



PIANO DI RECUPERO DEL BORGO ANTICO DI BALESTRINO

[S.U.A. DI INIZIATIVA PUBBLICA
IN VARIANTE CONNESSA AL P.R.G.]

E4



	CONSEGNATO IL	14 LUGLIO 2015
	Comune di Balestrino, via A. Panizzi 28, 17020 BALESTRINO (SV), C.F.: 00338410095	
PROGETTISTA	Arch. Enrico ZUNINO, C.F.: ZNN NRC 62M24 E632W Via Bernardo Ricci 20/1 ALBENGA (SV)	
[RP] RESPONSABILE DEL PROGETTO	Arch. Enrico ZUNINO, C.F.: ZNN NRC 62M24 E632W	
COLLABORATORI	Dott. Arch. E. AIRENTI, Dott. Arch. B. CAPPELLIN, Dott. Arch. R. OLIVARI, Geom. M. GIORGI	

INCARICO N. 03.14 | REVISIONE
01 | 22 Maggio 2015

ELENCO ELABORATI ED ALLEGATI

- A** INQUADRAMENTO TERRITORIALE E PAESISTICO
- B** QUADRO PIANIFICATORIO
- C** ANALISI ED INTERPRETAZIONE DEL SITO
- D** PROGETTO URBANISTICO
- E** DOCUMENTI ALLEGATI

INDICE	TITOLO	SCALA	ID. REV.
ALLEGATO E1	ABACO TIPOLOGICO DEGLI ELEMENTI LINGUISTICI, COSTRUTTIVI, ETNOGRAFICI		
ALLEGATO E2	MANUALE DELLE TECNICHE COSTRUTTIVE TRADIZIONALI APPLICATE		
ALLEGATO E3	TABELLE DATI DI PROGETTO		
ALLEGATO E4	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		REV
ALLEGATO E5	RELAZIONE GENERALE E PREVISIONE FINANZIARIA GENERALE		
ALLEGATO E6	RELAZIONE QUADRO PROPRIETÀ IMMOBILIARI		
ALLEGATO E7	DATA-BASE GIS RILEVAZIONE CONSISTENZA ARCHITETTONICA ED ARCHEOLOGICA DEL BORGO		

ADEGUATO ALLE PRESCRIZIONI DI CUI ALLA D.G.R. N. 1427 DEL 15.11.2013 DI APPROVAZIONE DEL P.D.R.

DATA	IL SEGRETARIO	DATA	IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO	DATA	IL PROGETTISTA
				14 07 2015	Arch. Enrico ZUNINO

PIANO DI RECUPERO DEL BORGO ANTICO DI BALESTRINO



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

■ | INDICE | PAG

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

- ART. 1 – OGGETTO E FINALITÀ DEL PIANO DI RECUPERO | **3**
- ART. 2 – AMBITO DI RIFERIMENTO | **3**
- ART. 3 – RAPPORTI CON IL PRG | **3**
- ART. 4 – VALORE E DURATA DEL PIANO DI RECUPERO | **3**
- ART. 5 – ELABORATI DEL PIANO DI RECUPERO E RELATIVO GRADO DI COGENZA | **4**
- ART. 6 – MODALITÀ ATTUATIVE DEL PIANO DI RECUPERO | **6**
- ART. 7 – RECUPERO DEL TESSUTO EDILIZIO ABITATIVO | **6**
- ART. 8 – STANDARD PER SERVIZI ED URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA, STANDARD DI PRG | **7**

TITOLO II – STRUTTURA DEL PIANO DI RECUPERO

- ART. 9 – DEFINIZIONI: UNITÀ DI FASE EDILIZIA, UNITÀ EDILIZIA, UNITÀ AGGREGATIVA, UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO | **9**
- ART. 10 – PROCEDURE ATTUATIVE | **10**
- ART. 11 – ELABORATI DEI PROGETTI EDILIZI | **10**

TITOLO III – NORME SUGLI INTERVENTI DI RECUPERO

- ART. 12 – CATEGORIE DI INTERVENTO | **12**
- ART. 13 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI | **13**
- ART. 14 – TOLLERANZE PLANO-ALTIMETRICHE | **17**
- ART. 15 – BARRIERE ARCHITETTONICHE | **18**
- ART. 16 – REQUISITI IGIENICO-SANITARI | **18**
- ART. 17 – PRESCRIZIONI GENERALI DI CARATTERE EDILIZIO E DI SICUREZZA | **18**

TITOLO IV – NORME SULLE DESTINAZIONI D’USO

- ART. 18 – DESTINAZIONI D’USO DEGLI EDIFICI | **23**
- ART. 19 – AREE ADIBITE AD URBANIZZAZIONI E SERVIZI COMUNI | **23**
- ART. 20 – ZONE DI RISPETTO AMBIENTALE A2 | **23**

TITOLO V – NORME DI GESTIONE

- ART. 21 – SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO | **25**

TITOLO VI – NORME DI CARATTERE AMBIENTALE, GEOLOGICI E SISMICO

- ART. 22 – PRESCRIZIONI DI NATURA AMBIENTALE DERIVANTI DALLA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTIBILITÀ VAS DI CUI D.D. N. 2079/2010 | **26**
- ART. 23 – INDAGINI SPECIFICHE | **26**
- ART. 24 – INDIRIZZI METODOLOGICI | **27**
- ART. 25 – INDIRIZZI METODOLOGICI E TECNICO-COSTRUTTIVI IN ORDINE ALLE FONDAZIONE DELLE STRUTTURE IN ELEVAZIONE O RIGIDE | **28**
- ART. 26 – CONTENUTI DELLA RELAZIONE GEOLOGICA | **28**
- ART. 27 – CONTENUTI DELLA RELAZIONE GEOTECNICA | **29**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 – OGGETTO E FINALITÀ DEL PIANO DI RECUPERO

Il presente **Piano di Recupero [PdR]** ha per oggetto la riabilitazione del Borgo antico di Balestrino perseguito attraverso azioni conservative, del contesto storico-ambientale superstite, ed azioni ricostruttive, del tessuto edilizio ruderizzato, nell'intento di raggiungere una completa ed unitaria ricomposizione della struttura insediativa originaria del paese coerentemente a principi di architettura bioecocompatibile e di sviluppo sostenibile urbano.

ART. 2 – AMBITO DI RIFERIMENTO

L'ambito di riferimento del **PdR**, così come individuato nella Tavola B9_AMBITO DI RECUPERO, ASSETTO DI P.R.G. E VARIANTI CONNESSE, comprende la sola zona omogenea A1 di PRG, relativa al sito del Borgo antico di Balestrino.

La zona A1 di PRG ricade in ambito territoriale individuato di interesse regionale ai sensi dell'art. 24 della L. 28.02.1985, n. 47, deliberato, ai sensi della L.R. 29/85, contestualmente al decreto approvativo dello **SUG** di cui al D.C.R. n. 48/95 con D.P.G.R. n. 1269 del 12.12.1988.

Ai sensi delle disposizioni dell'art. 28 della L. 457/78 nell'ambito di intervento del **PdR** si individuano Unità Minime di Intervento [**UMI**] di attuazione delle previsioni progettuali la cui definizione è rimandata al successivo art. 9 delle presenti **Norme Tecniche di Attuazione [NTA]**.

ART. 3 – RAPPORTI CON IL PRG

Il **PdR**, quale **Strumento Urbanistico Attuativo [SUA]** di iniziativa pubblica redatto in conformità alle disposizioni della L.R. 08.07.87, n. 24, attua le previsioni del PRG vigente ed inoltre, conseguentemente agli approfondimenti progettuali raggiunti, configura una variante connessa allo **Strumento Urbanistico Generale [SUG]**, ai sensi dell'art. 8, lettere a) e b), della L.R. 24/87 e s.m.i., ricorrendo le condizioni di all'art. 6, lettera b) punto 2, della L.R. 10.11.92, n. 30 in quanto **SUG** soggetto a revisione per scadenza di validità decennale.

ART. 4 – VALORE E DURATA DEL PIANO DI RECUPERO

Il **PdR**, in relazione alle specifiche disposizioni delle L.R. n. 24/87 e L.R. 29/02 nonché con riferimento alle condizioni di applicabilità del D.P.R. 08.06.01, n. 327 e s.m.i. (Testo Unico sugli Espropri), acquisisce valore di dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza per gli immobili privati compresi nell'ambito di recupero, ed in particolare sui quali:

- Gravano previsioni di destinazioni a pubblici servizi o infrastrutture;

- Insistono macerie, rovine parzialmente inabitabili o interessate da degrado strutturale.

Su tali beni il Comune, allo scopo di raggiungere il completo ed organico recupero del Borgo, potrà ricorrere all'attivazione delle eventuali procedure espropriative.

La durata del **PdR**, salvo proroghe, è stabilita in 10 anni dalla data di sua definitiva approvazione.

ART. 5 – ELABORATI DEL PIANO DI RECUPERO E RELATIVO GRADO DI COGENZA

Si demanda alla tabella allegata al D.G.R. n. 1427 del 15/11/2013 quale parte integrate delle presenti NTA in cui sono elencati gli elaborati approvati ed il relativo valore prescrittivo o vincolante rispetto ad i contenuti in essi riportati.

A | Inquadramento territoriale e paesistico

ELEMENTI INFORMATIVI GENERALI

- A1. Collocazione storico-insediativa di Balestrino_scala 1:25.000;
- A2. Unità Territoriale Elementare_scala 1:10.000;
- A3. Aspetti percettivi del Borgo_scala 10.000;

B | Quadro pianificatorio

CARTOGRAFIA E VINCOLI

- B4. Cartografia di P.R.G. ambito del borgo_scala 1:1.000;
- B5. Cartografia P.T.C.P.R. (tre assetti)_scala 1:25.000;
- B6. Cartografia P.T.C.P.P._scala 1:25.000;
- B7. Piano di Bacino_scala 1:25.000;
- B8. Vincoli ambientali e storico-monumentali_scala 1:10.000.
- B9. Ambito di recupero, assetto di P.R.G. e varianti connesse_scala 1:1.000.

