



Comune di Bolano

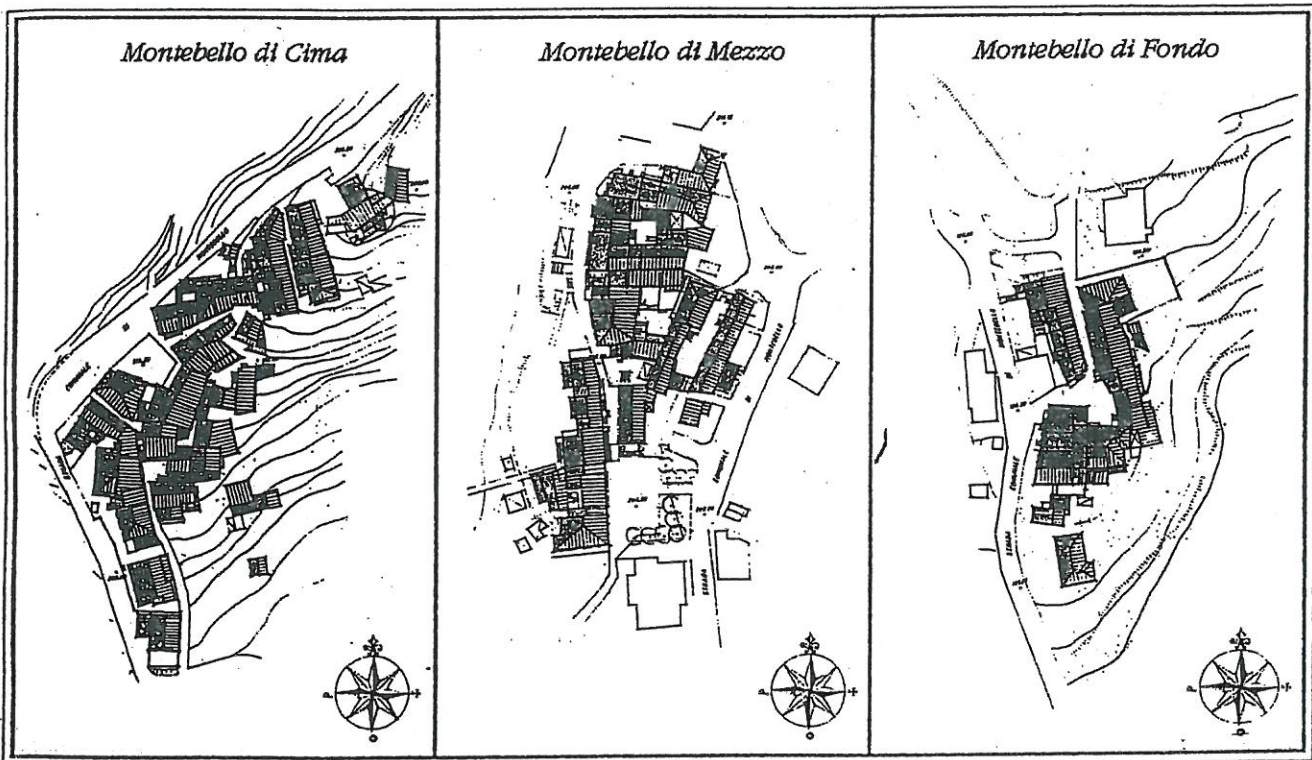
COMUNE DI BOLANO
PROVINCIA DELLA SPEZIA
AREA QUALITA' E SVILUPPO DEL TERRITORIO
SERVIZIO URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
DEPOSITATO PRESSO
L'UFFICIO COMUNALE
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

(Arch. *GIORGIA OTTOLINI*)

Regione Liguria - Programma Organico d'Intervento - Legge Regionale 5 agosto 1987 n. 25



PIANO DI RECUPERO DEI CENTRI STORICI DI MONTEBELLO



STUDIO ASSOCIATO

Progettisti **ROBERTO GHELFI E SCARPONI DANIELA**
ARCHITETTI

VARIANTE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



Architetto
GHELFI
Roberto

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DEI CENTRI STORICI DI MONTEBELLO - VARIANTE -

INDICE

Art. 1- ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO ...	1
1.1 - Elaborati di indagine.....	5
1.2 - Elaborati costitutivi.....	5
Art. 2 - CONTENUTI, ARTICOLAZIONE E CAMPO DI APPLICAZIONE DEL PIANO.....	5
Art. 3 - TERMINI SPECIFICI	7
3.1 - Centro Storico	7
3.2 - Percorso.....	7
3.3 - Gerarchia degli affacci dei fronti edilizi	7
<i>A - Nodo.....</i>	<i>7</i>
<i>B - Percorso principale.....</i>	<i>7</i>
<i>C - Percorsi secondari</i>	<i>8</i>
<i>D - Aree di pertinenza</i>	<i>8</i>
<i>E - Percorsi di aggiramento.....</i>	<i>8</i>
3.4 - Tipologia.....	8
1 - Edificio speciale.....	8
2 - Palazzotto.....	8
4 - Linee da rifusione	8
5 - Edifici recenti.....	8
3.5 - Linguaggio architettonico o carattere stilistico di un edificio	8
1 - Linguaggio speciale.....	8
3 - Linguaggio funzionale	9
4 - Linguaggio occasionale.....	9
5 - Linguaggio eterogeneo	9
3.6 - Zone architettoniche della facciata	9
1 - Basamento	9
1s - Basamento seminterrato.....	10
2 - Elevato.....	10
3 - Cornice-sottotetto	9
4 - Copertura.....	9
3.7 - Superfetazioni od elementi incongrui	10
1 - Superfetazioni tecnologiche e stilistiche.....	10
2 - Superfetazioni strutturali e volumetriche.....	10
3.8 - Limiti di altezza degli edifici	10
3.9 - Distanze tra fabbricati	10
Art. 4 - DISCIPLINA D' INTERVENTO NEL CENTRO STORICO	11
Art. 5 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI	11
5.1 - Legge di riferimento	11
5.1.1- Manutenzione ordinaria	11
- a interventi sulle strutture: verticali, orizzontali, a sbalzo.....	12
- copertura.....	12

- distribuzione interna ed impianti	12
- involucro esterno	12
- sistemazioni esterne	12
5.1.2 - Manutenzione straordinaria	12
- interventi sulle strutture: verticali, orizzontali, a sbalzo	13
- copertura	13
- distribuzione interna ed impianti	13
- involucro esterno	13
- sistemazioni esterne	13
5.1.3 - Restauro e risanamento conservativo	13
- interventi sulle strutture: verticali, orizzontali, a sbalzo	13
- copertura	13
- distribuzione interna ed impianti	14
- sistemazioni esterne	14
5.1.4 - Ristrutturazione edilizia	14
5.2 - Applicazione degli interventi	14
Art. 6 - PROCEDURE D'INTERVENTO PREVENTIVO	15
6.1 - Piani di ricomposizione architettonica e/o volumetrica d'iniziativa privata (RE)	15
Art. 7 - PROCEDURE D'INTERVENTO DIRETTO	15
7.1 - Interventi diretti di tutela e di restauro	16
7.2 - Attività edilizia libere	16
7.3 - Denuncia d'inizio attività	16
7.4 - Permesso di costruire diretto e convenzionato	16
7.5 - Rimozione delle superfetazioni di cui all'art. 3.7 comma 1 e 2	16
Art. 8 - MODALITA' PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE	17
8.1 - Piani di ricomposizione architettonica e volumetrica	17
8.2 - Permesso di Costruire	17
8.3 - Denuncia di inizio attività (art. 23 L. 380/01 e art. 5 L. R29/02)	17
8.4 - Fine lavori	18
Art. 9 - INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA. IL SISTEMA DELLE AREE PUBBLICHE	19
9.1 - AREE A VERDE PUBBLICO	19
9.2 - AREE A VERDE DI RISPETTO	19
9.3 - AREE DI PARCHEGGIO	19
9.4 - OPERE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	19
9.5 - INDIRIZZI D'INTERVENTO	19
Art. 10 - INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA APPLICATI ALL'EDILIZIA - IL SISTEMA DEI PERCORSI PUBBLICI E PRIVATI	20
10.1 - Connessione fra elementi	20
10.1.1 - Affacci su nodi (A) e su percorsi principali (B)	20
10.1.2 - Affacci su percorsi secondari (C)	20
10.1.3 - Affacci su aree di pertinenza (D)	21
10.1.4 - Affacci su percorsi di aggiramento (E)	21
10.1.5 - Incrementi per ricomposizioni volumetriche e risanamento igienico sanitario	21
Art. 11 - INDIRIZZI DI INTERVENTO PER CATEGORIE DI LINGUAGGIO	23
11.1 - Linguaggio speciale	23

11.2 - Linguaggio funzionale	23
11.3 - Edifici con linguaggio occasionale e superfetazioni.....	24
11.4 - Edifici con linguaggio eterogeneo	24
Art. 12 - INDIRIZZI D'INTERVENTO (NORME GUIDA).....	24
12.1 - Materiali e strutture.....	24
a) Verticali	24
b) Orizzontali:	25
Volte	25
Solai in legno.....	25
c) A sbalzo:	25
Balconi	25
Verande	26
d) Cornice	26
e) Copertura:	27
Forma.....	27
Pendenza del tetto	27
Manto	27
Canne fumarie e torrini esalatori.....	27
Abbaini	28
Terrazzi a tasca - terrazzi piani esistenti	28
Pannelli isolanti	28
12.2 - Distribuzione interna.....	29
a) Scala	29
b) Bagno	29
12.3 - Involucro esterno	29
a) Scala	29
b) Facciata in pietra	29
c) Facciata ad intonaco	30
d) Colore	31
e) Serramenti esterni:	32
Porte e portoni	32
Serrande	32
Finestre.....	33
Serramenti d'oscuramento.....	33
Finestre e porte - finestre	33
Lucernari.....	34
f) Opere in ferro ed arredi:	34
Grate e cancelli	34
Insegne e targhe	34
Tende frangisole.....	35
Illuminazione privata a servizio dei negozi.....	35
Impianti tecnologici privati.....	35
Cavi elettrici, fili telefonici, tubazioni del gas e dell'acqua.....	36
Ringhiere, ferri battuti, pergolati e pensiline.....	36
Canali di gronda e pluviali	36
Antenne televisive.....	37

12.4 - Elementi particolari.....	37
<i>Maestà</i>	37
<i>Portali</i>	37
<i>Facciate dipinte e/o con decorazioni a stucco</i>	37
<i>Cornicioni originari</i>	37
<i>Recinzioni, muri di cinta, cancellate</i>	37
<i>Interventi previsti negli spazi aperti</i>	38

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO

- **Elaborati di indagine**

Gli elaborati del Piano di Recupero per il Centro Storico di Montebello, ai sensi della L.R. 24/87, sono i seguenti:

Relazione storico illustrativa del progetto

Tav. 1 - Stralci cartografici e normativi (punti c – d art. 3 L.R. 24/87)

Tav. 2 - Schema degli impianti a rete

Tav. 3 - Rilievo delle pavimentazioni stradali, accessi, corpi scala, solai voltati e destinazione d'uso del piano basamentale (punto b art. 3 L.R. 24/87)

Tav. 4 - Rilievo del numero dei piani (punto b art. 3 L.R. 24/87)

Tav. 5 - Rilievo delle tipologie edilizie (punto b art. 3 L.R. 24/87)

Tav. 6 - Rilievo delle coperture (punto b art. 3 L.R. 24/87)

Tav. 7 - Tabella dati e standard urbanistici (punto e art. 3 L.R. 24/87)

Gli elaborati costituiscono strumento di consultazione.

