

## **Art. 1 DELIMITAZIONE AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

L'ambito individuato nel P.d.F. del Comune di AURIGO come zona A1 è assoggettata a Piano Particolareggiato di risanamento conservativo ai sensi dell'art.13 della legge 1150/42 e successive modifiche, ovvero a Strumento Urbanistico Attuativo ai sensi della legge della Regione Liguria n.24/87.

## **Art. 2 ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

Il presente elaborato S.U.A. si compone dei seguenti elaborati:

### TAVOLE STATO ATTUALE

1.A Stralcio P.d.F.	1:1000
1.B Stralcio carta tecnica regionale.	1:5000
1.C Stralcio planimetria catastale.	1:1000
1.D Stralcio P.T.C.P. Ass. insediativo.	1:25000
1.E Stralcio P.T.C.P. Ass. vegetazionale.	1:25000
1.F Stralcio P.T.C.P. Ass. geomorfologico.	1:25000
1.1 Planimetria quotata.	1:500
1.2 Urbanizzazione primaria: schema fognature e acquedotto.	1:500
1.3 Viabilità.	1:500
1.4 Destinazioni d'uso prevalenti al piano terra.	1:500
1.5 Indagine volumetrica.	1:500
1.6 Stato di conservazione degli edifici.	1:500
1.7 Arredo Urbano.	1:500
1.8 Emergenze storico-architettoniche. Edifici vincolati L. 1089/39	1:500
1.9 Prospetti e sezioni: "stato attuale".	1:200

### TAVOLE DI PROGETTO

2.1 Assetto progettuale dello S.U.A.	1:500
2.2 Stralcio planimetria catastale: aree ed immobili soggetti ad acquisizione.	1:1000
2.3 Assetto progettuale dello S.U.A. – Aree soggette a limitazione d'intervento	1:500
<b>(Adeguamento alle osservazioni della provincia ai sensi della L.R. 24/87)</b>	

### ALLEGATI

- A.1 Relazione descrittiva.
  - Relazione storica.
  - Relazione di progetto.
  - Stralcio normativa di attuazione del P.d.F.
  - Tabella dati di progetto.
  
- A.2 Norme di attuazione.  
**(Adeguamento alle osservazioni della provincia ai sensi della L.R. 24/87)**
  
- A.3 Documentazione fotografica.
  
- A.4 Interventi previsti - Interesse comune .

### **Art. 3 MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI**

Alla domanda di concessione od autorizzazione dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- a) Estratto del P.d.F.
- b) Estratto catastale.
- c) Estratto della planimetria di P.P. (tav. 3.1)
- d) Planimetria quotata dell'area d'intervento in scala 1:200.
- e) Piante quotate di tutti i piani in scala 1:100, con indicazione della destinazione d'uso di ogni locale.
- f) Sezioni necessarie a rendere comprensibile il progetto in scala 1:100.
- g) Prospetti quotati dell'edificio, con le indicazioni riguardanti i tipi, i materiali e le coloriture da impiegare in scala 1:100.
- h) Particolari costruttivi in scala opportuna.
- i) Planimetria con indicazione delle reti di urbanizzazione primaria esistenti ed in progetto necessarie all'intervento in scala 1:500 - 1:200.
- l) Relazione tecnica illustrativa contenente la descrizione delle opere da eseguire nonché dei materiali costruttivi di rivestimento, decorativi, ecc. e di quant'altro necessario o idoneo alla completa comprensione dell'intervento.
- m) Documentazione fotografica a colori con l'indicazione dei punti di vista.

Sulle planimetrie di cui ai punti a, b, c, d, e, sarà evidenziata l'area oggetto dell'intervento.

Negli elaborati di cui ai punti d, e, f, g, saranno presentate le situazioni allo stato attuale e le previsioni di progetto per un confronto in sede di C.E. con indicate rispettivamente le demolizioni in colore giallo e le ricostruzioni in colore rosso.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, così definibili ai sensi della 457/78 art.31 lettera d, gli elaborati dovranno essere integrati con tavole di sovrapposizione tra stato attuale e progetto.

Qualora si rendesse necessario, l'A.C. o la C.E. potranno richiedere ulteriori elaborati grafici o documentazioni a completamento della pratica.

Non saranno presi in esame progetti non conformi alle prescrizioni del presente articolo.

### **Art. 4 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI**

Per le definizioni di recupero del patrimonio edilizio esistente, si fa riferimento alla legge 457/78, art.31:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;*
- b) interventi di manutenzione straordinaria;*
- c) interventi di restauro e risanamento conservativo;*
- d) interventi di ristrutturazione edilizia semplice.*

#### ***a) Interventi di manutenzione ordinaria:***

“Riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti”.