C | Analisi ed interpretazione del sito

CONSISTENZA E FORMA URBANA

- C10. Inquadramento storico-urbanistico del comune_scala 1:5.000;
- C11. Inquadramento locale ambito di recupero_scala 1:1.000;
- C12. Rilievo topografico e geometrico
 - a. Quadrante 1_scala 1:500;
 - b. Quadrante 2_scala 1:500;
- C13. Stato di conservazione del Borgo_scala 1:500;
- C14. Tipologie edilizie e sistemi aggregativi del Borgo_scala 1:500;

IL TESSUTO STORICO ED I SISTEMI COSTRUTTIVI

- C15. Toponomastica e topografia storica del Borgo_scala 1:500;
- C16. Metodi di datazione ed indicatori cronologici_scala 1:500;
- C17. Periodizzazione dell'edificato del Borgo_scala 1:500;
- C18. Datazioni e fasi edilizie del Borgo
 - a. Livello Quota +352,0_scala 1:200;
 - b. Livello Quota +355,0_scala 1:200;
 - c. Livello Quota +358,0_scala 1:200;
 - d. Livello Quota +361,0_scala 1:200;
 - e. Livello Quota +364,0_scala 1:200;
 - f. Livello Quota +367,0_scala 1:200;
 - g. Livello Quota +370,0_scala 1:200;
 - h. Livello Quota +373,0_scala 1:200;
 - i. Livello Quota +376,0_scala 1:200;
- C19. Rilievo tecnologico e linguistico del Borgo
 - a. Livello Quota +352,0_scala 1:200;
 - b. Livello Quota +355,0_scala 1:200;

- c. Livello Quota +358,0_scala 1:200;
 - d. Livello Quota +361,0_scala 1:200;
 - e. Livello Quota +364,0_scala 1:200;
 - f. Livello Quota +367,0_scala 1:200;
 - g. Livello Quota +370,0_scala 1:200;
 - h. Livello Quota +373,0_scala 1:200;
 - i. Livello Quota +376,0_scala 1:200;
 - j. Livello coperture_scala 1:200;
- C20. Destinazioni d'uso storiche e consistenza insediativa
- a. Livello Quota +352,0_scala 1:200;
 - b. Livello Quota +355,0_scala 1:200;
 - c. Livello Quota +358,0_scala 1:200;
 - d. Livello Quota +361,0_scala 1:200;
 - e. Livello Quota +364,0_scala 1:200;
 - f. Livello Quota +367,0_scala 1:200;
 - g. Livello Quota +370,0_scala 1:200;
 - h. Livello Quota +373,0_scala 1:200;
 - i. Livello Quota +376,0_scala 1:200;
- C21. Degrado statico e materico del Borgo
- a. Livello Quota +352,0_scala 1:200;
 - b. Livello Quota +355,0_scala 1:200;
 - c. Livello Quota +358,0_scala 1:200;
 - d. Livello Quota +361,0_scala 1:200;
 - e. Livello Quota +364,0_scala 1:200;
 - f. Livello Quota +367,0_scala 1:200;
 - g. Livello Quota +370,0_scala 1:200;
 - h. Livello Quota +373,0_scala 1:200;
 - i. Livello Quota +376,0_scala 1:200;
- C22. Nastri edilizi_scala 1:200.

FONTI PER LA RICOSTRUZIONE ARCHEOLOGICA

C23. Ricostruzioni virtuale 3D e foto storiche_scala grafica.

D | Progetto urbanistico

CONTENUTI PROGETTUALI

- D24. Impianto insediativo generale_scala 1:1.000;
- D25. Destinazioni d'uso urbanistiche_scala 1:500;
- D26. Categorie di intervento nel Borgo_scala 1:500;
- D27. Accessibilità e barriere architettoniche nel Borgo_scala 1:500;
- D28. Planivolumetrico_scala 1:500;
- D29. Schede di progetto delle U.M.I._scala 1:200;
- D30. Arredo urbano del Borgo_scala 1:200;
- D31. Opere urbanizzative ed impiantistiche_scala 1:200;
- D32. Nastri edilizi di progetto ed inserimenti nel paesaggio
 - a. Settore Nord_scala 1:200;
 - b. Settore Sud_scala 1:200.

E | Documenti allegati

ALLEGATI NORMATIVI

- E1. Abaco tipologico degli elementi costruttivi, compositivi ed etnografici;
- E2. Manuale delle tecniche costruttive tradizionali applicate;
- E3. Tabelle dati di progetto;
- E4. Norme Tecniche di Attuazione;

ALLEGATI TECNICO-DESCRITTIVI

- E5. Relazione generale e previsione finanziaria generale;
- E6. Relazione quadro proprietà immobiliari.

ALLEGATI INFORMATIVI

- E7. *Data-base GIS rilevazione consistenza architettonica ed archeologica del Borgo;*

ART. 6 – MODALITÀ ATTUATIVE DEL PIANO DI RECUPERO

Ai fini attuativi del **PdR** si distinguono tre tipi di attività edilizie trasformative inerenti:

1. Recupero del tessuto edilizio abitativo ricadente nella zona omogenea A1 di PRG nella quale sono individuate 15 **UMI**;
2. Urbanizzazioni del Borgo riguardanti l’inserimento dei sottoservizi in rete e le conseguenti sistemazioni della viabilità interna e degli spazi pubblici pedonali (urbanizzazione primaria);
3. Opere pubbliche per infrastrutture, impianti e servizi comuni interni al tessuto abitato del Borgo (urbanizzazione secondaria).

Il **PdR**, tenuto conto del rilevante e preminente interesse pubblico, è attuato dal Comune ai sensi dell’art. 17 comma 1 lett. b) della L.R. 24/87.

Qualora il Comune non proceda alla attuazione del **PdR** nelle forme previste dall’art. 17, comma 1, lettera b della L.R. 24/87, il medesimo potrà essere attuato secondo le seguenti modalità:

- Attività di cui al punto 1 attuate direttamente dai privati riuniti in un consorzio di proprietari che rappresenti almeno il 51% della proprietà catastale degli immobili della stessa **UMI**, che potrà agire con le modalità operative di cui alla L.R. n. 29/02 previa stipula di apposita convenzione attuativa con il Comune di Balestrino;
- Attività di cui ai punti 2 e 3 attuate direttamente dal Comune o da altri soggetti previa stipula di apposita Convenzione Attuativa con il Comune di Balestrino.

La Convenzione attuativa è obbligatoria in tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dalle presenti norme ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria e nel caso in cui gli stessi non siano estesi all’intero edificio.

Nelle fasi di attuazione del **PdR** devono considerarsi prioritari gli interventi relativi alla messa dei sicurezza dei percorsi pubblici ed alla realizzazione delle reti di comuni di servizi e sottoservizi (rete nera, rete bianca, reti principali elettriche e gas per allacci utenze, etc).

ART. 7 – RECUPERO DEL TESSUTO EDILIZIO ABITATIVO

Il recupero del patrimonio edilizio abitativo è attuato per comparti di estensione minima pari alla singola **UMI** allo scopo di garantire una coerenza degli interventi di recupero primario, e/o riedificazione delle costruzioni dirute, ed assicurare l’unitarietà del progetto.

Il Comune, nel caso in cui i soggetti privati proprietari non aderiscano al **PdR** entro il termine di 36 mesi può ricorrere all’esproprio a valere sulla pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza degli interventi imposta dallo stesso **SUA**, ovvero ai sensi dell’art. 3, comma 9 della L.R. 29/02 qualora applicabile.

Al fine di dare attuazione alle previsioni progettuali contenute nel **PdR**, relative al recupero del tessuto abitativo del borgo, limitatamente agli immobili compresi nelle **UMI** da 4 a 15, abbandonate a seguito del Decreto di trasferimento del 1953, alla proprietà del sedime di ciascun fabbricato consegue un diritto edificatorio parametrato alle superfici delle unità immobiliari realizzabili all’interno di ciascuna **UMI**, sulla base delle previsioni progettuali del **PdR**.

Per la definizione e quantificazione di tale “diritto edificatorio” si fa riferimento al coefficiente derivante dal rapporto tra la superficie dell’unità immobiliare preesistente sul

totale delle superfici delle unità immobiliari preesistenti comprese nel perimetro di ciascuna **UMI**, applicato alla nuova totale consistenza superficaria prevista dal **PdR** per la stessa **UMI**.

Tale modalità di calcolo riconosce la ripartizione proprietaria delle unità immobiliari preesistenti, e tiene conto delle eventuali modifiche di superficie delle unità immobiliari per effetto delle previsioni del **PdR** ripartendole equamente tra tutti i proprietari della **UMI**.

Pertanto il diritto edificatorio risulterà derivante da:

1. Accertamento della proprietà in base alle risultanze catastali, documentarie e al rilievo dei luoghi

Gli elaborati dello **SUA** (Tavole C20.a-i, DESTINAZIONI D'USO STORICHE E CONSISTENZA INSEDIATIVA DEL BORGO ed Allegato E6, RELAZIONE QUADRO PROPRIETÀ IMMOBILIARI) documentano, mediante le risultanze catastali ed il rilievo delle caratteristiche dimensionali e distributive degli edifici esistenti, l'estensione accertata delle proprietà; nel caso in cui gli immobili originariamente esistenti ricadano in settori del tessuto urbano ormai compromessi o ruderizzati, e pertanto non suscettibili di rilievo, vale comunque la rappresentazione convenzionale riportata negli elaborati grafici di **PdR** desunta, sulla scorta di indagini storico-documentali, ai fini della formazione della base grafica dello stato dei luoghi.

2. Parametrizzazione della ripartizione proprietaria preesistente (di stato attuale)

Per ciascuna **UMI** viene definito il rapporto percentuale tra la superficie lorda proprietaria attuale (riferibile ai singoli subalterni catastali, come riconosciuta e documentata negli elaborati del **PdR** ai sensi del punto 1) ed il montante di tutte le superfici lorde delle unità immobiliari preesistenti (stato attuale) comprese all'interno della **UMI**.

3. Definizione e quantificazione del "diritto edificatorio"

Per ciascuna **UMI** il parametro percentuale ottenuto secondo quanto definito al punto 2 viene rapportato al montante di tutte le superfici lorde delle unità immobiliari realizzabili secondo le previsioni progettuali del **PdR** comprese all'interno delle **UMI**, limitatamente ai parametri con valore prescrittivo contenuti nell'elaborato D29.

ART. 8 – STANDARD PER SERVIZI ED URBANIZZAZIONI PRIMARIA E SECONDARIA, STANDARD DI P.R.G.

Il Borgo antico trattandosi di sito abbandonato da oltre 50 anni, ricadente in ambito sottoposto a **PdR**, necessita della definizione della dotazione di attrezzature e di servizi, in considerazione dall'aumento del carico insediativo previsto, a norma dell'art. 4, comma 1 della L. 01.06.93, n. 25.

A tale scopo nelle **UMI** sono individuati spazi di interesse pubblico ed ulteriori funzioni pubbliche di progetto integrate nel tessuto abitativo, all'interno della zona A1, aventi carattere indicativo.

L'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria costituiscono una componente inderogabile del progetto di recupero che dovrà essere obbligatoriamente ed integralmente conseguita, per stralci funzionali programmati dal Comune, e comunque contestualmente o preliminarmente agli interventi di recupero del tessuto edilizio abitativo nel periodo di validità del **PdR**.

Il dimensionamento dello standard urbanistico di progetto è costituito da due apporti distinti relativi a:

- a. Quota di servizi pubblici determinata dall'applicazione del D.M. 1444/68 in quanto area edificata sottoposta a **SUA** che prevede un reinsediamento di popolazione;
- b. Quota prescrittiva da P.R.G., di cui all'art. 8 delle **NTA**, relativamente alla dotazione aggiuntiva di parcheggi privati valida per tutti le zone omogenee anche in presenza di **SUA**. Tale standard, nel caso di dimostrata impossibilità a reperire le aree idonee o

spazi già sistemati a tale uso all'interno dell'ambito di riferimento del **PdR**, può essere conseguito anche mediante monetizzazione.