- **Elaborati costitutivi**

Norme Tecniche di Attuazione: Variante

Tav. 8 bis - Planimetria generale con interventi di progetto ed apparato normativo: gerarchia dei percorsi e degli affacci - linguaggi edilizi – completata con gli interventi attuati.

Schede di analisi puntuale con prescrizioni particolari

Tavole di progetto Opere Pubbliche:

Le tavole di progetto delle opere pubbliche sono aggiornate in base agli interventi approvati/attuati dall'Amministrazione Comunale:

Intervento A1: Montebello di Fondo: pavimentazione borgo; sistemazione piazzetta; costruzione parcheggio (attuato).

Intervento A2: Montebello di Mezzo: completamento della pavimentazione e degli impianti a rete (attuato).

Intervento A3: Montebello di Cima: pavimentazione del borgo; sistemazione ed arredo della piazza della Chiesa (attuato).

Art. 2 - CONTENUTI, ARTICOLAZIONE E CAMPO DI APPLICAZIONE DEL PIANO

1 - La presente normativa è riferita alla parte denominata zona A3 nel P.R.G. del Comune di Bolano.

2 - Ambito di applicazione: le presenti norme si applicano ai Centri Storici di Montebello di Cima, Montebello di Fondo, Montebello di Mezzo così come indicato nella Planimetria generale di Piano di Recupero (Tav. 8 bis), e nelle N.T.A. del Piano di Recupero: Variante.

Titolo II

LINGUAGGIO DEL PIANO

Art. 3 - TERMINI SPECIFICI

I termini sotto elencati sono specifici del Piano di Recupero dei Centri Storici di Montebello: essi sono stati utilizzati per descrivere le Schede di Analisi Puntuale, e per precisare i termini della Normativa stessa.

3.1 - Centro Storico

Il centro storico è un sistema organizzato costituito da elementi mutuamente connessi ed interdipendenti. E', in altre parole, un organismo urbano individuato, definito nello spazio e nel tempo che si compone di organismi edilizi, anch'essi individuati: gli edifici con le loro stratificazioni temporali.

I centri storici di Montebello si presentano con caratteristiche tipicamente rurali dove si legge ancora la presenza della corte come tipologia di impianto.

3.2 - Percorso

Asse sul quale si sviluppa l'edilizia dei borghi e che si gerarchizza assumendo un ruolo fondamentale nella distribuzione dei tipi edilizi che strutturano il tessuto insediativo. Il percorso può essere: principale, secondario e di aggiramento: tale distinzione, in questo caso, è funzionale alla diversa graduazione degli interventi di risanamento e di ristrutturazione.

3.3 - Gerarchia degli affacci dei fronti edilizi

In base all'importanza del percorso è stabilita una gerarchia di affaccio degli edifici con relativa normativa di riferimento.

A - Nodo

Incrocio di più percorsi a formare piazze o slarghi in genere, in corrispondenza dei quali si formano anche tipi edilizi più evoluti. L'importanza del nodo dipende dall'importanza dei percorsi.

B - Percorso principale

Percorso generatore dell'insediamento od asse prevalente dell'abitato caratterizzato generalmente dall'avere l'edilizia disposta ortogonalmente all'asse del percorso.

C - Percorso secondario e corti

Percorsi che sostengono lo sviluppo edilizio dei borghi, aree cortilizie interne, veri e propri spazi distributori degli organismi edilizi.

D - Aree di pertinenza

Sono aree private al servizio dell'abitazione, utilizzate come orti e giardini che si trovano sul perimetro esterno del centro storico, spesso occupate da volumi di servizio meglio definiti come *superfetazioni* al seguente punto 3.7.

E - Percorsi di aggiramento

Percorsi che affiancano il nucleo storico e sostengono parte dello sviluppo edilizio contemporaneo dei borghi.

3.4 - Tipologia

Si definisce Tipo edilizio ciascun edificio in quanto riconducibile, assieme a tutti quelli che presentino analoghi rapporti tra le componenti (materiali, strutture, distribuzione e linguaggi) ad un modello che rappresenta una determinata fase del processo di sviluppo del tipo iniziale (tipo base).

1 - Edificio speciale

Edificio caratterizzato per forma e struttura dall'aver una specifica funzione non residenziale. Si distinguono in - edifici specialistici nodali - quali chiese, oratori, ecc.

2 - Casa a corte (case monofamiliari derivate dal consumo della casa a corte)

Edificio organizzato intorno ad un'aia con annessi agricoli ed abitazione disposta secondo il migliore soleggiamento (nord-sud o est-ovest).

3 - Linee o pseudolinee da rifusione

Edificio caratterizzato da un corpo scala che distribuisce uno o più alloggi per piano. Si tratta quasi sempre di edifici costruiti originariamente a schiera poi accorpati eliminando il corpo scala e realizzando appartamenti distribuiti su più livelli.

4 - Edifici recenti

Edifici caratterizzati dall'aver forme ed elementi linguistici non coerenti con l'architettura del centro storico a causa della concezione strutturale che li sostiene e che permette l'apertura di grandi finestre, la costruzione di lunghi terrazzi, la configurazione volumetrica che in alcuni casi supera i tre piani di altezza rendendo improponibile ogni soluzione di adeguamento.

3.5 - Linguaggio architettonico o carattere stilistico di un edificio

Ogni edificio è individuato attraverso un linguaggio architettonico che riassume tutti i caratteri che lo compongono al livello dei materiali, delle strutture e della distribuzione. Sono stati individuati i seguenti linguaggi:

1 - Linguaggio speciale

Forma espressiva o stile che si manifesta negli edifici utilizzati a fini non residenziali. Chiese ed Oratori.

2 - Linguaggio funzionale

Forma espressiva o stile che si evidenzia negli edifici con semplici facciate intonacate o con paramento in pietra non squadrata. Sono generalmente privi dell'ordine architettonico dichiarato che caratterizza gli edifici del punto precedente e mantengono: la costanza delle bucatore e dell'altezza dei piani coronando il fabbricato con una semplice cornice a sguscio o con uno sporto di gronda più semplice o in legno o in ardesia senza guscio di raccordo.

3 - Linguaggio occasionale

Forma espressiva che assumono gli edifici o parti di essi che non tengono conto dell'organismo unitario. Appartengono pertanto a questa categoria le aggiunte ai corpi di fabbrica principali, costruite all'interno delle corti o sulle aree di pertinenza che si leggono come *superfetazioni* meglio identificate al successivo punto 3.7.

4 - Linguaggio eterogeneo

Forma espressiva che assumono gli edifici recenti che non si adeguano al contesto nel quale sono stati realizzati per volumetria, ed apparato linguistico strutturale.

3.6 - Zone architettoniche della facciata

Il prospetto degli edifici è ripartito in quattro zone: il piano specializzato dell'attacco della terra con la casa (basamento) - lo sviluppo in verticale (elevato) - la predisposizione della casa per la copertura (cornice - sottotetto) - la copertura.

Le definizioni corrispondenti sono:

1 – Basamento

Parte dell'edificio compresa fra il piano seminterrato, ove esistente, e l'estradosso del primo solaio abitabile. Nel basamento è compreso anche il mezzanino ossia il vano ricavato sfruttando la maggiore altezza del piano terreno.

Il basamento si suddivide ulteriormente in:

1s - Basamento seminterrato

ricavato sul lato opposto al percorso di adduzione all'edificio, utilizzando il dislivello del terreno.

2 – Elevato

Parte dell'edificio compresa fra l'estradosso del primo solaio e l'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale.

3 - Cornice-sottotetto

Parte dell'edificio che va dall'estradosso dell'ultimo solaio al piano inclinato della copertura.

4 - Copertura

Chiusura e protezione vera e propria dell'edificio.

3.7 - Superfetazioni od elementi incongrui

Per superfetazione s'intende ogni aggiunta, modifica o sostituzione non coerente con i caratteri tipici ambientali e/o con i caratteri tecnologici, strutturali, stilistici, distributivi e volumetrici dell'unita' edilizia.

Si possono avere:

1 - Superfetazioni tecnologiche e stilistiche

Sono i materiali non tradizionali, le condutture e canalizzazioni relative ad impianti tecnologici che potrebbero essere incassate senza pregiudizio per la loro efficienza e sicurezza, gli elementi di rivestimento, di copertura, gli infissi, i serramenti, gli intonaci e le tinteggiature diversi da quelli tradizionalmente usati. Gli elementi strutturali e stilistici realizzati con materiali non tradizionali e comunque contrastanti con i caratteri che questi hanno nell'unita' edilizia.

2 - Superfetazioni strutturali e volumetriche

Sono sopraelevazioni strutturalmente e stilisticamente non coerenti con l'organismo architettonico principale, i volumi e piani aggettanti, le logge ed i balconi, le aperture di forme e dimensioni non coerenti con quelle utilizzate nel centro storico, gli intasamenti degli spazi di tipo D, di cui al precedente punto 3.3, come: depositi attrezzi, ricoveri di animali, servizi igienici esterni, baracche e prefabbricati di qualsiasi genere.

3.8 - Limiti di altezza degli edifici

Per gli interventi sui fabbricati esistenti e per le nuove edificazioni, ove ammesse dalle presenti NTA, non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture o sopraelevazioni aggiunte alle strutture antiche, secondo quanto previsto per le zone A dal DM 2/4/1968 art. 8. Non è considerato incremento di altezza del fabbricato la realizzazione del "cordolo antisismico".

3.9 - Distanze tra fabbricati

Per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici del centro storico, secondo quanto previsto per le zone A dal DM 2/4/1968 art. 9, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto delle costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale, definite come superfetazioni al precedente Art.3 7.

.
. .
. .
. .
. .
. .
. .
. .
. .
. .
. .

Titolo III

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 4 - DISCIPLINA D' INTERVENTO NEL CENTRO STORICO

Tutti gli interventi che saranno realizzati nei Centri Storici, per migliorare le condizioni di utilizzo delle abitazioni sotto il profilo strutturale, distributivo, igienico-sanitario dovranno, per quanto possibile, recuperare anche, il carattere architettonico del contesto urbano, là dove questo fosse alterato pregiudicato dalle superfetazioni di cui al precedente Art. 3 punto 7, e *comunque non peggiorare la situazione esistente*. I progetti dovranno quindi prevedere sempre un riordino degli elementi architettonici, anche attraverso il recupero di allineamenti, simmetrie, e/o l'inserimento di elementi che portino ad un effettivo miglioramento dell'edificio sotto il profilo architettonico-linguistico animati dalla consapevolezza, derivata dalla conoscenza, del contesto all'interno del quale s'interviene.

