere molto articolata e, per le case a pianta quadrata o comunque molto simile alla pianta quadrata, la copertura dovrà essere preferibilmente a padiglione. Per migliorare la fruibilità del sottotetto è consigliato l'uso dell'ammezzato.

I fronti dovranno formare un allineamento lungo il percorso stradale.

Intorno all'edificio potrà essere ricavata un'area di pertinenza e le recinzioni dovranno presentare gli stessi allineamenti e la stessa tipologia:

- i muretti avranno una altezza di m. 1,00 e sosterranno le recinzioni metalliche tinteggiate.

## Note

Nella zona BC6 è consentita la costruzione di edifici a servizio dell'attività agricola, secondo quanto descritto nel precedente art. 36 **punto 15** .

## Cartografia allegata (TAV.6)

Per l'acquisizione di ulteriori dati relativi alla zona omogenea BC6, si rimanda alla consultazione dell'apposita tabella, di seguito riportata.

TABELLA DELLA ZONA **BC6**

zona omogenea destinazione tipo superficie abitanti insediabili estensione min. di p.a.	Lettera <b>B</b> (D.M. 02.04.68) residenziale completamento Ha. = 2,00 n. 14 Ha =	<b>Frassoneta</b>	
<b>edificazione</b>	<b>unità di misura</b>	<b>con P.A.</b>	<b>senza P.A.</b>
indice di zona	mc./mq.		0,80
<b>aree da asservire per spazi pubblici</b>			
parcheggio	mq./ab.		2,50
servizi zonali ed interzonali			
<b>aree da asservire per spazi privati *</b>			
verde	mq./ab.		5,00
parcheggio per insediamenti residenziali	mq./ab.		10,00
parcheggio per altri insediamenti	mq./ab.		15,00.
<b>tipologia edilizia</b>			
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

**NOTA: - Deve in ogni caso essere assicurato il rispetto dei limiti di cui al DM 2.4.68**

**\* Fermo restando il rispetto dei limiti di cui alla legge 122/89 e di altre eventuali discipline di settore.**

## **art. 43 ZONA BC7 - Costalupara -**

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

La zona BC7 delimita un'area omogenea di chiara origine agricola.

E' un insediamento significativo, sia dal punto di vista urbanistico che dal punto di vista edilizio, e pertanto deve essere salvaguardato in entrambi gli aspetti.

Esso si è sviluppato lungo un tipico percorso di crinale, oggi chiamato strada comunale Costalupara. L'impianto urbanistico originario si basa su di un percorso di impianto edilizio la cui fascia di pertinenza destra è stata occupata da costruzioni agricole organizzate su spazi edilizi che sono delle vere e proprie aie. Le abitazioni sorgono tutte nella fascia di pertinenza destra della strada, in una zona assai riparata e ben esposta e tutti gli edifici presentano sulla strada i loro retri, secondo la consolidata tipologia utilizzata nei centri rurali di Deگو.

Alcune case rurali sono state recentemente riadattate ed hanno l'altezza di due piani; numerosi sono anche gli edifici al servizio dell'attività agricola come fienili, stalle, depositi macchinari ed attrezzi agricoli.

**Nell'intera zona devono pertanto essere definiti i metodi di intervento in modo da evitare futuri errori in grado di compromettere la zona.**

Di seguito sono esposti gli interventi consentiti nella zona stessa.

Gli obiettivi che si vogliono raggiungere con questi interventi sono:

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

## **Interventi urbanistici ammessi**

- Rispetto dell'impostazione urbanistica originaria, da attuarsi su tutta la zona.

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*

I percorsi dovranno essere gerarchicamente individuati come:

- collegamento di poli,
- 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 al momento della richiesta di concessione edilizia.

Nel caso in cui vengano costruite nuove strade o spazi di impianto edilizio, queste saranno oggetto di apposita convenzione da stipularsi tra proprietari ed Amministrazione Comunale.

In tale atto dovrà essere specificato:

1. percorso della strada,
2. proprietà della strada,
3. definizione delle opere di urbanizzazione che verranno eseguite dal proprietario, contestualmente all'intervento edilizio, e loro eventuale scorporo dagli oneri dovuti,
4. quantificazione, dimensionamento e localizzazione delle opere di urbanizzazione.

### *2) disposizione e dimensioni dei lotti*

I lotti dovranno essere contigui e perpendicolari ai percorsi esistenti o di nuova formazione ed avere le



dimensioni adatte ad ospitare edifici di tipologia e con caratteri dimensionali indicativi di seguito riportati. Le dimensioni proposte sono congruenti con quelle già esistenti, con superficie media di mq. 900 - 1200 lungo il percorso di crinale denominato strada comunale Costalupara.

Queste dimensioni si adattano alle future costruzioni, identificabili come case rurali e come elementi di case in linea, che sorgeranno sui lotti ricavati nella fascia di pertinenza del percorso o degli spazi di impianto edilizio.

Il fronte stradale sulla strada comunale Costalupara potranno essere completati saturando i lotti rimasti liberi. I lotti potranno avere anche una superficie inferiore a quella proposta, a cui corrisponderà un indice di fabbricabilità fondiaria più elevato, come specificato zona per zona.

### *3) tipologia edilizia*

La tipologia edilizia consentita è illustrata nelle seguenti disposizioni.

## **Interventi edilizi ammessi**

### ***Interventi ammessi per gli edifici esistenti.***

In tale area sono ammessi i seguenti interventi:

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 totale e ricostruzione degli edifici costruiti sull'attuale percorso matrice.