Nell'elaborato D29_SCHEDE DI PROGETTO DELLE U.M.I., viene riportato il fabbisogno di standard determinato dalla popolazione insediabile in relazione alla consistenza volumetrica ed alle destinazioni d'uso previste in ogni singola **UMI**.

Gli standard dovranno comunque essere calcolati su 80 mc/abitante, con l'applicazione eventuale della riduzione ai sensi dell'art. 4, comma 1, punto 2 del D.M. 1444/68.

Gli standard teorici sono quelli contenuti nell'elaborato D29 del **PdR** da considerarsi di riferimento e da riarticolare in base alla quota parte di servizi reperibili all'interno del Borgo.

In via generale quelli relativi all'istruzione non sono da recuperare in quanto il Comune di Balestrino gravita su istituti scolastici di altri comuni, quelli di interesse comune verde devono intendersi soddisfatti all'interno del nucleo antico per quota parte di aree e spazi pubblici ed a servizi (chiesa ed oratorio) e tramite la fascia di rispetto ambientale della zona A2 esterna al Borgo del vigente P.R.G..

La quota di fabbisogno di parcheggi pubblici dovrà essere quantificata in base all'effettivo nuovo dimensionamento del Borgo rivalutato sulla base dei titoli edilizi che saranno rilasciati escludendo pertanto la previsione non realistica di carico di peso insediativo contenuta nella quantificazione generale della Relazione Generale e dell'elaborato E3 di 696 abitanti. Le quantità per soddisfare il fabbisogno di parcheggi pubblici derivanti potranno essere recuperate sia all'interno dell'area comune dei Giardini del Marchese sia tramite recupero all'esterno del Borgo antico con sistemazioni superficiali, sia tramite monetizzazione.

L'area del Giardino del Marchese potrà inoltre essere, in via transitoria, destinata allo stoccaggio di eventuali mezzi e materiali di cantiere durante i lavori di urbanizzazione primaria e secondaria all'interno del Borgo a seguito di accordo con l'Amministrazione Comunale.



TITOLO II – STRUTTURA DEL PIANO DI RECUPERO

ART. 9 – DEFINIZIONI : UNITÀ DI FASE EDILIZIA, UNITÀ EDILIZIA, UNITÀ AGGREGATIVA, UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO

Il **PdR** identifica due sistemi di entità urbanistiche interconnesse, appartenenti alla sfera urbano-insediativa e gestionale-attuativa, su cui struttura il proprio dettato normativo. Le componenti del primo sistema costituiscono le grandezze elementari di riferimento, nell'analisi e nel progetto, per le quali valgono le seguenti definizioni:

- **Unità di Fase Edilizia [UFE].** Costituisce la minima unità costruttiva riconoscibile nel manufatto alla scala di lettura edilizia, nella quale sono identificabili valori storico-archeologici ed etnografici che concorrono a definire i caratteri costruttivi, linguistici e compositivi di un edificio.
Un completo repertorio di questi elementi, costitutivi del sistema costruttivo e linguistico, sono registrati ed ordinati con criteri statistici all'interno dell'ABACO TIPOLOGICO DEGLI ELEMENTI COSTRUTTIVI, COMPOSITIVI ED ETNOGRAFICI e puntualmente identificati nelle specifiche tavole della sezione di analisi ed interpretazione del sito.
- **Unità Aggregativa.** Costituisce l'entità minima del tessuto connettivo dell'insediamento e corrispondono alle singole proprietà immobiliari nelle quali possono essere allocate aree libere, sedimi e/o costruzioni edilizie iscritti ad una unica ditta catastale. In funzione della loro vocazione storica rilevata, e relativa previsione d'uso, sono distinte in 5 categorie aventi valore non vincolante per le individuazioni e le collocazioni contenute negli elaborati D25 e D29:
 1. **Unità Produttive [UP].** Riferite a porzioni di edifici destinati ad attività produttive di carattere artigianale o commerciale, comprensive degli eventuali accessori funzionali (magazzini o depositi) presenti nel tessuto storico-economico del Borgo e riproposte nell'assetto progettuale come entità autonome rispetto alla residenza ed alla conduzione agricola.
 2. **Unità Residenziali [UR].** Rappresentano le abitazioni esistenti, o conseguibili dal processo di recupero/ricostruzione, comprensive delle dotazioni funzionali di accessori diretti, collegamenti esterni ed eventuali spazi privati pertinenziali. In conseguenza della articolazione e delle modalità aggregative del tessuto edilizio non sussiste una corrispondenza diretta tra l'assetto delle **Unità Edilizie** e l'estensione delle **UR**.
 3. **Unità Specialistiche [US].** Riferite agli edifici, o loro porzioni, di carattere specialistico le cui funzioni non sono assimilabili alle precedenti e che per la loro tipizzazione architettonica costituiscono anche **UE** autonome (chiesa, oratorio, funzioni e servizi pubblici).
 4. **Unità Turistiche [UT].** Riferite a interi edifici, o a porzioni, destinati ad attività turistiche, come regolamentate dalla legislazione di settore, ed appartengono alla sola nomenclatura di progetto dello **SUA**.
 5. **Unità Rustiche [UU].** Riferite a piccoli manufatti campestri esistenti, edifici – o parti di essi – storicamente funzionali alla conduzione agricola o all'allevamento, comprensivi delle attigue aree coltivate di stretta pertinenza, integrati nel tessuto urbano del Borgo e nello **SUA** confluite nelle altre 4 precedenti categorie.

Il secondo sistema di riferimento urbanistico assume rilevanza ai fini dell'attuazione del **PdR** poiché costituisce l'unità di riferimento su cui sono strutturate le prescrizioni di

progetto, nei limiti di coerenza degli elaborati del **PdR** di cui all'art. 5 delle presenti norme:

- **Unità Minime di Intervento [UMI]**. Comprendono porzioni del tessuto urbano equivalenti ad isolati delimitati da discontinuità nella maglia edilizia e dalla rete dei percorsi che, unitamente alle aree agricole di cornice ed ai manufatti rustici, rivestono un carattere di identità formale ed omogeneità ambientale della quinta urbana. Le indicazioni di progetto, riportate nel relativo elaborato D29_SCHEDE DI PROGETTO DELLE U.M.I., riguardano:
 - a. Le modalità di intervento ammissibili per ogni singola **UFE** esistente distinte tra categorie appartenenti al recupero primario e/o al secondario; tali potenzialità sono articolate in tre livelli di Tipi di Intervento graduati per intensità dell'azione a partire dalla Conservazione, quindi alla Integrazione ed alla Sostituzione, dei caratteri tipologici e costruttivi dei manufatti riportati nell'ABACO TIPOLOGICO DEGLI ELEMENTI COSTRUTTIVI, COMPOSITIVI ED ETNOGRAFICI, avente valore di riferimento orientativo per gli interventi sul costruito, con particolare riguardo alle bucatore ed alle tecniche murarie. Il significato delle tre definizioni è mutuato dalla nomenclatura del restauro monumentale ed è associato alle modalità tecniche di esecuzione delle opere precisate nel MANUALE DELLE TECNICHE COSTRUTTIVE TRADIZIONALI APPLICATE in relazione alla natura e consistenza di ogni **UFE**, avente valore indicativo.
 - b. Le strutture portanti ed i sistemi distributivi delle volumetrie dirute per le quali è prevista la ricostruzione con inserimenti di tecniche costruttive non convenzionali come descritte nel MANUALE DELLE TECNICHE COSTRUTTIVE TRADIZIONALI APPLICATE, avente valore indicativo la cui applicabilità dovrà essere appurata in sede di autorizzazione diretta.
 - c. Le destinazioni d'uso urbanistiche e funzionali di ogni singola **Unità Aggregativa**, avente valore indicativo;
 - d. Le tabelle ricognitive delle risultanze di progetto inerenti le superfici, i volumi e gli standard derivanti dalla capacità insediativa prevista, nei relativi limiti di coerenza di all'elenco degli elaborati dell'art. 5 delle presenti norme.

Ogni **Unità Aggregativa** è identificata da una codifica utilizzata nella documentazione del **PdR** che consente di rapportarla alla **UMI** di appartenenza: tale codifica è costituita da una sigla nella quale è riportato come primo membro la numerazione della **UMI** seguita dal progressivo di ogni Unità Aggregativa nella forma *nnUMI.nnUA*; per ogni Unità Aggregativa è inoltre specificato l'acronimo relativo alla relativa categoria di appartenenza; la numerazione progressiva delle Unità Aggregative è ripresa per ogni **UMI**.

ART. 10 – PROCEDURE ATTUATIVE

Allo scopo di conseguire l'attuazione del **PdR** in forma organica e complessiva, gli interventi edilizi sono autorizzabili dietro presentazione di istanza, rivolta al Comune, da parte dei soggetti aventi titolo ai sensi dei precedenti articoli 7, 8, e 9 ed ai sensi della vigente legislazione statale e regionale in materia.

ART. 11 – ELABORATI DEI PROGETTI EDILIZI

I progetti edilizi dovranno essere costituiti dai seguenti elaborati:

- a. Documentazione dello stato di fatto
 - Rilievo geometrico della consistenza edilizia esistente, ovvero locali interrati, elevato e coperture, in scala 1:50, nonché degli elementi strutturali ed etnografici eventualmente presenti;

- Rilievo di tutti fronti liberi in scala 1:50;
 - Sezioni longitudinali e trasversali in numero complessivo non inferiore a due disegni in scala 1:50 con estensione della rappresentazione volumetrica dell'intorno fino al prospetto frontistante dell'isolato opposto;
 - Rilievo dei manufatti esterni e delle corredature di complemento qualificanti sotto il profilo paesistico-ambientale in scala 1:50;
 - Dati edilizi dimensionali relativi a superficie lorda, superficie utile netta, superficie coperta, volume di progetto);
 - Approfondimenti degli aspetti inerenti la lettura del degrado materico, strutturale, la condizione geologica del sito.
- b. Documentazione di progetto
- Piante di tutti i piani (coperture e seminterrati o interrati compresi) recanti, oltre alla posizione dei collegamenti verticali ed orizzontali di accesso alle singole unità d'uso, la ripartizione e l'organizzazione distributiva interna e la destinazione delle singole unità d'uso, in scala 1:50;
 - Fronti esterni di tutti gli edifici recanti disposizioni circa la destinazione progettuale delle facciate e la sistemazione degli elementi ambientali, in scala 1:50;
 - Qualora siano elaborate soluzioni progettuali alternative alle previsioni del **PdR** inerenti elementi di rilevanza estetica, linguistica e compositiva degli edifici, tali proposte dovranno essere avvalorate da una adeguata documentazione fotografica, grafica e descrittiva di componenti analoghi, riscontrati nella tradizione costruttiva storica dell'entroterra ligure ricercate nel circondario del finalese;
 - Principali sezioni longitudinali e trasversali, in scala 1:50;
 - Titolo di proprietà degli immobili compresi nella **UMI**;
 - Bozza di Convenzione Attuativa nella quale sono precisati gli obblighi, gli impegni e garanzie che il soggetto proponente assume nei confronti della Civica Amministrazione ai fini di una attuazione delle previsioni generali del **PdR**;
 - Relazione di previsione delle modalità e dei tempi di attuazione dell'intervento;
 - Relazione specifica delle tecniche d'intervento adottate per dare soluzione al degrado materico, strutturale e fondale.