In altre parole la dimensione di una finestra, la sua posizione nella facciata, l'infisso con il quale è chiusa non sono indifferenti per composizione, forma, dimensione e materiale, ma si collocano in un sistema di relazioni ben preciso ed individuato che si rappresenta nel centro storico e che riflette il grado più elevato della cultura di Montebello e dei suoi abitanti. Pertanto tutti i progetti d'intervento a qualsiasi livello, dalla manutenzione al restauro, come sarà di seguito specificato, dovranno essere sempre coerenti con il contesto, nel quale questi saranno eseguiti e con il linguaggio architettonico dell'edificio così come definito nel precedente art. 3 punto 5, individuato nel successivo art. 11 e rappresentato nella Tavola 8 bis con grafica differenziata.

Art. 5 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

5.1 - Legge di riferimento

Gli interventi edilizi da attuare nei centri storici di Montebello derivano dalle specifiche contenute nell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e successive integrazioni e modificazioni in merito alle opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

5.1.1- Manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono definiti nell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e successive integrazioni e modificazioni.

Dato l'ambito di applicazione della norma, riferito ai centri storici di Montebello con l'espressione "*le stesse caratteristiche*" si intende il mantenimento di materiali e strutture, finiture ecc. appartenenti al patrimonio culturale della tradizione ligure. Soltanto per questi elementi, che non rientrano nell'elenco delle superfetazioni di cui al punto 3.7.1, si può applicare il regime di manutenzione ordinaria.

A titolo indicativo gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano le seguenti lavorazioni:

- *a interventi sulle strutture: verticali, orizzontali, a sbalzo*

costruzione vespai, risanamento vespai; risanamento scannafossi, consolidamento scannafossi, consolidamento muri portanti, strutture, fondazioni nelle caratteristiche precedenti; consolidamento solai; consolidamento tramezzi; risanamento o sostituzione di elementi di isolamento ed impermeabilizzazione; inserimento di elementi di isolamento od impermeabilizzazione (se interni); rifacimenti rivestimenti interni con caratteristiche analoghe o diverse; costruzione rivestimenti interni; rifacimento pavimenti esterni con le stesse caratteristiche o migliorative; rifacimenti pavimenti interni; costruzione pavimenti interni; sostituzione infissi interni, ecc.

- *copertura*

Sostituzione parziale o totale del solo manto di copertura con ugual materiale se in laterizio. Sono ammessi miglioramenti in merito alla forma della tegola: coppo o coppi ed embrici - tegole alla marsigliese: sono tollerate anche se non consigliate altre tipologie di tegole purché in laterizio. Non sono ammessi altri materiali. Sotto il profilo coloristico si prescrive uniformità di tono senza discontinuità ed antichizzazioni.

- *distribuzione interna ed impianti*

sostituzione di parti di impianti; sostituzione totale di impianti; inserimento di nuovi impianti (sempre senza alterazioni caratteristiche, distributive, volumetriche, di destinazione, ecc.); sostituzione di apparecchi o parti di apparecchi di servizi igienici;

- *involucro esterno*

sostituzione infissi esterni con le stesse caratteristiche, rifacimenti rivestimenti esterni con le stesse caratteristiche, tinteggiature ed intonaci con le stesse caratteristiche. Sempre che non si configurino come elementi superfetativi di cui all'Art.3.7 comma 1. In quel caso è necessario operare nell'ambito del regime di manutenzione straordinaria, di cui al successivo punto 5.1.2.

- *sistemazioni esterne*

consolidamento sistemazioni esterne (recinzioni, muretti, pergolati, ecc.); consolidamento muri portanti, strutture, fondazioni, con limitate modifiche nei materiali e nei sistemi statici ma con rivestimenti in pietra e od intonaco. Inserimento di elementi mobili di arredo da giardino compatibili con le caratteristiche tradizionali: semplici nelle forme e povere nei materiali (pietra, legno e ferro).

5.1.2 Manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono definiti nell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e successive integrazioni e modificazioni.

Dato l'ambito di applicazione della norma, riferito ai centri storici di Montebello, l'espressione "*caratteristiche diverse*" viene utilizzata per quegli interventi che permettono un adeguamento al linguaggio del patrimonio culturale della tradizione ligure, rimuovendo quegli elementi che rientrano nell'elenco delle superfetazioni di cui al punto 3.7.1, e che necessitano, quindi di opere di manutenzione straordinaria.

A titolo indicativo gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le seguenti lavorazioni:

- interventi sulle strutture: verticali, orizzontali, a sbalzo

costruzione di scannafossi; demolizione e ricostruzione solai senza modifica del piano d'imposta; rimozione e ricostruzione muri, ecc.)

- copertura

rifacimento delle strutture del tetto, senza modifiche del piano d'imposta; rifacimento del manto del manto di copertura secondo le modalità di cui al precedente punto 5.1.1 nel caso in cui si modifichi sensibilmente il peso del manto stesso incidendo sulla componente statica dell'edificio; inserimento di elementi d'isolamento, o impermeabilizzazione quali pannelli e o tetti ventilati se esterni al sottomanto. Non si considera incremento in altezza del fabbricato l'eventuale realizzazione del cordolo antisismico.

- distribuzione interna ed impianti

Inserimento di nuovi servizi igienici, in mancanza di servizi igienici adeguati; creazione (o chiusura) di aperture senza modifiche distribuzione interna; creazione (o chiusura) di aperture con modifiche distribuzione interna; demolizione e ricostruzione tramezzi nelle caratteristiche precedenti; demolizione e ricostruzione c.s. ma con modifiche nei materiali; demolizione tramezzi; costruzione tramezzi).

- involucro esterno

sostituzione infissi esterni con caratteristiche diverse; rifacimento rivestimento esterno con caratteristiche diverse;

- sistemazioni esterne

Rifacimento pavimenti esterni con caratteristiche diverse; modifiche e trasformazioni delle sistemazioni esterne già esistenti (recinzioni, muretti, pergolati.); nuova costruzione di sistemazioni esterne, n (recinzioni, ecc.); nuova costruzione pavimenti esterni. Inserimento di elementi fissi di arredo da giardino compatibili con le caratteristiche tradizionali liguri: semplici nelle forme e povere nei materiali (pietra, legno e ferro).

5.1.3 Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono definiti nell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e successive integrazioni e modificazioni.

Dato l'ambito di applicazione della norma, riferito ai centri storici di Montebello con l'espressione "*originario*" si intende il recupero integrale di materiali e strutture, finiture di particolare pregio architettonico ed artistico, che qualificano il patrimonio culturale di Montebello e ne tramandano la memoria in quanto elementi unici ed irripetibili.

A titolo indicativo gli interventi di restauro conservativo riguardano le seguenti lavorazioni:

- interventi sulle strutture: verticali, orizzontali, a sbalzo

Sottofondazioni, iniezioni nelle murature; consolidamento e risanamento delle strutture portanti verticali ed orizzontali fatiscenti o instabili senza alterazione delle quote e delle dimensioni originarie e solo in caso di provata necessità con l'aggiunta entro tali limiti di

elementi di rinforzo con materiali diversi; demolizione delle superfetazioni volumetriche e strutturali come indicate all' art. 3.7, quali sopraelevazioni, aggiunte provvisorie e permanenti, anche se a suo tempo autorizzate, che alterino le caratteristiche dimensionali e tipologiche del fabbricato; restauro di elementi architettonici, scultorei, decorativi esterni ed interni con materiali, forme e tecniche di lavorazione originari. Non deve essere modificato il numero, la forma, la dimensione e la posizione delle aperture esterne se non opportunamente documentate.

- copertura

restauro e risanamento conservativo di tetti e di coperture (grande e piccola armatura) senza modifiche delle quote e dei materiali originari. Nelle necessità della sostituzione di elementi dell'orditura si dovranno utilizzare gli stessi materiali (es: un trave di castagno irrecuperabile potrà essere sostituito soltanto da un a trave di castagno di adeguate caratteristiche statiche).

Il cordolo antisismico non deve modificare le quote d'imposta né la sagoma del cornicione.

- distribuzione interna ed impianti

demolizione di tramezzi divisorii interni non portanti; realizzazione di servizi igienici, di impianti tecnologici e delle relative canalizzazioni, di piccole modifiche distributive interne anche se prevedono limitati interventi sui muri portanti, che non alterino o che ripristinino l'organizzazione tipologica originaria; consolidamento e risanamento di scale e rampe senza alterazione delle dimensioni originarie, dei materiali dei gradini e sottogradini e, solo in caso di necessità, con l'aggiunta entro tali limiti di elementi di rinforzo con materiali diversi.

- sistemazioni esterne

Nelle opere di restauro conservativo sono comprese anche le sistemazioni di parchi, giardini, spazi liberi, comunque facenti parte dell'unità immobiliare in restauro.

5.1.4 Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono definiti nell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e successive integrazioni e modificazioni, ad eccezione della demolizione e fedele ricostruzione quando non precisamente indicato nelle presenti norme.

Dato l'ambito di applicazione della norma, riferito ai centri storici di Montebello non è consentita la totale demolizione e ricostruzione dei fabbricati.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi limitati aumenti della superficie lorda, nelle sole zone espressamente indicate per i *Piani di ricomposizione architettonica e/o volumetrica*.

5.2 - Applicazione degli interventi

Gli interventi di cui ai paragrafi precedenti sono precisati per categorie di linguaggio edilizio nei seguenti.

- Titolo V per le "Indicazioni puntuali volte alla riqualificazione dei tessuti urbani"
- Titolo VI e VII per le "Indicazioni puntuali volte alla riqualificazione degli edifici o di parti di essi.

Titolo IV

PROCEDURE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO

Su tutti gli edifici dei Centri Storici di Montebello compresi all'interno del perimetro della zona A così come indicata nelle tavole di progetto è possibile attuare interventi di Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Restauro e risanamento conservativo (RES), Ristrutturazione Edilizia (RE) con aumento di volume se compresa all'interno dei Piani di Ricomposizione volumetrica. Secondo le procedure contenute nei seguenti articoli e secondo le modalità precisate nel Titolo VI.

Art. 6 - PROCEDURE D'INTERVENTO PREVENTIVO

6.1 - Piani di ricomposizione architettonica e/o volumetrica d'iniziativa privata (RE)

Lo scopo dei piani di ricomposizione architettonica e volumetrica, è quello di conseguire il recupero in forma organica del patrimonio edilizio esistente, favorendo accordi con le proprietà confinanti per concordare interventi e migliorie di comune utilità volte ad incentivare quel processo di recupero dei valori architettonici tradizionali dei Centri Storici di Montebello.

Il progetto può essere presentato da una o più proprietà/unità immobiliari, secondo le modalità di cui al successivo art. 8, per ottenere gli scopi enunciati nel punto precedente, fatti salvi diritti di terzi, come le servitù di veduta od ogni altro diritto legittimo dovuto alla contiguità degli edifici stessi.

Il progetto provvederà a restituire dignità architettonica agli edifici rimuovendo le superfetazioni di tipo 1 e 2.

