



Roccaro



Piazza



Crosa



Chiesa



Borgio



Poggio



**NORMATIVA AMBITI DI CONSERVAZIONE DI TESSUTI STORICI ISOLATI**

**ASR 1 BORGIO/ ASR2 VEREZZI, E DEI SUB AMBITI R0, Agn1a, Agn2a**

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1 - Estensione e validità delle presenti norme

Art.2 - Finalità delle presenti norme

Art. 3 - Elaborati di riferimento

Art. 4 – Ambito di conservazione dei tessuti storici isolati - Verezzi (ASR.2)

Art. 4 bis – Ambito di conservazione dei tessuti storici isolati - Borgio (ASR.1)

Art. 5 - Interventi

Art.6 - Unità minime di intervento

Art.7 - Interventi edilizi diretti

Art. 8 - Standard urbanistici

TITOLO II – DISCIPLINA TECNICA GENERALE

Art. 9 - Definizioni generali

Art. 10 - Categorie d'intervento

Art. 11 - Manutenzione ordinaria

Art. 12 - Manutenzione straordinaria

Art. 13 - Restauro scientifico

Art. 14- Restauro e risanamento conservativo (leggero)

Art. 15 - Restauro e risanamento conservativo (pesante)

Art. 16 – Ristrutturazione edilizia

Art. 17 – Nuova costruzione

Art. 18 - Demolizioni senza ricostruzione

Art. 19 - Riedificazione in caso di crollo

Art. 20 - Destinazioni d'uso

Art. 21 - Abitabilità degli alloggi

Art. 22 - Uso dei locali attualmente non residenziali

Art. 23 - Omissis

Art. 24 - Superficie minima degli alloggi

Art. 25 - Rifacimento delle scale

Art. 26 - Sistemazione degli spazi privati esterni

Art. 27 - Parcheggi privati pertinenziali

Art. 28 - Impianti tecnologici, fili telefonici, elettrici, condotte di acque, antenne televisive



Art. 29 - Impianti di riscaldamento, condizionamento

Art. 30 - Insegne

Art. 31 - Pavimentazione stradale e arredo urbano

TITOLO III – MODALITA' TECNICHE DI INTERVENTO E CODICE DEI MATERIALI  
DA IMPIEGARE

Premesse

Art. 32 – Strutture orizzontali

1. Volte ed archi
2. Solai in legno

Art. 33 – Strutture verticali

1. Fondazioni e sottofondazioni
2. Presenza di umidità
3. Muri maestri e facciate esterne
4. Muri divisorii
5. Scale

Art. 34 – Coperture

1. Coperture su volta
2. Copertura a falda

Art. 35 – Impianti tecnologici

1. Adeguamento degli impianti tecnologici

Art. 36 – Finiture e relativi materiali

1. Elementi architettonici interni ed esterni
2. Facciate ed intonaci
3. Infissi
4. Canali di gronda e pluviali
5. Doccioni in pietra
6. Cancelli e recinzioni
7. Pergole
8. Elementi architettonici interni
9. Logge
10. Pavimentazioni di stradine, sottopassi, slarghi e piazzette pubbliche e private
11. Opere in ferro

Art. 37 – Consolidamento statico e problemi sismici

TITOLO IV - AREE AGRICOLE NEI SUB/ AMBITI "R0"



**COMUNE DI BORGIO VEREZZI - FASCICOLO "E" CONTENUTI NORMATIVI AMBITI ASR 2 – VEREZZI / ASR1 – BORGIO [Adeguato a DGR 165.408/ 2022](#)**

Art. 38 - Aree agricole nei sub/ ambiti "R0"

Art. 39 - Rete viaria di antica formazione

Art. 40 - Fasce coltivate ed orti

TITOLO V – SUB AMBITI DI CONSERVAZIONE RURALI STORICI - DI  
PRODUZIONE ARICOLA Agn1a E DI PRESIDIO AMBIENTALE Agn2a IN ASR

Art. 41 – "Agn2a" sub/ambito di Conservazione di Territori di Presidio  
Ambientale

Art. 42- "Agn1a" sub/ambito di Conservazione di Territori di Produzione  
Agricola

TITOLO VI - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

Art. 43 - Documentazione dei progetti

Art. 44 - Verifiche in corso d'opera

Art. 45 - Pubblico decoro

PARTICOLARI ARCHITETTONICI NUCLEI STORICI DI BORGIO VEREZZI

ALLEGATO E.1. ALLE NORME \_Cartografia scala1:1000



## **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art.1 - Estensione e validità delle presenti norme**

---

1. L'applicazione delle seguenti norme riguarda gli ambiti storici del comune di Borgio Verezzi, e più precisamente l'ambito storico isolato di **Verezzi** (ASR 2), caratterizzato dai nuclei storici di **Poggio, Piazza, Roccaro, Crosa - Chiesa**, ricompresi nel perimetro del sub/ambito **RO** del PUC. Gli Ambiti ASR.1 – Borgio e ASR.2 – Verezzi, sono stati articolati nei sub-ambiti R.0, AS.1, Agn.1a, Agn.2a, Agn.0 parte e PU.2 e disciplinati, sotto il profilo urbanistico-edilizio, dai contenuti del presente fascicolo ad eccezione del sub-ambito AS.1, disciplinato dall'art. 32, della Normativa Generale degli Ambiti di Conservazione e Riqualificazione, e dei sub-ambiti Agn.0 e PU.2, disciplinati, rispettivamente, dagli articoli 21 – 23.bis e 35 – 35.bis, della medesima Normativa Generale degli A. di C. e R. Tali ambiti, per le loro caratteristiche storiche ed ambientali sono classificati come "zona territoriale omogenea A " in base alle prescrizioni dell'art. n. 2 del D.M. 2/4/1966, n. 1444.

2. Sono specificatamente disciplinate nei termini di cui all'art.11 della L.R. n. 16/2008 e s.m.i. per mantenere l'uso abitativo di alcune parti caratteristiche degli edifici esistenti, nonché per aumentare l'estensione dei parametri di abitabilità, quali: altezze dei piani, dimensioni delle aperture, pendenze delle scale, ecc.

### **Art.2 - Finalità delle presenti norme**

---

1. Le finalità delle presenti norme sono quelle di migliorare le condizioni dell'uso residenziale nei nuclei storici in funzione della popolazione stabile, cioè di quella locale di vecchia tradizione. Inoltre, poiché siamo in presenza di un territorio storico particolarmente caratterizzato e di notevole

interesse culturale, la presente normativa si propone di valorizzare tali aspetti che sono anche componenti essenziali dell'economia locale.

Pertanto la presente normativa si propone:

- 1) il recupero degli alloggi attraverso interventi statici, igienici e funzionali;
- 2) la riqualificazione ambientale dei nuclei con il restauro delle tipologie architettoniche tradizionali e delle testimonianze di civiltà storica e di cultura materiale;
- 3) il miglioramento delle condizioni di accessibilità ai nuclei (percorsi pedonali, parcheggi, ecc.);
- 4) il superamento delle difficoltà di presidio del territorio agricolo, questione non risolta e di cogente attualità.

### **Art. 3 - Elaborati di riferimento**

---

Tavola della Struttura del PUC;

Allegato E1 alle norme- Cartografia 1:1000

Serie di tavole N°1 - "CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI"

Serie di tavole N°2 - "RIFERIMENTI NORMATIVI"

Serie di tavole N°3 - " DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI"

Serie di tavole N°4 - "PAVIMENTAZIONI"



#### **Art. 4 - Ambito di conservazione tessuti storici isolati – Verezzi (ASR.2)**

1.L'ambito di conservazione dei tessuti storici isolati di Verezzi, così come individuata sulla tavola della struttura del PUC, nel suo complesso costituisce uno spazio di valorizzazione dei centri storici, ambito ricco di vestigia di antica formazione, che richiede una conseguente conservazione di tutti i caratteri tradizionali ed identitari presenti, tra cui sentieri storici e aree carsiche, anche laddove non rappresentate negli elaborati allegati al PUC. Costituiscono un *unicum*: i quattro nuclei storici, le aree agricole al contorno con il loro apparato dei muri a secco, i sentieri storici, il Santuario Regina Mundi, la chiesa di San Martino, il cimitero di Chiesa, la chiesa di S. Agostino a Piazza, la cappella rurale Madonna dei Campi, il Mulino Fenicio, le grotte anticamente abitate di Chiesa, il Mulino storico a quota 185 slm, le cave storiche, la grotta degli Armorari posta al di sotto del nucleo di Poggio. Gli interventi eventualmente previsti, sugli edifici sopra menzionati, dovranno riferirsi alla categoria del restauro scientifico.

2. Nell'area collinare storica di Verezzi, non potranno essere previste opere che prevedano la modificazione delle infrastrutture storiche del territorio ( muretti a secco dei terrazzamenti ( ad eccezione di piccoli spostamenti necessari per l'ampliamento delle vie pubbliche principali che collegano i borghi), canalizzazioni, elementi costruttivi funzionali alla coltivazione, etc.) che dovranno essere rilevati e mantenuti anche qualora non sia presente un manufatto identitario nel lotto di intervento evitando modifiche che ne snaturino la matericità, la tecnica costruttiva, e lo scopo funzionale. In particolare i muri di fascia andranno mantenuti ed eventualmente ricostruiti esclusivamente con pietre locali ed a secco, senza l'ausilio di malte.

3. In tale area sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente sino al Risanamento Conservativo. I volumi agricoli dismessi, presenti nell'area,

nel caso di nuovo intervento edilizio, devono conservare la loro destinazione d'uso originaria (destinazione agricola).

4. Qualora d'intervento edilizio interessi manufatti identitari: case rurali, depositi agricoli, fienili, mulini, frantoi, etc., questi dovranno essere conservati nelle loro matrici materiche e tipologiche. In particolare, le proporzioni dei prospetti dovranno essere mantenute, così come le grandezze e la distribuzione delle bucatore. I nuovi interventi non dovranno snaturare l'assetto territoriale ad esso connesso così come i rapporti funzionali e volumetrici tradizionali tra gli edifici.

#### **Art. 4bis - Ambito di conservazione tessuti storici isolati - Borgio (ASR.1)**

1.L'ambito di conservazione dei tessuti storici isolati di fondovalle di Borgio, così come individuato sulla tavola della struttura del PUC, nel suo complesso costituisce uno spazio di valorizzazione del centro storico di Borgio; l'ambito ancora caratterizzato dalla presenza degli orti storici racchiude al suo interno oltre al centro storico di Borgio ( sub/ambito R0), il Santuario del Buon Consiglio, il ponte storico. A nord est lo stesso ambito confina con la grotta carsica Valdemino, di eccezionale bellezza e di grande interesse paleontologico e speleologico. Ai piedi del nucleo abitato, il sistema degli orti, attraversati dal rio Roggetto, con il lavatoi, l'area del vecchio mulino, i muri in parte ancora ben conservati, sono ulteriori elementi da ricomporre per rafforzare l'identità dei luoghi. Gli interventi, eventualmente previsti, sugli edifici sopra menzionati, dovranno riferirsi alla categoria del restauro scientifico.

#### **Art. 5 - Interventi**

1.All'interno degli ambiti ASR.1 e ASR.2, ad eccezione dei sub-ambiti AS.1, Agn.0 e PU.2, disciplinati della Normativa Generale e degli Ambiti possono



essere realizzati soltanto gli interventi indicati dalle presenti norme e dai suoi allegati scrittografici.

2. Tutti gli interventi si attuano con titoli diretti e dovranno rispettare le destinazioni e le prescrizioni, contenute nelle planimetrie e previste nelle presenti norme.

#### **Art. 6 - Unità minime di intervento**

---

1. L'unità minima d'intervento riferibile a singole unità immobiliari o alloggi, è ammessa per interventi qualificabili di manutenzione ordinaria, o di manutenzione straordinaria, a termini del DPR 380/2001, anche finalizzati alla realizzazione di servizi igienici.

2. Per gli altri tipi d'intervento (restauro, risanamento conservativo) sulle parti comuni dell'edificio è da assumere come unità minima d'intervento l'unità "casa", indipendentemente dalle proprietà e delle partiture catastali, comprese le pertinenze : androni cortili, giardini ecc.

3. Per tutte le tipologie d'intervento ammesse, ferma restando la finalità di eliminare alterazioni della struttura originaria e migliorare le dotazioni igieniche, alla condizione di non alterare gli spazi architettonici ed osservare il razionale utilizzo delle canalizzazioni di scarico degli impianti nei rapporti tra i locali sopra e sottostanti, è vincolante il rispetto dei contenuti normativi di cui al TITOLO III: Modalità tecniche di intervento e codice dei materiali da impiegare.

#### **Art. 7 - Interventi edilizi diretti**

---

1. Riguardano le 'unità minima' di intervento ed avvengono previo presentazione dei pertinenti titoli edilizi, ferma restando la preventiva acquisizione di eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli

paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico e delle altre normative di settore.

#### **Art. 8 - Standard urbanistici**

---

1. In caso di contrasto e/o mancata corrispondenza dei contenuti relativi alle dotazioni territoriali nelle tavole dell'elaborato E.1, con prevalenza delle localizzazioni e corrispondenti quantificazioni delle tavole nn. ST.09a "Standard urbanistici attuali" e ST.09b "Standard urbanistici progetto.

### **TITOLO II- DISCIPLINA TECNICA GENERALE**

#### **Art. 9 - Definizioni generali**

---

1. Per la individuazione dei modi d'intervento all'interno dei Centri Storici, vengono utilizzate le seguenti definizioni:

##### Tipo o tipologia edilizia:

è l'insieme dei fattori costruttivi e distributivi che caratterizzano certi edifici che possono considerarsi simili o ripetuti per omogeneità di dimensioni e di rapporti fra le singole parti.

##### Aree di pertinenza:

si intendono le parti non edificate del lotto, e quelle dentro all'isolato che garantiscono l'areazione e la luminosità delle parti dell'edificio prospicienti all'interno, nonché spazi adibiti a orto, giardino, ecc.;

##### Compromissioni:



si intendono quelle operazioni effettuate in epoca recente che hanno alterato le caratteristiche della tipologia originaria nella struttura generale, o parti della struttura (coperture, solai, scale, ecc.), o infine elementi architettonici e materiali originari (scale, portali, gronde, facciate, porticati, aperture dei negozi, ecc.).

#### Superfettazioni del tipo edilizio:

si intendono le aggiunte di volumi impropri che hanno modificato il volume dell'edificio originario con sopraelevazioni, volumi e corpi aggiunti, volumi pensili, occlusioni di balconi, logge, cavedi ed infine manufatti costruiti negli spazi liberi.

#### Superfettazioni ed alterazioni tecnologiche:

si intendono quelle modifiche e aggiunte di condutture e canalizzazioni collocate all'esterno e con materiali impropri, nonché tutti elementi (rivestimenti, coperture, infissi, intonaci, coloriture, ecc.) in aperto contrasto con la tradizione costruttiva locale.

#### Elementi originali:

possono essere definiti tali tipologie, parti architettoniche, ecc. relative alla fase in cui l'edificio ha raggiunto un assetto compiuto che è ancora la base delle strutture attuali, senza per questo intendere l'epoca, quasi sempre ignota, della prima fondazione dell'edificio

#### **Art. 10 - Categorie d'intervento**

Gli interventi edilizi ammessi dalla presente disciplina, nel rispetto dei contenuti dell'allegato E.1, alle tavole n. 2 denominate "Riferimenti alla normativa" sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria,
- restauro scientifico;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia limitatamente agli interventi di ricostruzione per i fabbricati individuati nelle tavole di Roccaro e Poggio;
- nuova costruzione, all'interno dei sub-ambiti Agn.1a e Agn.2a, limitatamente ai locali a destinazione agricola e nei termini indicati al successivo articolo 17;
- demolizioni senza ricostruzione;
- demolizioni con ricostruzione in Ambito R.2, limitatamente al sub-Ambito Agn.1a e nei termini indicati all'art. 28.bis della Normativa Generale e degli Ambiti.

Per tutte le categorie d'intervento sopra elencate sono vincolanti i contenuti normativi di cui al TITOLO III, Modalità tecniche di intervento e codice dei materiali da impiegare.

#### **Art. 11 - Manutenzione ordinaria**

1. "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;



### **Art. 12 - Manutenzione straordinaria**

---

1. "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d' uso;

### **Art. 13 - Restauro scientifico**

---

1. Sono stati raggruppati in questa categoria, oltre agli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs N. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni, quegli edifici che per le loro funzioni e per le loro specifiche caratteristiche costituiscono le testimonianze storiche più emergenti e significative degli insediamenti e del territorio di Borgio Verezzi.

2. I tipi di intervento previsti riguardano il restauro di tutti gli elementi architettonici e decorativi, da eseguirsi con procedimenti di ricerca e di ripristino. I criteri da seguire saranno quelli della vigente Carta Italiana del Restauro, con il recupero di spazi e di elementi architettonici originari, nonché ogni traccia significativa della cultura materiale locale.

3. Integrazioni e parti ricostruite dovranno essere subordinate alle parti antiche, senza falsi stilistici. Decorazioni e semplici quadrature ad affresco dovranno essere conservate anche se deteriorate e frammentarie.