TITOLO III – NORME SUGLI INTERVENTI DI RECUPERO

ART. 12 – CATEGORIE DI INTERVENTO

Le attività edilizie di cui all'art. 7 delle presenti norme possono essere realizzate con riferimento alle categorie di intervento stabilite dalla L.R. 16/08 e ss.mm.ii.

Le categorie di intervento, ai fini dell'attuazione del **PdR**, sono quelle individuate nello schema di seguito riportato e contenute nell'elaborato D26:

a)	MANUTENZIONE ORDINARIA [MO]		
b)	MANUTENZIONE STRAORDINARIA [MS]		
	MANUTENZIONE STRAORDINARIA STATICA [MSS]		
c)	RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO [RRC]		
	RESTAURO FILOLOGICO [REF]	RICOSTRUZIONE FILOLOGICA [RIF]	
	RESTAURO STATICO [RS]		
		RISANAMENTO CONSERVATIVO [RC]	
		RISANAMENTO CONSERVATIVO STATICO [RCS]	
d)	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA [RE]		
	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA VINCOLATA [REV]		RECUPERO AREE LIBERE [RAL]
	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA STATICA [RES]		
e)	NUOVA COSTRUZIONE [NC]		
	E1)	EDIFICI ED AMPLIAMENTI RESIDENZIALI	
	E2)	URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	
	E3)	INFRASTRUTTURE ED IMPIANTI	
	E4)	INTERVENTI PERTINENZIALI	
	E5)	DEPOSITI DI MERCI O MATERIALI	

Le attività edilizie sono raggruppate in categorie primarie che comprendono solo alcune tipologie di intervento graduate in funzione delle varie indicazioni progettuali e dei valori significativi presenti nei manufatti.

Per ciascun raggruppamento sono prescritte univocamente le azioni ammesse derivate dalla classificazione precedentemente definita:

1. CATEGORIA I
MANUTENZIONE ORDINARIA [MO], RESTAURO FILOLOGICO [REF], RESTAURO STATICO [RS].
2. CATEGORIA II
MANUTENZIONE ORDINARIA [MO], RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO [RRC].
3. CATEGORIA III
MANUTENZIONE ORDINARIA [MO], RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA VINCOLATA [REV].
4. CATEGORIA IV
MANUTENZIONE ORDINARIA [MO], RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA STATICA [RES].
5. CATEGORIA V
MANUTENZIONE ORDINARIA [MO], MANUTENZIONE STRAORDINARIA [MS], RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA [RE].
6. CATEGORIA VI
MANUTENZIONE ORDINARIA [MO], NUOVA COSTRUZIONE [NC].
7. CATEGORIA VII
MANUTENZIONE ORDINARIA [MO], RECUPERO AREE LIBERE [RAL].

L'aggregazione delle categorie suddette è applicabile per una sola volta con la finalità di attuare un recupero unitario ed organico del patrimonio edilizio nelle modalità previste dal **PdR**; a conclusione di tale attività, per il periodo di validità dello **SUA**, sugli edifici abitativi recuperati e/o ricostruiti non sono ammessi interventi diversi dalla manutenzione ordinaria e dal restauro e risanamento conservativo, con specifica esclusione della manutenzione straordinaria, indipendentemente dall'iniziale categoria a cui era ascritto il fabbricato.

In tutti i casi gli interventi, anche successivi al completamento del recupero, si devono ispirare ai principi di bioedilizia, architettura bioecocompatibile e cultura materiale documentata nel MANUALE DELLE TECNICHE COSTRUTTIVE TRADIZIONALI APPLICATE.

ART. 13 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Le definizioni di seguito riportate valgono per quanto non in contrasto con le definizioni di cui al Testo Unico dell'edilizia D.P.R. 380/01 ed in riferimento alla L.R. 16/08 e ss.mm.ii.

MANUTENZIONE ORDINARIA – Per Manutenzione Ordinaria [**MO**] si intendono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Categoria indistintamente applicabile a tutto il patrimonio edilizio dell'ambito del **PdR** che risulta abitabile al momento dell'istanza/comunicazione di esecuzione lavori.

Scopo dell'intervento è mantenere in efficienza gli edifici quindi sono ammessi gli interventi di riparazione, rinnovamento e parziale sostituzione delle finiture degli edifici (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura, ecc.) senza alterarne i caratteri originari, né inserire nuovi elementi.

Nel caso in cui i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati, l'intervento di manutenzione ordinaria consente di ripristinare i caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti degradate.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA – La Manutenzione Straordinaria [**MS**] comprende le opere e le modifiche necessarie a rinnovare e sostituire anche parti 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 delle destinazioni d'uso.

Scopo di queste attività è di mantenere in efficienza gli edifici realizzando interventi che non comportino modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo originari del fabbricato e delle unità immobiliari, né mutamento delle destinazioni d'uso.

È altresì consentito il rinnovamento e sostituzione parziale di elementi strutturali (da eseguire con materiali aventi forme e caratteristiche omologhe a quelli esistenti, senza modificare le quote, la posizione, la forma delle strutture stesse) nuova formazione di finiture esterne.

Qualora il rifacimento o la modifica di opere preesistenti interessino almeno il 50% dei muri o il 50% dei solai, della copertura o del pavimento, l'intervento si identifica come categoria di ristrutturazione.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA STATICA – La Manutenzione Straordinaria Statica [**MSS**] comprende le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire elementi e parti strutturali degli edifici qualora non risultino più idonei ad assolvere ai compiti per i quali sono in opera.

Rientrano in tale categoria anche gli interventi rivolti ad aggiungere nuovi elementi strutturali in ausilio a quelli esistenti quando ciò sia finalizzato ad un loro rafforzamento o consolidamento, nonché gli interventi preparatori alla realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici.

La **MSS** costituisce una derivazione di applicazione tecnica della categoria principale e riveste sempre carattere di eccezionalità rivolto a riconferire buona efficienza agli edifici quando, in relazione al verificarsi di situazioni di degrado o al mutare dei requisiti statici e funzionali della costruzione, sia venuta meno la loro conformità.

Per quanto possa interessare l'intero organismo costruttivo non comporta cambiamenti di destinazioni d'uso o alterazioni della posizione delle strutture primarie.

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO – Gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo [**RRC**] sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la

funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso compatibili con i caratteri edilizi originari.

Tali interventi comprendono il consolidamento delle componenti primarie dell'edificio ovvero elementi costruttivi, il ripristino e il rinnovo degli elementi compositivi, nonché delle componenti ambientali ed etnografiche presenti nell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso compreso l'adeguamento igienico-sanitario, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio di carattere superfetativo, nonché prevedere l'accorpamento e il frazionamento delle unità immobiliari, ovvero delle **Unità Aggregative di PdR**, includendo l'eventuale modifica della destinazione d'uso con opere entro la sagoma planivolumetrica dell'edificio.

Sono da intendersi inclusi tra gli elementi costitutivi del manufatto edilizio anche tutte le componenti artistiche, linguistiche ed etnografiche che appartengono agli edifici del Borgo e che rappresentano un patrimonio culturale e testimoniale della tradizione locale.

A questo grado di attuazione degli interventi non sono ammessi incrementi volumetrici o di superficie lorda delle **UA** né modifiche dell'altezza massima degli edifici o delle quote di imposta delle coperture.

RESTAURO FILOLOGICO – Il Restauro Filologico [**REF**] è finalizzato alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione degli edifici caratterizzati da valori di interesse storico-monumentale e/o ambientale.

Si tratta di una categoria di intervento essenzialmente rivolta alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali ed artistico-ornamentali dell'opera e all'eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturino i valori di testimonianza storica.

L'approccio filologico è richiesto nella scelta delle tecniche di intervento che dovranno essere scrupolosamente derivate da una approfondita comprensione di tutte le componenti costitutive del manufatto edilizio affinché la scelta dei materiali, delle tecniche costruttive e lavorazioni, dei tipi di intervento siano omologhi con quelli originari documentati sulla base delle risultanze del **PdR**.

Ammissa la modifica di destinazione d'uso se compatibile con i caratteri costruttivi, compositivi, ambientali ed etnografici dell'organismo originario ai soli fini dell'adeguamento impiantistico ed igienico-sanitario.

Sono invece esclusi interventi che comportino il frazionamento o l'accorpamento di unità immobiliari ovvero delle **UA di PdR**.

RESTAURO STATICO – Il Restauro Statico [**RS**] comprende gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio o sue parti o anche singole membrature nella loro totale integrità rispettando le concezioni strutturali presenti in essi e riprendendo gli stessi materiali in opera nonché le tecniche impiegate per la loro preparazione e messa in opera.

Il **RS** investe, oltre all'aspetto formale, anche le diverse concezioni strutturali in essere nell'organismo edilizio alle quali si riconosce la stessa importanza attribuita agli elementi compositivi ed ambientali.

Gli interventi ad esso afferenti richiedono un corretto approccio tecnico-costruttivo circa l'impiego di materiali e l'applicazione di tecniche moderne affinché la realizzazione dell'intervento, oltre a dimostrare coerenza con la natura e le esigenze che hanno informato i manufatti storici, abbia attinto alle tradizioni costruttive locali impiegate in una determinata epoca.

Tali interventi comprendono il consolidamento degli elementi costruttivi, il ripristino e il rinnovo degli elementi compositivi, nonché delle componenti ambientali ed etnografiche presenti nell'edificio, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio di carattere superfetativo.

Non sono ammessi modifiche della destinazione d'uso né frazionamenti o accorpamenti delle unità immobiliari ovvero delle **UA di PdR**.

RISANAMENTO CONSERVATIVO – Il Risanamento Conservativo [**RS**] è finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessario anche l'impiego di materiali e tecniche compatibili a quelle originarie e coerenti ai caratteri dell'edificio.

La tipologia di intervento si attaglia agli edifici di interesse storico-monumentale qualora il loro stato di conservazione, i caratteri tipologici o le esigenze d'uso rendano necessarie modificazioni e integrazioni dell'organismo edilizio.

Tali interventi comprendono il ripristino e il rinnovo degli elementi compositivi, nonché delle componenti ambientali ed etnografiche presenti nell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso compreso l'adeguamento igienico-sanitario, nonché prevedere l'accorpamento e il frazionamento delle unità immobiliari, ovvero delle **Unità Aggregative** di **PdR**, includendo l'eventuale modifica della destinazione d'uso con opere entro la sagoma planivolumetrica dell'edificio.