I progetti di ricomposizione architettonica e/o volumetrica sono sempre previsti:

- negli affacci di tipo D, individuati nella Tavola 8 bis (vedi art. 10.1.5);
- anche in altre zone (affacci di tipo A, B, C, E) dove si voglia intervenire su un intero organismo edilizio (edificio da terra a tetto) con lo scopo di migliorarne, secondo le condizioni su esposte, il prospetto e favorire una migliore integrazione con il contesto architettonico.
- nelle aree di pertinenza dove, attraverso demolizioni e/o accorpamenti e ricollocazioni, si pervenga ad una riqualificazione dello spazio esterno.

In tutti i casi prima di predisporre gli elaborati necessari per ottenere il permesso di costruire ai sensi del D.P.R. 380/2001 e successive integrazioni e modificazioni dovrà essere richiesto il parere preventivo della Commissione Edilizia Integrata (CEI). A giudizio della C.E.I. potrà essere richiesta la presentazione dell'istanza congiuntamente ad alti proprietari, o, a seconda dei casi, il nulla-osta degli stessi.

Art. 7 - PROCEDURE D'INTERVENTO DIRETTO

Le procedure d'intervento sugli immobili dei centri storici di Montebello sono quelle previste dal D.P.R. 380/2001 e successive integrazioni e modificazioni.

7.1 - Interventi diretti di tutela e di restauro

Nel caso di immobili vincolati ogni intervento è subordinato al nulla osta della competente Soprintendenza.

7.2 - Attività edilizia libera

Salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale o dagli strumenti urbanistici, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria di cui all'art 5.1,1 delle NTA;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

7.3 - Denuncia d'inizio attività

Sono realizzabili mediante Denuncia d'inizio attività gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, di cui ai precedenti Art. 5.1.2, 5.1.3 e 5.1.4 con esclusione dei progetti che modifichino in maniera rilevante le caratteristiche architettoniche o compositive dei prospetti dei fabbricati, anche per conseguire le finalità enunciate nell'Art. 4.

7.4 - Permesso di costruire

Il permesso di costruire dovrà essere rilasciato per i seguenti interventi:

- a) ristrutturazione edilizia che comporti modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che comporti mutamenti della destinazione d'uso;
- b) i progetti di ricomposizione architettonica e/o volumetrica;
- c) i progetti di ricostruzione.

Nei casi di cui all'articolo 6,1 dovrà essere richiesto il parere preventivo della C.E.I.

7.5 - Rimozione delle superfetazioni di cui all'art. 3.7 comma 1 e 2

Tutti gli elementi della facciata classificati come superfetazioni ai sensi del precedente art. 3.7 con l'entrata in vigore del presente regolamento verranno tollerati, anche se incongrui, purché a suo tempo regolarmente autorizzati.

Dato che lo scopo del presente regolamento è quello di promuovere la salvaguardia dei Centri Storici di Montebello nei caratteri architettonici e culturali e di ripristinarne l'immagine, là dove questa fosse compromessa da soluzioni architettoniche incongrue, meglio definite come superfetazioni all'art. 3.7, ogni intervento edilizio deve contemperare sia la possibilità legittima del migliore utilizzo dell'alloggio con quella altrettanto significativa del recupero del decoro urbano. Pertanto si dovrà tendere alla rimozione delle superfetazioni, di cui all' art. 3 del punto 7 comma1, nell'ambito dei lavori soggetti a Denuncia d'Inizio Attività, e delle superfetazioni, di cui all'art. 3 punto 7 comma 2, nell'ambito dei lavori soggetti a Permesso di Costruire.

Art. 8 – MODALITA' PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

8.1 - Piani di ricomposizione architettonica e volumetrica

Elenco degli elaborati da allegare all'istanza di parere preventivo per la C.E.I.

- Planimetria catastale con le proprietà interessate
- Planimetrie degli interventi nel rapporto 1:200 (stato attuale, progetto e raffronto) che dimostrino le opere di ricomposizione volumetrica, la loro entità, le eventuali maggiorazioni di volume necessarie per ottenere una ricomposizione coerente con l'edilizia esistente, il miglioramento distributivo e funzionale delle unità immobiliari interessate.
- Prospetto delle facciate esterne interessate dal progetto estese agli edifici contigui dell'immobile e prospicienti sull'area di pertinenza, nel rapporto 1:200
- Planimetrie delle coperture dell'immobile interessato e degli immobili contigui (stato attuale con indicazione delle falde e delle pendenze) nel rapporto 1:200.
- Relazione sintetica con calcoli delle superfici e dei volumi
- Documentazione fotografica dell'immobile o degli immobili interessati nel loro insieme

Dopo aver ottenuto il nulla osta della C.E.I, la documentazione dovrà essere integrata con gli elaborati necessari per ottenere il Permesso di Costruire, di cui al successivo punto 8. 2.

8.2 - Permesso di Costruire

Gli elaborati di progetto dovranno essere accompagnati, oltre che dalla documentazione prevista per legge o per regolamento, da relazione e grafici di analisi storico-critica, che costituiscono la base per ogni modifica parziale o totale di classificazione delle stesse unità edilizie, ove sia consentito dalle presenti norme:

- esauriente rilievo dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali stratificazioni e aggiunte. Il rilievo deve comprendere planimetrie, alzati esterni ed eventualmente interni, sezioni, in scala 1:100 o 1:50 relativi alla zona interessata dell'intervento e, ove necessario per la comprensione del progetto, di tutti i piani, compresi interrati e sottotetti, alle coperture ed ai volumi tecnici. Gli elaborati di stato attuale, progetto e raffronto dovranno anche indicare gli ambienti coperti a volta, e tutti gli elementi necessari per consentire la comprensione agevole del progetto e delle sue articolazioni
- planimetria, ove sia necessario per la comprensione del progetto e la sua valutazione, delle coperture dell'immobile interessato e degli immobili contigui (stato attuale, progetto e raffronto con indicazione delle falde e delle pendenze) nel rapporto 1:100.
- rilievo degli spazi esterni giardini e/o corti, con l'indicazione delle pavimentazioni, dei materiali, di tutti gli elementi architettonici (fontane, pergolati, statue, vasi, ecc) e delle essenze vegetali, alberi ed arbusti, in scala adeguata.
- rilievo fotografico che metta in evidenza le caratteristiche architettoniche dell'immobile e le sue connessioni con gli edifici adiacenti.

8.3 - Denuncia di inizio attività (art. 23 L. 380/01 e art. 5 L. R29/02)

1. Venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo presenta la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri:

- a) la riconducibilità delle opere da realizzare alle opere consentite nel precedente punto 5.1.2
- b) la conformità delle opere da realizzare rispetto ai piani territoriali di livello sovra comunale e agli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza, di quelle igienico-sanitarie e di tutte le disposizioni applicabili per l'esecuzione delle opere e, qualora gli interventi interessino la struttura portante dell'edificio (sostituzione solai, aperture su muri portanti, di dimensioni superiori a cm. 90) demolizione parziale di sistemi voltati ecc. è necessaria una perizia statica asseverata e/o deposito statico/sismico ex art. 65-93 DPR 380/2001, ove previsto.
- c) Ogni altro elaborato e documentazione prescritti per legge e/o per regolamento
- d) La realizzazione degli interventi che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesistico-ambientale è subordinata al preventivo rilascio della prescritta autorizzazione a norma delle disposizioni di legge vigenti.

8. 4 - Fine lavori

Alla fine lavori è obbligo che sia redatto, da parte del progettista, il certificato di collaudo finale attestante la conformità dell'opera al progetto presentato con la Denuncia d'inizio Attività o con il Permesso di Costruire. Contestualmente si dovrà presentare la ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate, ovvero la dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni di classamento.

Titolo V

NORMATIVA DI LIVELLO PUNTUALE APPLICATA ALL'ORGANISMO URBANO

Art. 9 - INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA. IL SISTEMA DELLE AREE PUBBLICHE

Il sistema delle aree a verde ingloba i Centri Storici di Montebello e media il passaggio tra l'edificato storico ed il territorio circostante, più o meno edificato. Alcune aree esistenti sono oggetto di restauro, altre di nuove progettazioni così come di seguito specificato.

9.1 - AREE A VERDE PUBBLICO

VP Montebello di Fondo – Mantenimento dell'attuale destinazione (vedi scheda d'intervento A1)

9.2 - AREE A VERDE DI RISPETTO

vr Fascia di rispetto dei Centri Storici

Sono assimilabili alle *Zone agricole di tutela* di cui all'art. 65 delle NTA del P.R.G.

9.3 - AREE DI PARCHEGGIO

Aree a parcheggio esistenti:

PP1 Montebello di Mezzo - Mantenimento dell'attuale destinazione

PP1 Montebello di Cima - Mantenimento dell'attuale destinazione (vedi scheda d'intervento A3)

PP Montebello di Fondo - Mantenimento dell'attuale destinazione (vedi scheda d'intervento A1)

Aree a parcheggio previste dal P.R.G.:

PP2 Montebello di Mezzo (attuato)

9.4 - OPERE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

1 - Completamento pavimentazione ed impianti a rete (vedi scheda d'intervento A1, A2, A3: è stato completamente eseguito)

9.5 - INDIRIZZI D'INTERVENTO

Sono stati eseguiti i seguenti interventi: *Intervento A1- Montebello di Fondo: pavimentazione del borgo; sistemazione piazzetta; costruzione parcheggio; Intervento A2 – Montebello di Mezzo: completamento pavimentazione e degli impianti a rete;*

Intervento A3 – Montebello di Cima: pavimentazione del borgo; sistemazione ed arredo della piazza della Chiesa, secondo le NTA del PdR approvato con DPGR n. del, artt.

Art. 10 - INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA APPLICATI ALL'EDILIZIA - IL SISTEMA DEI PERCORSI PUBBLICI E PRIVATI

Per ogni intervento che s'intenda attuare nei Centri Storici si dovrà considerare la posizione dell'edificio in relazione ai percorsi, principale o secondario, ed agli affacci. I percorsi e gli spazi pubblici e privati sono così distinti:

- A** - Affacci su nodo
- B** - Affacci su percorso principale
- C** - Affacci su percorso secondario
- D** - Affacci su aree di pertinenza
- E** - Affacci su strade di aggiramento

10.1 - Connessione fra elementi

Il quadro sin qui esposto individua una serie di componenti che, combinate fra loro, permettono di stabilire una gradualità d'interventi che si possono riassumere nei seguenti punti:

- a) Tendenza del linguaggio architettonico dell'edificio rispetto alla sua collocazione sul percorso od affaccio.
- b) Grado di tollerabilità delle superfetazioni.
- c) Modalità d'intervento

10.1.1 - Affacci su nodi (A) e su percorsi principali (B)

- a) Tendenza del linguaggio edilizio funzionale verso forme più evolute che si manifestano nel *linguaggio ordinato* e che possono esprimersi anche con facciate dipinte.
- b) Non sono di norma tollerate le superfetazioni di cui all'art. 3.7
- c) Gli interventi sugli edifici dovranno prevedere opere volte a migliorare la qualità dei prospetti secondo quanto espresso nei punti precedenti. Limitate modifiche delle aperture o ripristino di quelle esistenti dovranno seguire la regola compositiva del prospetto sul quale saranno realizzate, e comunque rispettare quei criteri di simmetria ed assialità che la gerarchia dell'affaccio richiede. Non sono consentiti nuovi terrazzi.