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati secondo quanto disposto nel precedente art. 36 "Norme generali per tutte le zone B e C".

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo si intendono riferiti agli edifici rurali originari di Costalupara e attualmente in stato di degrado.

Sono anche consentiti interventi di ristrutturazione con ampliamenti, necessari per adeguamenti di carattere tecnologico ed igienico - sanitario, e sostituzioni, da attuarsi per un recupero ed un'organizzazione più sistematica del tessuto edilizio. Gli ampliamenti non possono superare l'incremento massimo del 15% del volume esistente e l'eventuale aumento dell'altezza non può superare i cm.50,00. La modifica degli individui architettonici è consentita nella logica delle mutazioni diacroniche della tipologia.

Per quanto riguarda l'intervento di cui al punto 5 del presente paragrafo sono consentite, in tutta la zona, le variazioni di destinazioni d'uso da agricolo e/o produttivo in residenziale, commerciale e ricettivo. Gli edifici agricoli originari, alcuni non più utilizzati come tali, evidenziati con il contorno verde nello stralcio catastale in scala 1:1.000 allegato, sono quelli che indicativamente meglio si prestano a tale variazione di destinazione d'uso.

***Tali immobili dovranno presentare connotati tipologici ed architettonici assimilabili alla nozione di rustico rurale:***

- ***prevalente ed originaria presenza murature perimetrali in pietra e/o mattoni;***
- ***preesistenza di altezze interne utili maggiori di mt. 2,20;***
- ***individuabilità nelle murature perimetrali di aperture dimensionate in termini adeguati alla funzione abitativa;***
- ***consistenza delle murature perimetrali pari ad almeno il 75% del volume dell'edificio tale da consentire la definizione certa della composizione originaria.***

Per quanto riguarda l'intervento di cui al punto 8 del presente paragrafo, dovranno essere rispettate le indicazioni di seguito specificate e precisamente:

per quanto riguarda la dimensione dei lotti, la tipologia edilizia consentita ed i relativi caratteri dimensionali, si rimanda al seguente paragrafo "*Nuova edificazione lungo i percorsi o intorno agli spazi di impianto edilizio*".

### ***Nuova edificazione lungo i percorsi o intorno agli spazi di impianto edilizio***

Il percorso di impianto edilizio principale è costituito dalla strada comunale Costalupara.

Le nuove edificazioni dovranno preferibilmente occupare i lotti ancora rimasti liberi nella fascia di pertinenza del percorso stesso, formando una parete stradale.

I nuovi insediamenti potranno, in alternativa, proseguire verso Sud - Est e formare pareti stradali sempre lungo le fascia di pertinenza del percorso di impianto edilizio costituito dalla strada comunale Costalupara.

All'interno della zona potranno essere previsti anche degli spazi pubblici o privati di impianto edilizio come giardini e piccole piazze, secondo quanto rilevato dalla lettura dell'edilizia di base tradizionale, tipica dei luoghi.

A delimitazione di questi percorsi e di questi spazi è consentita l'edificazione di nuove costruzioni, con concessione singola, sui lotti liberi.

In entrambi i casi l'orientamento delle abitazioni dovrà rispettare quello tradizionale: tutti i fronti degli edifici dovranno essere rivolti a Sud - Ovest.

- L'indice di fabbricabilità fondiaria per gli interventi di nuova edificazione è di 0,80 mc./mq. che indicativamente consente, su un lotto di circa mq. 1000, la costruzione di un edificio avente le caratteristiche di seguito riportate, con la possibilità di ricavare un'area di pertinenza intorno.

In caso di maggiore disponibilità di area le dimensioni degli edifici potranno variare solo in misura frazionale rispetto a quanto di seguito prescritto.

I nuovi edifici dovranno rispettare la tipologia e le dimensioni agricole tradizionali e precisamente:

- elemento di casa in linea mono/bifamiliare isolata,
- case mono/bifamiliari isolate.

Tali edifici potranno essere costruiti in aggregazione lineare oppure nella conformazione a "L" o a "C" se nell'intento progettuale si vuole ricavare uno spazio edilizio delimitato dagli edifici, nel rispetto dei canoni tradizionali.

Se verranno aggregati ad edifici agricoli esistenti, dovranno rispettare le dimensioni, la tipologia ed i materiali di rivestimento di questi ultimi.

#### ***Caratteri dimensionali degli elementi di casa in linea:***

Per la tipologia si può fare riferimento agli edifici agricoli di Supervia, Frassoneta, Costalupara, Piano, Noceto, S. Giulia ecc..., illustrati negli approfondimenti tematici della relazione del livello puntuale del P.T.C.P.

I fronti avranno la misura indicativa di 12 metri. La manica sarà indicativamente di 8 metri e l'altezza sarà di due piani. Sui retri potrà essere ricavata un'area di pertinenza. Potranno essere costruiti più elementi di case in linea in aderenza tra loro, o case in linea aventi le misure multiple dell'elemento di casa in linea, in modo da formare delle pareti stradali che meglio definiscano gli spazi abitati, i percorsi, ed il carattere urbano dell'intervento.

E' consentito un massimo di tre moduli aggregati nel caso si voglia ottenere la simmetria di quel tratto di parete stradale e di due moduli se non si vuole ottenere tale effetto.