RISANAMENTO CONSERVATIVO STATICO – Il Risanamento Conservativo Statico [**RCS**] comprende gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio o sue parti o anche singoli componenti nel rispetto delle concezioni strutturali individuate eseguiti anche mediante l'impiego di materiali e tecniche moderne.

Il **RCS** si differenzia dal Restauro Statico [**RS**] in quanto utilizza anche materiali e tecniche alternative sia pure allo scopo di rispettare e mantenere in atto l'impostazione strutturale esistente all'interno del sistema portante della costruzione intesa nel suo complesso ed in ogni sua parte.

Il **RCS** richiede un corretto approccio tecnico-costruttivo circa l'impiego di materiali e l'applicazione di tecniche moderne affinché la realizzazione degli interventi sia scientificamente coerente con la natura e le esigenze che hanno informato i manufatti storici.

Tali interventi comprendono il consolidamento degli elementi costruttivi, il ripristino e il rinnovo degli elementi compositivi, nonché delle componenti ambientali ed etnografiche presenti nell'edificio.

Non sono ammessi modifiche della destinazione d'uso né frazionamenti o accorpamenti delle unità immobiliari ovvero delle **UA** di **PdR**.

RICOSTRUZIONE FILOLOGICA – La Ricostruzione Filologica [**RIF**] riguarda interventi ricostruttivi e ricompositivi di manufatti interessati da crolli, o da un profondo degrado statico e/o materico, che ha comportato la parziale perdita di elementi costruttivi, e/o compositivi e/o ambientali-etnografici.

In tali circostanze, la necessità di ricondurre il manufatto all'integrità originaria richiede operazioni che consentano di riprodurre la primitiva consistenza anche attraverso il ricorso a tecniche costruttive non convenzionali ammesse dal **PdR**, compatibili con i materiali presenti nelle porzioni residuali della costruzione, fatte salve le condizioni applicative di cui all'art. 12.

L'approccio alla riproposizione delle tecniche e dei materiali deve essere fondato su un accurato studio dei caratteri costruttivi, dimensionali, formali e statici, rilevati sul manufatto, volto a impostare correttamente la soluzione progettuale e la continuità tra l'esistente e la ricostruzione a partire dalle constatazioni inserite negli elaborati del **PdR**.

Rientrano in questo caso anche gli interventi su edifici, o loro porzioni, che per precarietà o incipiente rischio di collasso strutturale, si renda necessario provvedere ad un abbattimento delle parti pericolanti e ad una successiva immediata loro ricostruzione con identiche fattezze.

Tali interventi comprendono il consolidamento degli elementi costruttivi, il ripristino e il rinnovo degli elementi compositivi, nonché delle componenti ambientali ed etnografiche presenti nell'edificio.

L'intervento di ricostruzione filologica non può portare ad una sagoma planivolumetrica dell'edificio diversa da quella preesistente documentata negli elaborati dello **SUA**.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA – La Ristrutturazione Edilizia [**RE**] riguarda interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un manufatto in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuove membrature ed impianti sia mantenendo i caratteri costruttivi originari per le porzioni residuali sia prevedendo il ricorso a tecniche costruttive non convenzionali, fatte salve le condizioni applicative di cui all'art. 12, per le opere di ricostruzione di sedimi già edificati le cui costruzioni siano crollate in un periodo trascorso superiore a venti anni.

L'intervento di ristrutturazione non può portare ad una sagoma planivolumetrica dell'edificio eccedente quella preesistente, documentata negli elaborati dello **SUA**, se non per adeguamenti igienico-sanitari e tecnologico-impiantistici; tale ricomposizione non può comportare la creazione di nuovi piani interrati o seminterrati.

Eventuali frazionamenti delle **UA**, tra quelle prefigurate nell'assetto insediativo del **PdR**, o modifiche alle destinazioni d'uso mediante opere, sono ammessi nei termini delineati nel successivo art. 17, purché siano rispettate tutte le prescrizioni di carattere tipologico, costruttivo, strutturale e linguistico nonché degli elementi di vincolo circa i tipi di intervento stabiliti nelle SCHEDE DI PROGETTO.

Inoltre, a tale scopo, può essere attuata la parziale riorganizzazione del sistema di accessibilità ai singoli piani eventualmente anche con l'inserimento di nuovi corpi scala esterni o minimi collegamenti funzionali come prefigurati negli elaborati del **PdR**.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA VINCOLATA – La Ristrutturazione Edilizia Vincolata [**REV**] riguarda interventi di modificazione, integrazione e sostituzione di elementi anche strutturali senza configurazione di aumento di superficie utile e di volume.

Tale categoria ammette ristrutturazioni con mantenimento dell'impianto originario dell'edificio con esclusione di trasformazioni significative del sistema strutturale e distributivo.

Gli interventi consentiti sul patrimonio costruito esistente comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuove membrature ed impianti mantenendo i caratteri costruttivi originari superstiti.

Nelle porzioni di tessuto edilizio residuale, ove sia prefigurato una parziale ricostruzione delle strutture originarie, è previsto il ricorso a tecniche costruttive non convenzionali, fatte salve le condizioni applicative di cui all'art. 12, nel rispetto degli allineamenti e delle porzioni di sedimi già edificati con l'obbligo di attestarsi ai riferimenti dimensionali planovolumetrici identificabili e/o documentati dal **PdR**.

L'intervento di ristrutturazione non può portare ad una sagoma planivolumetrica dell'edificio eccedente quella preesistente; tale ricomposizione non può comportare la creazione di nuovi piani interrati o seminterrati.

Eventuali frazionamenti delle **UA**, tra quelle prefigurate nell'assetto insediativo del **PdR**, o modifiche alle destinazioni d'uso mediante opere, sono ammessi nei termini delineati nel successivo art. 17, purché siano rispettate tutte le prescrizioni di carattere tipologico, costruttivo, strutturale e linguistico nonché degli elementi di vincolo circa i tipi di intervento stabiliti nelle SCHEDE DI PROGETTO.

I frazionamenti devono essere limitati alle unità abitative, immobili o edifici aventi consistenza volumetrica, di superficie e di unica proprietà, maggiore rispetto alla dimensione minima rintracciabile dal censimento delle unità immobiliari di cui all'elaborato E7 del **PdR** avente carattere ricognitivo ed indicativo.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA STATICA – La Ristrutturazione Edilizia Statica [**RES**] riguarda azioni di modificazione, integrazione e sostituzione di elementi anche strutturali con ammessa variazione di superficie e recupero dei volumi.

La **RES** consente interventi di forte trasformazione dell'impianto originario dell'edificio con modificazione dell'assetto strutturale e distributivo anche comportante l'incremento delle

superfici utili e il recupero di volumi preesistenti, eventualmente destinati ad usi diversi, nel rispetto dell'assetto planovolumetrico degli edifici e dei manufatti, della configurazione aggregativa dei vari corpi di fabbrica e degli allineamenti dei fronti prefigurati dal **PdR**.

In questi casi è previsto il ricorso a tecniche costruttive non convenzionali, fatte salve le condizioni applicative di cui all'art. 12, e, ove esistano manufatti superstiti, deve essere garantita la continuità e l'efficacia strutturale tra la tecnica costruttiva originaria e quella sostitutiva mantenendo le caratteristiche costruttive ed i materiali delle porzioni residuali documentate.

L'intervento di ristrutturazione non può portare ad una sagoma planivolumetrica dell'edificio eccedente quella indicata nello **SUA** né comportare la creazione di nuovi piani interrati o seminterrati.

Eventuali frazionamenti delle **UA**, tra quelle prefigurate nell'assetto insediativo del **PdR**, o modifiche alle destinazioni d'uso mediante opere, sono ammessi nei termini delineati nel successivo art. 17, purché siano rispettate tutte le prescrizioni di carattere tipologico, costruttivo, strutturale e linguistico nonché degli elementi di vincolo circa i tipi di intervento stabiliti nelle SCHEDE DI PROGETTO.

RECUPERO DELLE AREE LIBERE – Il Recupero delle Aree Libere [**RAL**] interessa gli spazi privati a terra di pertinenza delle UE organicamente inserite all'interno del tessuto edilizio e i fondi agricoli a margine dell'edificato che ricadono nel perimetro delle varie **UMI**.

Gli interventi ammissibili sono rivolti all'eliminazione di sovrastrutture temporanee, baracche con carattere di precarietà ed obsolescenza, al recupero dei manufatti rustici in muratura preesistenti valorizzando le essenze arboree e le coltivazioni agricole presenti.

Corti, cortili, cavedi ed aree libere intercluse rientrano nelle spazi di pertinenza degli edifici e sono pertanto assoggettate, come i manufatti di interesse storico che eventualmente vi sono localizzati, alla conservazione ed al recupero delle sistemazioni del terreno in quanto parte fondamentale ed integrante l'immagine del Borgo.

NUOVE COSTRUZIONI – Le Nuove Costruzioni [**NC**] comprendono interventi rivolti alla sola realizzazione di nuovi manufatti su aree libere identificate dalle previsioni urbanistiche del **PdR** quali nuove opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e servizi comuni.

Per questi ambiti il **PdR** definisce l'assetto planovolumetrico e le destinazioni d'uso degli edifici e dei vari manufatti, la configurazione aggregativa dei vari corpi di fabbrica, gli allineamenti dei fronti nonché il sistema costruttivo di riferimento che, in relazione ai contenuti esplicitati nei diversi progetti preliminari può ricorrere a tecniche di tipo tradizionale od anche a tecniche costruttive non convenzionali, fatte salve le condizioni applicative di cui all'art. 12.

L'edificazione secondo questo ultimo sistema costruttivo deve essere eseguita applicando le direttive pratiche contenute nel MANUALE DELLE TECNICHE COSTRUTTIVE TRADIZIONALI APPLICATE.

ART. 14 – TOLLERANZE PLANO-ALTIMETRICHE

In sede di elaborazione di progettazione esecutiva, fermo restando le previsioni ammesse dal **PdR**, sono consentite le seguenti modifiche ed adeguamenti di carattere edilizio limitatamente ai volumi di sola ricostruzione:

- Traslazione planimetriche di singole strutture verticali portanti di spina, ricadenti nel sedime degli originari edifici, allo scopo di intercettare le strutture fondali eventualmente rinvenute *in situ*, con un limite massimo di metri 0,50 rispetto alla rappresentazione grafica riportata nello SUA, mantenendo fissi gli allineamenti stradali, i confini degli isolati esistenti entro il perimetro fondale esterno dei complessi ruderizzati, le altezze massime e la composizione volumetrica prefigurata dal **PdR**;
- Traslazioni altimetriche delle quote degli orizzontamenti determinate da necessità dimensionali degli elementi strutturali entro un massimo del 3% dei valori di altezza

relativa desunta dagli elaborati dello **SUA**, fermo restando le altezze massime e la composizione volumetrica stabilita dal **PdR**;

Per tutti gli altri edifici sono ammessi scostamenti plano-altimetrici contenuti nel 2% della massima altezza e larghezza del corpo di fabbrica conseguenti a dimostrata erronea/incompleta rappresentazione delle risultanze di rilievo contenute nel **PdR**.