10.1.2 - Affacci su percorsi secondari (C)

- a) Tendenza del *linguaggio edilizio funzionale* a mantenere inalterate le sue caratteristiche eliminando le superfetazioni che lo degradano.
- b) Sono parzialmente tollerate le superfetazioni di cui all'art. 3.7, se regolarmente autorizzate.
- c) Gli interventi sugli edifici dovranno prevedere opere volte a migliorare la qualità dei prospetti secondo quanto espresso nei punti precedenti. Eventuali nuove aperture dovranno seguire la regola compositiva del prospetto sul quale saranno realizzate e,

comunque, rispettare quei criteri di simmetria ed assialità che la gerarchia dell'affaccio richiede. Non sono generalmente consentiti nuovi terrazzi.

10.1.3 - Affacci su aree di pertinenza (D)

a) Linguaggio edilizio funzionale degradato verso forme discontinue e non coerenti anche per la presenza di superfetazioni volumetriche. Dovrà essere incentivata la tendenza al recupero del linguaggio funzionale.

b) Sono tollerate le superfetazioni di cui all'art. 3.7 se regolarmente autorizzate. Dovrà essere, comunque favorita ogni azione di recupero attraverso le modalità d'intervento consentite.

c) Gli interventi sugli edifici dovranno prevedere opere volte a migliorare la qualità dei prospetti, utilizzando lo strumento dei Piani di Ricomposizione architettonica e/o volumetrica.

Eventuali nuove aperture e/o modifica di quelle esistenti, così come nuovi terrazzi e/o modifiche di quelli esistenti, dovranno seguire la regola compositiva del prospetto sul quale saranno realizzati. Data la presenza di forme non sempre coerenti con un disegno di prospetto unitario, la realizzazione di queste nuove opere può essere legata solo alla funzionalità della costruzione, e quindi è tollerato il non rispetto di regole di simmetria o assialità.

10.1.4 - Affacci su percorsi di aggiramento (E)

a) Linguaggio edilizio eterogeneo che presenta forti elementi di discontinuità a causa dell'accostamento di tessuti edilizi fortemente differenziati, che presenta i retri verso valle, con volumi e strutture superfetative, e quello dell'edilizia del secondo dopoguerra, con materiali non coerenti rispetto all'insieme - impiego di mattoni ecc. indicati in planimetria con simbologia specifica.

Tendenza al recupero del **linguaggio funzionale**, più coerente con le caratteristiche del contesto, anche mediante una riqualificazione dei materiali e delle strutture, data l'accresciuta importanza del fronte come margine della strada principale di adduzione al centro storico.

b) Sono parzialmente tollerate le superfetazioni di cui all'art. 3.7 se regolarmente autorizzate ad insindacabile giudizio della C.E.I. Dovrà essere, comunque favorita ogni azione di recupero attraverso le modalità d'intervento consentite

c) Gli interventi sugli edifici dovranno prevedere opere volte a migliorare la qualità dei prospetti secondo quanto espresso per i Piani di Ricomposizione Volumetrica e/o architettonica. Eventuali nuove aperture e/o modifica di quelle esistenti, così come nuovi terrazzi e/o modifiche di quelli esistenti, dovranno rispettare quei criteri di simmetria ed assialità che la gerarchia dell'affaccio richiede.

10.1.5 - Incrementi per ricomposizioni volumetriche e risanamento igienico sanitario

Gli incrementi per ricomposizione volumetrica e risanamento igienico-sanitario sono possibili soltanto su affacci di tipo D. e devono essere esclusivamente finalizzati al risanamento igienico sanitario dell'edificio ed alla riqualificazione urbana ed ambientale, potranno essere pari al 10% della superficie utile degli alloggi interessati e comunque non superare i 7,00 mq. Nel caso d'interventi su più proprietà è possibile attuare un'equa

ripartizione delle superfici d'incremento, al fine di ottenere una soluzione architettonica coerente sotto il profilo compositivo.

Titolo VI

NORMATIVA DI LIVELLO PUNTUALE APPLICATA ALL'ORGANISMO EDILIZIO

Si tratta degli interventi che sono applicati alle singole unita' immobiliari considerate ciascuna con il suo apparato linguistico.

Art. 11 - INDIRIZZI DI INTERVENTO PER CATEGORIE DI LINGUAGGIO

In base alle definizioni di cui al Titolo II della presente Normativa, nei centri storici di Montebello abbiamo le seguenti categorie linguistiche.

11.1 - Linguaggio speciale

1 - Comprende gli edifici definiti nell'art 3.5.1.

Appartengono al linguaggio speciale:

- a) Chiesa di San Genesio
- b) Chiesa di santa Croce

2 - Per gli edifici sottoposti a vincolo, ogni intervento è subordinato al nulla-osta preventivo od al parere della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.

3 - Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- servizi religiosi;

11.2 - Linguaggio funzionale

Comprende edifici definiti nell'art. 3.5.2. sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

Basamento

a) Le destinazioni d'uso ammesse nella fascia basamentale sono le seguenti:

- pubblici esercizi;
- uffici e studi professionali;
- commerciale, espositiva;
- artigianale di servizio, artistico, e di produzione compatibile con la residenza;
- laboratori di restauro del legno;
- magazzini limitatamente a quelli esistenti alla data di adozione del piano per i vani che affacciano sulle piazze o vie di tipo "A" e "B";
- locali annessi all'abitazione;
- residenza limitatamente a quella esistente alla data di adozione del piano o quando siano rispettati i requisiti igienico-edilizi previsti dagli strumenti urbanistici comunali;
- turistico-ricettiva quando siano rispettati i requisiti igienico-edilizi previsti dagli strumenti urbanistici comunali;

b) Non è ammessa la funzione a box auto e autorimesse per i vani che affacciano sulle piazze o vie di tipo "A" e "B".

Elevato

- a) E' sempre ammessa, senza limitazioni, la residenza
- b) Sono ammesse destinazioni d'uso ad ufficio, studio professionale ed artistico o sedi politico-ricreative, attività di pubblico esercizio e turistico-ricettive
- c) E' consentito il mantenimento di eventuali altre destinazioni d'uso, purché non in contrasto o nocive alla residenza, esistenti alla data di adozione del piano.

Cornice - Sottotetto

- a) E' ammessa la residenza e/o relativi servizi e l'attività turistico-ricettiva nel rispetto dei requisiti igienici previsti dalla normativa vigente.
- b) Sono ammessi studi professionali od artistici se connessi con la residenza.

11.3 - Edifici con linguaggio occasionale e superfetazioni

Comprende gli edifici o parti di essi così come definiti nel punto 3.5.3.

Destinazione d'uso

(vedi stesso punto del paragrafo 11.2)

11.4 - Edifici con linguaggio eterogeneo

Comprende gli edifici dell'edilizia di base così come definiti nel punto 3.5.4.

Per gli edifici con tale linguaggio sono ammesse opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione, senza aumento di volume secondo le modalità precisate nel precedente art. 10.

Destinazione d'uso (vedi stesso punto del paragrafo 11.2)

Art. 12 - INDIRIZZI D'INTERVENTO (NORME GUIDA)

12.1 - Materiali e strutture

a) Verticali

a1 - a causa della contiguità degli organismi edilizi il centro storico è un sistema di forze mutuamente collaboranti e pertanto, di norma non e' ammessa la demolizione o l'indebolimento delle strutture portanti che determinano la forma e costituiscono l'ossatura statica dell'organismo edilizio: non possono quindi essere ne' indeboliti, ne' demoliti i muri di spina, i muri perimetrali, i muri che sorreggono le scale ed ogni altra struttura che sia parte integrante dell'apparecchiatura muraria del fabbricato. Gli eventuali interventi che si rendessero necessari per conseguire una migliore fruibilità dell'alloggio dovranno essere conformi alla vigente normativa antisismica mediante produzione, all'interno del fascicolo dei calcoli statici e sismici, di relazione statica asseverata e/o deposito statico/sismico ex art.65-93 DPR

380/2001, ove previsto.. che valuti non soltanto il comportamento dell'edificio oggetto dell'intervento, ma anche, se del caso, quello degli edifici contermini, al fine di non recare danni diretti o indiretti alle proprietà di altri;

a2 - è ammesso il ripristino di aperture preesistenti, se documentate, se non alterano la morfologia della facciata e l'impianto tipologico dell'edificio;

a3 - è consigliato il ripristino del dimensionamento delle aperture, sui percorsi A e B al fine di restituire congruità all'aspetto compositivo della facciata;

a4 - ove è ammesso, ad insindacabile giudizio della Commissione Edilizia Integrata, l'inserimento di nuove aperture, esse dovranno essere composte all'interno di un progetto complessivo che tenda al recupero della funzionalità dell'abitazione ed alla riqualificazione del prospetto. La collocazione delle aperture seguirà il disposto del precedente art. 10.1.3. c. Sono anche ammesse lievi modifiche alle aperture esistenti lungo l'asse verticale, in corrispondenza della zona compresa tra marcapiano e marcadavanzale. In questo caso il parapetto dovrà essere realizzato in ferro, a disegno semplice che non potrà sporgere dal filo del fabbricato;

b) Orizzontali:

Volte

b1 - Le opere di ristrutturazione interna non dovranno, di norma, comportare demolizioni anche parziali dei vani voltati. Qualora, per motivi legati alla migliore funzionalità distributiva ed igienico sanitaria dell'alloggio si dovessero eseguire interventi di tale natura, si dovrà predisporre una Relazione statica asseverata e/o deposito statico/sismico ex art.65-93 DPR 380/2001, ove previsto..

b2 - Non si ritiene congrua la rimozione dell'intonaco da strutture voltate od archi se non nei casi, documentati, in cui l'intonaco stesso risulti un'aggiunta successiva e non pertinente.

Solai in legno

b3 - non è ammessa la modifica della quota d'imposta dei solai esistenti salvo il caso previsto nel successivo paragrafo *d)*

b4 - non e' ammessa la sostituzione del solai in legno qualora siano presenti elementi di interesse architettonico, pittorico, storico.

b5 - non è consigliata la sostituzione di un solaio in legno con un solaio di altro genere.

b6 - qualora si dovesse procedere alla sostituzione del solaio in legno è necessario predisporre una Relazione statica asseverata e/o deposito statico/sismico ex art.65-93 DPR 380/2001, ove previsto..

c) A sbalzo:

Balconi

c1 - non si possono realizzare nuovi balconi o sbalzi di qualsiasi genere ad eccezione degli affacci D ed E, qualora sia presentato un progetto di ricomposizione architettonica e/o volumetrica volto a migliorare l'assetto della facciata a seguito di parere preventivo C.E.I. La nuova struttura non dovrà superare le dimensioni

presenti nell'organismo da ricomporre, o in mancanza di elementi, non superare a ml 1,20 di profondità per 2,50 di larghezza; dovrà altresì corrispondere alla vigente normativa mediante presentazione di Relazione statica asseverata e/o deposito statico/sismico ex art.65-93 DPR 380/2001, ove previsto;

c2 - i balconi esistenti alla data di adozione del P.R. potranno essere modificati a seguito della presentazione di un piano di ricomposizione architettonica e/o volumetrica volto a migliorare l'assetto degli edifici

c3 - i balconi, esistenti alla data di adozione del P.R. e che affacciano lungo le vie di tipo A, B, ed E dovranno di norma essere liberati di tutte le superfetazioni di cui all'art. 3 7.1 (tettoie, mobili o scaffali metallici ecc.) che alterano il prospetto dell'edificio ad insindacabile giudizio della C.E.I.