#### ***Caratteri dimensionali della casa mono/bifamiliare isolata:***

Nelle fasce di pertinenza della strada comunale Supervia, in alternativa alla tipologia degli elementi di casa in linea, possono essere edificate case mono/bifamiliari isolate con le seguenti caratteristiche. I fronti avranno la misura indicativa di 12 metri, come la manica, e l'altezza sarà di due piani. Gli edifici di che trattasi dovranno avere caratteristiche tipologiche simili.

La planimetria non dovrà essere molto articolata e, per le case a pianta quadrata o comunque molto simile alla pianta quadrata, la copertura dovrà essere preferibilmente a padiglione. Per migliorare la fruibilità del sottotetto è consigliato l'uso dell'ammezzato.

I fronti dovranno formare un allineamento lungo il percorso stradale. Intorno all'edificio potrà essere ricavata un'area di pertinenza e le recinzioni dovranno presentare gli stessi allineamenti e la stessa tipologia:

- i muretti avranno una altezza di m. 1,00 e sosterranno le recinzioni metalliche tinteggiate.

## **Note**

Nella zona BC7 è consentita la costruzione di edifici a servizio dell'attività agricola, secondo quanto descritto nel precedente art. 36 punto 15.

## **Cartografia allegata (TAV.7)**

Per l'acquisizione di ulteriori dati relativi alla zona omogenea BC7, si rimanda alla consultazione dell'apposita tabella, di seguito riportata.

TABELLA DELLA ZONA **BC7**

zona omogenea destinazione tipo superficie abitanti insediabili estensione min. di p.a.	lettera <b>B</b> (D.M. 02.04.68) residenziale completamento Ha. = 1,60 n. 22 Ha =	<b>Costalupara</b>	
<b>Edificazione</b>	<b>unità di misura</b>	<b>con P.A.</b>	<b>senza P.A.</b>
indice di zona	mc./mq.		0,80
<b>aree da asservire per spazi pubblici</b>			
Parcheggio	mq./ab.		2,50
servizi zonali ed interzonali			
<b>aree da asservire per spazi privati *</b>			
<b>Verde</b>	<b>mq./ab.</b>		<b>5,00</b>
parcheggio per insediamenti residenziali	mq./ab.		10,00
parcheggio per altri insediamenti	mq./ab.		15,00.
<b>tipologia edilizia</b>			
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

**NOTA: - Deve in ogni caso essere assicurato il rispetto dei limiti di cui al DM 2.4.68**

**\* Fermo restando il rispetto dei limiti di cui alla legge 122/89 e di altre eventuali discipline di settore.**

## art. 44 ZONA BC8 - Piano -

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

E' un insediamento significativo, sia dal punto di vista urbanistico che dal punto di vista edilizio, e pertanto deve essere salvaguardato in entrambi gli aspetti.

E' un centro di origine agricola; è il più grosso di tre, tra di loro collegati, e precisamente Piano, La Costa e Magliani.

La strada comunale dei Sciogli (che conduce al Piano dei Sciogli) si collega alla strada comunale Castello. Questo collegamento, dei tre insediamenti agricoli al Castello, evidenzia lo storico legame esistente tra i nuclei agricoli e la fortificazione. La frazione Piano attualmente è la più grande delle tre perchè ha avuto modo di espandersi anche verso la sottostante piana alluvionale di Fornaca, nella grande ansa del fiume Bormida di Spigno.

Attualmente la frazione Piano appare formata da due distinti nuclei, di cui il primo si è sviluppato lungo un percorso di impianto edilizio (l'attuale strada comunale Piano) perpendicolare al percorso matrice costituito dalla strada comunale Sciogli, mentre l'altro, più verso valle, è sorto lungo la strada vicinale Casantica.

E' ancora molto evidente l'impostazione agricola dell'insediamento, tipica dei luoghi. Tutti gli edifici sono stati costruiti in posizione tale da creare degli spazi di impianto edilizio (aie) in grado di supportare l'attività produttiva (carico, scarico, lavorazione e stoccaggio dei prodotti, rimessaggio e deposito dell'attrezzatura).

All'interno del borgo, la maggior parte degli edifici possono considerarsi originari o comunque le modifiche eseguite nel tempo permettono ancora di leggere correttamente le costruzioni sia a livello urbano che edilizio.

Risultano strutturate entrambe le pareti stradali.

Nell'intera zona devono essere definiti i metodi di intervento in modo da evitare futuri errori in grado di compromettere la zona.

Di seguito sono esposti gli interventi consentiti nella zona stessa.

Gli obiettivi che si vogliono raggiungere con questi interventi sono:

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

## Interventi urbanistici ammessi

- Rispetto dell'impostazione urbanistica originaria, da attuarsi su tutta la zona.

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

I percorsi dovranno essere gerarchicamente individuati come:

- collegamento di poli,
- percorso 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 al momento della richiesta di concessione edilizia.

Nel caso in cui vengano costruite nuove strade o spazi di impianto edilizio, queste saranno oggetto di apposita convenzione da stipularsi tra proprietari ed Amministrazione Comunale.

In tale atto dovrà essere specificato:

1. percorso della strada,

2. proprietà della strada,
3. definizione delle opere di urbanizzazione che verranno eseguite dal proprietario, contestualmente all'intervento edilizio, e loro eventuale scorporo dagli oneri dovuti,
4. quantificazione, dimensionamento e localizzazione delle opere di urbanizzazione.