ART. 15 – BARRIERE ARCHITETTONICHE

Richiamate le disposizioni vigenti in materia di abbattimento di barriere architettoniche di cui alla legge 13/89 e ss.mm.ii., all'interno della zona A1 si distinguono due possibili casistiche applicative tenuto conto delle condizioni morfologiche del sito, della complessità aggregativa del tessuto edilizio, nonché delle peculiarità tipologiche e degli oggettivi valori storico-ambientali presenti nel contesto.

La prima riguarda l'accessibilità degli spazi comuni esterni per i quali gli elaborati di progetto evidenziano quali percorsi ed aree libere possono essere praticabili nel rispetto delle condizioni geometriche e di sicurezza stabilite dalle norme vigenti. Trattandosi di parti del paese non in continuità, o limitate da ostacoli fisici non superabili, il collegamento tra le diverse zone deve essere assicurato mediante l'adozione di mezzi che non comportano impatti sul sito, o comunque in base alle indicazioni di cui al successivo art. 19.

In merito invece agli edifici si distinguono i manufatti che non possono essere in ogni caso accessibili a fronte delle caratteristiche dei percorsi, quote di ingresso e tipologia da quelli che invece necessitano, o presentano, caratteristiche di maggiore versatilità. In questa ultima categoria rientrano edifici, sia privati che pubblici, o di accesso pubblico, che possono essere resi fruibili.

In particolare valgono le seguenti specificazioni applicando le deroghe previste dall'art. 19, comma 3 del D.P.R. 503/96 a riguardo del soddisfacimento del requisito di accessibilità che deve, in ogni caso, garantire la reversibilità degli interventi e perseguire la soluzione di minore impatto in rapporto alla tipologia costruttiva e praticabilità degli accessi. Nel dettaglio:

- Attività ricettive e gli esercizi pubblici devono assicurare l'accessibilità a tutte le parti comuni ed almeno a due stanze anche se dislocate separatamente in ubicazioni periferiche rispetto alla sede principale del servizio;
- Le abitazioni sviluppate al piano terra degli edifici devono garantire almeno la visitabilità mentre sono esclusi gli alloggi ubicati a piani superiori e/o non direttamente aperti su aree libere da strada;
- Gli spazi liberi privati, se di accesso alle abitazioni, devono consentire l'accessibilità.

In tutti i casi suddetti deve essere sempre garantita la visibilità condizionata che consenta la fruizione della struttura mediante personale di aiuto, predisponendo in prossimità delle zone di ingresso o passaggio ostacolato, un pulsante di chiamata avente caratteristiche conformi al D.P.R. 503/96.

ART. 16 – REQUISITI IGIENICO-SANITARI

In merito ai requisiti igienico-sanitari si rinvia a quanto definito all'art. 11 della L.R. 16/08 e ss.mm.ii.

ART. 17 – PRESCRIZIONI GENERALI DI CARATTERE EDILIZIO E DI SICUREZZA

Ai fini della corretta esecuzione degli interventi valgono le seguenti prescrizioni vincolanti di carattere generale:

- C o p e r t u r e

La copertura, secondo i dettami della tradizione costruttiva locale, può articolarsi in corpi misti che alternano semplici falde inclinate a terrazzi piani secondo una composizione quasi giustapposta dei singoli elementi. L'inclinazione della copertura è quella rappresentata negli elaborati, o ricostruibile dalle preesistenze edilizie, e deve essere finita con manto in tegole marsigliesi e corso di imposta di gronda in abbadini di ardesia (v. ABACO TIPOLOGICO DEGLI ELEMENTI COSTRUTTIVI, COMPOSITIVI ED ETNOGRAFICI).

Lungo il saliente perimetrale della falda deve essere prevista una terminazione di ancoraggio del manto mediante un cordolino in muratura di mattoni pieni collocato a filo esterno di facciata senza alcun sporto dall'appiombamento della parete. Le coperture a terrazzo piano praticabile degli edifici abitativi devono essere delimitate da un parapetto pieno in muratura dell'altezza massima di m 0,50 munito degli appositi barbacani di scarico (v. ABACO TIPOLOGICO DEGLI ELEMENTI COSTRUTTIVI, COMPOSITIVI ED ETNOGRAFICI).

Ai fini della sicurezza, le coperture a terrazzo praticabili dovranno essere dotate di apposite delimitazioni protettive (ringhiere o corrimano) a filo interno del muretto con riferimento agli esempi tipologici della tradizione locale. (v. ABACO TIPOLOGICO DEGLI ELEMENTI COSTRUTTIVI, COMPOSITIVI ED ETNOGRAFICI)

Non sono ammessi lucernari sulla falda, né terrazzini a pozzetto di qualunque foggia e dimensione.

- C o r n i c i o n i e g r o n d e

La sporgenza della copertura per un tetto a falda e per i cornicioni dei terrazzi piani praticabili, delimitati da parapetto pieno, non dovrà essere superiore ai 30 cm dal filo della facciata ed, alternativamente, potranno essere caratterizzati da un profilo modanato a guscio semplice con manto del corso di imposta in abbadini di ardesia, o da una cornice in mattoni pieni a vista a doppio corso sporgente, o da semplici lastre in pietra incastrate nella parete secondo le preesistenze documentate; i canali di gronda e i pluviali devono essere realizzati preferibilmente in lamiera zincata, è ammesso il rame (v. ABACO TIPOLOGICO DEGLI ELEMENTI COSTRUTTIVI, COMPOSITIVI ED ETNOGRAFICI).

- F i n e s t r e e s e r r a m e n t i e s t e r n i

Le aperture delle finestre devono essere rifinite con lavorazioni assolutamente lineari, prive di persiane esterne ma dotate di scuri ad anta interni, mentre la bucatura deve essere completata con davanzali e ciellini in ardesia ed esternamente presentare una mostra dipinta su stipiti intonacati.

Il serramento deve essere realizzato esclusivamente in legno, caratterizzato da una partizione delle ante secondo i modelli di riferimento registrati nell' ABACO TIPOLOGICO DEGLI ELEMENTI COSTRUTTIVI, COMPOSITIVI ED ETNOGRAFICI e trattato con una verniciatura, a base di oli naturali, in colore bianco o grigio chiaro (vv. ABACO TIPOLOGICO DEGLI ELEMENTI COSTRUTTIVI, COMPOSITIVI ED ETNOGRAFICI e MANUALE DELLE TECNICHE COSTRUTTIVE TRADIZIONALI APPLICATE).

Le porte esterne, presentano analoghe apparati costitutivi delle aperture delle finestre, soglia in ardesia con o senza ciellino, stipiti intonacati e tinteggiati od occasionalmente con portale a lastre di ardesia, serramento esclusivamente in legno ad un battente con pannello interno modanato semplicemente e tinteggiato (v. ABACO TIPOLOGICO DEGLI ELEMENTI COSTRUTTIVI, COMPOSITIVI ED ETNOGRAFICI).

- C o r r e d a t u r e

I comignoli relativi a canne fumarie preesistenti o di nuova realizzazione devono riproporre le tipologie storicamente presenti e documentate negli elaborati dello **SUA**; nel caso di sfiati secondari deve essere prevista una terminazione analoga alla precedente nella quale confluiscono preferibilmente più linee di evacuazione.

Gli elementi accessori a complemento delle bucatore e transennature, quali grate, ringhiere e cimase, devono riferirsi strettamente alle tipologie e disegni riportate nell'Abaco.

I balconi in aggetto costituiscono inserimenti recenti ed episodici nella tipologia edilizia storica di Balestrino e pertanto, a meno di quanto prefigurato nelle previsioni progettuali del **PdR**, e di adeguate motivazioni addotte a supporre un inserimento appropriato (comunque sempre riferito agli esempi tradizionali documentati), non sono ammessi.

▪ Facciate e rivestimenti

I prospetti saranno restaurati rispettando i caratteri estetici preesistenti; non sono ammesse sostituzioni delle tipologie di finitura tranne limitati inserimenti connessi ad elementi strutturali di rinforzo o necessari al miglioramento delle caratteristiche prestazionali statiche ed antisismiche dell'edificio, ovvero inserimento di archi di contrasto, contrafforti, inspessimenti murari, bolzoni ed eventuali piastre sottintonaco per incatenamenti.

Sono invece da escludersi:

- Calcestruzzo a vista;
- Pietra e/o altri materiali similari (ad es. marmo) a vista utilizzata come placcaggio a rivestimento di strutture murarie;
- Qualunque genere di zoccolatura degli edifici eseguite in lastre lapidee e, per tali zone, l'intonacatura stollata ad effetto rustico ove non storicamente presente e per cui è specificatamente indicata la conservazione o la riproposizione;
- Rivestimenti in materiali ceramici, vetrosi ed in marmo;
- Nelle facciate con partitura dipinta, nelle mostre di finitura delle aperture o sulle superfici intonacate a base di calce, che saranno tinteggiate, sono ammessi unicamente colori a base di calce, eventualmente stabilizzata, secondo le prescrizioni tecnico-operative impartite dal MANUALE DELLE TECNICHE COSTRUTTIVE TRADIZIONALI APPLICATE.

▪ Muri, recinzioni

I sostegni murari storici che presentano caratteristiche di stabilità ed efficienza strutturale devono essere conservati restaurandone le varie componenti secondo le originarie caratteristiche costruttive.

Le nuove strutture, eventualmente necessarie per sopperire a necessità tecniche contingenti, devono armonizzarsi con il contesto in cui si collocano senza ricercare effetti di mimesi (ad esempio ricorrendo a rivestimenti in pietra a vista con paramento destrutturato) ovvero privilegiando una continuità formale e cromatica del nuovo manufatto che consenta di distinguere chiaramente l'entità inserita mediante intonacatura.

I manufatti di recinzione delle **UR** connesse ad una abitazione e le pertinenze esclusive degli edifici su cui non grava alcuna servitù di uso pubblico, possono essere recintati utilizzando le tipologie di elementi storicamente riscontrati nel borgo e univocamente identificate nei "muri di crösa". I caratteri costruttivi di riferimento sono documentati nell'ABACO TIPOLOGICO DEGLI ELEMENTI COSTRUTTIVI, COMPOSITIVI ED ETNOGRAFICI e nel MANUALE DELLE TECNICHE COSTRUTTIVE TRADIZIONALI APPLICATE.

▪ Arredo urbano

L'arredo urbano previsto all'interno dell'ambito di riferimento del **PdR** comprende sia manufatti di preesistenza storica, quali sedute, nicchie, edicole, fontane, pavimentazione dei percorsi pedonali e degli spazi pubblici contraddistinti dalla caratterizzazione stilistica e materica documentata, sia elementi di nuovo inserimento o di adeguamento funzionale e/o resa.

Nel caso dei manufatti storicizzati di valore ambientale, documentati negli elaborati del **PdR**, è unicamente consentita la loro conservazione intervenendo con criteri di restauro filologico.