4. Nel rifacimento degli intonaci e per il passaggio di canalizzazioni incassate per impianti elettrici ecc., è fatto obbligo di procedere con cautela a saggi di raschiatura delle imbiancature, con la collaborazione dei tecnici della Soprintendenza, per accertare l'eventuale presenza di affreschi e decorazioni di epoche diverse.

5. Per interventi di scavo, dovranno essere chiamati esperti in archeologia che eseguiranno saggi ed indagini sulle stratificazioni esistenti e raccoglieranno gli eventuali reperti.

6. Sono considerati di restauro i seguenti interventi:

a) il recupero degli elementi storici, architettonici o artistici o il ripristino delle parti alterate dei fronti esterni ed interni e degli ambienti interni;

b) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo - organizzativo originale;

c) la conservazione, il ripristino o il miglioramento degli spazi liberi di pertinenza dell'edificio quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostrini, i porticati;

d) il consolidamento, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, dei seguenti elementi strutturali: - murature portanti sia interne che esterne; - solai e volte; - scale; - tetto con eventuale ripristino della copertura originale;

e) la eliminazione delle superfetazioni costituenti parti incongrue dell'impianto originario;



f) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico - sanitari nonché per l'efficienza energetica dell'edificio nel rispetto dei caratteri storici, culturali o architettonici.

5. Nel caso di immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente il restauro può comprendere interventi di miglioramento strutturale ai sensi della normativa di settore.

#### **Art. 14 - Restauro e risanamento conservativo (leggero)**

---

1. Interventi edilizi 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 consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

2. A titolo indicativo nel restauro e risanamento conservativo leggero sono compresi i seguenti interventi, che non riguardino le parti strutturali dell'edificio:

- opere che comportano le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche nonché quelle per realizzare i locali tecnici che si rendono indispensabili per l'installazione degli impianti tecnologici necessari agli usi previsti per gli immobili;
- il recupero degli elementi storici, architettonici o artistici o il ripristino delle parti alterate dei fronti esterni ed interni e degli ambienti interni;

- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo - organizzativo originale;

- la conservazione, il ripristino o il miglioramento degli spazi liberi di pertinenza dell'edificio quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri, i porticati;

- la eliminazione delle superfetazioni costituenti parti incongrue dell'impianto originario;

- l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico - sanitari nonché per l'efficienza energetica dell'edificio nel rispetto dei caratteri storici, culturali o architettonici.

- gli interventi volti a realizzare nuovi servizi igienico – sanitari.

#### **Art. 15 - Restauro e risanamento conservativo (pesante)**

---

Comprende interventi analoghi a quelli disciplinati all'art. 14 (restauro e risanamento conservativo leggero), che riguardino anche parti strutturali dell'edificio, nel rispetto dei contenuti normativi di cui al TITOLO III, Modalità tecniche di intervento e codice dei materiali da impiegare

#### **Art. 16 - Ristrutturazione edilizia**

---

1. E' da limitare a due interventi di ricostruzione filologica delle parti crollate per i fabbricati individuati nelle tavole denominate "Riferimenti alla normativa" nei nuclei di Roccaro e Poggio. Il PUC prevede la ricostruzione di questi sedimi per ricomporre il tessuto urbano storico dove la densità edilizia attuale lo consente. Questo avverrà entro i perimetri ancora individuabili in sito, conservando le murature esistenti, non superando le altezze e le dimensioni dell'involucro ancora esistente.



2. Le modalità costruttive e le finiture seguiranno le prescrizioni del TITOLO III, Modalità tecniche di intervento e codice dei materiali da impiegare, riprendendo forme, modi e finiture della tradizione edilizia locale.

#### **Art. 17 - Nuova costruzione**

1.-E' circoscritta ai soli sub-Ambiti Agn.2a e Agn.1a nei termini indicati dal presente articolo. In Agn.2a è limitata alla realizzazione di piccoli manufatti come indicati nell'Allegato A di cui alla Scheda 01, esclusivamente destinati a ricoveri attrezzi e funzionali al presidio ambientale ed al mantenimento dei coltivi ad orto, vigneto e oliveto, subordinatamente al rispetto dei condizionamenti idrogeomorfologici e ambientali eventualmente presenti nell'area di intervento. Tali manufatti non devono modificare le infrastrutture storiche del territorio (muretti a secco dei terrazzamenti, canalizzazioni, elementi costruttivi funzionali alla coltivazione), e non interferire con percorsi o sentieri storici, ed essere pertinenziali a lotti di coltivazione di superficie continua di almeno 3.000 mq. La realizzazione è subordinata alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'impegno da parte del soggetto attuatore contenente gli impegni al recupero, al mantenimento e alla manutenzione dei terrazzamenti e coltivazioni esistenti o da ripristinare, funzionali alla realizzazione dell'annesso agricolo. La destinazione d'uso, la consistenza e localizzazione del fabbricato non sono suscettibili di modificazione in quanto non costituenti edifici autonomamente utilizzabili.

All'interno del sub-Ambito Agn.1a, ad eccezione dei fabbricati qualificabili di valore testimoniale, come specificato all'articolo 28.bis, nonché degli "edifici di notevole importanza" come definiti nelle tavole di struttura di PUC, è ammessa la demolizione degli edifici a destinazione residenziale e non residenziale, con ricostruzione nell'Ambito R.2, nel rispetto delle condizioni, parametri e percentuali di incremento volumetrico, disciplinati

all'articolo 28.bis della Normativa Generale e degli Ambiti e delle eventuali ulteriori disposizioni normative dell'Ambito ricevente (R.2). Nell'Ambito Agn.1a, subordinatamente all'indicazione degli impegni di coltivazione a carico del soggetto attuatore, con il programma per il mantenimento delle attività da svolgere, della cadenza periodica e delle garanzie per il loro puntuale adempimento, è ammessa la riqualificazione, funzionale all'esercizio delle coltivazioni, degli esistenti manufatti agricoli, purchè non riconducibili alle tipologie oggetto di tutela sopra richiamate. Tale riqualificazione deve osservare dimensioni e caratteristiche tipologiche di cui al fascicolo A della Normativa Generale e degli Ambiti, come individuate dalla scheda 01 (2,40 m. x 2,40 m.), per estensioni minime e contigue del lotto coltivato di 1.000 mq., o dalla scheda 02 (4,30 x 2,40) per estensioni contigue del lotto coltivato di almeno 2.000 mq., anche quando ciò configuri ampliamento del manufatto esistente, purchè legittimamente esistente alla data di adozione del PUC alla data di adozione del PUC e subordinatamente al rispetto dei condizionamenti idrogeomorfologici e ambientali eventualmente presenti nell'area di intervento. La destinazione d'uso, la consistenza e localizzazione del fabbricato non sono suscettibili di modificazione.

All'interno dei sub-ambiti Agn1.a e Agn.2a, è vietata la demolizione e ricostruzione con aggregazione di manufatti a destinazione rurale e/o di annessi agricoli, così come il trasferimento in sub-ambiti contigui dei fabbricati di nuova realizzazione o riqualificazione a termini del presente articolo.

Parametri: DC: come da Codice civile; DS: fuori del perimetro dei centri abitati valgono le disposizioni di cui all'articolo 49 della Normativa Generale e degli Ambiti, DS min. = 5 m. entro il perimetro dei centri abitati; DF min. in Agn.2a = 50 ml.; DF min. in Agn.1a: non inferiore a quella intercorrente



tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

#### **Art. 18 - Demolizioni senza ricostruzione**

---

1. Riguardano edifici e manufatti, da considerarsi superfetazioni improprie, che hanno occupato aree storicamente libere quali: orti, giardini, fasce coltivate, aree di pertinenza, cortili, ecc., che risultino in aperto contrasto con l'ambiente storico e sociale. Tali edifici vengono individuati con apposita simbologia nelle allegate tavole n° 2 ovvero corrispondono ai fabbricati per cui ricorrono le connotazioni indicate nel presente articolo o in altri articoli dei contenuti normativi riferiti agli Ambiti ASR, con espresso rinvio alle presenti disposizioni. Riguardano inoltre le demolizioni, di piccole parti di volumi impropri e di muri di giardini, necessarie a consentire alcuni allargamenti stradali.

#### **Art. 19 - Riedificazione in caso di crollo**

---

1. Nel caso che durante l'esecuzione delle opere d'intervento si verificasse il crollo anche parziale dell'edificio, la ricostruzione potrà avvenire nelle forme e con le tecniche primitive, purché con una riduzione di volume del 20 %.

#### **Art. 20 - Destinazioni d'uso**

---

1. Le destinazioni d'uso degli edifici ricompresi in sub ambito R0 sono precisate nelle tavole allegate n°3 e sono prevalentemente riconducibili alla destinazione a residenza (art. 13, lett. a) della L.R. n. 16/2008 s.m.i.) e rurale (art. 13, lett. e) della L.R. n. 16/2008 s.m.i.), come funzioni principali, commerciale di vicinato (art. 13, lett. d) della L.R. n. 16/2008 s.m.i.) e turistico-ricettiva (art. 13, lett. b) della L.R. n. 16/2008 s.m.i.), come funzioni

complementari, oltre alla destinazione a servizi (art. 13, lett. g) medesimo riferimento normativo.

Le destinazioni d'uso nei sub-ambiti Agn1a e Agn.2a sono esclusivamente quella rurale, di cui all'art. 13, comma 1, lett. e) della L.R. n. 16/2008 s.m.i., residenziale, lettera a) del medesimo riferimento normativo, limitatamente alla consistenza esistente, la destinazione agrituristica (L.R. n. 37/2007 s.m.i.) nel rispetto della disciplina urbanistico-edilizia di PUC, i servizi (art. 13, lett. g) L.R. n. 16/2008 s.m.i.), come individuati nelle tavole di PUC "Standard urbanistici attuali" e "Standard urbanistici di progetto", nonché all'"Allegato F: determinazione delle dotazioni territoriali", che assumono carattere prevalente rispetto ai contenuti, grafici e normativi, del presente fascicolo.

2. Costruzioni ad uso di chiese e cappelle, individuate come tali nelle tavole allegate, anche se sconsacrate non possono essere adibite ad uso residenziale o per attività commerciali o turistiche ne per magazzini.

3. Sono ammessi usi per attività ricreative e culturali come: sale di riunione, conferenze, proiezioni, concerti, esposizioni, biblioteca, ecc.

#### **Art. 21 - Abitabilità degli alloggi**

---

1. Per gli edifici residenziali soggetti a disciplina di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo l'altezza dei vani abitabili è condizionata dall'assetto originario dell'edificio, anche se ciò comporta quote inferiori a quanto stabilito dal D.M. 5/7/1975.

Nei fabbricati individuati con la dicitura "Edificazioni moderne" nelle tavole 1 del presente fascicolo, denominate Caratteri tipologici degli edifici dovranno essere osservati la normativa generale vigente e il regolamento edilizio. Comunque nei casi in cui l'altezza media del vano sia inferiore a m.



2,20, dovrà esserne escluso l'uso abitativo. Con altezze sino a m 2 sono ammessi solo locali di disimpegno, depositi e servizi igienici purché con aereazione diretta.

#### **Art. 22 - Uso dei locali attualmente non residenziali**

---

1. Le tipologie edilizie caratteristiche del nucleo storico comprendono locali che in origine erano d'uso rustico che, legati alla vita economica della comunità, servivano per la lavorazione e il deposito dei prodotti agricoli, per stalle, magazzini, ecc. Sono in particolare di due tipi: a terreno (fondi o "casambole", e sui terrazzi ("casè"). Di tali vani è prescritta la conservazione quali testimonianze di cultura materiale; per quelli ai piani terreni e seminterrati è consentita una destinazione per attività economiche e produttive per cui, oltre agli usi tradizionali agricoli, sono ammessi quelli di laboratori artigianali, esercizi commerciali, depositi, ecc.

2. E' esclusa la destinazione ad autorimessa perché comporta nuove ampie aperture d'accesso, inopportune per evidenti ragioni architettoniche e statiche.

3. L'uso ad abitazione è concesso solo per i locali che presentano buone condizioni di abitabilità, cioè asciutti, ben aerati ed illuminati, e fermo restando quanto disposto dall'articolo 21 in ordine all'altezza media, con divieto di effettuare attività di scavo per incrementare l'originaria altezza dei locali.

4. Le vecchie costruzioni ad uso rustico esterne alle case, dovranno mantenere l'attuale destinazione d'uso.

#### **Art. 23 - Stralciato**

#### **Art. 24 - Superficie minima degli alloggi**

---

Nei vecchi edifici dovranno essere rispettate le tipologie originarie degli alloggi conservandone l'organizzazione distributiva, e le dimensioni preesistenti dei locali. Frazionamenti interni saranno concessi in conformità con l'art. 59 del vigente REC.

#### **Art. 25 - Rifacimento delle scale**

---

1. Negli edifici soggetti ad interventi di Risanamento Conservativo, il rifacimento delle scale è consentito solo quando la pendenza massima è superiore al 100%. Comunque sono in ogni caso consentiti rifacimenti localizzati, a condizione che sia mantenuta la posizione e la dimensione del vano originario in cui è la scala, e siano osservate le prescrizioni di cui al TITOLO III: Modalità tecniche di intervento e codice dei materiali da impiegare, per quanto riguarda le modalità di intervento e i materiali da usare.

#### **Art. 26 - Sistemazione degli spazi privati esterni**

---

1. Al fine di ottenere il titolo abilitativo, per ogni unità minima di intervento, dovrà essere presentato un progetto della sistemazione delle aree di pertinenza all'aperto, compresi porticati, logge, androni e sottopassaggi. Su planimetria non inferiore alla scala 1/100, dovranno essere precisate le zone pavimentate e quelle ad orto o giardino, tutte le finiture e le piantumazioni. E' prescritto il mantenimento di tutti gli elementi originali esistenti: muri di cinta, portoni, cancelli, pergolati, scale esterne, panchine in muratura, pozzi, pavimentazioni, sistemazioni coltivate ecc. Questi spazi devono mantenere il carattere di corti rustiche e di giardini ortivi; le pavimentazioni originali in pietra locale saranno ripristinate anche per le porzioni che erano state occupate con costruzioni precarie. Per le piantagioni è prescritto l'uso di essenze di tradizione locale.



## COMUNE DI BORGIO VEREZZI - FASCICOLO "E" CONTENUTI NORMATIVI AMBITI ASR 2 – VEREZZI / ASR1 – BORGIO [Adeguato a DGR 165.408/ 2022](#)

Lungo le pubbliche vie vi sono diversi spazi o piazzette di proprietà privata che erano aperti, e in alcuni casi lo sono ancora, ad un uso semipubblico. Sono ambienti tipici di tessuti urbani medioevali che costituiscono ancora valide articolazioni della compagine edilizia. Queste piazzette sono individuate dal piano e devono essere recuperate, lastricate se già non lo sono, essere liberate da chiusure e recinzioni e restare aperte con libero accesso dalla strada. Le recinzioni dei giardini sono ammesse soltanto con siepi (siepe armata) e cespugli o con tradizionali muri di pietra locale. Le recinzioni e i muri esistenti tra proprietà confinanti dovranno mantenere una continuità tipologica (come forma, altezza, colore, ecc.).

2. Negli interventi dovranno essere seguite le prescrizioni di cui al TITOLO III: Modalità tecniche di intervento e codice dei materiali da impiegare sulle modalità tecniche e materiali da impiegare.

### **Art.27 - Parcheggi privati pertinenziali**

---

1.E' consentita la realizzazione di soli parcheggi privati pertinenziali su aree scoperte, localizzate ad un massimo di 100 metri dall'abitazione di pertinenza, alle seguenti condizioni:

- la nuova area parcheggio deve essere servita da una strada carraia esistente;
- per la realizzazione della nuova area parcheggi non potranno essere demoliti muri a secco in pietra né altri elementi della cultura materiale agricola;
- i nuovi parcheggi non potranno essere localizzati in zone panoramiche;

- i nuovi parcheggi dovranno avere le pavimentazioni previste all'art. 26 se ubicati all'interno dei centri storici, pavimentazione drenante con grigliato erboso, se esterni ai centri storici;

- le nuove aree parcheggio non potranno avere alcuna copertura. Potranno essere realizzati dei pergolati in legno sui quali far crescere piante rampicanti di tipo ombreggiante.

- Tali parcheggi dovranno essere resi pertinenziali alle abitazioni con atto notarile pubblico da registrarsi in Conservatoria dei Registri immobiliari entro la fine dei lavori.

- è fatta comunque salvo quanto previsto all'art.19 della LR 16.

