

Comune di Mallare

## **Piano Regolatore Generale**

adottato con DCC 31 del 14/09/1988

approvato con DPGR n. 215 del 14/9/1999

## **Norme di Attuazione**

(Testo integrato con le correzioni contenute nella nota Regione  
Liguria prot. n°10445/1604 )

### **COPIA AD USO INTERNO**

con gli emendamenti apportati a seguito dal voto n. 717 del  
20/5/1997 del CTU Regione Liguria

# Indice

Capo Primo.....	4
<b>STRUTTURA, ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.....</b>	<b>4</b>
Articolo 1 - Oggetto e finalità del Piano Regolatore Generale.....	4
Articolo 2 - Elaborati costituenti il Prg.....	4
Articolo 3 - Struttura delle Norme Tecniche di Attuazione.....	6
Articolo 4 - Attuazione diretta del Prg.....	6
Articolo 5 - Costruzione di impianti.....	6
Articolo 6 - Attuazione del Prg a mezzo di Strumento Urbanistico Attuativo.....	6
Articolo 7 - Catasto urbanistico.....	7
Articolo 8 - Studio Organico d'Insieme - SOI.....	7
Capo Secondo .....	8
<b>DISCIPLINA EDIFICATORIA.....</b>	<b>8</b>
<i>Sezione Prima - PARAMETRI E CRITERI CHE DEFINISCONO GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO.....</i>	<i>8</i>
Articolo 9 - Valutazione della trasformabilità di un'area.....	8
Articolo 10 - Indici e parametri urbanistici.....	8
Articolo 11 - Asservimenti.....	9
Articolo 12 - Distacchi e distanze.....	9
Articolo 13 - Adeguamento degli standard nelle lottizzazioni.....	10
<i>Sezione Seconda - DESTINAZIONI D'USO E NORME DI ZONA.....</i>	<i>10</i>
Articolo 14 - Suddivisione del territorio comunale in zone.....	10
Articolo 15 - Limiti di inedificabilità.....	10
Articolo 16 - Vincoli e requisiti di edificabilità.....	11
Articolo 17 - Zone A: strutture insediativa consolidate.....	11
Articolo 18 - Zone B: zone edificate non consolidate.....	12
Articolo 19 - Zone B: Sottozona B1, capoluogo sud-ovest.....	13
Articolo 20 - Zone B: Sottozona B2, capoluogo sud-est.....	13
Articolo 21 - Zone B: Sottozona B3, capoluogo oltre Biterno.....	14
Articolo 22 - Zone B: Sottozona B4, Eremita.....	15
Articolo 23 - Zone B: Sottozone B5, Grenni; B6, Fucine; B7, Codevilla nord; B8, Codevilla sud.....	15
Articolo 24 - Zone B: Sottozona B9, Olano.....	16
Articolo 25 - Zone B: Sottozona B10, Acque.....	17
Articolo 26 - Zone B: Sottozona B11, Montefreddo.....	18
Articolo 27 - Zone C: zone per nuovi insediamenti residenziali.....	18
Articolo 28 - Zone C: Sottozona C1, Capoluogo sud.....	19
Articolo 29 - Zone C: Sottozona C2, Eremita nord.....	20
Articolo 30 - Zone C: Sottozona C3, Eremita sud.....	20
Articolo 31 - Zone C: Sottozona C4, Grenni-Fucine.....	20
Articolo 32 - Zone C: Sottozona C5, Codevilla.....	21
Articolo 33 - Zone C: Sottozona C6, Acque.....	21
Articolo 34 - Zone C: Sottozona C7, Montefreddo.....	22
Articolo 35 - Zona D.....	22
Articolo 36 - Zona E.....	24
Articolo 37 - Zona E: aziende agricole .....	24
Articolo 38 - Zona E: regime di presidio.....	25
Articolo 39 - Zone CE: zone di compatibilità fra residenza e colture.....	26
Articolo 40 - Zone ES: zone agricole speciali.....	27
Articolo 41 - Zone MA: mantenimento ambientale.....	28
Articolo 42 - Zone TA: tutela ambientale.....	29
Articolo 43 - Zone per servizi di interesse comune.....	30
Articolo 44 - Zone per l'istruzione.....	30
Articolo 45 - Zone a verde pubblico.....	31
Articolo 46 - Zone attrezzate per lo sport.....	31
Articolo 47 - Zone TL: zone attrezzate per il tempo libero.....	31
Articolo 48 - Zone TL: TL1, zona attrezzata di Eremita.....	32
Articolo 49 - Zone TL: TL2, zona attrezzata di Codevilla.....	32
Articolo 50 - Zone TL: TL4, zona attrezzata di Benevento.....	32