### *2) disposizione e dimensioni dei lotti*

I lotti dovranno essere contigui e perpendicolari ai percorsi esistenti o di nuova formazione ed avere le dimensioni adatte ad ospitare edifici di tipologia e con caratteri dimensionali indicativi di seguito riportati.

Le dimensioni proposte sono congruenti con quelle già esistenti, con superficie media di mq. 900 - 1200 lungo il percorso di impianto edilizio denominato strada comunale Piano.

Queste dimensioni si adattano alle future costruzioni, identificabili come case rurali e come elementi di case in linea, che sorgeranno sui lotti ricavati nelle fasce di pertinenza del percorso.

I fronti stradali sulla strada comunale Piano potranno essere completati saturando i lotti rimasti liberi, lotti compresi tra i due nuclei, nonché lungo la strada vicinale Casantica. I lotti potranno avere anche una superficie inferiore a quella proposta, a cui corrisponderà un indice di fabbricabilità fondiaria più elevato, come specificato zona per zona.

### *3) tipologia edilizia*

La tipologia edilizia consentita è illustrata nelle seguenti disposizioni.

## **Interventi edilizi ammessi**

### ***Interventi ammessi per gli edifici esistenti.***

In tale area sono ammessi i seguenti interventi:

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 totale e ricostruzione degli edifici costruiti sull'attuale percorso di impianto edilizio.

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati secondo quanto disposto nel precedente art. 36 "Norme generali per tutte le zone B e C".

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo si intendono riferiti agli edifici rurali originari di Piano e attualmente in stato di degrado.

Sono anche consentiti interventi di ristrutturazione con ampliamenti, necessari per adeguamenti di carattere tecnologico ed igienico - sanitario, e sostituzioni, da attuarsi per un recupero ed un'organizzazione più sistematica del tessuto edilizio. Gli ampliamenti non possono superare l'incremento massimo del 15% del volume esistente e l'eventuale aumento dell'altezza non può superare i cm.50,00. La modifica degli individui architettonici è consentita nella logica delle mutazioni diacroniche della tipologia.

Per quanto riguarda l'intervento di cui al punto 5 del presente paragrafo. In particolare sono consentite, in tutta la zona, le variazioni di destinazioni d'uso da agricolo e/o produttivo in residenziale, commerciale e ricettivo. Gli edifici agricoli originari, alcuni non più utilizzati come tali, evidenziati con il contorno verde nello stralcio catastale in scala 1:1.000 allegato, sono quelli che indicativamente meglio si prestano a tale variazione di destinazione d'uso.

***Tali immobili dovranno presentare connotati tipologici ed architettonici assimilabili alla nozione di rustico rurale:***

- ***prevalente ed originaria presenza murature perimetrali in pietra e/o mattoni;***
- ***preesistenza di altezze interne utili maggiori di mt. 2,20;***
- ***individuabilità nelle murature perimetrali di aperture dimensionate in termini adeguati alla funzione abitativa;***
- ***consistenza delle murature perimetrali pari ad almeno il 75% del volume dell'edificio tale da consentire la definizione certa della composizione originaria.***

Per quanto riguarda l'intervento di cui al punto 8 del presente paragrafo, dovranno essere rispettate le indicazioni di seguito specificate e precisamente:

per quanto riguarda la dimensione dei lotti, la tipologia edilizia consentita ed i relativi caratteri dimensionali, si rimanda al seguente paragrafo "*Nuova edificazione lungo i percorsi o intorno agli spazi di impianto edilizio*".

### ***Nuova edificazione lungo i percorsi o intorno agli spazi di impianto edilizio***

Il percorso di impianto edilizio principale è costituito dalla comunale Piano.

Un altro percorso di impianto edilizio, nelle cui fasce di pertinenza si sviluppa il secondo nucleo di Piano, è costituito dalla strada vicinale Casantica.

Le nuove edificazioni dovranno preferibilmente occupare i lotti ancora rimasti liberi nella fascia di pertinenza dei percorsi stessi, formando una parete stradale.

All'interno della zona potranno essere previsti anche degli spazi privati di impianto edilizio come giardini e piccole piazze, secondo quanto rilevato dalla lettura dell'edilizia di base tradizionale, tipica dei luoghi.

A delimitazione di questi percorsi e di questi spazi è consentita l'edificazione di nuove costruzioni, con concessione singola, sui lotti liberi.

In entrambi i casi l'orientamento delle abitazioni dovrà rispettare quello tradizionale esistente.

- L'indice di fabbricabilità fondiaria per gli interventi di nuova edificazione è di 0,80 mc./mq. che indicativamente consente, su un lotto di circa mq. 1000, la costruzione di un edificio avente le caratteristiche di seguito riportate, con la possibilità di ricavare un'area di pertinenza intorno.

In caso di maggiore disponibilità di area le dimensioni degli edifici potranno variare solo in misura frazionale rispetto a quanto di seguito prescritto.

I nuovi edifici dovranno rispettare la tipologia e le dimensioni agricole tradizionali e precisamente:

- elemento di casa in linea mono/bifamiliare isolata,
- case mono/bifamiliari isolate.

Tali edifici potranno essere costruiti in aggregazione lineare oppure nella conformazione a "L" o a "C" se nell'intento progettuale si vuole ricavare uno spazio edilizio delimitato dagli edifici, nel rispetto dei canoni tradizionali.

Se verranno aggregati ad edifici agricoli esistenti, dovranno rispettare le dimensioni, la tipologia ed i materiali di rivestimento di questi ultimi.