### **Art. 28 - Impianti tecnologici, fili telefonici, elettrici, condotte di acque. antenne televisive**

---

1.Per tutti gli interventi edilizi su ogni unità minima stabilita dalla presente normativa, è fatto obbligo di predisporre la sistemazione degli impianti tecnologici attuando i collegamenti con i servizi primari di urbanizzazione ( fognature, sistemi di smaltimento , acquedotto, reti elettriche e telefoniche) Ciò allo scopo di disporre per ogni edificio attacchi ispezionabili collegati alla rete tecnologica stradale, che consentano lavori all'interno dell'edificio stesso senza dover procedere a nuove rotture delle pavimentazioni stradali. Dove non è possibile il collegamento alla fognatura comunale, dovranno essere eliminate tutte le forme di smaltimento a fossa perdente e sostituite con fosse biologiche a tenuta. In ogni caso allo scopo di diminuire il carico di sostanze inquinanti sui collettori comunali e sugli impianti di depurazione pubblica secondaria e terziaria, sono prescritti pozzetti di decantazione per le acque grigie con alti contenuti di detersivi provenienti da lavatrici meccaniche private e da trattorie, ecc. Tali pozzetti dovranno essere ripuliti periodicamente ed il materiale, contenuto in



## COMUNE DI BORGIO VEREZZI - FASCICOLO "E" CONTENUTI NORMATIVI AMBITI ASR 2 – VEREZZI / ASR1 – BORGIO Adeguato a DGR 165.408/ 2022

sacchetti impermeabili, sarà consegnato ai servizi comunali di raccolta dei rifiuti solidi. I cavi ENEL e i tubi di altri servizi dovranno sempre essere interrati.

2. Tutti gli interventi sugli edifici devono prevedere una revisione dei fili esterni di conduzione degli impianti telefonici ed elettrici e delle condotte di acque bianche. Si dovrà prevedere un intervento complessivo di sistemazione in appositi condotti sotterranei, comunque, tutti i fili esterni devono passare in verticale lungo le linee di perimetro in orizzontale lungo le linee di marcapiano orditi in relazione al tracciato viario. Negli edifici esistenti, per ogni unità minima d'intervento, sulla cui copertura siano installate più di due antenne o parabole radio-televisive, nel caso di intervento edilizio, anche di una singola unità immobiliare, i proprietari devono provvedere alla sostituzione delle antenne individuali con un'unica antenna centralizzata.

In ogni caso la collocazione di tali elementi, dovrà essere il meno evidente possibile per il rispetto del particolare ambiente.

### **art. 29 - Impianti di riscaldamento, condizionamento**

1. Gli impianti di riscaldamento devono seguire la normativa vigente in materia. In ogni caso gli elementi costituenti gli impianti devono inserirsi con il massimo rispetto nelle strutture esistenti sia all'esterno che negli interni. Non sono consentiti in ogni caso tubazioni o altri elementi a vista.

### **Art. 30 - Insegne**

1. Insegne commerciali ed altre forme pubblicitarie non devono alterare la percezione degli spazi urbani e delle strutture architettoniche dei Centri Storici. Non sono in alcun caso permesse insegne ai piani superiori o applicate ai balconi.

2. Sono ammesse quelle regolamentari per le farmacie e tabacchi. La nuova segnaletica di carattere commerciale dovrà essere contenuta nell'altezza di 50 cm. al di sopra delle aperture del piano terreno e realizzata con materiali tradizionali: ferro e legno dipinti, escludendo materiali plastici.

3. Non sono ammesse le insegne luminose a luce diretta.

### **Art. 31 - Pavimentazione stradale e arredo urbano**

1. Nelle apposite tavole (tavole n°4 allegato E.1) viene indicato il disegno con i relativi materiali, delle superfici di usura delle strade, dei vicoli, dei porticati e degli spazi liberi, che comprende le parti esistenti da conservare e quelle alterate che devono essere rielaborate. I materiali prescritti sono masselli in pietra di Verezzi o locale di varia misura e acciottolati, con esclusione dell'uso di mattonelle in cemento e di manti bituminosi e asfalti. Le vecchie strade pubbliche interne al nucleo saranno soggette ad interventi di restauro. In particolare saranno conservati e ripristinati dove manomessi gli acciottolati, mattonati, gradini in pietra, ecc., nonché muri laterali, papetti, portali, fontane, edicole religiose, piantagioni, ecc.

2. I marciapiedi e le lastricature, pubbliche o private, non potranno essere eseguite ad *opus incertum*, ma con tecnica tradizionale e permeabile all'acqua, quale il selciato eseguito con pietre locali a spacco e posato con allettamento in terra o sabbia senza l'utilizzo di cemento o malta.

## **TITOLO III – MODALITÀ TECNICHE DI INTERVENTO E CODICE DEI MATERIALI DA IMPIEGARE**

### Premesse

Nei borghi storici di Borgio Verezzi le opere di fondazione sono molto ridotte: gli edifici appoggiano in genere su strati rocciosi che spesso affiorano in vista nei locali a piano terreno. Questi ultimi sono spesso



**COMUNE DI BORGIO VEREZZI - FASCICOLO "E" CONTENUTI NORMATIVI AMBITI ASR 2 – VEREZZI / ASR1 – BORGIO [Adeguato a DGR 165.408/ 2022](#)**

rimasti allo stato di rustico, dal punto di vista delle finiture, ed erano usati per attività produttive e depositi legati all'agricoltura.

La tecnologia costruttiva in elevazione era molto semplice e lo stesso materiale, un calcestruzzo di malta pozzolanica con inglobate a sacco pietre delle cave locali, era utilizzato per costruire le fondazioni, i muri portanti e le volte che costituivano i solai e coperture. Queste ultime, finite a terrazzo con uno strato di malta impermeabile, erano utilizzate come aie agricole.

Ogni nucleo è un'aggregazione di volumi che culminano nelle torri di difesa con il risultato di una architettura unitaria per forme, materiali e colori, nella quale è però difficile distinguere una casa dall'altra.

I prospetti sono o in pietra a faccia a vista o intonacati con malte che assumono il colore della pietra rossa locale usata come componente degli impasti. Le aperture sono di dimensioni variate secondo l'importanza dei locali da illuminare e liberamente disposte con risultati compositivi mai ripetuti. I parapetti dei terrazzi continuano in altezza le pareti dei prospetti e si distinguono solo per gli elementi in pietra che sporgono alla loro base. Tali elementi sono i doccioni di scarico delle acque piovane dalle terrazze e le pietre forate in cui venivano infissi dei pali in legno a sostegno dei pergolati e ripari dal vento.

Queste caratteristiche costruttive sono ancora leggibili in parte nei nuclei di Verezzi meno a Borgio dove negli ultimi secoli, in modo più diffuso, è stato sovrapposto alle vecchie case un volto diverso che potremmo definire "borgnese"; alcune terrazze sono state coperte con tetti a falde, le finestre sui prospetti sono state allineate e i vani delle aperture sono stati decorati con riquadrature dipinte ad affresco.

In certi casi le scale sono state rifatte in vano proprio. Le tipologie architettoniche di Borgio Verezzi comprendono oltre agli spazi residenziali dei locali ad uso agricolo. Per lavorazione e il deposito di prodotti, per il ricovero degli animali. Nei fondi delle case è abbastanza comune trovare dei vani ricavati in seminterrato allo scopo di mantenere opportune condizioni di temperatura e di umidità; tali vani erano usati, in origine, come cantine attrezzate per la produzione e la conservazione del vino, o come frantoi (gombi) per l'olio.

Sempre a livello di sottostrutture si possono trovare stalle per le capre, muli, conigli, galline ed altri animali domestici, spesso coperte a volta con altezza sufficiente per contenere un soppalco interno in legname per il deposito del fieno. Le terrazze con pavimentazione incurvata per favorire il rapido deflusso delle acque che avveniva con immediatezza attraverso i doccioni di pietra, erano usate come aie agricole e come essiccatoi essendo asciutte, soleggiate e ventilate. Nelle pietre forate ad anello, che spesso si vedono all'esterno dei parapetti erano infissi dei rustici pali in legno che potevano sorreggere teli a riparo dal vento, o pergolati. Inoltre sulle terrazze, si aprivano piccoli vani coperti ma aperti detti "casè", che servivano da deposito di derrate ed attrezzi. Questi locali, interrati, seminterrati, casè, non presentano caratteri di abitabilità per le loro condizioni edilizie ed igieniche; la normativa particolareggiata ne prescrive il recupero come vani aperti. Opere di adattamento diverse, che comporterebbero inevitabili trasformazioni delle caratteristiche costruttive originarie e spesso delle strutture portanti dell'edificio per la necessità di attuare isolamenti con formazioni di intercapedini areate, non sono consentite. Per tutte le norme sui modi di intervento che seguono (strutture verticali, orizzontali, coperture, ecc.) vale il principio generale per cui ogni operazione deve scaturire da uno dei sotto elencati criteri:



A) Conservazione materica degli elementi antichi (ottenuta con analisi di laboratorio per constatare il livello di degrado dei diversi materiali, pulitura mediante sabbiatura o altre tecniche, stesura di materiali protettivi);

B) Sostituzioni di parti rovinate con l'uso di materiali e tecnologie tradizionali;

B) Rinnovo (sostituzione) di parti totalmente degradate, anche con l'impiego di nuove tecnologie nei limiti delle precedenti norme.

Ciò premesso, in aggiunta a quanto prescritto nei diversi articoli della normativa particolareggiata, vengono fissate una serie di norme riguardanti i modi di intervento su:

1) strutture orizzontali;

2) strutture verticali;

3) coperture;

4) impianti tecnologici;

5) finiture e relativi materiali;

6) consolidamento statico e problemi sismici.

Deve essere precisato che le modalità d'uso di tali prescrizioni tecniche debbono essere sempre messe in stretto rapporto con le diverse condizioni di valore architettonico che presentano i singoli edifici, anche secondo le classificazioni dei tipi di intervento stabilite dalla normativa particolareggiata.

## **Art. 32 – Strutture orizzontali**

---

### 1 Volte ed archi

Queste strutture dovranno essere conservate e lasciate completamente in vista, anche nei casi di suddivisione dei vani.

Il ripristino ed il consolidamento di tali strutture, a seconda del grado di dissesto e di deterioramento, avverrà mediante opere di rinforzo nell'estradosso con strutture armate, con sostituzione di elementi sconnessi deteriorati, con tiranti metallici, ecc. Per le volte provviste di cornici o capitelli in pietra o in gesso, questi dovranno essere restaurati e ricomposti con le stesse modanature.

Nei casi in cui le volte presentano la struttura a mattoni (o in pietra) a faccia a vista, esse dovranno essere ristuccate nei giunti con malta di calce bianca.

### 2 Solai in legno

Sono strutture non molto diffuse nei Centri Storici, i pochi esistenti non possono essere sostituiti ma solo restaurati.

Per il restauro e il ripristino di tali solai è prevista la sostituzione degli elementi deteriorati, il lavaggio dei legnami con solventi o mediante sabbiatura, l'applicazione di sostanze antitarpe e la verniciatura finale con più mano coppale e cera.

Il consolidamento dei solai in legno potrà avvenire, dopo la rimozione del pavimento e della caldana, mediante la formazione di una soletta di circa cm 5/6 di spessore (previa stesura di un manto bituminoso sul tavolato) formata da argilla espansa o altro materiale isolante ed armata con rete elettrosaldata (maglie di cm 5 x cm 15 e di diametro minimo mm 3) ancorata a ferri a "L" fissati alle murature.



Questo procedimento può essere preventivamente integrato, a seconda dei carichi e delle luci dei soppalchi dall'inserimento all'estradosso delle travature lignee di profilati metallici (ferri a "T") rovesciati.

### **Art. 33 – Strutture verticali**

#### 1 Fondazioni e sottofondazioni

Il consolidamento delle strutture di fondazione, quando necessario, verrà effettuato senza demolire le murature in elevazione mediante sottofondazioni realizzate per tratti di metri 1/1,50 con getti di conglomerato cementizio iniettato con compressore o con strutture in c.a. Tali operazioni sono condizionate alle prescrizioni contenute all'art. 44 della normativa dei sub ambiti R0 (verifiche in corso d'opera).

#### 2 Presenza di umidità

Data la natura rocciosa del terreno e la presenza di fondazioni superficiali, come descritte in premessa, non è possibile isolare i muri umidi dei locali a piano terra, già di uso rustico, per renderli abitabili. L'umidità ascendente dal terreno per capillarità potrà essere fermata iniettando per lenta traspirazione nei muri sostanze speciali a base di siliconi. L'umidità discendente da perdita di scarichi, fognature e coperture sarà eliminata agendo sulle cause. Per gli ambienti a piano terra, o seminterrati a destinazione residenziale o commerciale, è ammessa e suggerita la formazione di solai posati su cordoli rialzati e di pareti leggere formanti camera d'aria di intercapedine con prese d'aria esterna e rispettive uscite. I nuovi solai dovranno essere opportunamente staccati dalle vecchie murature verticali mediante risvolti di cartone catramato o con altri materiali isolanti.

#### 3 Muri maestri e facciate esterne

Saranno restaurati usando i materiali originari. Non è ammesso lo scrostamento di quelli intonaci (se non ammalorati) per portare in vista la pietra (i ricorda l'infelice risultato della Chiesa di S. Agostino a Piazza).

Le pietre causalmente affioranti dagli intonaci saranno lasciate in vista. I muri in pietra non potranno essere intonacati e dovranno essere, in caso di degrado, ricomposti con gli stessi materiali e con stuccature di malta di calce bianca impastata con frammenti di pietra di Verezzi: tale stuccatura non dovrà essere incisa con rigature. Le facciate potranno essere trattate con vernici per esterni idrorepellenti al silicone, opache e perfettamente trasparenti, stese a pennello; **sono tassativamente esclusi tutti i tipi di verniciature coprenti.**

Nei casi di fessurazione, di modeste gonfiature e di strappi delle mura, si utilizzeranno reti elettrosaldate poste in opera dalla parte interna successivamente coperte con getto di calcestruzzo e soprastante intonaco. Eventuali cordoli di coronamento in c.a., da effettuarsi anche in relazione alla ristrutturazione delle coperture, dovranno essere realizzati all'interno del muro di facciata senza interessare e rimuovere le cornici di gronda.

Per le murature esterne intonacate si prescrive l'uso di materiali e tecniche tradizionali. In caso di rifacimento si procede ad una prima stesura di malta di cemento idrofugato, successivamente si stende la malta cementizia composto con sabbia, cemento e grassello di calce bianca oppure la malta bastarda. L'ultimo velo (arenino) di finitura degli intonaci dovrà essere eseguito con frattazzo di legno o a fil di cazzuola e sarà composto da un impasto di sabbia fine, grassello di calce bianca e cemento bianco. La coloritura della parete verrà effettuata mescolando nell'impasto suddetto dei colori minerali (ossidi) che ripeteranno la serie dei colori tradizionali.



Sono assolutamente esclusi intonaci e tinteggiature con vernici plastiche o simili. Le facciate esterne, sia prospicienti strade pubbliche e private sia cortili, orti e giardini, dovranno essere conservate, restaurate ed eventualmente ricomposte con gli elementi in pietra esistenti, quali architravi, stipidi, davanzali e soglie, cornici di gronda ed altre, scalini, zoccolature e panche esterne, pietre forate ecc. La sostituzione eventuale di tali elementi dovrà essere eseguita con pietra di Verezzi o del Finale di conveniente spessore e colore.

E' escluso l'uso di qualsiasi tipo di marmo.

#### 4 Muri divisori

Quando i muri divisori hanno origine da adattamenti e ristrutturazioni di epoca recente, si potranno eliminare o ridurre in altezza in modo da ripristinare la configurazione degli spazi interni originari, in genere unitari e pregevoli per la presenza di volte in mattoni, in pietra o intonacate. Lo stesso criterio dell'uso di divisorii più bassi dei soffitti dovrà essere utilizzato per la formazione di nuove pareti divisorie per creare corridoi, bagni ecc. In tal caso potranno essere impiegati anche elementi prefabbricati leggeri finiti con intonaco a calce.

#### 5 Scale

Le vecchie scale dovranno essere restaurate sostituendo le parti deteriorate, anche portanti, con gli stessi materiali le stesse forme e dimensioni. Gli scalini delle nuove scale, in caso di presenza di strutture lignee deteriorate portanti le rampe potranno essere sostituite con elementi in ferro pesante. Nuove scale di collegamento fra piani diversi non sono ammesse quando questo comporti il taglio di volte in pietra o mattone. I sopralchi e le relative scale potranno essere realizzate solo con

strutture in ferro e legno, utilizzando un disegno moderno ed evitando improprie soluzioni "falso antico".

### **Art. 34 – Coperture**

---

#### 1 Coperture su volta

Per le ristrutturazioni dei manti di copertura su volte esistenti, da conservare nella loro struttura originaria, si dovrà provvedere per prima cosa alla formazione di uno strato di 5/6 cm in getto di calcestruzzo impastato con materiale leggero (argilla espansa) steso su rete elettrosaldata a maglie quadrate. Successivamente gli strati di materiale di impermeabilizzazione dovranno essere coperti da una stesura (2/3 cm) di sabbia fine grigliata su cui si formerà il pavimento in piastrelle di cotto, possibilmente riutilizzando materiale preesistente o uno strato di malta composta da calce, cemento bianco e polvere di pietra locale di Verezzi. Le coperture non praticabili, realizzate con lastre solari, saranno provviste di giunti di dilatazione sigillati con catrame. La cimasa dei muretti di parapetto sarà coperta con mattoni, le pareti interne saranno dello stesso tipo di quelle delle facciate (pietra in vista o intonaco) e dovranno coprire, anche con l'uso di eventuali zoccolini in mattoni, i risvolti degli strati d'impermeabilizzazione.