L'arredo urbano di nuovo inserimento deve attenersi alle direttive e tipologie di riferimento indicate nella specifica sezione del MANUALE DELLE TECNICHE COSTRUTTIVE TRADIZIONALI APPLICATE relativa alle qualità estetiche e prestazionali delle componenti ammesse.

Per quanto attiene alle dislocazione, diffusione e distribuzione degli elementi funzionali riportate nelle tavole del **PdR**, tali indicazioni costituiscono una valutazione di massima che delinea tipi e condizioni di vincolo generali che dovranno essere ulteriormente perfezionati nelle successive fasi di sviluppo progettuale.

▪ I n s t a l l a z i o n i i m p i a n t i s t i c h e

Le installazioni impiantistiche che riguardano il tratto finale distributivo delle singole utenze e che interagiscono con gli elementi esterni di facciata e copertura degli edifici devono ricorrere a posa in opera sottotraccia nei limiti delle direttive e condizioni tecniche imposte dai singoli gestori e/o fornitori di servizi.

In tutti i casi, fermo restando tale impostazione generale, occorre distinguere gli inserimenti in edifici storici per i quali è obbligatorio l'utilizzo di accorgimenti che mimetizzino i nuovi elementi inseriti e/o l'occultamento delle reti o apparecchi impiantistici in spazi residuali esistenti (nicchie, piccoli vani non accessibili, ecc.).

Nei nuovi edifici, nei quali è possibile prevedere la dislocazione delle dorsali distributive, è da preferirsi la predisposizione di opportuni alloggiamenti, nicchie o incavi, o guaine sottotraccia che consentano di ospitare le varie componenti impiantistiche.

In tal senso il MANUALE DELLE TECNICHE COSTRUTTIVE TRADIZIONALI APPLICATE precisa le direttive tecniche progettuali di riferimento per una corretta realizzazione delle dotazioni tecnologiche.

▪ O p e r e p r o v v i s i o n a l i e d e m o l i z i o n i

Preliminarmente all'esecuzione dei lavori e durante la realizzazione degli interventi di recupero dovranno essere predisposte opere provvisorie atte a garantire la salvaguardia e l'integrità delle strutture, nonché la pubblica incolumità e le condizioni di sicurezza degli operatori, fino a completamento del consolidamento dei manufatti.

La messa in sicurezza degli edifici deve costituire una fondamentale fase di valutazione progettuale affinché, da un lato, siano poste in opera soluzioni tecniche efficaci e pertinenti al danno riscontrato e dall'altra, queste, non divengano intralcio o vincolo durante la fase realizzativa degli interventi di recupero.

La scelta operativa deve essere correlata ad una pre-diagnosi strutturale del manufatto e ad una valutazione della sua vulnerabilità in relazione alle carenze costruttive, al degrado materico presente, all'interrelazione ed alla articolazione dei sistemi strutturali appartenenti a corpi di fabbrica contigui, ai condizionamenti ambientali in atto.

Con altrettanta cognizione operativa dovranno essere individuate le modalità di intervento circa le eventuali demolizioni di parti pericolanti o dirute valutando il grado di compromissione delle porzioni residuali, i rischi connessi all'eventuale modificazione degli equilibri quiescenti raggiunti dai manufatti dissestati, nonché i valori di rilevanza storico-paesistica di cui sono portatori.

Tutti questi aspetti devono essere evidenziati in un apposito elaborato tecnico che costituirà approfondimento obbligatorio nei Piani di Sicurezza.

L'Amministrazione Civica può predisporre, in via preliminare all'esecuzione dei lavori, idonee opere alla salvaguardia e messa in sicurezza dei manufatti che gravano sugli spazi pubblici al fine di garantire la pubblica incolumità degli operatori che dovranno avere accesso alle strutture edilizie del Borgo.

Uno schema propositivo della sequenza delle fasi di intervento è inserito nell'elaborato D26 nel quale si individuano le zone di presidio principali, da cui sviluppare una

successione di azioni di contenimento, che eventualmente possono spingersi anche su sedimi privati sui quali gravano strutture incombenti verso le aree pubbliche.

- Miglioramento sismico degli edifici
Valgono le disposizioni legislative vigenti in materia statali e regionali.



TITOLO IV – NORME SULLE DESTINAZIONI D’USO

ART. 18 – DESTINAZIONI D’USO DEGLI EDIFICI

La destinazione d’uso degli edifici risulta in generale specificata nelle Norme di Attuazione del PRG per quanto riguarda le destinazioni ammissibili per la zona A1.

Il **PdR**, tuttavia, delinea l’assetto indicativo delle funzioni insediative a livello urbanistico individuando a scala edilizia una distribuzione ipotetica delle attività tenuto conto delle caratteristiche tipologiche, costruttive, strutturali e dimensionali dei manufatti.

Nell’ambito di ogni raggruppamento omogeneo sono ammessi cambiamenti di destinazione d’uso da una sottocategoria all’altra senza che tale modifica costituisca variante di rilevanza edilizio-urbanistica da richiedere il ricorso alle procedure per l’ottenimento del Permesso di Costruire di cui all’articolo 10.

Sono pertanto insediabili le seguenti categorie funzionali:

- Residenziale collocata ai piani superiori al piano terra/interrato;
- Turistico-ricettivo;
- Produttivo con tipologie riconducibili a laboratori di artigianato e studio professionali;
- Locali commerciali di esercizio di vicinato;
- Interesse pubblico (edifici per il culto, circoli ricreativi, assistenza sanitaria).

La puntuale localizzazione delle destinazioni d’uso ammesse dovrà tenere conto dei seguenti criteri di carattere generale:

- a. Congruenza delle funzioni con la tipologia dell’edificio, in considerazione dell’evoluzione storica del manufatto;
- b. Opportunità dell’attribuzione di più funzioni allo stesso edificio;
- c. Attività artigianali e commerciali ai piani terra e/o seminterrati degli edifici;
- d. Prevalenza della residenza primaria e secondaria ai piani diversi da terra negli edifici dove storicamente non risulta presente e/o documentato dal **PdR**;
- e. Le destinazioni d’uso definitive dei singoli edifici devono essere indicate nel Progetto Edilizio.

Art. 19 – AREE ADIBITE AD URBANIZZAZIONI E SERVIZI COMUNI

Il **PdR** ammette le seguenti flessibilità:

- a. Nelle aree occupate da percorsi pedonali di interesse storico, che costituiscono spazio integrante del sistema viabilistico ed urbanizzativo del Borgo, è consentito unicamente l’inserimento nel sottosuolo dei sottoservizi in rete, comprensivi degli eventuali manufatti impiantistici e tecnologici necessari al funzionamento di tali sistemi;
- b. La percorrenza e la fruizione all’interno della zona A1 del **PdR** deve essere prevalentemente di tipo pedonale, mentre l’accessibilità e sosta veicolare potrà essere consentita solo ed esclusivamente ai mezzi di soccorso ed ai portatori di disabilità, evitando l’introduzione di posti auto privati all’interno degli spazi pubblici e di viabilità alternativa ed accessoria nel Borgo storico.

ART. 20 – ZONA DI RISPETTO AMBIENTALE A2

La zona A2 di rispetto ambientale costituisce naturale cornice paesaggistica dell'ambito A1.

La normativa di zona viene integralmente mutuata dall'art. 8 delle Norme di Attuazione del PRG.

Le aree libere, ivi ricadenti, comprendono i fondi agricoli che ricadono nel perimetro del **PdR**: questi spazi sono assoggettati al mantenimento dell'assetto originario delle sistemazioni (con particolare riferimenti agli elementi di caratterizzazione paesistica – materiali e tipologie – presenti e assimilabili all'ambito A1) con l'obbligo di mantenere le destinazioni d'uso attuali e garantire una conduzione decorosa delle attività.

Per le pertinenze degli edifici sono ammesse destinazioni a giardino o ad orto con l'eventuale realizzazione di collegamenti a raso, recinzioni in muratura riferite ai caratteri linguistici registrati nell'ABACO TIPOLOGICO DEGLI ELEMENTI COSTRUTTIVI, COMPOSITIVI ED ETNOGRAFICI, manufatti interrati di dotazione tecnologica ed impiantistica.

Non sono consentiti scavi o movimenti terra tali da alterare lo stato dei luoghi, la creazione di depositi temporanei o stoccaggio a cielo aperto nonché interventi volti a realizzare volumi interrati diversi da quelli sopra specificati.



TITOLO V – NORME DI GESTIONE

ART. 21 – SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO

La convenzione tra Comune e soggetto attuatore, ai sensi dell'art. 16 della L.R. 24/87 ed in base a quanto già indicato all'art. 7 delle presenti norme, dovrà contenere i seguenti elementi imprescindibili:

- L'individuazione dei soggetti attuatori e delle proprietà interessate;
- La specificazione dell'oggetto della convenzione;
- I riferimenti alle normative vigenti da applicarsi;
- Gli elaborati progettuali descrittivi e grafici degli interventi edilizi soggetti a convenzione (in scala non inferiore a 1:50);
- La documentazione comprovante gli intervenuti accordi preliminari con gli organi competenti a prestare le forniture di servizi (ove questo sia richiesto);
- Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria che i soggetti attuatori si impegnano a realizzare a propria cura e spese, con descrizione tecnica delle stesse;
- Il contributo per oneri di urbanizzazione da corrispondersi per il rilascio dei prescritti titoli edilizi;
- Gli elementi di calcolo per lo scomputo del contributo dovuto per il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Il contributo per il costo di costruzione ai sensi della L.R. 25/95;
- I termini massimi di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previsti;
- La garanzia di completa esecuzione delle opere di urbanizzazione indicate nella convenzione stessa;
- Le modalità di risoluzione delle eventuali inadempienze, che possono consistere in (a) mancato rispetto dei termini; b) esecuzione di opere di urbanizzazione in difformità dai progetti approvati dalla Civica Amministrazione; c) reiterate e gravi violazioni delle norme oggetto della Convenzione);
- Le sanzioni previste in caso di inadempienze;
- Le condizioni di arbitrato.



TITOLO VI – NORME DI CARATTERI AMBIENTALE, GEOLOGICO E SISMICO

ART. 22 – PRESCRIZIONI DI NATURA AMBIENTALE DERIVANTI DALLA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A V.A.S. DI CUI AL D.D. N. 2079/2010

Con nota PG/2013/135672 del 20.08.2013, il Settore V.I.A. ha ritenuto che il **PdR** in argomento, pur con le modifiche prospettate, è riconducibile a quanto a suo tempo considerato nell'ambito della Verifica di Assoggettabilità sul Progetto Preliminare di PUC di Balestrino, di cui al citato D.D. n. 2079/2010, secondo cui la previsione di aumento di carico di peso insediativo appare sovradimensionata rispetto alle dinamiche demografiche esistenti, alle prospettive di sviluppo della zona, alle capacità depurative e di approvvigionamento delle acque.

Con riferimento al primo profilo, è da demandare al progetto definitivo di PUC la compiuta definizione del peso insediativo complessivo del Piano tenuto conto del **PdR** nel frattempo approvato.