### ***Caratteri dimensionali degli elementi di casa in linea:***

Per la tipologia si può fare riferimento agli edifici agricoli di Supervia, Frassoneta, Costalupara, Piano, Noceto, S. Giulia ecc..., illustrati negli approfondimenti tematici della relazione del livello puntuale del P.T.C.P.

I fronti avranno la misura indicativa di 12 metri.

La manica sarà indicativamente di 8 metri e l'altezza sarà di due piani. Sui retri potrà essere ricavata un'area di pertinenza.

Potranno essere costruiti più elementi di case in linea in aderenza tra loro, o case in linea aventi la misure multiple dell'elemento di casa in linea, in modo da formare delle pareti stradali che meglio definiscano gli spazi abitati, i percorsi, ed il carattere urbano dell'intervento.

E' consentito un massimo di tre moduli aggregati nel caso si voglia ottenere la simmetria di quel tratto di parete stradale e di due moduli se non si vuole ottenere tale effetto.

### ***Caratteri dimensionali della casa mono/bifamiliare isolata:***

Nelle fasce di pertinenza della strada comunale Piano e della strada vicinale Casantica, in alternativa alla tipologia degli elementi di casa in linea, possono essere edificate case mono/bifamiliare isolate con le seguenti caratteristiche.

I fronti avranno la misura indicativa di 12 metri, come la manica, e l'altezza sarà di due piani.

Gli edifici di che trattasi dovranno avere caratteristiche tipologiche simili.

La planimetria non dovrà essere molto articolata e, per le case a pianta quadrata o comunque molto simile alla pianta quadrata, la copertura dovrà essere preferibilmente a padiglione. Per migliorare la fruibilità del sottotetto è consigliato l'uso dell'ammezzato.

I fronti dovranno formare un allineamento lungo il percorso stradale.

Intorno all'edificio potrà essere ricavata un'area di pertinenza e le recinzioni dovranno presentare gli stessi allineamenti e la stessa tipologia:

- i muretti avranno una altezza di m. 1,00 e sosterranno le recinzioni metalliche tinteggiate.

## **Note**

Nella zona BC8 è consentita la costruzione di edifici a servizio dell'attività agricola, secondo quanto descritto nel precedente art. 36 **punto 15**.

## **Cartografia allegata (TAV.8)**

Per l'acquisizione di ulteriori dati relativi alla zona omogenea BC8, si rimanda alla consultazione dell'apposita tabella, di seguito riportata.



TABELLA DELLA ZONA **BC8**

Zona omogenea Destinazione Tipo Superficie Abitanti insediabili Estensione min. di p.a.	lettera <b>B</b> (D.M. 02.04.68) residenziale completamento Ha. = 4,84 n. 86 Ha =	<b>Piano</b>	
<b>Edificazione</b>	<b>unità di misura</b>	<b>con P.A.</b>	<b>senza P.A.</b>
indice di zona	mc./mq.		0,80
<b>aree da asservire per spazi pubblici</b>			
parcheggio	mq./ab.		2,50
servizi zonali ed interzonali			
<b>aree da asservire per spazi privati *</b>			
verde	mq./ab.		5,00
parcheggio per insediamenti residenziali	mq./ab.		10,00
parcheggio per altri insediamenti	mq./ab.		15,00.
<b>tipologia edilizia</b>			
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

**NOTA: - Deve in ogni caso essere assicurato il rispetto dei limiti di cui al DM 2.4.68**

**\* Fermo restando il rispetto dei limiti di cui alla legge 122/89 e di altre eventuali discipline di settore.**

## **art. 45 ZONA BA9 - Noceto -**

### **DESCRIZIONE DELLA ZONA**

La zona BA9 delimita un'area omogenea di chiara origine agricola.

E' un insediamento significativo, sia dal punto di vista urbanistico che dal punto di vista edilizio, e pertanto deve essere salvaguardato in entrambi gli aspetti.

L'impostazione urbanistica di questa frazione è assai evidente: le abitazioni sono quasi tutte edificate nella fascia di pertinenza destra del percorso matrice originario di crinale.

Il nuovo tracciato della strada provinciale n.33 ha creato una sorta di circonvallazione e passa ad una quota inferiore.

L'impianto urbanistico originario si basa su di un percorso matrice le cui fasce di pertinenza sono state occupate da costruzioni agricole organizzate su spazi edilizi che sono delle vere e proprie aie. Una caratteristica che sembra prevalere è quella della posizione degli edifici lungo il bordo destro della strada, provenendo da Deگو. Ad un attento esame infatti tutti volgono il fronte a Sud, secondo la migliore esposizione.

Il nucleo originario è costituito da vecchie case rurali, alcune recentemente riadattate, altre in evidente stato di abbandono, aventi l'altezza di due o tre piani; numerosi sono anche gli edifici al servizio dell'attività agricola come fienili, stalle, depositi macchinari ed attrezzi agricoli.

Vi sono edifici sia nella classica conformazione a "L" che nella conformazione a "C", per gli edifici più strutturati. Particolarmente interessante è un insediamento agricolo isolato e chiuso nella disposizione a "O".

Gli edifici risultano allineati in modo abbastanza regolare sui percorsi.

Nell'intera zona devono pertanto essere definiti i metodi di intervento in modo da evitare futuri errori in grado di compromettere la zona.

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.