Sono esclusi i manti sintetici di impermeabilizzazione comunque colorati e le coperture delle terrazze con lastre in fibrocemento o altri materiali

#### 2 Coperture a falda

Sono da conservare le originarie strutture in legno (capriate, travi, travicelli, tavolati di legno o tavelle in cotto) e le grondaie in lamiera. Il restauro dovrà avvenire con l'uso degli stessi materiali.



Non sono ammesse strutture con solai misti in c.a. e laterizio e in ferro e laterizio.

Le superfetazioni improprie dovranno essere abolite (sopraelevazioni, terrazze, coperture ecc.).

Per le operazioni di consolidamento e di ripristino delle strutture lignee si dovrà usare gli stessi legnami trattando i materiali recuperati e quelli sostituiti con sostanze ignifughe ed antitarmiche. Le catene delle capriate in legno se non danno sufficienti garanzie statiche, possono essere rafforzate o sostituite con tiranti metallici. Non sono ammessi mutamenti delle quote e delle pendenze delle coperture salvo il maggior spessore dovuto all'inserimento degli strati isolanti e di impermeabilizzazione previsti dalle leggi vigenti. Per il manto di copertura è prescritto il recupero dei coppi in laterizio; la sostituzione di eventuali parti dovrà, in via preferenziale, effettuarsi con pezzi di recupero o nuovi purché formati a mano; è anche ammesso l'uso di lastre di ardesia (abbadini) di formato quadrato, è altresì ammesso il mantenimento delle coperture in tegole marsigliesi già esistenti nei casi di interventi parziali di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sono escluse coperture anche parziali in fibrocemento, coppi di cemento colorato, tegole marsigliesi e simili.

Non è ammessa la formazione di nuovi abbadini. E' ammessa l'istallazione di lucernai nelle falde del tetto della dimensione planimetrica sino ad 1/10 dell'estensione della falda del tetto su cui insistono.

I comignoli antichi esistenti saranno conservati e ripristinati. Quelli nuovi dovranno essere realizzati con forme simili a quelle tradizionali; per gli sfiati dei tubi di aerazione forzata, potranno essere usati piccoli comignoli prefabbricati in cotto o in rame.

Sono esclusi comignoli in fibrocemento e in plastica.

## **Art. 35 – Impianti Tecnologici**

### 1 Adeguamento degli impianti tecnologici

In tutte le categorie d'intervento è consentita l'istallazione degli impianti igienici sanitari, di cucine, di impianti di riscaldamento. In ogni caso questi impianti devono essere collocati nelle parti di scarso interesse architettonico per non alterare le caratteristiche originarie dell'edificio. E' da prevedersi l'istallazione di cucine e di servizi igienici anche in blocchi unificati con impianto di aerazione forzata. Le colonne degli impianti e della aerazione forzata non dovranno tagliare le volte e le travi maestre dei solai lignei. Quando è possibile si suggerisce di far passare tali colonne negli angoli dei vani senza eseguire tracce murarie. Per l'istallazione di impianti di riscaldamento e delle relative tubazioni, si dovrà cercare di evitare o limitare le tracce sui muri, utilizzando tubazioni in rame o l'impianto a sistema a "monotubo".

## **Art. 36– Finiture e relativi materiali**

### 1 Elementi architettonici interni ed esterni

Tali elementi (pietre bucate delle coperture, doccioni di pietra, zoccolature e sedili di pietra, portali, davanzali delle finestre, ringhiere in ferro, loggiati, scale esterne, porte ed infissi interni ed esterni, capitelli, cornici, tabernacoli, fontane, camini ecc.), dovranno essere restaurati e restituiti al loro stato originale mediante operazioni di lavaggio, raschiatura, trattamento con sostanze ignifughe trasparenti. Nel restauro delle facciate è prevista l'eliminazione di tutti i rivestimenti eseguiti con materiali impropri, soprattutto in corrispondenza delle aperture dei negozi. Oltre alle prescrizioni degli art. 30 e 31 per le insegne e il pubblico decoro, nei



casi di negozi (nuovi o da restaurare), sono prescritti i risvolti sulle spalline del muro realizzati con lo stesso tipo di intonaco della facciata o rivestiti con elementi lineari a semplice disegno in pietra di Verezzi o di Finale.

Si esclude l'uso del marmo o di altre pietre.

## 2 Facciate ed intonaci

Nel restauro delle pareti esterne ed interne si dovranno conservare le parti esistenti del vecchio intonaco ancora in buone condizioni; le parti cadenti o deteriorate dovranno essere sostituite con materiale analogo formato secondo le vecchie tecnologie.

Non è ammesso l'uso di intonaci plastici di coloriture sintetiche o lavabili, né materiali con grana di marmo a basi plastiche o resinose da stendere a spatola (granigliati, graffiti e simili).

Nel caso di presenza di semplici decorazioni a fresco sulle facciate, ne è prescritto il ripristino secondo i disegni originali (da documentare con grafici e fotografie prima dell'inizio dei lavori). Sull'ultimo velo di finitura dell'intonaco esterno (impasto composto da sabbia fine, grassello di calce bianca, cemento bianco e colore minerale) le decorazioni verranno eseguite impiegando colori acrilici non vinilici.

La coloritura degli intonaci (data dal colore minerale contenuto nell'ultimo velo dell'intonaco esterno) dovrà avere l'approvazione degli apparati tecnici del Comune di Borgio Verezzi. Il Comune si riserva la facoltà di richiedere, motivandolo, l'uso di tinte diverse da quelle proposte.

## 3 Infissi

I serramenti esterni dovranno, per quanto possibile, essere recuperati e restaurati. Il loro rifacimento dovrà essere eseguito utilizzando lo stesso tipo di legno verniciato a più mani di grigio chiaro ed opaco per esterni. Sono ammessi gli scuri di legno sempre colorati a smalto opaco grigio chiaro e, dove esistenti, il mantenimento delle persiane alla genovese nella classica tinta verde Liguria. In particolari casi (negozi, con dimensioni molto ridotte delle aperture) potranno essere ammessi profilati di ferro pesante bruniti a caldo nell'olio. Per i portoni è prescritto il restauro di quelli esistenti o la loro sostituzione con legni e colori analoghi a quelli antichi.

Non è assolutamente ammesso l'uso di serramenti in plastica, in alluminio, in ferro smaltato a mano o a fuoco né l'istallazione di avvolgibili in legno o plastica.

L'eventuale sostituzione di davanzali o soglie potrà avvenire usando la pietra di Verezzi nello spessore minimo di 3 cm.

## 4 Canali di gronda e pluviali

Dovranno essere configurati secondo le sagomature tradizionali. I materiali prescritti sono il rame o la lamiera zincata a sezione tonda.

Sono esclusi canali e pluviali in plastica e in fibrocemento nonché canali di gronda ricavati in cornicioni a sbalzo in c.a. con sporto a "tavoletta".

I pluviali saranno, possibilmente, inseriti nelle murature a m 2,50 dalla quota del marciapiede, oppure saranno muniti di terminale in ghisa.

## 5 Doccioni in pietra



## COMUNE DI BORGIO VEREZZI - FASCICOLO "E" CONTENUTI NORMATIVI AMBITI ASR 2 – VEREZZI / ASR1 – BORGIO Adeguato a DGR 165.408/ 2022

Sono elementi architettonici da conservare e ripristinare nella loro funzione originaria con l'inserimento di guarnizioni e raccordi in lastre di piombo non in vista.

### 6 Cancelli e recinzioni

Quando non è possibile recuperare il pezzo originario, nel rifacimento e per la nuova installazione di tali manufatti, si dovrà seguire un disegno lineare impiegando ferro tondo o quadro da proteggere con vernici opache trasparenti. Le recinzioni antiche, in muretti di pietra e soprastante inferriata o rete metallica dovranno essere mantenute ed usate come modelli per la realizzazione di nuove recinzioni. In alternativa tali recinzioni possono essere realizzate con siepi vegetali sempreverdi.

Si esclude l'uso di metalli anodizzati, reti e griglie plastificate, moduli prefabbricati in cemento o plastica e modelli in ferro battuto del tipo "falso antico".

### 7 Pergole

E' ammessa la formazione di pergole di viti o altre piante rampicanti utilizzando pali in legno, da inserire nelle "pietre Bucate" esistenti lungo i parapetti delle terrazze.

Non sono ammesse pergole e tettoie realizzate con struttura metallica (o il legno squadrato e verniciato) e coperture in lastre di plastica, lamiera fibrocemento o altro anche se mascherate da rampicanti.

### 8 Elementi architettonici interni

Gli elementi architettonici singolari presenti all'interno degli edifici quali: portali, architravi, balaustre delle scale, tabernacoli ecc. dovranno essere

documentati con fotografie e disegni da allegare ai progetti d'intervento. Tali elementi previa pulitura e raschiatura di eventuali tinteggiature improprie, dovranno essere accuratamente restaurati con l'uso di materiali originali (pietra, stucchi a gesso ecc. ) e lasciati in vista.

### 9 Logge

Le logge presenti nella volumetria del centro storico non potranno, in alcun caso, essere chiuse né con murature né con vetrate. Quelle esistenti chiuse dovranno essere riaperte e sistemate nella loro condizione originaria (come esempio di loggia da riaprire si cita il Castelletto fra Roccaro e Crosa in cui è stato ricavato un ristorante).

### 10 Pavimentazioni di stradine, sottopassi, slarghi e piazzette pubbliche e private

Tali pavimentazioni dovranno essere eseguite restaurando o ripristinando le pavimentazioni tradizionali preesistenti (in masselli di pietra, in ciottoli, in ciottoli e guide in mattone).

Non è ammesso l'uso dell'asfalto o di altri tipi di pavimentazione (cemento, mattonelle, graniglia ecc.)

### 11 Opere in ferro

Non sono ammessi manufatti in ferro cosiddetti "artistici" lavorati a volute o altri disegni di fantasia in profilati piatti o tondini curvati; questo vale per recinzioni, inferriate di finestre, cancelli, bracci di lampade per giardini e terrazze, insegne ecc.



### **Art. 37– Consolidamento statico e problemi sismici**

Il risanamento statico dei vecchi edifici del centro storico deve essere operato oltre che sulla base di normali sollecitazioni delle strutture, anche su quella di eventuali sollecitazioni sismiche di media intensità; in particolare per quanto riguarda le strutture murarie verticali ed i loro collegamenti con le strutture orizzontali. Per le fondazioni, esse posano in genere su banchi rocciosi di buona tenuta. Cedimenti possono essere causati da discontinuità di appoggio, da presenza d'acqua, da insufficienze costruttive originarie. Gli interventi devono seguire le prescrizioni di cui al comma 1 dell'art.33

Per le strutture murarie portanti in elevazione, quelle che interessano la stabilità degli edifici, dovrà essere eliminata ogni evidente discontinuità siano esse lesioni risultanti da cedimenti di fondazioni o da altra causa, o riprese costruttive già in origine scollegate. In primo luogo saranno analizzate le cause delle lesioni, e si interverrà sulle stesse. Gli effetti saranno eliminati con il ripristino della continuità muraria eseguito a cuciscuci demolendo una striscia di muro ai lati della lesione e ricomponendola usando il materiale originario o mattoni pieni, con solide immorsature alle parti di buona consistenza. In caso di murature sostanzialmente sane le lesioni possono essere ricutite per punti secondo le prescrizioni di cui al comma 3 dell'art.33 o gettando conci in c.a. che, per caratteristiche antiritiro ed espansive del calcestruzzo e per la loro forma ed armatura, assicurino una perfetta tenuta.

Per quanto riguarda i collegamenti orizzontali in ferro (catene), necessari per la sicurezza antisismica, in primo luogo sarà verificato se quelli esistenti sono ancora funzionanti e in trazione. Dove esistano squilibri nella collocazione e carenze di resistenza saranno inseriti nuovi tiranti in acciaio (catene tradizionali in ferro tondo o cavi di acciaio ad alta resistenza messi

sotto traccia) in modo da collegare i muri maestri al livello degli orizzontamenti o nelle imposte di volta. Le chiavi di testa delle catene e dei tiranti saranno lasciate in vista se realizzate con i classici bolzoni, mentre ancoraggi diversi (piastre in ferro, bulloni ecc.) saranno sottomessi al filo dell'intonaco. Sono sconsigliati cordoli in c.a. a livello d'imposta delle coperture. In ogni caso se attuati non dovranno comportare il rialzamento della gronda del tetto, ma dovranno essere realizzati all'interno del muro di facciata senza interessare né rimuovere le cornici di gronda del tetto secondo le prescrizioni di cui ai commi 3 dell'art.33 e comma 1 dell'art.34.

I solai a volta, caratteristici dell'edilizia locale e di cui è stata rilevata grande varietà di forme (a botte, a padiglione, a lunette, a vela ecc.) erano ottenuti con getti di conglomerato di malta pozzolanica e pietrame locale. I risultati sono di notevole interesse per la qualità architettonica dei vani interni e per la funzionalità dei terrazzi. Lo stato attuale di queste strutture è in generale compromesso dalla presenza di lesioni dovute all'azione del tempo ed a fenomeni sismici. Queste lesioni hanno spesso interessato anche gli strati superficiali originari di malta impermeabile e compromesso la tenuta all'acqua delle vecchie pavimentazioni di cotto. Uno dei problemi cruciali del recupero edilizio del centro storico sta nel ripristino di questi solai a volta che, per quanto riguarda quelli di copertura, non può né deve essere risolto sovrapponendo falde di tetti con strutture e manti diversi come spesso è stato fatto. Per il ripristino statico delle volte lesionate, che in genere non hanno campate di grande luce, in primo luogo deve essere verificato se il movimento che ha generato le lesioni è esaurito o ancora in atto. Nel secondo caso si dovrà preliminarmente operare sulle cause del dissesto. In generale, purché la volta abbia conservato la sua coerenza formale e statica, sarà sufficiente assicurarne la stabilità con catene all'imposta degli archi e scarnificando, pulendo e sigillando le lesioni con malte reoplastiche. Oltre a quanto indicato al comma 1 art.34 si sconsiglia



di appesantire il carico fisso delle volte con formazione di ispessimenti maggiori all'estradosso con getti in c.a. che, per risolvere il problema statico, dovrebbero essere ancorati alle pareti verticali con gravi manomissioni del manufatto originale. Prima di provvedere a nuove impermeabilizzazioni delle coperture o alla posa delle pavimentazioni ai piani, è opportuno scaricare le volte dai pesi inerti di spianamento sostituendo questi ultimi con materiale più leggero (pomice, argilla espansa ecc.). Nel caso di terrazzi di copertura saranno mantenute le originarie forme incurvate e le forti pendenze senza spianamenti integrali.

Non sono ammesse nuove coperture a tetto.

Tra quelle esistenti sono da demolire le falde di tetto sovrapposte ai terrazzi originari, costruite con armature spurie e manti formati da lastre ondulate (fibrocemento, lamiera, plastica ecc.) o con tegole marsigliesi; sono da recuperare invece le preesistenti coperture a terrazzo. Nel caso di coperture a tetto coerenti con l'architettura dell'edificio non sono ammessi rialzamenti delle quote di gronda e di colmo, neppure per inserire cordoli in c. a. . Il consolidamento potrà essere attuato secondo le prescrizioni di cui al comma 2 art.34.



## **TITOLO IV– AREE AGRICOLE NEI SUB/ AMBITI "R0"**

### **Art. 38- Aree agricole nei sub/ambito "R0"**

1. Per le zone a verde agricolo incluse nel perimetro del sub ambito R0, individuato dal PUC, si prescrive una riqualificazione produttiva agricola (vigna, oliveto, frutteto, orto, seminativo, ecc.) intesa anche quale importante fattore di interazione ambientale. Pertanto in queste zone non sono ammesse sistemazioni a giardino ornamentale, allevamenti (polli, ecc.), depositi di attrezzature, materiali, ecc. Eventuali costruzioni d'uso agricolo seguono le prescrizioni di cui al precedente art. 18. Demolizioni senza ricostruzione

### **Art. 39 - Rete viaria di antica formazione**

1. E' obbligatoria la conservazione e la riqualificazione dei vecchi tracciati storici (croce) attraverso il mantenimento ed il ripristino delle sezioni stradali, delle pavimentazioni (acciottolati, mattonati, gradini in pietra, ecc.) nonché dei muri laterali, dei rin fianchi del terreno e dei relativi parapetti, dei portali, delle fontane, e dell'edicole religiose e infine delle piantumazioni esistenti, comprese le siepi vive i pergolati attinenti le strade.

### **Art. 40 - Fasce coltivate ed orti**

1. Per quanto riguarda le aree coltivate valgono le seguenti norme generali:

- gli oliveti devono essere mantenuti i, le piante sostituite con nuovi esemplari nel caso di incendio o di altra causa di morte;
- le fasce a vigna, frutteto o ortive possono essere modificate in modo da raggiungere una dimensione ottimale per piccoli mezzi d'opera

meccanizzati, purché i muri di fascia siano rifatti in pietrame come quelli antichi, con altezze non superiori a m 2,00.