Articolo 51 - Zona speciale di trasformazione della Cava di Marmo.....	33
Articolo 52 - Parcheggi e autorimesse interrate.....	33
Articolo 53 - Zone per impianti e servizi tecnologici.....	34
Articolo 54 - Nuova viabilità.....	34
 Capo Terzo .....	 35
<b>DISCIPLINA PAESISTICA.....</b>	<b>35</b>
 <i>Sezione Prima - MODALITA' DEGLI INTERVENTI.....</i>	 35
Articolo 55 - Indicazioni di livello puntuale.....	35
Articolo 56 - Rapporti tra manufatti e terreno.....	35
Articolo 57 - Sistemazioni delle aree di pertinenza degli edifici al di fuori della zona D.....	35
Articolo 58 - Uso dei materiali nell'edilizia civile al di fuori della zona D.....	36
Articolo 59 - Sistemazione delle aree di pertinenza e uso dei materiali nella zona D.....	37
Articolo 60 - Uso dei materiali nei fabbricati di servizio.....	37
Articolo 61 - Caratteri morfologici e volumetrici degli edifici.....	38
Articolo 62 - Sistemazioni di strade, parcheggi e autorimesse.....	38
Articolo 63 - Riqualificazione delle aree arboree.....	39
Articolo 64 - Alterazioni dell'andamento e opere di sostegno del terreno.....	39
Articolo 65 - Piantagioni.....	39
 <i>Sezione Seconda- I SISTEMI PAESISTICI.....</i>	 40
Articolo 66 - Oggetto e finalità delle norme sui sistemi paesistici.....	40
Articolo 67 - Sistema paesistico 1, dell'insediamento di fondovalle.....	40
Articolo 68 - Sistema paesistico 2, dei nuclei di mezzacosta.....	41
Articolo 69 - Sistema paesistico 3, della selva (o della fascia boschiva di crinale).....	41
 Capo Quarto.....	 43
<b>DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA PER LE STRUTTURE INSEDIATIVE CONSOLIDATE E PER I COMPLESSI EDILIZI CONSOLIDATI (ZONE A)43</b>	
 <i>Sezione Prima – NORME GENERALI.....</i>	 43
Articolo 70 - Oggetto della disciplina particolareggiata.....	43
Articolo 71 - Interventi ammessi.....	43
Articolo 72 - Prescrizioni puntuali per la tutela di parti e di singoli elementi degli edifici.....	44
Articolo 73 - Recupero e cambiamento di destinazione d'uso dei fabbricati di servizio.....	44
Articolo 74 - Rimozione di strutture, di elementi e di materiali non ammessi.....	45
Articolo 75 - Realizzazione di abbaini sulle coperture esistenti.....	45
Articolo 76 - Adeguamenti igienico-sanitari e possibilità di aumento di volume degli edifici in zona A .....	45
 <i>Sezione Seconda - PRESCRIZIONI PUNTUALI.....</i>	 46
Articolo 77 - Contenuti della Sezione Seconda.....	46
Articolo 78 - Zona A1: Mallare capoluogo.....	46
Articolo 79 - Zona A2: Eremita.....	47
Articolo 80 - Zona A3: Fucine.....	47
Articolo 81 - Zona A4: Bertoni.....	48
Articolo 82 - Zona A5: Ferriere di Codevilla.....	48
Articolo 83 - Zona A6: Olano.....	49
Articolo 84 - Zona A7: Montefreddo.....	49
Articolo 85 - Zona A8: Fornelli.....	49
Articolo 86 - Castello di Mallare.....	50