## **Interventi urbanistici ammessi**

***In tale zona la ristrutturazione urbanistica è da limitare ad operazioni di adeguamento o riqualificazione di spazi e infrastrutture***

## **Interventi edilizi ammessi**

***Interventi ammessi per gli edifici esistenti.***

In tale area sono ammessi i seguenti interventi:

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 totale e ricostruzione degli edifici dissestati staticamente, costruiti sull'attuale percorso matrice.

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati secondo quanto disposto nel precedente art. 36 "Norme generali per tutte le zone B e C".

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo si intendono riferiti agli edifici rurali originari di Noceto e attualmente in stato di degrado. Ci si riferisce in modo particolare ai due edifici evidenziati con il contorno viola nella cartografia allegata (a meno che non si trovino in condizioni di totale dissesto statico. In questo

caso, si potrà attuare l'intervento di cui al precedente p.to8).

Sono consentiti interventi di ristrutturazione con ampliamenti, necessari per adeguamenti di carattere tecnologico ed igienico - sanitario, e sostituzioni, da attuarsi per un recupero ed un'organizzazione più sistematica del tessuto edilizio. Gli ampliamenti non possono superare l'incremento massimo del 10% del volume esistente e l'eventuale aumento dell'altezza non può superare i cm.50,00. La modifica degli individui architettonici è consentita nella logica delle mutazioni diacroniche della tipologia.

Per quanto riguarda l'intervento di cui al punto 5 del presente paragrafo. In particolare sono consentite, in tutta la zona, le variazioni di destinazioni d'uso da agricolo e/o produttivo in residenziale, commerciale e ricettivo ***laddove gli immobili presentino connotati tipologici ed architettonici assimilabili alla nozione di rustico rurale:***

- ***prevalente ed originaria presenza murature perimetrali in pietra e/o mattoni;***
- ***preesistenza di altezze interne utili maggiori di mt. 2,20;***
- ***individuabilità nelle murature perimetrali di aperture dimensionate in termini adeguati alla funzione abitativa;***
- ***consistenza delle murature perimetrali pari ad almeno il 75% del volume delle'edificio tale da consentire la definizione certa della composizione originaria.***

. Gli edifici agricoli originari, alcuni non più utilizzati come tali, evidenziati con il contorno verde nello stralcio catastale in scala 1:1.000 allegato, sono quelli che indicativamente meglio si prestano a tale variazione di destinazione d'uso.

Per quanto riguarda l'intervento di cui al punto 8 del presente paragrafo, dovranno essere rispettate le indicazioni di seguito specificate e precisamente:

per quanto riguarda la dimensione dei lotti, la tipologia edilizia consentita ed i relativi caratteri dimensionali, si rimanda al seguente paragrafo "*Nuova edificazione lungo i percorsi o intorno agli spazi di impianto edilizio*".

### ***Nuova edificazione lungo i percorsi o intorno agli spazi di impianto edilizio***

Il percorso di impianto edilizio principale è costituito dalla ex strada provinciale n. 33.

Le nuove edificazioni dovranno occupare i lotti ancora rimasti liberi nella fascia di pertinenza del percorso stesso, formando una parete stradale.

All'interno della zona potranno essere previsti anche degli spazi pubblici o privati di impianto edilizio come giardini e piccole piazze, secondo quanto rilevato dalla lettura dell'edilizia di base tradizionale, tipica dei luoghi.

A delimitazione di questi percorsi e di questi spazi è consentita l'edificazione di nuove costruzioni, con concessione singola, sui lotti liberi.

In entrambi i casi l'orientamento delle abitazioni dovrà rispettare quello tradizionale: i fronti degli edifici costruiti sulla fascia destra dovranno essere rivolti a Sud.

- L'indice di fabbricabilità fondiaria per gli interventi di nuova edificazione è di 0,80 mc./mq. che indicativamente consente, su un lotto di circa mq. 1000, la costruzione di un edificio avente le caratteristiche di seguito riportate, con la possibilità di ricavare un'area di pertinenza intorno.

In caso di maggiore disponibilità di area le dimensioni degli edifici potranno variare solo in misura frazionale rispetto a quanto di seguito prescritto.

I nuovi edifici dovranno rispettare la tipologia e le dimensioni agricole tradizionali e precisamente:

- elemento di casa in linea mono/bifamiliare isolata,

Tali edifici potranno essere costruiti in aggregazione lineare oppure nella conformazione a "L" o a "C" se nell'intento progettuale si vuole ricavare uno spazio edilizio delimitato dagli edifici, nel rispetto dei canoni tradizionali.

Se verranno aggregati ad edifici agricoli esistenti, dovranno rispettare le dimensioni, la tipologia ed i materiali di rivestimento di questi ultimi.

### ***Caratteri dimensionali degli elementi di casa in linea:***

Per la tipologia si può fare riferimento agli edifici agricoli di Supervia, Frassoneta, Costalupara, Piano, Noceto, S. Giulia ecc..., illustrati negli approfondimenti tematici della relazione del livello puntuale del P.T.C.P.

I fronti avranno la misura indicativa di 12 metri.

La manica sarà indicativamente di 8 metri e l'altezza sarà di due piani. Sui retri potrà essere ricavata un'area di pertinenza.

Potranno essere costruiti più elementi di case in linea in aderenza tra loro, o case in linea aventi la misure

multiple dell'elemento di casa in linea, in modo da formare delle pareti stradali che meglio definiscano gli spazi abitati, i percorsi, ed il carattere urbano dell'intervento.