2. I passaggi di accesso ai fondi esistenti, possono essere sistemati purché, salvo brevi raccordi, seguano l'andamento delle curve di livello e siano finiti in terra battuta senza massiciata né asfaltatura;

3. Ove necessario interrompere vecchi muri di cinta questo sarà fatto per la sezione strettamente necessaria, eventualmente con portali e lasciando leggibile la continuità dei muri. Nuove recinzioni possono essere realizzate con siepi armate o con muretti di pietra. In ogni caso dovrà essere rilasciato regolare titolo edilizio sulla base di documentazione di rilievo e di progetto.

4. Eventuali serbatoi d'acqua devono essere sistemati interrati in modo da non incidere nel disegno ambientale, per piccole costruzioni di uso rustico si rinvia al già citato art. 17.

5. E' vietata la posa in dimora di essenze vegetali diverse da quelle tipiche del contesto agricolo rurale di Verezzi.

6. Non è ammessa la costruzione di piscine.



## **TITOLO V – SUB AMBITI DI CONSERVAZIONE RURALI STORICI - DI PRODUZIONE AGRICOLA Agn 1a E DI PRESIDIO AMBIENTALE Agn 2a IN ASR**

### **Art. 41- "Agn2a" sub/ambito di Conservazione di territori di presidio ambientale, Verezzi**

1. Il sub ambito Agn2a comprende l'area agricola storica di Verezzi, caratterizzata da terreni quasi privi da edificazioni, con elevato frazionamento fondiario, di indubbio interesse storico-agricolo da salvaguardare e potenziare non solo dal punto di vista produttivo ma anche come rispetto degli equilibri idrogeologici ed ecologici di una struttura agricola variamente integrata con quella boscata a differente copertura, a forte valore paesistico-naturalistico. I terrazzamenti ed i vigneti esistenti devono essere mantenuti e salvaguardati.

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del PUC e regolarmente accatastati, compresi nel sub-ambito, sono ammessi:

- interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, fermo restando il divieto di cambi di destinazione d'uso per tutti i manufatti o fabbricati a destinazione rurale, come definita dall'art. 13, comma 1, lett. e) della L.R. n. 16/2008 s.m.i., anche se di edificazione recente;
- sugli edifici sparsi in ambito agricolo ed individuati nelle schede del Fascicolo "B: Edifici sparsi in ambito agricolo" opera la disciplina di cui alle corrispondenti schede;
- gli interventi di nuova edificazione sono limitati ai locali a destinazione agricola, nei termini ed alle condizioni di cui all'art. 17 del presente Fascicolo.

Non sono ammessi interventi modificativi per tracciati qualificabili infrastrutture storiche del territorio ed interventi finalizzati a rendere

carrabili preesistenti sentieri pedonali. Non è ammessa la realizzazione di nuovi tracciati veicolari. Nuove aree a parcheggio e la modifica di quelle preesistenti sono consentite nei termini di quanto rappresentato nelle tavole di struttura del PUC.

2. E' tassativamente esclusa ogni altra forma di edificazione ivi compresa qualsiasi tipologia di copertura stabile atta alla coltivazione di produzioni vegetali in ambiente protetto. Non è ammessa la costruzione di piscine.

3. Sono consentiti inoltre:

- interventi di tipo conservativo, manutentivo e consolidamento delle superfici lasciate alle dinamiche naturali con particolare attenzione a quelle parti collinari a forte erosione superficiale. Gli interventi dovranno essere sottoposti alle disposizioni e alle procedure di cui alla L.R. n° 4/1999 e s.i.m., nonché al Regolamento delle prescrizioni di massima e di polizia forestale di cui al Regolamento Regionale n° 1/1999;

- interventi di tipo conservativo, manutentivo ed integrativo dei muri a secco esistenti e di tutte quelle opere inerenti la regimazione delle acque superficiali;

- costruzione di invasi per la raccolta di acqua piovana e di scorrimento superficiale, senza modificare ma anzi conservando e restaurando la rete storica di raccolta delle acque.

4. Non potranno essere previste opere che prevedano la modificazione delle infrastrutture storiche del territorio (muretti a secco dei terrazzamenti, canalizzazioni, elementi costruttivi funzionali alla coltivazione, etc.), che dovranno essere rilevati e mantenuti anche qualora non sia presente un manufatto identitario nel lotto di intervento evitando modifiche che ne snaturino la matericità, la tecnica costruttiva e lo scopo funzionale, in particolare i muri di fascia andranno mantenuti e costruiti esclusivamente con pietre locali ed a secco, senza l'ausilio di malte.



## COMUNE DI BORGIO VEREZZI - FASCICOLO "E" CONTENUTI NORMATIVI AMBITI ASR 2 – VEREZZI / ASR1 – BORGIO Adeguato a DGR 165.408/ 2022

5. I manufatti identitari, presenti nell'ambito (case rurali, depositi agricoli, fienili, mulini, frantoi, etc.) dovranno essere conservati nelle loro matrici materiche e tipologiche. In particolare, le proporzioni dei prospetti dovranno essere mantenute, così come le grandezze e la distribuzione delle bucatore. I nuovi interventi non dovranno snaturare l'assetto territoriale ad esso connesso così come i rapporti funzionali e volumetrici tradizionali tra gli edifici.

### **Art. 42 "Agn1a" - sub/ambito di Conservazione di Territori di Produzione Agricola.**

Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. n°1444 del 02.04.1968: zona A

1. Si tratta di un sub ambito agricolo speciale, con coltivazione prevalente ad orto, con funzione di area di rispetto e valorizzazione del centro storico di Borgio; per tale zona il PUC ha come obiettivo la diminuzione della volumetria presente all'interno di tale zona. Pertanto, per i fabbricati esistenti alla data di adozione del PUC e regolarmente accatastati, compresi nel sub-ambito, sono ammessi:

- interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, fermo restando il divieto di cambi di destinazione d'uso per tutti i manufatti o fabbricati a destinazione rurale, come definita dall'art. 13, comma 1, lett. e) della L.R. n. 16/2008 s.m.i., anche se di edificazione recente;
- sugli edifici esistenti sono inoltre ammessi interventi di demolizione e ricostruzione in Ambito R.2, nei termini ed alle condizioni di cui all'art. 28.bis della Normativa Generale degli Ambiti;
- gli interventi di nuova edificazione sono limitati alla riqualificazione degli esistenti manufatti a destinazione agricola, nei termini ed alle condizioni di cui all'art. 17 del presente fascicolo "E".

Non sono ammessi interventi modificativi per tracciati qualificabili infrastrutture storiche del territorio ed interventi finalizzati a rendere carrabili preesistenti sentieri pedonali. Non è ammessa la realizzazione di nuovi tracciati veicolari. Nuove aree a parcheggio e la modifica di quelle preesistenti sono consentite nei termini di quanto rappresentato nelle tavole di struttura del PUC.

2. Non sono ammessi nuovi annessi agricoli.

3. Non è ammessa la costruzione di piscine.

## **TITOLO VI – MODALITA DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI**

### **Art. 43- Documentazione dei progetti**

1. Alle richieste di titolo edilizio per i progetti di intervento edilizio dovranno essere allegati i seguenti elaborati:

a) stato di fatto:

- stralcio della mappa catastale;

- rilievo quotato in scala 1/50 comprendente:

1) piante di tutti i piani estese all'area di pertinenza (con misure diagonali per i singoli vani, con indicazioni delle superfici, delle destinazioni d'uso attuali, delle pavimentazioni, arredi e piantumazioni degli spazi aperti;

2) pianta delle coperture;

3) tutti i prospetti comprendendo, anche a semplice contorno, parte dei prospetti degli edifici adiacenti;



**COMUNE DI BORGIO VEREZZI - FASCICOLO "E" CONTENUTI NORMATIVI AMBITI ASR 2 – VEREZZI / ASR1 – BORGIO [Adeguato a DGR 165.408/ 2022](#)**

4) sezioni in numero necessario alla completa lettura dell'edificio; tra le quali sezioni trasversali passanti dalle scale ed estese agli spazi di pertinenza. Le sezioni quotate, dovranno comprendere indicazioni precise sulle strutture orizzontali e verticali; con le misure degli spessori e delle altezze nette dei piani.

5) Nei disegni delle piante, sezioni e prospetti, saranno indicate le aperture che appaiono richiuse e che possono dimostrare le trasformazioni che l'edificio ha subito nel tempo e ogni altro elemento architettonico e decorativo;

6) la relazione tecnica e documentazione fotografica, con l'illustrazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio le condizioni delle strutture, delle destinazioni d'uso dei singoli piani allo stato di fatto e individuazione delle trasformazioni e delle sovrapposizioni succedutesi nel tempo.

7) per gli edifici soggetti a Restauro Scientifico a Restauro e a Risanamento conservativo, dovranno essere raccolte notizie e documenti sulle trasformazioni dell'edificio nel tempo.

**b) progetto**

1) piante di ogni piano e delle coperture;

2) tutti i prospetti;

3) le sezioni sufficienti a illustrare completamente gli interventi. Gli elaborati saranno redatti in scala 1/50 sulla base dei disegni di rilievo, con la specificazione delle destinazioni d'uso previste, delle opere di restauro e di sistemazione delle strutture esterne ed interne (segnando con colori giallo e rosso le parti da demolire e da costruire), delle opere di consolidamento, degli infissi, delle coperture e della sistemazione dell'area di pertinenza;

4) disegni dove sarà specificata la struttura degli impianti tecnologici (fognature) e se necessario i relativi dispositivi per la depurazione tenendo conto delle norme vigenti;

5) particolari esecutivi, eventualmente necessari per illustrare operazioni di ripristino, consolidamento e di sostituzione strutturale;

6) relazione tecnica con illustrazione dettagliata delle operazioni che si intendono eseguire;

Rimane comunque facoltà del Comune di richiedere elaborati integrativi di quelli sopra indicati.

**Art. 44 - Verifiche in corso d'opera**

---

1. Qualora nel corso dei lavori si presentino problemi carattere statico, emergano elementi di carattere architettonico prima sconosciuti, la cui conservazione sia pregiudicata dall'intervento di progetto, è fatto obbligo al soggetto attuatore e al direttore dei lavori di presentare una variante del progetto originario. In caso di inosservanza delle norme i lavori saranno sospesi e verranno adottate le misure previste dalla legge.

**Art. 45- Pubblico decoro**

---

1. Per gli edifici ridotti ad uno stato di degrado e di mancanza di manutenzione tale da compromettere il decoro dell'ambiente il Sindaco farà ingiunzione ai proprietari per l'esecuzione di quelle opere di manutenzione che si rendessero necessarie; in caso di inadempienza il Comune farà eseguire i lavori e imputerà le spese al proprietario.



**PARTICOLARI ARCHITETTONICI NUCLEI STORICI DI BORGIO VEREZZI**

---

1. Muri in pietra
2. Intonaci
3. Doccioni di pietra
4. Portoni – Ingressi
5. Finestre
6. Davanzali delle finestre
7. Ringhiere in ferro - Inferriate
8. Logge
9. Pietre bucate delle coperture
10. Scale interne
11. Scale esterne
12. Balaustre delle scale
13. Edicole votive
14. Fontane e lavatoi
15. Panche
16. Particolari decorativi e di cultura materiale
17. Pergole - Tòpie

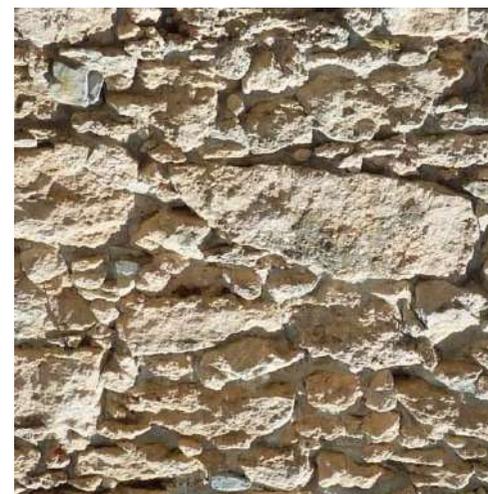


- 18. Facciate dipinte
- 19. Casè
- 20. Pavimentazioni
- 21. Camini
- 22. Canali di gronda e pluviali
- 23. Cornici
- 24. Capitelli
- 25. Chiavi di rinforzo della muratura
- 26. Volte ed archi
- 27. Coperture a terrazzo
- 28. Coperture a falda
- 29. Architravi