Verande

c4 - E' vietata nel centro storico l'installazione di verande, anche di tipo non permanente, a chiusura di balconi o strutture sporgenti dagli edifici.

d) Cornice

d1 - Nel vano sottotetto compreso tra l'ultimo solaio orizzontale e la falda inclinata sono ammessi locali destinati alla residenza, quando lo consentono le condizioni per l'abitabilità imposte dal regolamento edilizio e di igiene, sia per un alloggio autonomo, se collegato da un corpo scala esistente, sia come complemento dell'unità edilizia dell'ultimo piano ad esso connessa mediante scaletta interna;

d2 - è ammessa la modifica della quota d'imposta del solaio sottotetto soltanto per realizzare la cordolatura del fabbricato qualora si renda necessario a seguito di Relazione statica asseverata e/o deposito statico/sismico ex art.65-93 DPR 380/2001, ove previsto;

d3 - è ammessa la sostituzione del solaio in legno con solaio in ferro e laterizio a seguito di Relazione statica asseverata e/o deposito statico/sismico ex art.65-93 DPR 380/2001, ove previsto;

d4 - sono ammesse opere di costruzione e/o demolizione di tramezze nel vano sottotetto;

d5 - e' ammesso il rifacimento del cornicione in muratura od in cemento armato purché sia eseguito a regola d'arte, nella stessa forma e dimensione di quello tradizionale. Lo spostamento massimo consentito della quota d'imposta del cornicione per le opere suddette, a seguito di Relazione statica asseverata e/o deposito statico/sismico ex art.65-93 DPR 380/2001, ove previsto., nei casi di ripristino e consolidamento della copertura, non potrà, in alcun caso, superare il limite di 40 cm. Per adeguamento con le falde vicine e' possibile un ulteriore incremento di altezza pari a 20 cm. La traslazione del cornicione così' delimitata non si configura come aumento di volume;

d6 - il filo di gronda potrà collegarsi alla parete verticale mediante un raccordo semicircolare oppure essere realizzato con uno sporto in ardesia;

d7 - l'aggetto massimo del cornicione, rispetto al filo di facciata, non potrà superare i 30 cm.;

d8 - non sono ammesse nuove aperture nella zona della cornice, salvo i casi in cui l'altezza esistente fra l'estradosso dell'ultimo solaio e l'intradosso della copertura sia superiore a 0,50 m.; in quel caso potranno essere realizzate piccole aperture allineate con le finestre sottostanti.

e) Copertura:

Forma

e1 - Le coperture sono generalmente a falde inclinate a capanna o con testate di padiglione. Sono di norma vietati i tetti piani.

Pendenza del tetto

e2 - E' ammessa la modifica della copertura negli edifici in cui sia necessario riordinare le falde, onde evitare salti o frammentazioni o pendenze troppo limitate.

e3 - in tutti i casi di costruzione e ricostruzione di tetti la pendenza delle falde non potrà superare il 35%.

e4 - nella ristrutturazione di edifici con copertura piana, non tradizionale, è consigliato prevedere il ripristino della copertura a falde inclinate.

Manto

e5 - Il manto di copertura dovrà essere realizzato con tegole in laterizio, preferibilmente coppi o coppi ed embrici. Sono ammesse anche le tegole alla marsigliese entrate ormai nell'uso comune, solo in presenza di tetti in analogo materiale posti sui due lati dell'edificio;

e6 - il primo filare, vicino alla linea di gronda, potrà essere realizzato in lastre di ardesia, opportunamente fissate;

e7 - è tollerato, ma non consigliato l'impiego di altre tipologie di tegole: portoghesi, olandesi ecc. purché in laterizio. Non è ammesso l'uso di materiali diversi dal laterizio quali o laterocemento o altro.

e8 - dovrà essere prevista la rimozione di manti di copertura diversi da quelli in laterizio tradizionali (es. coperture in amianto; tegole in cemento colorato, materiali plastici, lamiera, od altro)

e9 - negli edifici a linguaggio "speciale" è consigliato l'uso di materiale di recupero;

e10 - per le coperture ancora esistenti in coppi o coppi ed embrici si consigliano interventi manutenzione o di parziale sostituzione con elementi di recupero.

Canne fumarie e torrini esalatori

1 - I comignoli nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali dovranno essere conservati e restaurati; nel caso in cui s'intervenga sulla struttura del tetto con modifica della posizione del comignolo, questo dovrà essere ricostruito conservando la forma precedente ed impiegando le stesse tecniche costruttive;

2 - i comignoli di nuova costruzione dovranno rispettare l'uso di forme e materiali tradizionali;

3 - sono da escludersi canne fumarie e comignoli in materiali diversi dal mattone faccia a vista e del laterizio intonacato. L'eventuale intonaco della canna fumaria deve essere dipinto dello stesso colore della facciata;

4 - nei casi di demolizione e ricostruzione della copertura è indicato un conveniente raggruppamento dei comignoli e, in caso di nuovo posizionamento, le canne fumarie devono, per quanto è possibile, essere collocate ad una distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto;

5 - i torrini esalatori devono riproporre le forme ed i materiali dei comignoli.

Abbaini

Non è ammessa la costruzione di abbaini. Per gli abbaini esistenti potranno essere consentite solo opere di manutenzione ordinaria;

Terrazzi a tasca - terrazzi piani esistenti

1 - Sono ammessi piccoli terrazzi, delle dimensioni massime di m. 2,50 di larghezza per 1,50 di profondità, in ragione di 1 (uno) per unità edilizia, solo per gli affacci su cortili interni di tipo "D" e, di norma, nel caso in cui si preveda la demolizione dei terrazzi di dimensioni e collocazioni improprie, oppure nel caso in cui s'intenda ripristinare la falda di copertura su un tetto piano.

2 - i terrazzi a tasca dovranno essere pavimentati preferibilmente in cotto per uniformarsi al colore delle coperture, le parti in muratura dovranno essere intonacate e dipinte nello stesso colore dell'edificio con copertine in pietra.

3 - nei casi di demolizione e ricostruzione di coperture che presentano terrazzi a tasca visibili dagli affacci di tipo "A", "B", "E" è ammesso il ripristino solo alle condizioni del comma precedente;

4 - negli edifici di linguaggio "ordinato" non sono ammessi terrazzi a tasca.

5 - l'accesso ai terrazzi a tasca o ai terrazzi già esistenti dovrà avvenire di norma mediante scale interne

6 - Il volume tecnico per raggiungere il terrazzo di copertura dovrà essere ben integrato con le falde adiacenti. Nei terrazzi isolati si dovrà provvedere ad una parziale copertura a falde del terrazzo stesso con lo scopo di integrare il volume tecnico della scala di accesso.

Pannelli isolanti

1 - Sono ammesse le opere di coibentazione per il contenimento dei consumi energetici con lievi modifiche della copertura.

2 - Sono ammessi pannelli solari a filo falda con vasca di accumulo all'interno dell'edificio.

12.2 - Distribuzione interna

a) *Scala*

a1 - Il rifacimento del pavimento delle parti comuni degli edifici, qualora non sia possibile ripristinare il pavimento originario, dovrà essere realizzato con i seguenti materiali: marmo di Carrara, cotto, arenaria, ardesia;

a2 - E' ammessa la modifica parziale del corpo scala principale per rendere accessibile il sottotetto abitabile;

a3 - è ammessa la modifica o demolizione parziale di un corpo scala, nei casi in cui sia possibile attuare la rifusione delle proprietà contigue, ai sensi della normativa sismica vigente.

b) *Bagno*

b1 - Non sono ammessi bagni a sbalzo o costruiti su terrazzi esterni, salvo i casi dei fronti D qualora si renda necessario, a seguito di presentazione di piano di Ricomposizione architettonica e/o volumetrica, per migliorare la funzionalità del fabbricato o dell'unità immobiliare;

12.3 - Involucro esterno

a) *Scala*

a1 - Non sono ammesse scale esterne di nuova costruzione salvo i casi dei fronti D ed E qualora si renda necessario a seguito di presentazione di piano di Ricomposizione architettonica e/o volumetrica, per migliorare la funzionalità del fabbricato o dell'unità immobiliare;

a2 - il ripristino delle scale esterne, ove documentate, dovrà essere eseguito secondo le caratteristiche tipologiche tradizionali.

a3 - le scale esistenti dovranno essere riqualficate quando presentino caratteri alterati da parapetti, gradini, ecc. eseguiti con materiali e forme incongrue. I parapetti dovranno essere in muratura intonacata, le pietre da utilizzare per il rivestimento d'alzate e pedate dovranno essere marmo, ardesia, arenaria o cotto, Sono vietati i graniti, le pietre non locali, e le piastrelle colorate

a4 - Le norme del punto precedente sono da osservare anche nel caso di costruzione di nuove scale dove al posto del parapetto in muratura può essere messa in opera una ringhiera di ferro, a disegno semplice con montanti verticali, verniciata in nero o verde scuro.

b) *Facciata in pietra*

1 - Nel restauro di facciata è fatto obbligo evidenziare e restaurare gli elementi decorativi e i particolari architettonici in materiale lapideo o fittile in origine a vista come: cornici lisce o modanate, file marcapiano, lesene e capitelli, stipiti o frontespizi delle aperture, mensole, bugnati, ecc. e le decorazioni plastiche a carattere religioso o profano sia emergenti dalla facciata sia alloggiate in nicchie od edicole;

2 - per tutte le parti, in origine a “faccia a vista”, della facciata si prevede una lieve pulitura mediante opportuni lavaggi, mentre è sconsigliato l’uso di ogni genere di sabbiatura;

3 - e' vietato intonacare o tinteggiare le pietre naturali, e le parti costituenti decorazioni di facciata.

4 - nelle facciate in pietra parzialmente compromesse da interventi di:

- a) sopraelevazione con altro materiale;
- b) alterazioni dovute all'inserimento di serramenti che hanno compromesso la tessitura del paramento in corrispondenza di architravi, stipiti e davanzali;
- c) o altri interventi che abbiano comunque compromesso l'integrità linguistica dell'edificio;

si prevedono opere volte a ripristinarne l'immagine o attraverso interventi di riqualificazione anche estendendo, se del caso, il rivestimento ad intonaco su tutta la superficie del prospetto secondo le modalità del successivo punto c).

5 - le facciate che conservano il paramento murario in pietra potranno essere oggetto dei seguenti interventi:

5.1 rifacimento del cornicione in modo tradizionale, ossia utilizzando le lastre di ardesia come sporto di gronda;

5.2 rivestimento in pietra della parte eventualmente sopraelevata;

5.3 ripristino degli stipiti con lo stesso materiale della facciata o inserimento di masselli in arenaria (cm. 10x10) come architravi, stipiti e davanzali

5.4 non è corretto ed è pertanto sconsigliato riprendere gli stipiti in pietra costruendo mostre in intonaco o eseguire, sempre in intonaco, il guscio di gronda lasciando la facciata in pietra a vista a meno che non si intonachi tutta la facciata;

5.5 La stuccatura delle pietre, se necessaria, dovrà essere profonda e realizzata con calce miscelata con pigmenti che riprendano il colore della pietra.