E' consentito un massimo di tre moduli aggregati nel caso si voglia ottenere la simmetria di quel tratto di parete stradale e di due moduli se non si vuole ottenere tale effetto.

## **Note**

Nella zona BA9 è consentita la costruzione di edifici a servizio dell'attività agricola, secondo quanto descritto nel precedente art. 36 **punto 15**.

## **Cartografia allegata (TAV.9)**

Per l'acquisizione di ulteriori dati relativi alla zona omogenea BA9, si rimanda alla consultazione dell'apposita tabella, di seguito riportata.

TABELLA DELLA ZONA **BA9**

Zona omogenea destinazione tipo superficie abitanti insediabili estensione min. di p.a.	lettera <b>B</b> (D.M. 02.04.68) residenziale completamento Ha. = 1,50 n. 11 Ha =	<b>Noceto</b>	
<b>Edificazione</b>	<b>unità di misura</b>	<b>con P.A.</b>	<b>senza P.A.</b>
Indice di zona	<b>Mc./mq.</b>		<b>0,80</b>

<b>Aree da asservire per spazi pubblici</b>			
Parcheggio	<b>mq./ab.</b>		<b>2,50</b>
Servizi zonali ed interzonali			
<b>Aree da asservire per spazi privati *</b>			
Verde	<b>mq./ab.</b>		<b>5,00</b>
Parcheggio per insediamenti residenziali	<b>mq./ab.</b>		<b>10,00</b>
Parcheggio per altri insediamenti	<b>mq./ab.</b>		<b>15,00.</b>

<b>Tipologia edilizia</b>			
Altezza massima	<b>m.</b>		<b>8,00</b>
Numero massimo di piani fuori terra	<b>n.</b>		<b>2</b>
Distanza dai fabbricati	<b>m.</b>		<b>H.</b>
Distanza minima dai fabbricati	<b>m.</b>		<b>10,00.</b>
Distanza dai confini di proprietà e di zona	<b>m.</b>		<b>H/2</b>
Distanza minima da confini di proprietà e di zona	<b>m.</b>		<b>5,00</b>

**NOTA - Deve in ogni caso essere assicurato il rispetto dei limiti di cui al D.M. 2.4.68.**

**\* Fermo restando il rispetto dei limiti di cui alla legge 122/89 e di altre eventuali discipline di settore.**

**art. 46 ZONA BA10 - S. Giulia -**

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

La zona BA10 delimita un'area omogenea di chiara origine agricolo - militare.

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.

L'impostazione urbanistica di questa frazione è assai evidente: quasi tutte le abitazioni, o quantomeno le più importanti, sono edificate nella fascia di pertinenza sinistra del percorso di impianto edilizio originario di crinale. Ad un attento esame infatti tutti volgono il fronte a Sud, secondo la migliore esposizione.

L'impianto urbanistico originario si basa su di un percorso di impianto edilizio le cui fasce di pertinenza sono state occupate da costruzioni agricole organizzate su spazi edilizi che sono delle vere e proprie aie.

La ricca storia di S. Giulia, nonché la sua importanza militare, la si nota dalla presenza di edifici nobiliari e dalle rovine del castello, posto nella posizione più elevata (quota 732,43 s.l.m.) dell'intero territorio del

comune di Deگو, a controllo del sottostante percorso di collegamento con il Piemonte. Purtroppo gli edifici storici si trovano in un deprecabile stato di abbandono ed il rischio di crollo è reale.

Gli edifici risultano allineati in modo regolare sui percorsi.

Nell'intera zona devono pertanto essere definiti i metodi di intervento in modo da evitare futuri errori in grado di compromettere la zona.

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.

## Interventi urbanistici ammessi

***In tale zona la ristrutturazione urbanistica è da limitare ad operazioni di adeguamento o riqualificazione di spazi e infrastrutture***

## Interventi edilizi ammessi

### ***Interventi ammessi per gli edifici esistenti.***

In tale area sono ammessi i seguenti interventi:

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 (lamiera, eternit, parti di recupero ecc..).
8. demolizione totale e ricostruzione degli edifici dissestati staticamente costruiti sull'attuale percorso di impianto edilizio.

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati secondo quanto disposto nel precedente art. 36 "Norme generali per tutte le zone B e C".

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo si intendono riferiti soprattutto agli edifici storici, oltre che rurali, originari di S. Giulia e attualmente in stato di degrado.

Si potrà eseguire il restauro conservativo degli edifici originari storicamente e tipologicamente rilevanti, evidenziati con il contorno viola nella cartografia allegata, con possibilità di cambio della destinazione d'uso di cui al precedente p.to 5. Le variazioni ammesse sono quelle consentite all'art.30 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE PER LE ZONE A delle presenti norme ad esclusione delle attività di cui al p.to 6, mentre sono da privilegiarsi quelle dell'ambito associativo - culturale o, in alternativa, quelle dell'ambito turistico - ricettivo - alberghiero, della ristorazione e del tempo libero.

Il restauro conservativo dovrà riguardare in principal modo la volumetria, i prospetti ed i materiali esterni utilizzati, nonché le principali caratteristiche distributive interne (scale e saloni) che dovranno rimanere inalterati nella dislocazione e nelle dimensioni. Saranno consentiti tutti quegli interventi necessari alla variazione di destinazione d'uso degli immobili come la dotazione di servizi, di impianti tecnologici, cucine, impianti di riscaldamento, di sicurezza ecc...