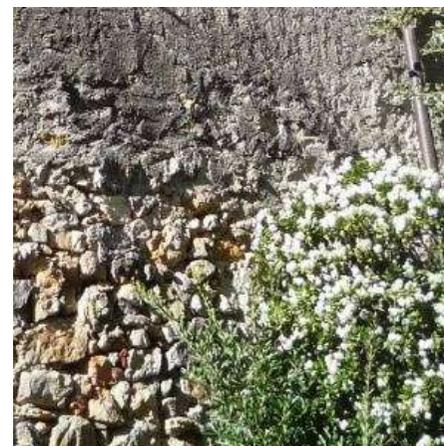
1. Muri in pietra

---



2. Intonaci

---

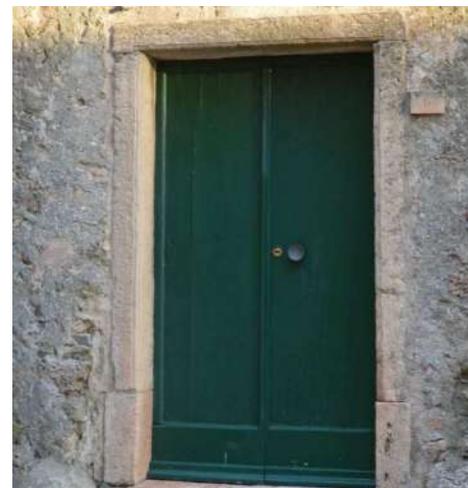




3. Doccioni di pietra



4. Portoni - Ingressi





5. Finestre

---



6. Davanzali delle finestre

---





7. Ringhiere in ferro - Inferriate



8. Logge





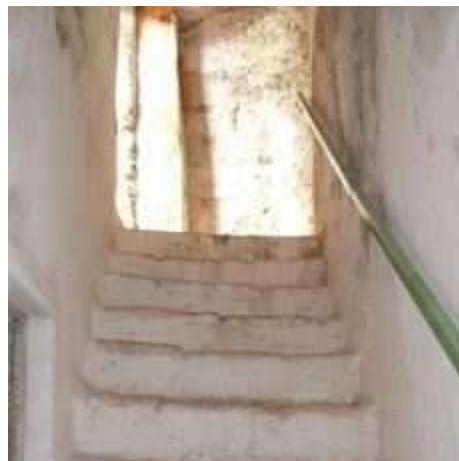
9. Pietre bucate delle coperture

---



10. Scale interne

---





11. Scale esterne

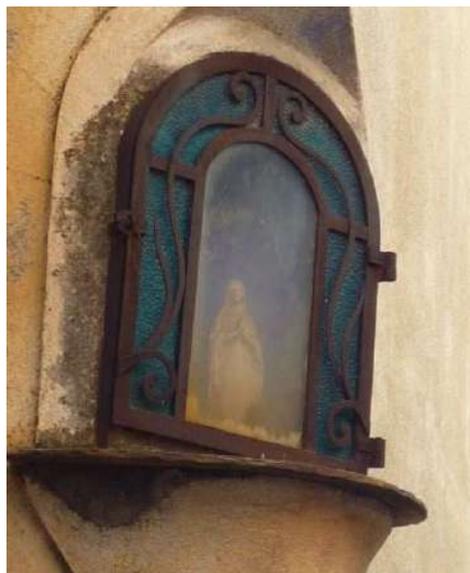


12. Balaustre delle scale





13. Edicole votive



14. Fontane e lavatoi





15. Panche



16. Particolari decorativi e di cultura materiale

---





17. Pergole - Tòpie



18. Facciate dipinte





19. Casè



20. Pavimentazioni





21. Camini

---



22. Canali di gronda e pluviali

---





23. Cornici

---



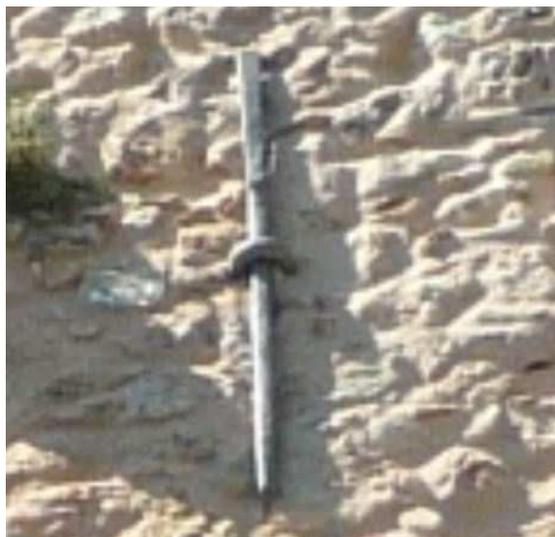
24. Capitelli

---





25. Chiavi di rinforzo della muratura



26. Volte archi





27. Coperture a terrazzo

---



28. Coperture a falda

---





29. Architravi

---





Roccaro

Piazza

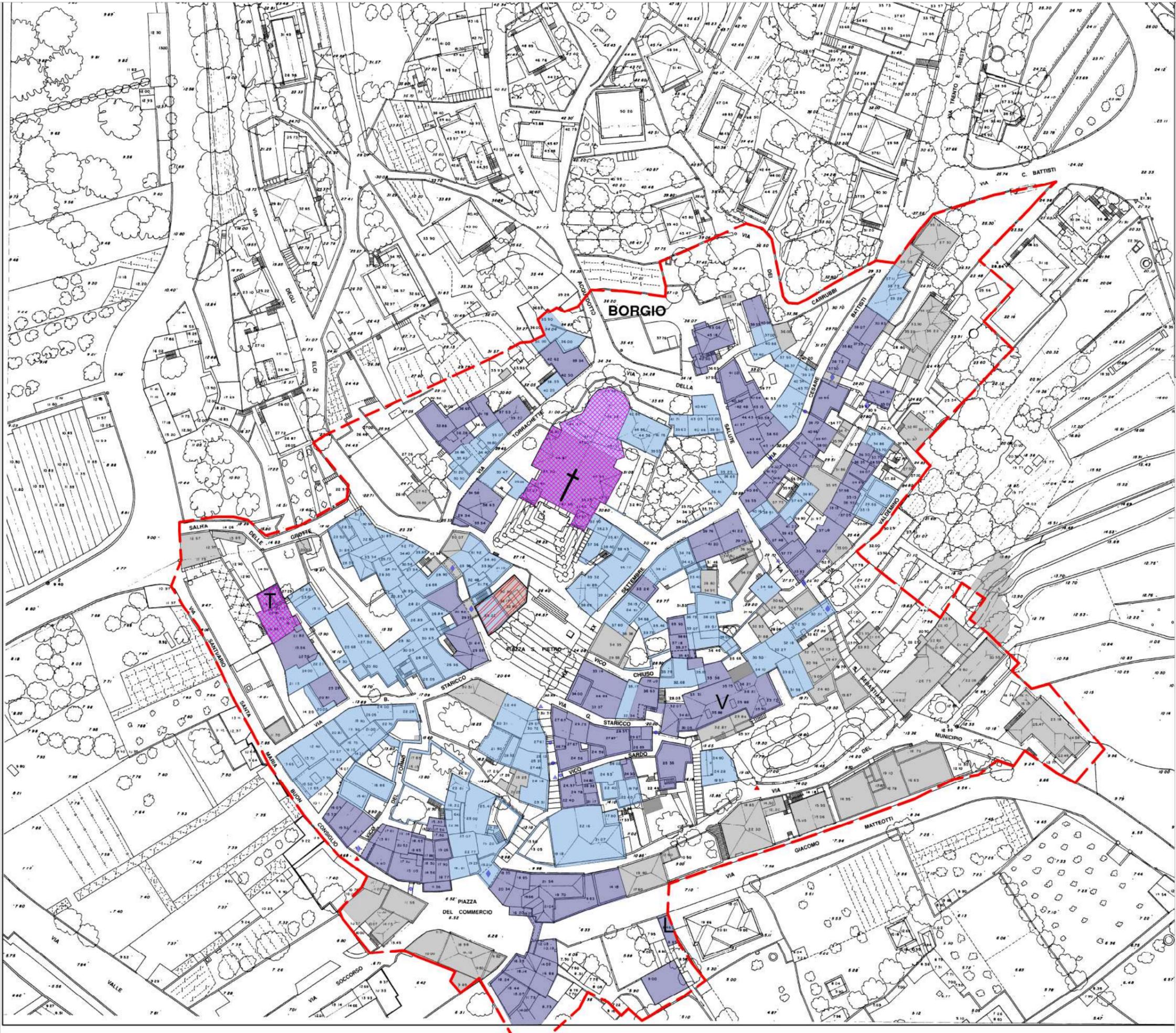
Crosa

Chiesa



Borgio

Poggio



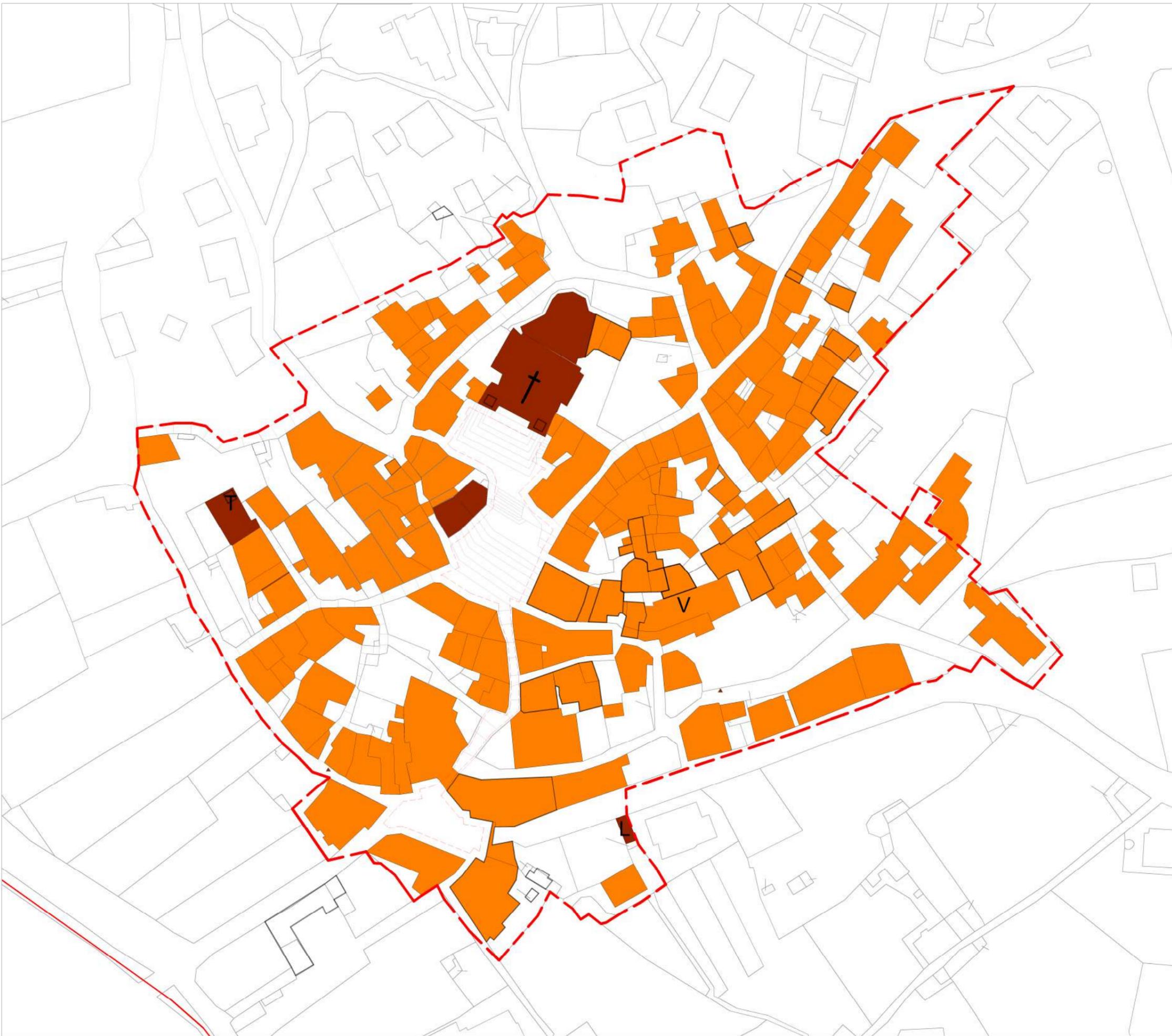
**LEGENDA\_Caratteri Tipologici degli edifici**

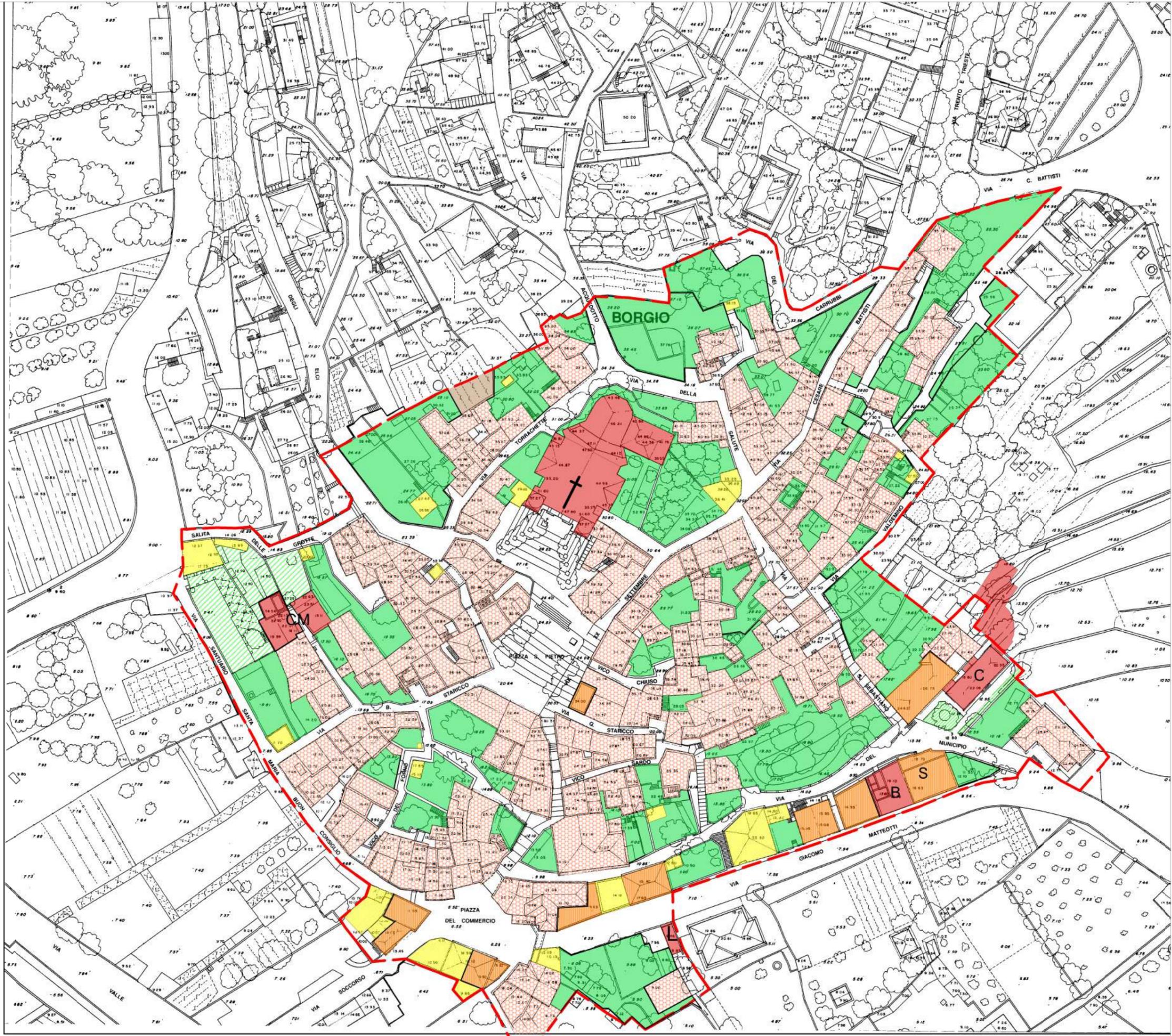
	Edifici di antico impianto mediterraneo
	Edificazioni XVIII sec
	Edificazioni moderne
	Edifici ed organismi singoli (torri - chiese - mulini) sostanzialmente non alterati
	Immobili con rilevanti valori storico - artistico - ambientale vincolati ai sensi della legge del 01/06/39 n°1039
	Archetti di contropinta
	Edicole
	Archivolti
	Chiese
	Torri
	Villa Staricco
	Lavatoio

TAVOLA 1\_BORGIO

LEGENDA\_Riferimenti alla normativa

- Restauro scientifico
- Restauro e risanamento conservativo
- Spazio pubblico da riqualificare e valorizzare





- LEGENDA\_ Destinazione d'uso degli edifici**
- Volumi a destinazione residenziale
  - Edifici non abitabili (magazzini, depositi, rustici, etc..)
  - Attrezzature pubbliche
  - † Culto
  - S Servizi sociali e sanitari (primo piano)
  - C Sede comunale
  - CM Centro culturale museo e biblioteca
  - B biblioteca
  - Attività commerciali ed artigianali
  - Verde agricolo
  - Cortili ed aree a verde privato
  - Cortili ed aree a verde pubblico

**TAVOLA 3\_BORGIO**

LEGENDA\_Pavimentazione

-  Pavimentazioni in ciotoli
-  A- Pavimentazioni in ciotoli e guida in mattoni
-  B- Pavimentazioni in ciotoli e guida in pietra
-  Pavimentazioni in cemento
-  Pavimentazioni in blocchi cemento e guida in mattoni
-  Pavimentazione in porfido
-  Pavimentazione in mattoni
-  Scala in pietra
-  Asfalto

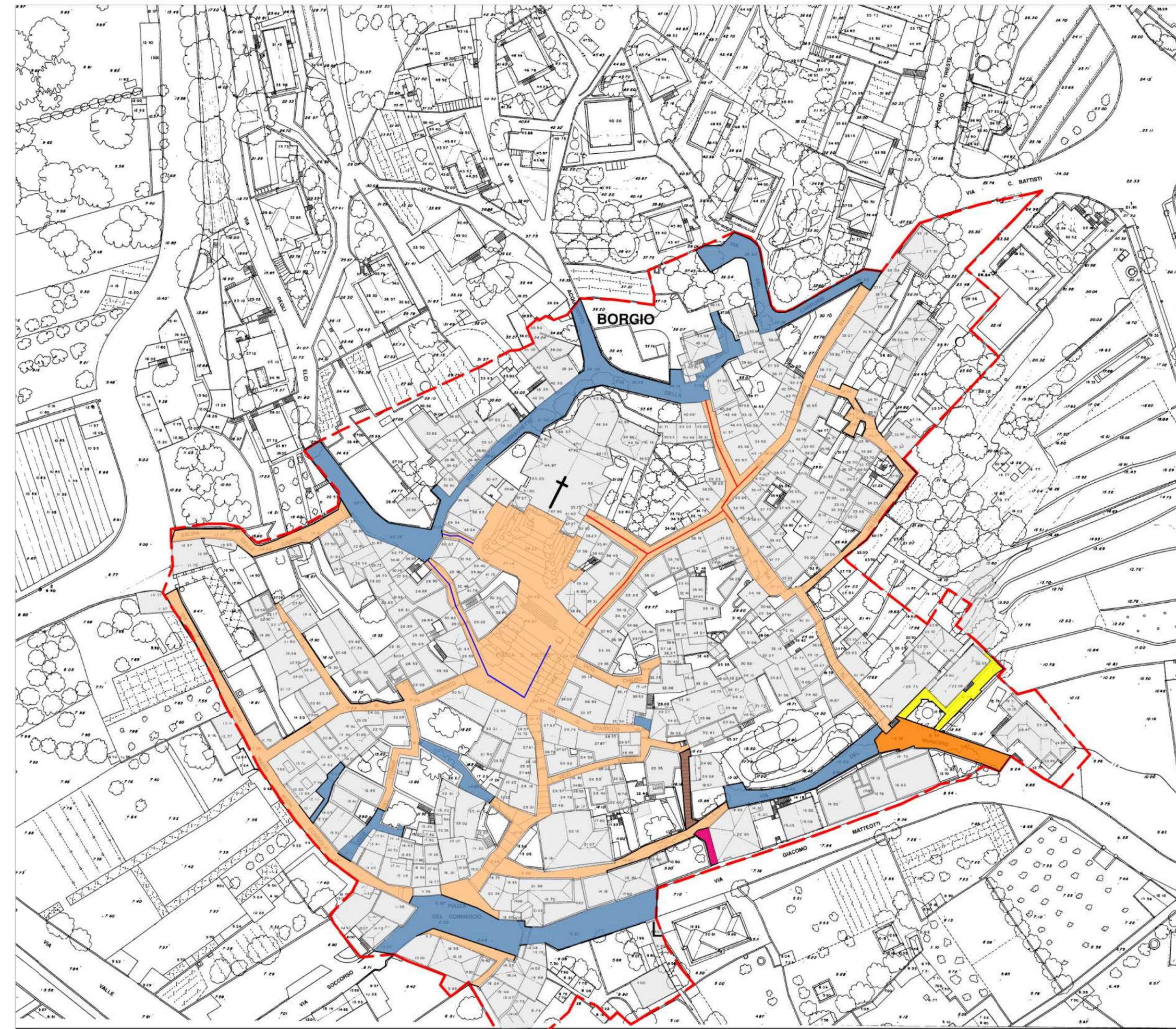


TAVOLA 4\_BORGIO



LEGENDA\_Riferimenti alla normativa

- Restauro scientifico
- Restauro e risanamento conservativo
- Ricostruzione
- Demolizione senza ricostruzione