## Capo Primo

# STRUTTURA, ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

### Articolo 1 - Oggetto e finalità del Piano Regolatore Generale

1. Il Piano Regolatore Generale del Comune di Mallare (d'ora in avanti denominato Prg) disciplina gli usi del territorio comunale, in esecuzione della legge urbanistica nazionale 17/8/1942, n. 1150, e successive integrazioni e modifiche, e della legislazione regionale in materia di urbanistica, pianificazione territoriale e tutela del paesaggio.
2. Il Prg stabilisce:
  - a) le regole alle quali l'Amministrazione comunale (d'ora in avanti denominata Amministrazione) intende attenersi nella gestione del territorio;
  - b) i criteri e i limiti degli interventi, da chiunque e a qualsiasi titolo eseguiti, che interessino il costruito, le strutture insediative e l'assetto del suolo.
3. In particolare, la disciplina del Prg riguarda:
  - a) la costruzione, manutenzione e trasformazione degli edifici e dei manufatti edilizi in genere, a qualsiasi uso destinati;
  - b) la costruzione, manutenzione e trasformazione delle infrastrutture e degli impianti;
  - c) la costruzione, manutenzione e trasformazione delle opere di urbanizzazione;
  - d) la gestione delle aree agricole e boschive quando incida sul paesaggio, sull'assetto del suolo, sulla qualità ambientale;
  - e) gli interventi che, anche in assenza di opere edilizie, comportino mutamento della destinazione e dei modi d'uso dei fabbricati, trasformazione dell'assetto del territorio, modifiche della struttura insediativa e dei caratteri ambientali e paesaggistici.

### Articolo 2 - Elaborati costituenti il Prg

1. Il Prg è costituito da elaborati grafici e testi suddivisi in una parte di analisi e in una parte di progetto. Sono di seguito esplicitamente indicati gli elaborati di progetto che hanno valore direttamente prescrittivo nei confronti degli interventi elencati all'art. 1, comma 3.
2. Costituiscono la parte di analisi, la quale documenta lo stato del territorio comunale nel periodo di stesura del piano (1992/1993), i seguenti elaborati:

#### Analisi dello stato di fatto del territorio comunale:

(relativo alle zone abitate al 1992)

- a1) Schede tecniche (di documentazione del tipo e dello stato) degli edifici (n.669 schede);
- a2) Documentazione fotografica degli edifici schedati, dei loro annessi e delle loro pertinenze;
- a3) Uso del suolo (n. 27 tavole f.to A3, scala 1:1.000 o 1:2.000);
- a4) Destinazione d'uso degli edifici (n. 27 tavole come sopra);
- a5) Epoca di costruzione degli edifici (n. 27 tavole come sopra);
- a6) Stato di conservazione degli edifici (n. 27 tavole come sopra);
- a7) Grado di utilizzo degli edifici (n. 27 tavole come sopra);

Tavole di analisi della struttura territoriale e dei caratteri paesistici:

- b1) tavola 1.1, scala 1:50.000 - Inquadramento territoriale;
- b2) tavola 1.2, scala 1:25.000 - Orografia del territorio comunale;
- b3) tavola 2, scala 1:10.000 - Trasformazioni antropiche;
- b4) tavola 3, scala 1:10.000 - Uso del suolo;
- b5) tavola 4, scala 1:10.000 - Beni ambientali;
- b6) tavola 5, scala 1:10.000 - Degrado;
- b7) tavola 6, scala 1:10.000 - Sistemi del territorio antropico;
- b8) tavola 7, scala 1:10.000 - Urbanizzazioni;
- b9) tavola 8, scala 1:10.000 - Vincoli e zone percorse dal fuoco;
- b10) tavola 9, scala 1:10.000 - Concentrazioni fondiarie;

c) Dati demografici e socio-economici - Allegato 1 alla Relazione (comprendente le elaborazioni numeriche e grafiche e il commento dei dati);

d) Analisi del sistema paesistico - Allegato 2 alla Relazione

e) Indagine geologica:

- e1) relazione illustrativa;
- e2) allegati numerici e grafici (fascicolo unico f.to A4);
- e3) tav. 1 - Carta litologica (del territorio comunale) in scala 1:10.000;
- e4) tav. 2 - Sezioni geologiche in scala 1:500;
- e5) tav. 1 bis - Carta geomorfologica e idrogeologica in scala 1:10.000;

f) Studio sulle origini e i caratteri del costruire locale- Allegato 3 alla Relazione

g) Studio sull'ambiente costruito - Allegato 4 alla Relazione

3. Costituiscono la parte progettuale del Prg i seguenti elaborati:

- a) la Relazione generale;
- b) le presenti Norme di Attuazione (d'ora in avanti denominate NTA);
- c) le tavole di zonizzazione del territorio comunale, così articolate:
  - c1) Zonizzazione del territorio comunale in scala 1:5.000 (9 tavole);
  - c2) Disciplina particolareggiata per le strutture consolidate e per i complessi edilizi consolidati - Zone A; in scala 1:1.000 (2 tavole).