5.6 nel caso in cui si dovesse intonacare parte di una facciata in pietra, occorrerà verificare la congruità dell’intervento poiché, in taluni casi, sottoposti all’insindacabile giudizio delle C.E.I., potrà essere richiesta l’estensione dell’intonaco a tutto l’organismo edilizio da terra a tetto.

c) Facciata ad intonaco

1 - L’intervento di risanamento degli intonaci di facciata dovrà privilegiare la conservazione mediante pulitura e consolidamento degli intonaci storici esistenti a base di malta di calce. Qualora non fosse possibile il recupero questi dovranno essere ripristinati nei modi e nelle tecniche tradizionali utilizzando la malta di calce come legante;

2 - per il rifacimento totale o parziale degli intonaci di tutti gli edifici dei Centri Storici di Montebello sono fortemente sconsigliati l’uso di malta cementizia e/o di malta a base di calce idraulica artificiale;

3 - anche per gli edifici del dopoguerra, è consigliato l’impiego di malta per intonaco composta da leganti tradizionali (calce idraulica naturale e grassello di calce) e sabbia;

- 4 - l'intonaco ammesso nei centri storici di Montebello è quello tradizionale a grana fine;
- 5 - è vietata negli edifici del centro storico la realizzazione di intonaci plastici, idrorepellenti di qualsiasi genere; sono altresì vietati gli intonaci con finitura graffiata, rullata, rigata e granulata.
- 6 - non è consentito di norma ridurre a "faccia a vista" edifici che siano attualmente intonacati ad eccezione dei casi in cui si dimostri che l'intonaco era, a tutti gli effetti, una superfetazione e che, in ogni modo, l'intervento previsto non peggiori la qualità dell'ambiente urbano, ad insindacabile giudizio della C.E.I.;
- 7 - per gli edifici con assenza totale d'intonaco, di norma, si prevede il mantenimento delle caratteristiche originarie. L'eventuale richiesta attentamente valutata non dovrà peggiorare la qualità dell'ambiente urbano.
- 8 - è consentita la realizzazione di una zoccolatura dell'altezza di m. 0,80/1,00 che potrà essere realizzata in arenaria o ardesia od intonaco;
- 9 - dovranno essere rimosse le zoccolature e rivestimenti in travertino o similari, in mosaico, lamiera preverniciata e tutto ciò che riveste e maschera la parte basamentale.

d) Colore

In attesa di uno specifico "Progetto colore" valgono le seguenti prescrizioni:

- 1 - Tutti i prospetti intonacati degli edifici, compresi quelli laterali ed interni, dovranno essere tinteggiati quelli non dipinti rientrando nelle superfetazioni di cui all'art. 3.7.1 potranno essere realizzati con le modalità dell'art. 10;
- 2 - la tinteggiatura dovrà essere eseguita, di norma, con tecniche tradizionali. Sono consigliate le tecniche di pittura a calce altamente traspiranti;
- 3 - non è ammesso l'uso di pitture lavabili, anche se traspiranti, e di tecniche da stendere a spatola, tipo sovrintonaci plastici, graffiati in genere;
- 4 - nel caso di edifici di recente costruzione, fermo restando le indicazioni e le limitazioni precedenti, potrà essere usata una tinteggiatura a base di silicati purché stesa a velatura e non coprente;
- 5 - i colori dovranno essere terre naturali riconducibili alla gamma dell'architettura ligure. Di norma, il colore sarà scelto in relazione alle tracce, reperibili sulla superficie esterna della muratura, valutandone l'inserimento in rapporto con gli edifici vicini, in base ad adeguate campionature che dovranno essere concordate con l'Ufficio Tecnico Comunale;
- 6 - nella coloritura di un edificio dovrà essere considerata, in modo prevalente, l'unità edilizia e tipologica, così come evidenziata dalla planimetria generale. Si avrà quindi un'unica coloritura dell'edificio anche nei casi di frazionamento catastale e, viceversa, in presenza di un'unica proprietà si colorerà differenzialmente le unità edilizie che presentano in facciata diversificazioni di cornicione, di allineamento delle finestre, ecc.;
- 7 - qualora, all'esame delle coloriture, si riscontrino decorazioni pittoriche riproducenti fasce marcapiano, finti bugnati, incorniciature di finestre, infissi dipinti, questi dovranno essere ripresi, interessando tutta l'unità edilizia. Sono

ammesse, altresì, coloriture delle fasce attorno alle finestre anche se non presenti, previa presentazione del progetto pittorico.;

8 - tutti i prospetti intonacati degli edifici, compresi quelli emergenti dalle coperture, sono tinteggiati nello stesso modo dell'elevato;

9 - tutti gli intonaci, graffiati, bucciati, spatolati, a risetta, non essendo tradizionali sono considerati superfetazioni di tipo 1 e dovranno essere rimossi anche negli edifici classificati come eterogenei.

e) Serramenti esterni:

Porte e portoni

1 - Non è ammessa, di norma, la rimozione di porte e portoni in legno databili sino al 1950. Saranno oggetto di manutenzione o, eventualmente, di restauro;

2 - nel caso in cui le cattive condizioni di porte e portoni non ne consentano un recupero adeguato, si avrà cura di sostituirli con analoghi infissi dello stesso materiale, con le medesime forme e dimensioni, rispettandone il disegno e le proporzioni.

3 - particolare attenzione dovrà essere rivolta all'uso delle ferramenta degli infissi che, quando non più riutilizzabili, dovranno prendere la forma e la lavorazione di quelli tradizionali;

4 - porte e portoni dovranno essere colorati in marrone o verde scuro analogamente ai manufatti esistenti;

5 - dovranno essere mantenute, salvaguardate e liberate da ogni elemento che ne occlude la vista, le lunette e i sopra-luce in ferro;

6 - in caso di manutenzione straordinaria della facciata, si avrà cura di provvedere alla rimozione di tutti gli elementi in lega leggera e quant'altro incongruo, per forma e materiale, rispetto al complesso dell'edificio.

7 - non potranno, essere sostituiti gli infissi in legno di porte e portoni esterni con infissi di altro materiale. Solo nelle aperture non storicizzate, in sostituzione degli elementi incongrui, è possibile installare infissi esterni in altro materiale purché non plastico di colore armonizzato con la facciata, per il sostegno delle vetrate di chiusura;

8 - di norma le chiusure saranno realizzate con soli vetri di sicurezza o antisfondamento, con esclusione di vetri a specchio, fumé o con suddivisioni del tipo "all'inglese".

9 - è ammessa - ad esclusione degli affacci su percorsi di tipo "A" e "B" - l'installazione di pensiline, sopra il portone d'ingresso principale, così come descritte al punto f. comma 5) Opere in ferro e arredi: *Ringhiere, ferri battuti, pergolati e pensiline.*

Serrande

1 - E' tollerata, se regolarmente autorizzata, la presenza di serrande a fascioni continui ma se ne consiglia la sostituzione con serrande di sicurezza, del tipo a maglia, verniciata con colori analoghi agli infissi della vetrina, in caso di negozi, oppure con basculanti, rivestite in legno, per le aperture di eventuali posti macchina esistenti.

Finestre

1 - Non è ammesso l'uso di infissi esterni nelle finestre del piano terra, prospicienti le vie pubbliche, di tipo "A" e "B" che si aprano verso l'esterno. È ammesso, per queste finestre, l'uso di eventuali "scuri" interni o scorrevoli.

Serramenti d'oscuramento

1 - Nel caso di rifacimento dei serramenti d'oscuramento esterni, dovrà essere mantenuta la tipologia "a persiana" nelle forme, lavorazione e materiale tradizionale, uniformandoli se di foggia diversa;

2 - il materiale da impiegarsi è solamente il legno, verniciato, di colore verde scuro, alla "genovese";

3 - non sono ammessi, in nessun caso, gli avvolgibili. Sono tollerati solo in edifici del dopoguerra se previsti fin dall'impianto. Solo in questo caso potranno essere sostituiti con analoghi serramenti;

4 - non è ammesso l'uso esterno di veneziane.

Finestre e porte - finestre

1 - In caso di manutenzione straordinaria della facciata si consiglia la rimozione tutti gli elementi in lega leggera e quant'altro incongruo, per forma e materiale, rispetto al complesso dell'edificio;

2 - non è ammessa la rimozione di finestre e porte-finestre di legno databili sino al 1950. Saranno oggetto di manutenzione o, eventualmente, di restauro - risanamento;

3 - nel caso in cui le cattive condizioni di finestre e porte-finestre non ne consentano un recupero adeguato, si avrà cura di sostituirli con analoghi infissi dello stesso materiale, con le medesime forme e dimensioni, rispettandone il disegno e le proporzioni;

4 - particolare attenzione dovrà essere rivolta all'uso delle ferramenta degli infissi che, quando non più riutilizzabili, dovranno prendere la forma e la lavorazione di quelli tradizionali;

5 - non è ammesso l'uso di doppie finestre ed è in ogni modo da escludersi l'apposizione di infissi sul filo esterno di facciata;

6 - è ammesso l'uso di vetro camera, per migliorare la coibenza termica all'interno dell'edificio;

7 - non sono ammessi vetri a specchio, *fumé* o con la suddivisione "all'inglese". Di norma l'infisso dovrà essere in materiale ligneo, del tipo a telaio, generalmente a due battenti, preferibilmente scompartiti a tre luci;

8 - finestre e porte-finestre dovranno essere colorati in colori chiari, bianco-panna o bianco-grigio, armonizzati con i colori della facciata.

9 - è obbligatorio prevedere per tutti gli infissi esterni di una facciata la medesima tinta e tonalità.

10 - per le strutture porticate o voltate di uso pubblico e/o con finalità sociali, ricreative, sportive, ecc. sono ammessi tamponamenti vetrati rimovibili per consentirne l'uso nel periodo invernale.

Lucernari

- 1 - Sono ammessi lucernari tipo velux, delle dimensioni massime di cm. 70x90, in ragione di 1 (uno) per falda e per proprietà, se possibile allineati con le finestre sottostanti;
- 2 - non sono ammesse superfici a specchio per i lucernari tipo velux.

f) Opere in ferro ed arredi:

Grate e cancelli

- 1 - Non è ammessa la rimozione di cancelli, cancellate, grate, roste di sopraluci, in ferro battuto, anteriori al 1950, per i quali è prevista la sola manutenzione. In caso di documentato degrado, se ne prevede la sostituzione con stesso materiale, forma e dimensione;
- 2 - è ammessa, in alternativa alle serrande, per motivi di sicurezza, l'installazione di cancelli in ferro;
- 3 - le finestre del piano basamentale potranno, avere inferriate, a maglia quadrata, arretrate rispetto al filo della facciata;
- 4 - la colorazione degli elementi in ferro, di norma dovrà essere naturale, e potrà prevedere solamente una verniciatura opaca di protezione.