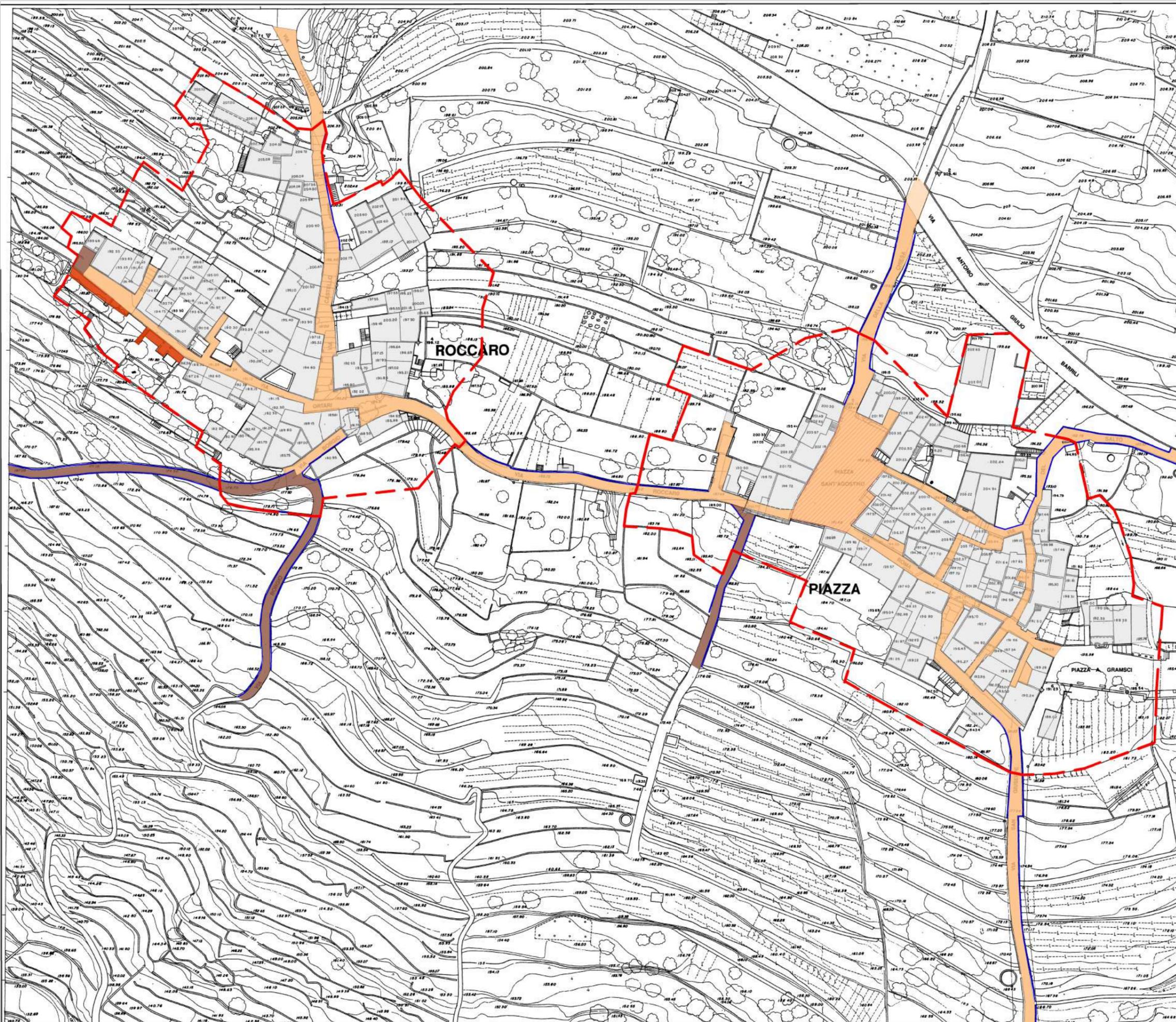
TAVOLA 2\_  
ROCCARO - PIAZZA



**LEGENDA\_ Destinazione d'uso degli edifici**

-  Volumi a destinazione residenziale
-  Edifici non abitabili (magazzini, depositi, rustici, etc.)
-  Attrezzature pubbliche
-  Culto
-  Ambulatorio
-  Sede associazioni
-  Lavatoio
-  Aree per la fruizione ludico sportiva
-  Attività commerciali
-  Verde agricolo
-  Cortili ed aree a verde privato
-  Rustici

**TAVOLA 3\_**  
**ROCCARO-PIAZZA**



LEGENDA\_ Pavimentazione

- Pavimentazioni in pietra e in pietra e laterizi
- Pavimentazioni in cemento
- Percorsi rupestri
- Asfalto
- Proposta continuità dalle pavimentazioni pedonali in pietra in corrispondenza delle intersezioni stradali
- Muri interpoderali in pietra a fianco dei percorsi
- Immobili con rilevanti valori storici - artistico - ambientale

TAVOLA 4\_  
ROCCARO - PIAZZA

LEGENDA\_Caratteri Tipologici degli edifici

-  Edifici di antico impianto mediterraneo
-  Edificazioni XVIII sec
-  Edificazioni moderne
-  Edifici ed organismi singoli (torri - chiese - mulini) sostanzialmente non alterati
-  Immobili con rilevanti valori storico - artistico - ambientale
-  Archetti di contropinta
-  Archivolti
- R** Rustici
- L** Lavatoio

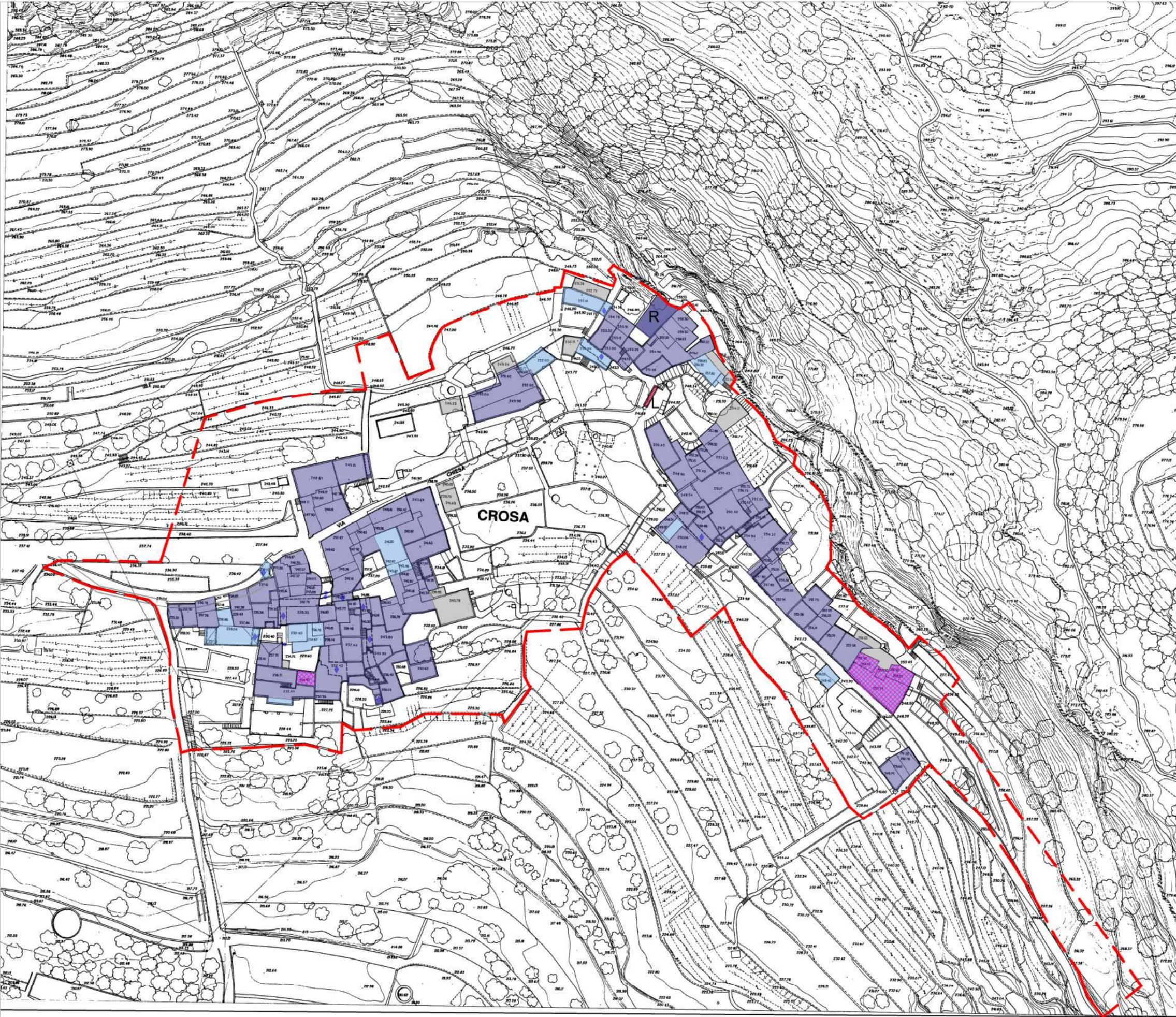


TAVOLA 1\_  
CROSA CHIESA

LEGENDA\_Riferimenti alla normativa

- Restauro scientifico
- Restauro e risanamento conservativo

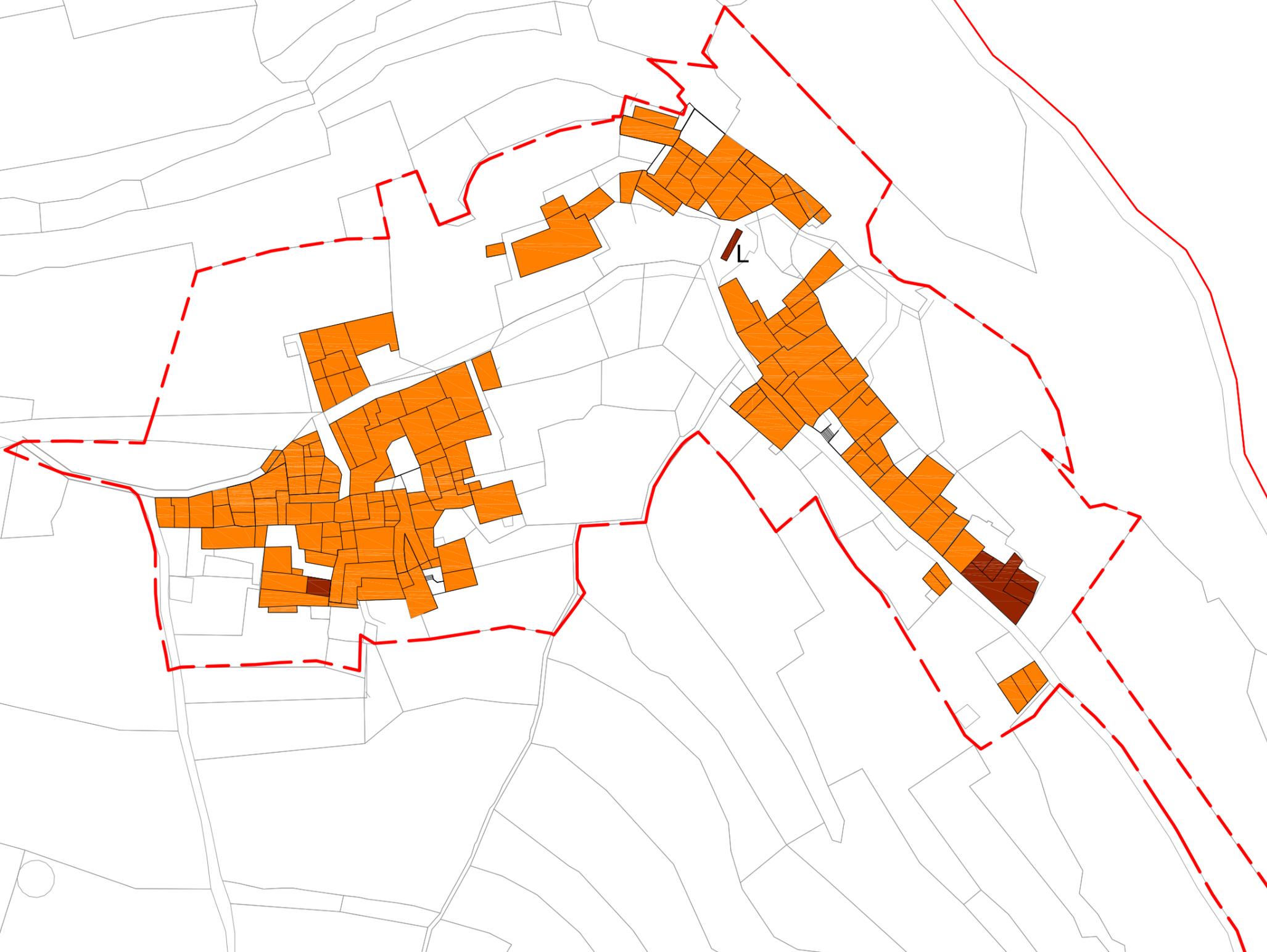


TAVOLA 2\_  
CROSA CHIESA

LEGENDA\_Destinazione d'uso degli edifici

-  Volumi a destinazione residenziale
-  Edifici non abitabili (magazzini, depositi, ruderi, etc..)
-  Attrezzature pubbliche
-  Lavatoio
-  Verde agricolo
-  Cortili ed aree a verde privato
-  Cortili ed aree a verde pubblico
-  Rustici