In dettaglio:

- lavori di demolizione o di ricostruzione parziale o totale di rivestimenti e di intonaci interni e loro coloritura, costruzione, sostituzione o riparazione di pavimenti interni;
- lavori di rifacimento, sostituzione, riparazione di infissi interni;

- riparazione, ammodernamento e sostituzione di apparecchi dei servizi igienici e degli impianti tecnologici purché non comportino la destinazione ex novo di locali per medesimi servizi;
- riparazione o sostituzione di canne fumarie interne;
- pitturazione esterna parziale, ripresa e restauro solo parziale di intonaci esterni;
- rifacimento parziale di rivestimenti esterni senza alterazioni di materiali, tinte e tecnologie esistenti;
- risanamento o sostituzione di elementi di isolamento e di impermeabilizzazione;
- riparazione o rifacimento parziale dei muri di contenimento di altezza inferiore a 2 m., senza alterazioni di materiali, forme e dimensioni;
- riparazione, tinteggiatura, sostituzione anche totale di infissi esterni, di grondaie, sostituzioni e riparazioni parziali dei manti di copertura, delle pavimentazioni esterne, sempre che non vengano modificati i tipi di materiali, i colori esistenti e le tecnologie usate.

PER I SUDDETTI LAVORI E' SUFFICIENTE UNA COMUNICAZIONE SCRITTA DA PARTE DELL'INTERESSATO ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

***b) Interventi di manutenzione straordinaria:***

“Le opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e reintegrare 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”.

In dettaglio:

- rifacimento totale degli intonaci esterni;
  - pitturazione esterna, ripresa e restauro solo parziale di intonaci esterni, senza alterazioni di materiali e colori esistenti e sempre che l'intervento non preveda il completo restauro della facciata;
  - demolizione e ricostruzione dei solai senza modifica al piano d'imposta;
  - rifacimento totale del manto di copertura;
  - rifacimento totale delle pavimentazioni esterne;
  - rifacimento totale di recinzioni;
  - rifacimento totale delle strutture del tetto senza modifica del piano d'imposta e delle altezze dei locali;
  - demolizione, ricostruzione di tramezzi interni:
- apertura o chiusura di porte con conseguenti modifiche alla distribuzione ambientale interna senza alterazione della superficie utile e della destinazione d'uso dell'unità immobiliare;
- inserimento di elementi di isolamento o di impermeabilizzazione sia interni che esterni;
  - inserimento di servizi igienico-sanitari e tecnologici in mancanza degli stessi;
  - rifacimento totale di intercapedini orizzontali o verticali esterne;
  - creazione di vani per impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
  - consolidamento di muri portanti, strutture, fondazioni.

PER I SUDDETTI LAVORI E' NECESSARIO RICHIEDERE AL SINDACO LA PREVENTIVA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

***c) Interventi di restauro e risanamento conservativo:***

“Quelli rivolti a conservare l’organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell’organismo stesso, ne consentono destinazioni d’uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino, il rinnovo degli elementi accessori interni e degli impianti richiesti dalle esigenze d’uso”. Il tutto, comunque, senza apportare modifiche dell’aspetto esterno degli edifici.

In dettaglio:

- restauro degli aspetti architettonici o ripristino delle parti alterate;
- consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili e senza modifiche alla posizione o alla quota, di murature portanti, di solai voltati, di scale, di tetti, con ripristino del manto di copertura originale;
- inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;
- restauro di elementi architettonici di documentata importanza interni o esterni.

PER I SUDDETTI LAVORI E' NECESSARIO RICHIEDERE AL SINDACO LA PREVENTIVA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

***d) Interventi di ristrutturazione edilizia semplice:***

“Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell’edificio, l’eliminazione, la modifica e l’inserimento di nuovi elementi ed impianti”. Il tutto, comunque, senza apportare modifiche dell’aspetto esterno degli edifici.

In dettaglio:

- interventi con cambio di destinazione d’uso;
- demolizione e ricostruzione di pareti, anche con aumento del numero di vani abitabili, ma senza aumento della superficie utile o del volume;
- interventi di suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità;
- accorpamento di due o più unità immobiliari;
- recupero o diversa utilizzazione del volume o della superficie esistente di vani accessori all’edificio, purché tali vani accessori abbiano titolo abilitativo anche in sanatoria, il tutto, comunque, senza apportare modifiche dell’aspetto esterno degli edifici;
- installazione di impianti e infrastrutture tecnologiche, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;
- sostituzione del manto di copertura e/o dell’orditura minore, senza variazioni delle quote di gronda e/o di colmo.