Insegne e targhe

- 1 - non si potranno mettere insegne sulle lunette sovrapposte ai vani delle aperture nè tantomeno nelle finestre con inferriate;
- 2 - non si potrà, in nessun caso, installare insegne addossate al muro o agli sguinci delle porte;
- 3 - le insegne dovranno essere illuminate con luce indiretta, pertanto sono vietate le insegne luminose, l'uso di luce intermittente e le variazioni di colore;
- 4 - le insegne "a bandiera" sono di norma vietate, negli edifici con linguaggio "ordinato" ed in quelli che presentano elementi architettonici, conci o paramento lapideo in facciata. Potranno essere autorizzate negli edifici, intonacati, che si trovino esclusivamente su percorsi o piazze di tipo "A e B". Le dimensioni delle insegne "a bandiera" non dovranno superare 60 cm. di aggetto per 40 di altezza, asta compresa;
- 5 - le insegne dovranno essere realizzate con i seguenti materiali: legno, ferro, lamierino dipinto, vetro. Sono da escludersi le materie plastiche, i policarbonati, le superfici riflettenti;
- 6 - i colori delle insegne dovranno essere compatibili all'aspetto cromatico dell'intera facciata. E' vietato usare colori e luci che creino confusione con la segnaletica stradale;
- 7 - sono vietate le insegne adesive applicate sugli infissi di facciata;
- 8 - le targhe indicanti arti, mestieri e professioni dovranno avere le seguenti dimensioni: cm. 15x10 dovranno in ottone, legno o nella combinazione di questi due materiali.

Tende frangisole

- 1 - Le tende frangisole dovranno essere collocate solo nel piano basamentale. Non è consentita la nuova installazione di tende in via Roma;
- 2 - le tende frangisole non dovranno nascondere elementi architettonici quali cornici di porte, portoni e neppure i sopra-luce costituiti da rostre in ferro battuto;
- 3 - le tende frangisole dovranno essere collocate esclusivamente all'interno dei vani delimitati dalle cornici architettoniche e dovranno essere del tipo a braccio estensibile che non implicino appoggi e chiusure laterali;
- 4 - non è consentito l'uso di tende del tipo "a pagoda" o "a cappottina";
- 5 - nello stesso edificio le tende dovranno essere uniformate, per quanto possibile, anche in presenza di più negozi, per profilo, altezza dal suolo, sporgenza, tessuto e colore. Quest'ultimo dovrà essere uniforme e compatibile con l'assetto cromatico dell'intera facciata;
- 6 - non è consentito l'uso di tende in materiale plastico;
- 7 - sulle tende è consentita, solamente sulla banda anteriore, l'indicazione del nome e/o dell'attività svolta dall'esercizio titolare della licenza commerciale;
- 8 - nelle piazze e nei luoghi ove lo spazio lo consenta, gli esercizi pubblici quali bar e similari potranno richiedere all'Amministrazione Comunale, previa presentazione di un progetto unitario, limitatamente al periodo estivo, l'installazione di tende od ombrelloni che implicino un temporaneo appoggio a terra. Il progetto dovrà prevedere anche il tipo degli arredi previsti.

Illuminazione privata a servizio dei negozi

- 1 - Non è consentita l'apposizione di corpi illuminanti in facciata diversi da quelli della pubblica illuminazione;
- 2 - negli interventi di manutenzione dovranno essere obbligatoriamente rimossi gli apparecchi illuminanti collocati sul basamento o sugli elementi architettonici quali stipiti, architravi, ecc.;
- 3 - gli apparecchi illuminanti a servizio dei negozi dovranno collocarsi all'interno delle vetrine; dovrà essere prevista anche una luce notturna a basso consumo energetico o ad alimentazione fotovoltaica

Impianti tecnologici privati

- 1 - L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire preferibilmente negli sguinci del vano porta, ma non sugli stipiti lapidei trovare collocazione in facciata, ai fianchi dell'ingresso, in modo da non alterare e coprire gli elementi architettonici. E' altresì consigliabile l'installazione. Se ciò non fosse possibile devono sul portone di ingresso purché non ne pregiudichi il manufatto;
- 2 - non sono ammessi campanelli multipli, pertanto nel caso di più appartamenti i campanelli dovranno essere ordinati in un'unica pulsantiera. Queste apparecchiature non devono essere collocate a rilievo, ma unicamente a filo;
- 3 - non potranno essere installate apparecchiature in alluminio o materiali plastici. E' consigliabile l'uso dell'ottone;
- 4 - le cassette postali non possono essere installate esternamente, a rilievo sulla facciata, ma devono trovare opportuna collocazione all'interno del vano ingresso, o nella porta d'ingresso;

5 - è vietata l'installazione dei gruppi di refrigeramento nelle vetrine o finestre prospicienti le vie di tipo "A" e "B". Sono ammessi solo sugli affacci di tipo "C" e "D";

6 - sono altresì vietate sulle facciate prospicienti le vie di tipo "A" e "B" prese d'aria per camini o caldaie, nonché fori per l'esalazione dei fumi e fili della rete televisiva o altri elementi superflui della facciata.

Cavi elettrici, fili telefonici, tubazioni del gas e dell'acqua

1 - Le calate verticali dovranno essere messe in corrispondenza dei confini delle unità edilizie, possibilmente nascoste dai canali di gronda. Nell'ultimo tratto, ai 3 m. dal suolo, per quanto possibile dovranno essere collocate sotto traccia;

2 - i percorsi orizzontali potranno collocarsi nella linea di divisione tra basamento ed elevato, spesso marcata dal modesto aggetto della fascia marcapiano, in modo da poter essere occultati il più possibile. In nessun modo questi percorsi orizzontali dovranno intercettare architravi, conci lapidei od altri particolari architettonici. In questi casi si dovrà provvedere a far scorrere i cavi a livello della cornice, al di sotto dell'ultimo filare di ardesia o di coppi della copertura;

3 - i contatori del gas devono essere incassati o semincassati, riquadrati con tettuccio in pietra, muratura intonacata e sportello in alluminio verniciato dello stesso colore della facciata; è consentita negli spazi di pertinenza l'installazione di centrale termica, possibilmente interrata e nella misura strettamente necessaria in base alla normativa vigente.

Ringhiere, ferri battuti, pergolati e pensiline

1 - Non e' ammessa la rimozione di ringhiere e di piccoli elementi di arredo in ferro battuto, anteriori al 1950, per i quali e' prevista la sola manutenzione. In caso di documentato degrado se ne prevede la sostituzione con stesso materiale, forma e dimensione;

2 - le ringhiere non ricadenti nel comma precedente, in caso di manutenzione, dovranno essere sostituite con analoghe di forma e disegno tradizionali;

3 - la colorazione degli elementi in ferro, di norma dovrà essere naturale, e potrà prevedere solamente una verniciatura opaca di protezione;

4 - e' ammessa l'installazione di pergolati in ferro battuto, a disegno semplice, in luogo delle tende frangisole e delle verande. I pergolati non potranno in nessun caso avere una copertura di tipo fisso, ma solo fili di ferro su cui sistemare la vegetazione nel periodo estivo.

5 - e' ammessa l'installazione di pensiline, in ferro battuto, a disegno semplice, con copertura in ardesia e in vetro o policarbonato, di dimensioni non eccedenti l'infisso dell'ingresso principale e ed aggettante di circa cm 50.

Canali di gronda e pluviali

1 - I canali di gronda ed i pluviali dovranno essere realizzati esclusivamente in rame a sezione tonda;

2 - non sono ammessi canali di gronda o pluviali in materiale plastico, acciaio, lamiera zincata o verniciata e con sviluppo diverso da quello circolare;

- 3 - i pluviali dovranno essere posti lungo le linee verticali alle estremità della facciata, prevedendone, per quanto possibile, l'uso per due facciate contigue;
- 4 - i pluviali non dovranno essere posti al centro della facciata, se non per comprovate esigenze funzionali, e comunque non dovranno occludere alla vista particolari architettonici e decorativi;
- 5 - la parte terminale del pluviale, sul basamento, dovrà essere in ghisa e raccordarsi alla fognatura comunale.

Antenne televisive

- 1 - E' consentita l'installazione di antenne o parabole televisive in numero non superiore ad una per ogni unità immobiliare da collocarsi esclusivamente sulla falda di copertura, ad una distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto;
- 2 - è consigliabile, quando ciò sia possibile, l'installazione dell'antenna televisiva o parabole sulla falda interna nell'affaccio di tipo "C" e "D";
- 3 - nel caso di manutenzione straordinaria o di demolizione e ricostruzione del tetto è consentito solo la centralizzazione delle antenne o parabole televisive;
- 4 - sono ammesse antenne ricetrasmittenti con tipologia ad asta o per telefonia mobile;
- 5 - sono da favorire ed incentivare gli impianti di tipo centralizzato, via cavo, che permettono la visibilità di tutti i canali televisivi, compresi quelli via satellite, con l'eliminazione di tutte le antenne dai tetti.
- 6 - non sono ammesse antenne e/o parabole televisive su terrazzi di facciata.

12.4 - Elementi particolari

Maestà

Dovranno essere restaurate e lasciate nella collocazione originaria ai sensi del Dlgs 42/2004.

Portali

Dovranno essere restaurati.

Facciate dipinte e/o con decorazioni a stucco

Dovranno essere restaurate.

Cornicioni originari

Dovranno essere mantenuti o nei casi di demolizione, per ristrutturazione del tetto, ripristinati nelle forme e dimensioni originarie.

Recinzioni, muri di cinta, cancellate

- 1 - Non e' ammessa la rimozione di cancellate anteriori al 1950, per i quali e' prevista la sola manutenzione. In caso di documentato degrado se ne prevede la sostituzione con stesso materiale, forma e dimensione;
- 2 - le recinzioni in ferro dovranno essere con forma e disegno simili a quelle tradizionali;

3 - e' ammessa la costruzione di muri di recinzione a delimitare le aree di pertinenza D fino ad un altezza massima di m. 2,00. I muri dovranno essere realizzati in pietra a faccia vista o in muratura intonacata;

4 - i muri di contenimento del terreno all'interno del perimetro della zona A dovranno essere in pietra o eventualmente rivestiti;

5 - sono vietate le recinzioni in cemento con muretti in c.a. materiali plastici o prefabbricate o similari.

Interventi previsti negli spazi aperti

1 - Recupero delle sistemazioni originarie, scalette, terrazzamenti, pergolati, opere d' arredo in genere.

2 - Mantenimento delle essenze arboree dei giardini esistenti, specialmente quelle d'alto fusto che fanno parte dell'immagine del borgo, sia appartenenti al climax mediterraneo come Lecci, ulivi, cipressi o d'importazione ottocentesca quali magnolie, canfore, cedri o palme.

3 - Messa a dimora di nuova vegetazione per il mantenimento dei giardini ed orti privati.

4 - Messa in opere di pergolati in ferro, berceaux, ed arredi da giardino, gazebi o assimilati.

5 - Divieto di costruzione di nuovi edifici in muratura ad eccezione delle opere previste nell'ambito dei piani di ricomposizione volumetrica e/o architettonica.

6 - Messa in opera di pavimentazioni in pietra.

7 - Messa in opera di pannelli fotovoltaici nelle aree di pertinenza degli edifici sempre che non peggiorino la qualità dell'ambiente urbano.