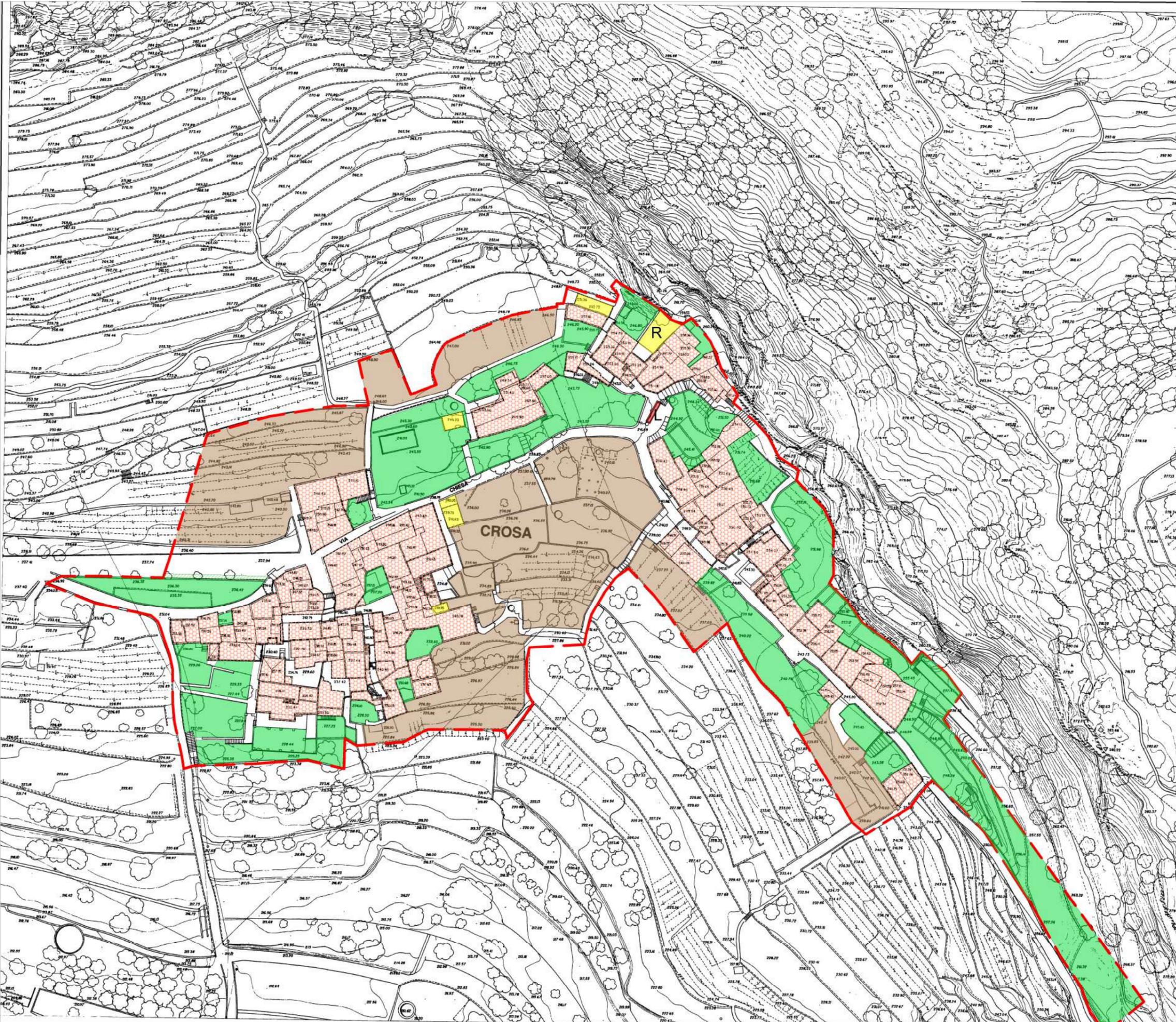
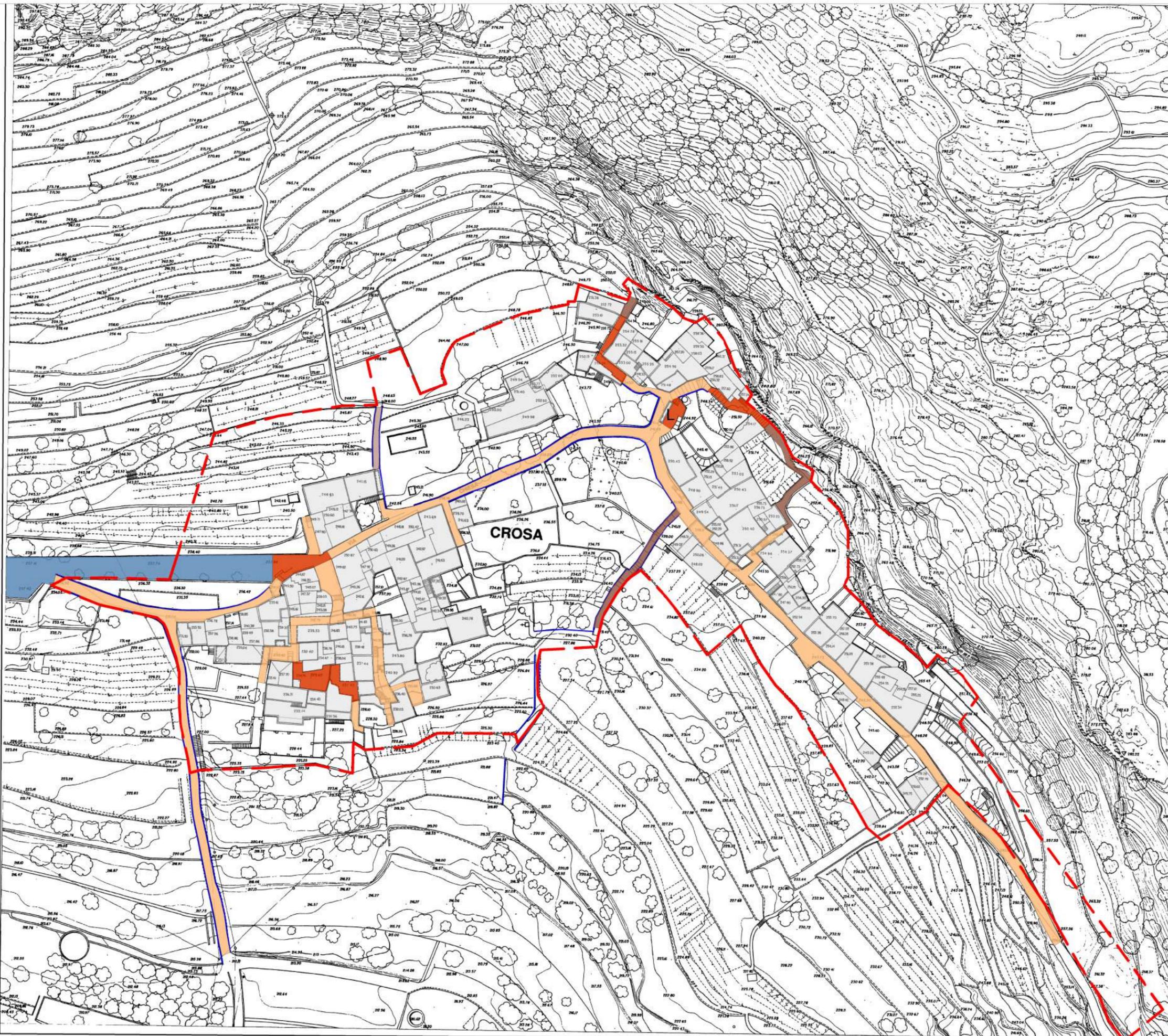


TAVOLA 3\_  
CROSA CHIESA



- LEGENDA\_Pavimentazione
-  Pavimentazioni in pietra e in pietra e laterizi
  -  Pavimentazioni in cemento
  -  Percorsi rupestri
  -  Asfalto
  -  Muri interpoderali in pietra a fianco dei percorsi

TAVOLA 4\_  
CROSA CHIESA

LEGENDA\_Caratteri Tipologici degli edifici

-  Edifici di antico impianto mediterraneo
-  Edificazioni XVIII sec
-  Edificazioni moderne
-  Edifici ed organismi singoli (torri - chiese - mulini) sostanzialmente non alterati
-  Immobili con rilevanti valori storico - artistico - ambientale
-  Archetti di contropinta
-  Archivolti
  
- R** Rustici
- W<sub>2</sub>** Torre difensiva di Poggio

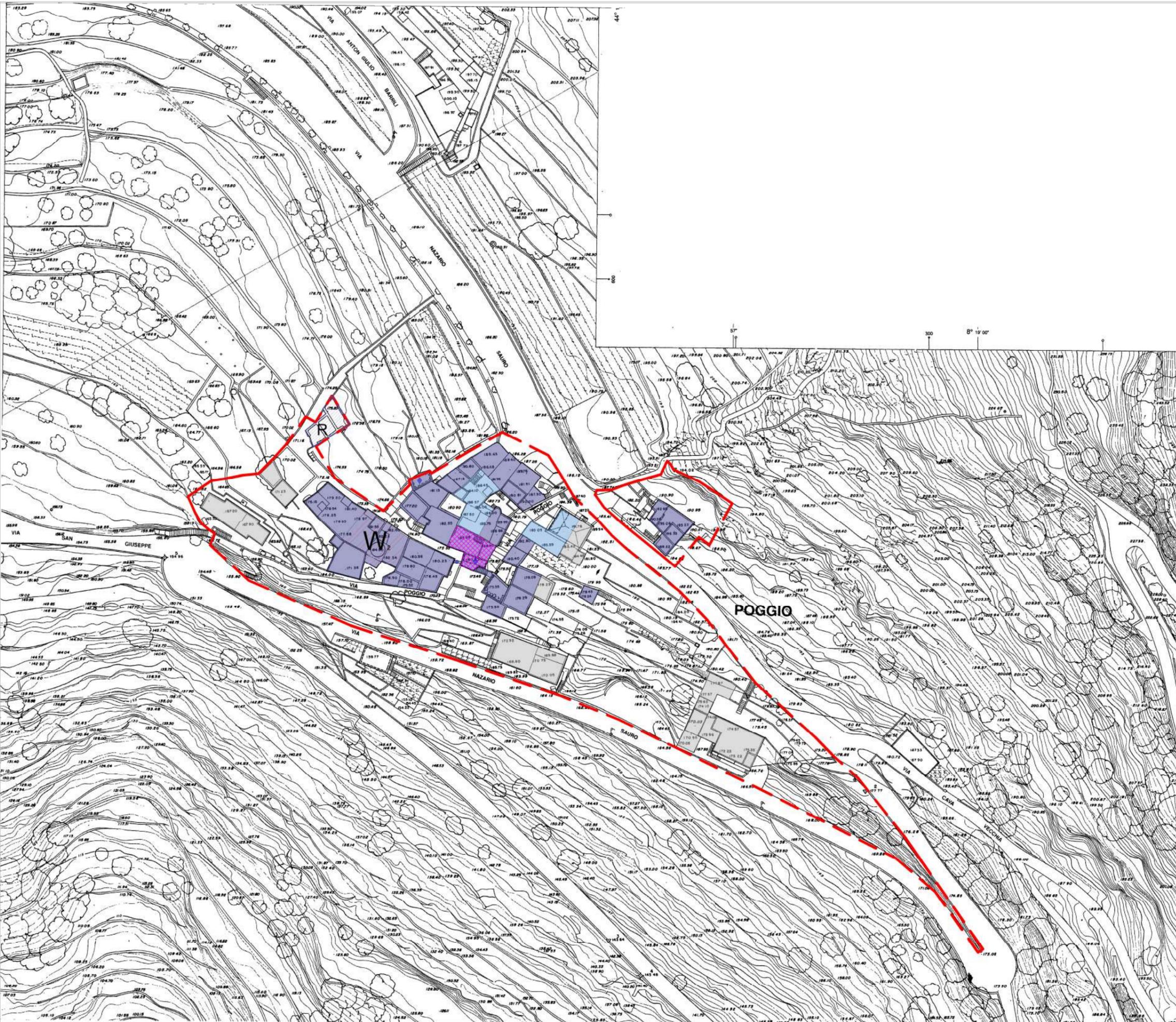


TAVOLA 1\_POGGIO

LEGENDA\_Riferimenti alla normativa

- Restauro scientifico
- Restauro e risanamento conservativo
- Ricostruzione





**LEGENDA\_ Destinazione d'uso degli edifici**

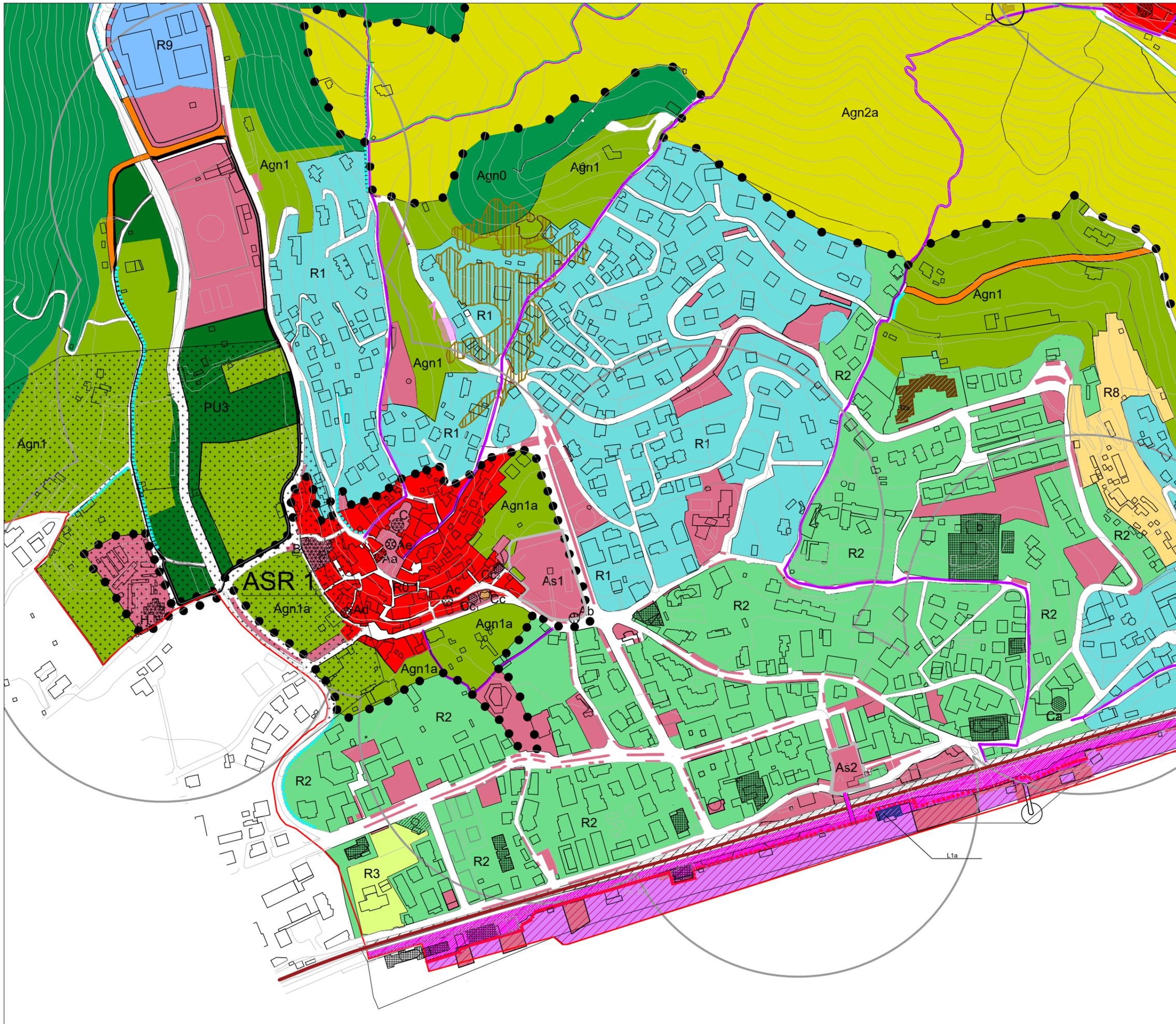
- Volumi a destinazione residenziale
- Edifici non abitabili (magazzini, depositi, rustici, etc..)
- Attività commerciali
- Verde agricolo
- Cortili ed aree a verde privato
- R Rustici

LEGENDA\_ Pavimentazione

-  Pavimentazioni in pietra e in pietra e laterizi
-  Pavimentazioni in cemento
-  Percorsi rupestri
-  Asfalto
-  Proposta continuità delle pavimentazioni pedonali in pietra in corrispondenza delle intersezioni stradali
-  Muri interpoderali in pietra a fianco dei percorsi



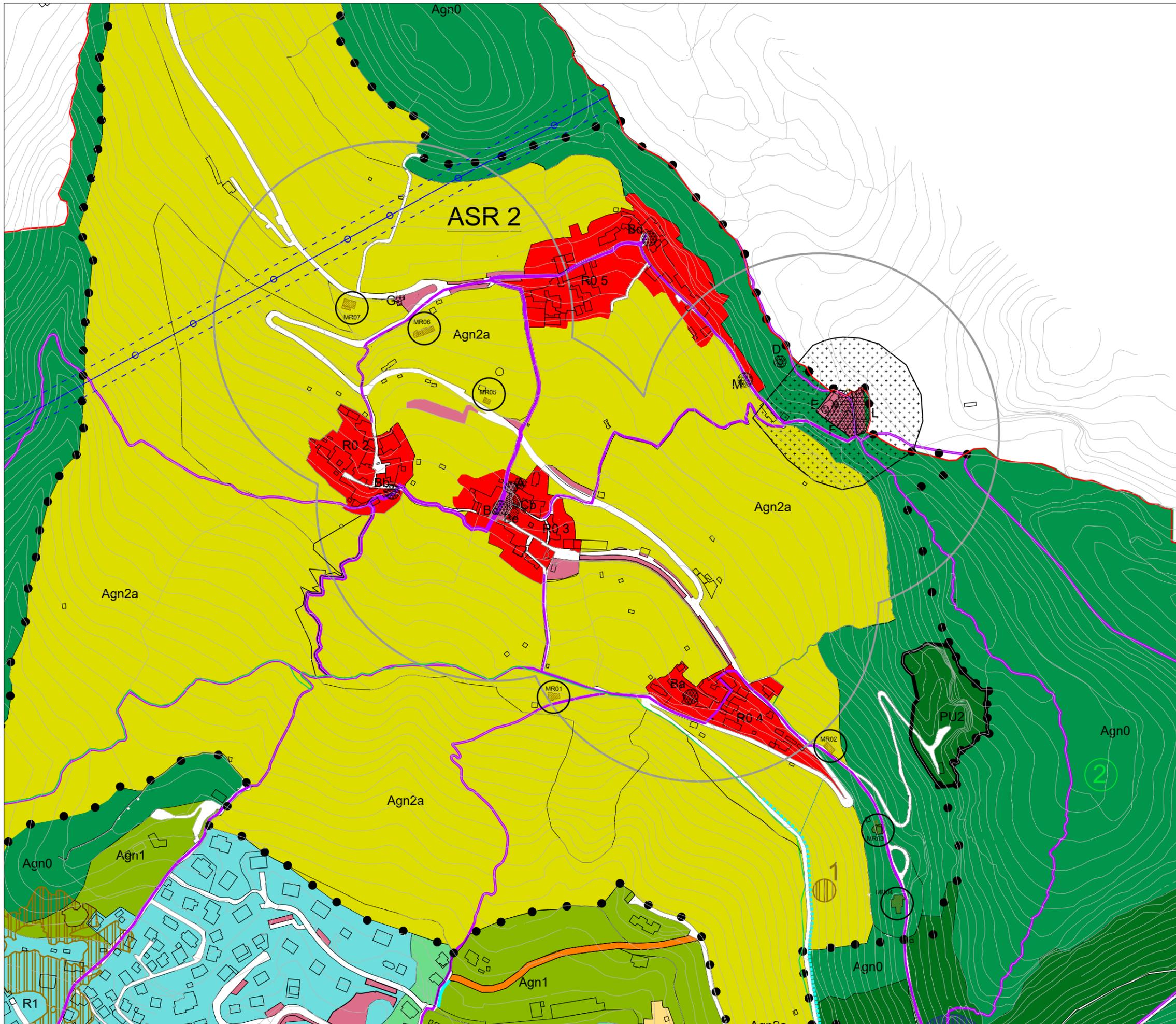
TAVOLA 4\_POGGIO



LEGENDA



AsR 1: Ambito di Conservazione dei tessuti isolati - Borgo



LEGENDA



AsR 2: Ambito di Conservazione dei tessuti isolati - Verezzi