Gli interventi riguardanti l’assetto territoriale dovranno comunque essere finalizzati al ripristino e al restauro dei manufatti esistenti, soprattutto per quanto riguarda terrazzamenti, percorsi, pergolati, ecc.

Per quanto concerne i manufatti esistenti provvisori in legno o lamiera, destinati ad uso agricolo, potranno essere previsti interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia semplice (art. 4 lettera d), solo nel caso in cui il richiedente dimostri che tali manufatti siano dotati di titolo abilitativo rilasciato anche in sanatoria ai sensi delle vigenti leggi. Per tali interventi sono prescritte murature in pietra faccia a vista o mattoni intonacati con copertura in ardesia, ciappe in pietra o tegole marsigliesi in cotto. I muri di nuova realizzazione dovranno essere realizzati o rivestiti in pietra faccia a vista.

Sono consentite modifiche parziali o totali delle coperture degli edifici, ricostruite anche a quota diversa dalla preesistente, purché la nuova quota di imposta delle falde, all'intersezione tra il filo esterno di facciata e l'intradosso della copertura non superi, rispetto alla precedente, i cm. 30 di altezza, se giustificato dal nuovo intervento (allineamento in altezza) e non contrasti con le unità adiacenti, rispettando il più possibile l'articolazione delle falde preesistenti. **Il presente comma non si applica nelle aree individuate con opportuno segno grafico sulla Tav. 2.3.**

PER I SUDETTI LAVORI E' NECESSARIO RICHIEDERE AL SINDACO LA PREVENTIVA CONCESSIONE EDILIZIA

**Art. 5           VINCOLO MONUMENTALE (LEGGE 1 GIUGNO 1929 N°1089)  
COSE MOBILI ED IMMOBILI, VILLE, PARCHI E GIARDINI DI INTERESSE  
STORICO-ARTISTICO SOTTOPOSTI A VINCOLO**

La legge 01.06.1939 n°1089 tutela tutti i beni mobili ed immobili di interesse storico-artistico sul patrimonio nazionale esistente sul territorio.

Si intendono vincolati, ai sensi dell'art. 4 della legge citata, tutti gli immobili di interesse storico-artistico non compresi negli elenchi dei beni protetti la cui proprietà sia di Enti.

In tal senso, si devono intendere vincolati: la Chiesa parrocchiale della Natività di Maria Vergine, l'Oratorio di San Giovanni Battista, Castello-Palazzo dei Conti di Ventimiglia – De Gubernatis, Palazzo dei Conti Ferrero.

Sono inoltre da intendersi protetti, ai sensi dell'art. 13 della predetta legge, tutti quei beni mobili ed immobili di interesse storico-artistico non vincolati, ma meritevoli di tutela specifica.

Per tali beni, individuati singolarmente sul territorio, devono essere previste, in caso di intervento, particolari cautele attraverso interventi di restauro conservativo.

In tal senso si devono intendere protetti: i portici di via Barghi su piazza Concessione, la palazzata costituita da case a schiera in pietra facciavista sul bivio tra via Piave e la strada Provinciale n°26 Borgomaro-Aurigo-Poggialto.

PER GLI INTERVENTI SU DETTI BENI (compresi quelli di manutenzione degli esterni e degli interni) E' NECESSARIO RICHIEDERE PREVENTIVAMENTE AUTORIZZAZIONE ALLA SOPRINTENDENZA PER I BENI AMBIENTALI ED ARCHITETTONICI DELLA LIGURIA E SUCCESSIVAMENTE AUTORIZZAZIONE EDILIZIA AL SINDACO

**Art. 6           VOLUMI COSTRUITI IN DIFFORMITÀ ALLE NORMATIVE DELLA  
LEGISLAZIONE VIGENTE**

Tutti quei volumi, isolati o addossati alle volumetrie esistenti o a quelle regolarmente assentite con provvedimento concessorio, che sono stati costruiti abusivamente in qualsivoglia materiale costruttivo, dovranno essere demoliti.

Non sono compresi in questa categoria i volumi per i quali è stata inoltrata richiesta di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché della Legge 724/94.