Relativamente alla capacità depurativa il Comune dovrà, in sede di progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, risolvere le problematiche inerenti la depurazione e l'approvvigionamento idrico in modo da assicurare gli adeguati standard nel rilascio dei titoli edilizi relativi agli interventi di recupero degli edifici inseriti nel **PdR**.

ART. 23 – INDAGINI SPECIFICHE

Le singole istanze per l'attuazione del **PdR**, presentate al Comune ai sensi dell'art. 10 e 11 delle presenti norme, devono essere corredate da studi di caratterizzazione sismica secondo quanto previsto dalle norme tecniche delle costruzioni di cui al D.M. 14.01.08.

Prima del rilascio dei singoli titoli edilizi l'Amministrazione Comunale dovrà darsi carico di produrre una carta di zonizzazione geologica di sintesi, in ottemperanza a quanto dalla nota Circolare n. 4551/89, in base alla quale siano riviste ed integrate le norme geologiche di seguito riportate aventi carattere generale, in cui sia fatto specifico riferimento alle analisi da svolgere per gli aspetti sismici di cui sopra.

La progettazione esecutiva di ogni singolo intervento dovrà essere preceduta da indagini specifiche volte ad approfondire la caratterizzazione geologica e geotecnica qualitativa e quantitativa del sottosuolo per consentire la scelta della soluzione progettuale, di eseguire i calcoli di verifica e definire i procedimenti costruttivi; la validità delle ipotesi di progetto dovrà essere controllata durante l'esecuzione dei lavori, considerando, oltre ai dati raccolti in fase di progetto, anche quelli ottenuti con misure ed osservazione durante l'esecuzione dei lavori per adeguare, eventualmente, l'opera alle situazioni riscontrate.

Le indagini nella fase di progetto esecutivo dei singoli interventi sono dirette a:

1. Definire l'azione sismica di progetto in relazione al profilo stratigrafico del suolo rispetto al piano di fondazione;
2. Valutare il grado di stabilità del terreno;
3. Esaminare gli effetti di eventuale falda freatica;
4. Esaminare le eventuali interazioni con altre opere.

In particolare, per gli interventi che interesseranno il reticolo idrografico superficiale, quali l'immissione nei rii naturali delle acque raccolte dalle superfici impermeabili, dovrà essere eseguita l'analisi idrologica e le verifiche idonee per la definizione delle caratteristiche delle sezioni di deflusso dei rii interessati.

ART. 24 – INDIRIZZI METODOLOGICI

1.1. Metodi di scavo, scasso o sbancamento

Per gli interventi di scavo, sia in materiali sciolti sia in roccia – da effettuarsi a campione con l'esclusione dell'uso di esplosivi evitando l'esposizione dei fronti di scavo per tempi eccessivamente lunghi e privi delle necessarie opere di sostegno –, dovranno essere valutate le ampiezze dei campioni stessi.

La dimensione dei campioni dovrà essere opportunamente ridotta qualora venga accertata la presenza di falda acquifera.

Nel progetto dovrà essere definito il profilo di scavo, scasso o sbancamento in condizioni di stabilità con adeguato margine di sicurezza, tenendo conto, nei singoli casi, della complessità del sottosuolo.

Dovrà inoltre essere esaminata l'eventuale influenza dello scavo, scasso o sbancamento sul regime delle acque superficiali e sotterranee dell'area interessata.

1.2. Massima altezza di scavo, scasso o sbancamento

La massima altezza di scavo, scasso o sbancamento, dovrà essere determinata caso per caso, dopo aver acquisito le necessarie sui caratteri morfologici e strutturali dell'area interessata, non che sulle caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni direttamente interessati.

Per tutti i fronti di scavo a scarpata verticale, anche di altezza inferiore ai 3 metri, dovrà essere previste adeguate opere di sostegno.

1.3. Metodi, forme di sistemazione e dimensioni massime consentite per riempimenti, rilevati, riporti

Il materiale proveniente da scavo, scasso o sbancamento, dovrà essere utilizzato per formare i riempimenti, riporti e rilevati nella realizzazione di strade, piazzole e parcheggi nonché per interventi di sistemazione di versante, previa verifica della sua idoneità.

Sarà sempre necessario realizzare tali manufatti garantendo le condizioni di equilibrio con le opportune opere di contenimento o scarpate inclinate secondo un angolo tale da conservare la stabilità nel tempo.

Il materiale di risulta degli scavi, eccedenti quello utilizzato in loco per la risistemazione del terreno pertinenziale, dovrà essere conferito in discarica autorizzata o potrà essere utilmente impiegato per realizzare rilevati o colmate regolarmente autorizzati, previa determinazione dell'idoneità sotto l'aspetto geologico-tecnico ed in conformità ed osservanza alle norme nazionali e regionali vigenti, con particolare riferimento al D.Lgs. 03.04.2006, n. 152 e ss.mm.ii. ed alla D.G.R. n. 859 del 18.07.2008, nonché al D.M. 10.08.2012, n. 161.

1.4. Criteri, metodi ed assetto complessivo dei sistemi di controllo e disciplina delle acque superficiali

Le strade, gli accessi agli edifici, le piazzole e le aree destinate a parcheggio dovranno essere corredate da adeguati dispositivi di raccolta e canalizzazione delle acque meteoriche che, insieme a quelle provenienti dalle coperture degli edifici, dovranno essere convogliate nelle opportunamente predisposta e distinta dalla fognatura delle acque nere afferente alla pubblica fognatura.

Per gli scarichi di acque bianche direttamente nei rii dovrà essere prevista la messa in opera di dispositivi idonei ad evitare fenomeni di inquinamento dei corpi idrici da parte delle acque di prima pioggia che dovranno essere conferite nella pubblica fognatura.

Dovrà essere garantita la funzionalità degli alvei naturali regolarizzando le sezioni di deflusso in funzione di tutte le acque corrvate, comprese quelle che proverranno attraverso i collettori che convoglieranno le acque meteoriche dalla nuove superfici impermeabili da realizzarsi (strade, parcheggi, piazzole, edifici ed aree annesse).

1.5. Criteri, metodi e tecnologie per il controllo delle acque sotterranee

La progettazione degli interventi, nonché delle opere a contorno, dovrà essere preceduta dall'accertamento puntuale della quota e del regime della falda freatica, delle sue eventuali interferenze con le strutture di fondazione di edifici e di opere di sostegno, con i piani interrati e con eventuali manufatti in materiali sciolti.

Sarà quindi prevedere, in fase di progettazione esecutiva, la messa in opera di dispositivi drenanti allo scopo di controllare e regolare la filtrazione e le pressioni neutre delle acque del sottosuolo, nell'interno del manufatto in materiali sciolti ed a contatto tra strutture e terreno.

Le acque drenate dovranno essere raccolte ed immesse nella rete di smaltimento delle acque di precipitazione meteorica o in alternativa accumulate ed utilizzate per irrigazione od altro servizio.

ART. 25 – INDIRIZZI METODOLOGICI E TECNICO-COSTRUTTIVI IN ORDINE ALLE FONDAZIONI DELLE STRUTTURE IN ELEVAZIONE O RIGIDE

In linea di massima sono da evitarsi fondazioni che interessino terreni di natura diversa e con reazioni diverse alle sollecitazioni dei carichi imposti ed all'azione sismica.

Questa attenzione dovrà essere posta soprattutto per i manufatti che presentano estesi sedimenti di imposta.

In fase di progetto esecutivo devono essere eseguite indagini geologico-tecniche, estese al volume significativo di sottosuolo, dirette ad approfondirne la caratterizzazione geotecnica qualitativa e quantitativa, per consentire la scelta della soluzione progettuale, di eseguire i calcoli di verifica e definire i procedimenti costruttivi.

ART. 26 – CONTENUTI DELLA RELAZIONE GEOLOGICA

Fatto salvo quanto già indicato dall'articolo 23 e previsto dalla normativa di Piano di Bacino Stralcio sul rischio idrogeologico – ambito di bacino Varatella (L. 03.08.1998, n. 267 e ss.mm.ii.), con particolare riferimento agli articoli 8, 15, 16 ed al Regolamento Regionale 14.07.2011, n. 3 e ss.mm.ii. nonché quanto previsto dal D.M. del 14.01.2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni" ed alla Circolare n. 617 del 02.02.2009 "Istruzioni per l'applicazione delle Norme Tecniche per le Costruzioni", i contenuti della Relazione Geologica devono essere i seguenti:

- Normativa di riferimento;
- Unità geologiche, litogeologiche e strutturali;
- Storia geologica del territorio;
- Forma del terreno e processi geomorfici (attivi, inattivi);
- Rischi geologici, naturali ed indotti (sismico, movimenti verticali del suolo, movimenti di versante, forme di erosione, rischio idrogeologico s.l., inquinamento);
- Vincoli geologici;
- Compatibilità con la pericolosità e la fattibilità previste dal P.R.G.;
- Rilevamento geologico-tecnico e geomeccanico;
- Indagini geognostiche;
- Definizioni delle unità litotecniche;
- Aspetti geodinamici e sismicità (categoria del suolo, fatte salve le libere scelte e le relative assunzioni di responsabilità professionali);
- Valori medi di caratterizzazione dei terreni;

- Terre e rocce da scavo;
- Eventuali prescrizioni;
- Elaborati grafici (ubicazione dell'intervento, esplicitazione dei vincoli, inquadramento geologico-geomorfologico-idrogeologico-litotecnico, ubicazione delle prove e delle indagini, sezioni geologiche significative).

ART. 27 – CONTENUTI DELLA RELAZIONE GEOTECNICA

I contenuti della Relazione Geotecnica devono essere i seguenti:

- Normativa di riferimento;
- Descrizione delle opere e degli interventi;
- Descrizione del programma delle indagini e delle prove geotecniche che tengano conto della modellazione geologica o assunte totalmente da questa;
- Caratterizzazione fisica e meccanica dei terreni e delle rocce comprese nel volume significativo finalizzato all'analisi quantitativa delle specifiche problematiche geotecniche connesse al dimensionamento delle opere, definizione dei valori caratteristici dei parametri geotecnici;
- Modellazione sismica – effetti di sito con ripresa integrale dei contenuti presenti nella Relazione Geologica ed approfondimento dei parametri necessari alla progettazione geotecnica (progettazione per azioni sismiche) in funzione della tipologia delle opere;
- Verifica della sicurezza delle prestazioni (trattazione degli stati limite funzionali alle verifiche per opere di fondazione, opere di sostegno, fronti scavo ed opere in materiali sciolti);
- Verifiche della stabilità di pendio, se non già contenute nella Relazione Geologica o se conseguenti ad approfondimenti in relazione al dimensionamento delle opere;
- Piano/programma di monitoraggio se ritenuto necessario;
- Elaborati grafici (ubicazione dell'intervento, ubicazione delle prove e delle indagini geognostiche, planimetria e sezioni con gli aspetti caratterizzati il modello geotecnico del sito).