Gli interventi potranno essere condotti anche da privati, previa approvazione del progetto e stipula di un'apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Inoltre, sempre per quanto riguarda l'intervento di cui al punto 5 del presente paragrafo, sono consentite, in tutta la zona, le variazioni di destinazioni d'uso da agricolo e/o produttivo in residenziale, commerciale. Gli edifici agricoli originari, e ormai non più utilizzati come tali, evidenziati con il contorno verde nello stralcio catastale in scala 1:1.000 allegato, sono quelli che indicativamente meglio si prestano a tale variazione di destinazione d'uso.

***Tali immobili dovranno presentare connotati tipologici ed architettonici assimilabili alla nozione di rustico rurale:***

- ***prevalente ed originaria presenza murature perimetrali in pietra e/o mattoni;***
- ***preesistenza di altezze interne utili maggiori di mt. 2,20;***

**- individuabilità nelle murature perimetrali di aperture dimensionate in termini adeguati alla funzione abitativa;**

**- consistenza delle murature perimetrali pari ad almeno il 75% del volume delle'edificio tale da consentire la definizione certa della composizione originaria.**

In tutta la zona sono consentiti interventi di ristrutturazione con ampliamenti, necessari per adeguamenti di carattere tecnologico ed igienico - sanitario, e sostituzioni, da attuarsi per un recupero ed un'organizzazione più sistematica del tessuto edilizio. Gli ampliamenti non possono superare l'incremento massimo del 10% del volume esistente e l'eventuale aumento dell'altezza non può superare i cm.50,00. La modifica degli individui architettonici è consentita nella logica delle mutazioni diacroniche della tipologia.

Per quanto riguarda l'intervento di cui al punto 8 del presente paragrafo, dovranno essere rispettate le indicazioni di seguito specificate e precisamente:

per quanto riguarda la dimensione dei lotti, la tipologia edilizia consentita ed i relativi caratteri dimensionali, si rimanda al seguente paragrafo "*Nuova edificazione lungo i percorsi o intorno agli spazi di impianto edilizio*".

### ***Nuova edificazione lungo i percorsi o intorno agli spazi di impianto edilizio***

Il percorso di impianto edilizio principale è costituito dalla strada comunale S. Giulia.

Le nuove edificazioni dovranno occupare i lotti ancora rimasti liberi nella fascia di pertinenza del percorso stesso, formando una parete stradale. In alternativa alla saturazione di tali spazi, potranno essere edificate nuove costruzioni lungo la fascia di pertinenza del percorso di crinale, in direzione Ovest.

All'interno della zona potranno essere previsti anche degli spazi pubblici o privati di impianto edilizio come giardini e piccole piazze, secondo quanto rilevato dalla lettura dell'edilizia di base tradizionale, tipica dei luoghi.

A delimitazione di questi percorsi e di questi spazi è consentita l'edificazione di nuove costruzioni, con concessione singola, sui lotti liberi.

In entrambi i casi l'orientamento delle abitazioni dovrà rispettare quello tradizionale: i fronti degli edifici costruiti sia sulla fascia destra che sulla fascia sinistra dovranno essere rivolti a Sud.

- L'indice di fabbricabilità fondiaria per gli interventi di nuova edificazione è di 0,80 mc./mq. che indicativamente consente, su un lotto di circa mq. 1000, la costruzione di un edificio avente le caratteristiche di seguito riportate, con la possibilità di ricavare un'area di pertinenza intorno.

In caso di maggiore disponibilità di area le dimensioni degli edifici potranno variare solo in misura frazionale rispetto a quanto di seguito prescritto.

I nuovi edifici dovranno rispettare la tipologia e le dimensioni agricole tradizionali e precisamente:

- elemento di casa in linea mono/bifamiliare isolata,

Tali edifici potranno essere costruiti in aggregazione lineare oppure nella conformazione a "L" o a "C" se nell'intento progettuale si vuole ricavare uno spazio edilizio delimitato dagli edifici, nel rispetto dei canoni tradizionali.

Se verranno aggregati ad edifici agricoli esistenti, dovranno rispettare le dimensioni, la tipologia ed i materiali di rivestimento di questi ultimi.

### ***Caratteri dimensionali degli elementi di casa in linea:***

Per la tipologia si può fare riferimento agli edifici agricoli di Supervia, Frassoneta, Costalupara, Piano, Noceto, S. Giulia ecc..., illustrati negli approfondimenti tematici della relazione del livello puntuale del P.T.C.P.

I fronti avranno la misura indicativa di 12 metri.

La manica sarà indicativamente di 8 metri e l'altezza sarà di due piani. Sui retri potrà essere ricavata un'area di pertinenza.

Potranno essere costruiti più elementi di case in linea in aderenza tra loro, o case in linea aventi le misure multiple dell'elemento di casa in linea, in modo da formare delle pareti stradali che meglio definiscano gli spazi abitati, i percorsi, ed il carattere urbano dell'intervento.

E' consentito un massimo di tre moduli aggregati nel caso si voglia ottenere la simmetria di quel tratto di parete stradale e di due moduli se non si vuole ottenere tale effetto.

## **Note**

Nella zona BA10 è consentita la costruzione di edifici a servizio dell'attività agricola, secondo quanto descritto nel precedente art. 36 **punto 15**.

## **Cartografia allegata (TAV.10)**

Per l'acquisizione di ulteriori dati relativi alla zona omogenea BA10, si rimanda alla consultazione dell'apposita tabella, di seguito riportata.