**Art. 7           DESTINAZIONI D'USO DELLO S.U.A.**

In tutti i fabbricati costituenti il patrimonio edilizio destinato alla residenza, sono ammesse anche altre destinazioni d'uso nel rispetto delle norme igienico-funzionali definite dal vigente Regolamento Edilizio:

- attività commerciali;
- attività artigianali con esclusione di quelle incompatibili con la residenza;
- uffici pubblici e privati, studi professionali;
- ristoranti, bar, locali per divertimento, pensioni od altre attività ricettive;
- associazioni culturali, religiose, politiche, sindacali, sportive e ricreative;
- magazzini a servizio dell'attività agricola;
- autorimesse;
- locali di servizio.

Le opere previste nelle aree non edificate sono esclusivamente quelle già rappresentate nell'ambito degli elaborati grafici.

## **Art. 8 INTERVENTI PUBBLICI**

Gli interventi pubblici sono quelli previsti e rappresentati sulla tav. 2.1.

In tutti gli interventi, sia di edificazione che di sistemazione di aree, dovranno essere rispettate le vigenti disposizioni di legge in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

## **Art. 9 INTERVENTI SUGLI EDIFICI**

Tipologie e materiali da impiegare negli interventi:

### **A) Murature esterne**

Le murature esterne dovranno mantenere l'aspetto attuale tramite ripresa e/o consolidamento degli intonaci esistenti e/o conservando e restaurando, ove esistente, il paramento in pietra faccia a vista di buona fattura.

I tamponamenti in mattoni faccia a vista dovranno essere intonacati con sistemi tradizionali, fratazzati in grana grossa, media o fine.

Non è consentito l'uso di rivestimenti in ceramica vetrosa, klinker, pannelli prefabbricati in gesso, cemento o laterizio, intonaci plastici, lamiere, lastre in fibrocemento e plastica.

I colori di facciata dovranno essere quelli delle terre naturali, anche facendo uso di colori ai silicati.

I balconi sono consentiti solo per sporgenze uguali o inferiori a m. 0,8 al di fuori del filo più arretrato della facciata e la loro lunghezza non potrà essere superiore a due volte l'apertura che dà essi accesso. Inoltre, se posti sullo stesso piano due o più balconi, questi dovranno avere distanza fra loro superiore a 1/4 della loro lunghezza, (V. Abaco allegato alla presente normativa). **Il presente comma non si applica nelle aree individuate con opportuno segno grafico sulla Tav. 2.3.**

### **B) Tetti e coperture**

Le strutture di copertura dovranno rispettare le caratteristiche originarie.

Le strutture portanti potranno essere in travi, arcarecci e listelli in legno, oppure in soletta gettata o prefabbricata.

Le coperture dei tetti inclinati dovranno essere eseguite con materiali omogenei (escludendo materiali diversi sullo stesso tetto); sono consentiti i seguenti materiali:

- ardesia a spacco regolare o lastre;
- ciappe in pietra;
- tegole piane alla marsigliese in cotto.

Gli ultimi due corsi di tegole, in corrispondenza delle gronde, possono essere sostituiti con corsi in lastre di pietra o ardesia.

E' escluso l'uso dei seguenti manti di copertura (anche quando trattasi di tettoie per uso agricolo o per il riparo degli attrezzi), salvo che per le linee di colmo e di intersezione tra le falde per le quali è ammesso il coppo:

- fibrocemento;
- lamiera ondulata o piana;
- plastica;
- scandole in legno;
- tegole in cotto alternative alle marsigliesi;
- tegole in cemento
- lastre o similari in materiali contenenti amianto.

I tetti dovranno avere semplice disegno, a falde continue risultanti dalla copertura inclinata del perimetro delle strutture principali sottostanti, con pendenza massima uguale a quelle esistenti.

Sarà ammessa la copertura piana nel caso di immobili di limitata estensione superficiale.

Le gronde ed i pluviali dovranno sempre essere in rame a sezione circolare, inoltre la gronda dovrà essere di tipo tradizionale, limitata alla lastra di ardesia, senza fuoriuscita della struttura portante della copertura, con oggetto non superiore a cm. 40 frontalmente e cm. 20 lateralmente, salvo preesistenza accertata e documentata di cornicioni tradizionali in muratura.

Dovranno inoltre essere sostituiti, entro anni 5 (cinque) a far data dall'entrata in vigore del presente Piano Particolareggiato, tutti quei manti di copertura in plastica e fibrocemento, nonché quelli in ETERNIT o altri materiali contenenti amianto, salvo diverse disposizioni di legge.

### C) Serramenti esterni

I serramenti esterni, sia nuovi che in sostituzione dei preesistenti, dovranno essere realizzati secondo le seguenti norme:

- Le porte esterne e i portoncini a piano terra dovranno avere telai in legno o ferro, e specchiature a tavola, verniciati nei colori tradizionali, o a vetri.
- Il disegno delle porte e dei portoncini dovrà recuperare le tipologie e i modelli tradizionali locali, escludendo lavorazioni ad intarsio ed intaglio e modernismi non coerenti con l'ambiente.
- Nel caso di accessi carrabili, l'ampiezza dell'apertura non può superare i m. 2,40 , fatta eccezione per gli affacci sulla Strada Provinciale n°26 Borgomaro-Aurigo-Poggialto; non è consentito l'uso di serrande a scorrimento e/o porte basculanti. Le aperture dei magazzini devono essere proporzionate, sia in larghezza che in altezza, alla dimensione dell'edificio.
- Non è consentito l'impiego di profilati anodizzati o in plastica e di scatolari metallici.

- Le finestre saranno in legno o metallo verniciato a colori non contrastanti con quelli preesistenti.
- La dimensione massima della luce di ogni finestra non può superare i m. 1,00 con altezza maggiore o uguale alla larghezza.
- L'oscuramento delle finestre sarà realizzato con persiane alla genovese in legno verniciato o scuri interni, mentre è escluso l'uso degli scuri esterni.
- Non è ammesso l'uso di persiane avvolgibili né di pannelli perlinati o materiali plastici.

#### D) Particolari di finitura

Le bucatore delle finestre e delle portefinestre dovranno essere rifinite superiormente da una piana a filo d'intonaco ed inferiormente da davanzale o soglia sporgente non più di cm. 3 dal filo di facciata, da realizzare in pietra naturale o ardesia non lucidata, mentre gli stipiti dovranno essere realizzati in intonaco o pietra a seconda del tipo di finitura del prospetto del fabbricato.

Le alzate e le pedate delle scale esterne dovranno essere realizzate in pietra naturale scura non lucidata. Non è consentito l'uso di marmi chiari e/o colorati, nonché di elementi in ceramica.

La piattabanda soprastante i portoni di accesso carrabile potrà essere realizzata con trave in legno naturale e non colorato.

Non è consentito l'uso del cotto per riquadrare bucatore, così pure sono vietati riquadri in pietra su murature intonacate.

Le grate di protezione devono essere in ferro (verniciato nero) secondo i disegni tradizionali.

### **Art. 10 ARREDO URBANO**

La pavimentazione delle strade pedonali dovrà essere in ciottoli, lastre di pietra locale, mattonato anche a disegno, con l'esclusione di manti in cemento, asfalto o pietra posta in opera ad "opus incertum"; si dovranno prevedere adeguate opere per l'incanalamento e l'allontanamento delle acque piovane. Ove esistenti altre tipologie di pavimentazione poste in opera, queste dovranno essere rimosse appena possibile.

Le opere di protezione (cordoli, muretti, parapetti) dovranno essere realizzate in solida muratura di pietrame o mattoni intonacati.

Le recinzioni tra proprietà private e spazi pubblici, oltre ad essere conformi al carattere dell'esistente, non dovranno superare l'altezza di m 2,50; saranno costituite di norma da muretto alto circa m 1,00 e da una cancellata realizzata a semplice disegno con ferri a sezione inferiore a cmq 2 non più alta di m 1,50.

Alternativamente: recinzione a siepe di piante sempreverdi.

Le panchine potranno essere del tipo in pietra o in legno naturale con sostegni in ferro lavorato colorati in nero. Le sedute, tipo bauletto, addossate alle case devono essere in pietra naturale.

I punti luce esterni dovranno essere il più possibile consoni all'ambiente esistente.



Per quanto riguarda gli impianti elettrici e telefonici, si dovranno evitare, per quanto possibile, gli attraversamenti stradali aerei delle linee, mentre le centraline e le apparecchiature di distribuzione dovranno essere mascherate e adeguate all'ambiente circostante.

Le insegne dei locali pubblici e dei negozi dovranno essere in armonia con la costruzione e l'ambiente; è escluso l'uso di insegne in plastica o luminose.

#### **Art. 11        DECORO URBANO - TUTELA DELL'AMBIENTE**

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza devono essere mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà.

Si noti altresì che, pur mancando il vincolo riguardante la tutela dell'ambiente ex lege 1497/39, che rende a rischio l'abitato del borgo e la zona di cornice, il Sindaco, nel rispetto della presente normativa, ha facoltà di verificare la qualità della tipologia progettuale, nonché di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione di opere necessarie al mantenimento del decoro (rifacimento intonaci, tinteggiature, rivestimenti, recinzioni, ecc.).