4. Fra quelli elencati, hanno valore direttamente prescrittivo nei confronti di chi attui gli interventi di cui all'Art. 1, comma 2, i seguenti elaborati:

- a) le NTA indicate al comma 3, b);
- b) le tavole di zonizzazione e di disciplina particolareggiata indicate al comma 3, c);
- c) le indicazioni contenute nella relazione dell'Indagine Geologica indicata al comma 2, e), per quanto concerne le opere da eseguirsi preventivamente a nuovi interventi edilizi nelle aree a rischio.

5. Hanno inoltre valore di indirizzo nei confronti della gestione del territorio, che è compito dall'Amministrazione condurre, e dell'attività progettuale e di controllo dell'ufficio tecnico comunale:

- a) le NTA indicate al comma 3, b), del presente articolo, con particolare riferimento al Capo Terzo;
- b) l'Indagine Geologica indicata al comma 2, e)
- c) gli studi indicati al comma 2, lettere f e g.

6. Nel caso che, in relazione ad una medesima area, si rilevino differenze fra le indicazioni fornite da tavole in scale diverse, prevalgono le indicazioni della tavola a scala maggiore, ossia di quella che rappresenta l'area in questione con maggior dettaglio.

7. Costituiscono infine allegati al Prg le integrazioni all'indagine geologica denominate "Relazione integrativa. Norme geologiche di attuazione aggiuntive" e la "Consulenza operativa di tipo idraulico per la documentazione di controdeduzione alle prescrizioni regionali sul P.R.G."

### **Articolo 3 - Struttura delle Norme Tecniche di Attuazione**

1. Gli articoli delle NTA sono raggruppati per sezioni e capi; ciascun capo è riferito ad uno specifico ambito normativo, e precisamente:
  - a) Capo Primo: descrive la struttura generale e l'impianto normativo del Prg, ne indica i criteri di applicazione e le modalità di attuazione e di gestione;
  - b) Capo Secondo: definisce i parametri, di ordine quantitativo e qualitativo, che le costruzioni debbono rispettare (Sezione Prima) e disciplina l'attività edilizia nelle singole zone, stabilendo le destinazioni d'uso e i valori massimi di edificabilità sull'unità di superficie (Sezione Seconda);
  - c) Capo Terzo: indica i requisiti qualitativi cui debbono rispondere gli interventi, siano o meno finalizzati alla costruzione di edifici, che comportano trasformazione del territorio (Sezione Prima), e definisce indirizzi per la gestione del territorio, stabilendo linee di comportamento specifiche per i differenti ambiti paesistici individuati (Sezione Seconda);
  - d) Capo Quarto: raccoglie le norme che disciplinano in modo specifico gli interventi all'interno delle strutture insediative consolidate, contraddistinte come zone A, fornendo alcune norme generalmente valide in tali zone (Sezione Prima) e una serie di prescrizioni puntuali relative alle singole zone e ai singoli edifici (Sezione Seconda).
2. Dal momento che le NTA sono stabilite a tutela dell'interesse pubblico, esse prevalgono sulle disposizioni che regolano i rapporti fra privati. Non è quindi consentito derogare alle prescrizioni contenute nelle NTA con atti o accordi tra privati cittadini, se non nei casi che le NTA stesse prevedono e disciplinano.

### **Articolo 4 - Attuazione diretta del Prg**

1. Salvo ulteriori e diverse specificazioni contenute nelle NTA, i singoli interventi edilizi di nuova costruzione in zona A, B e C si effettuano, secondo i modi e nel rispetto dei vincoli in esse fissati, previo il rilascio della Concessione di cui alla L. 28/1/1977, n.10 (d'ora in avanti denominata Concessione) o di Autorizzazione.
2. In zona D, la domanda di Concessione deve essere accompagnata da uno Studio Organico d'Insieme, come definito all'Art. 8, nei seguenti casi:
  - a) in caso di edificazione di impianti del tutto nuovi o di ampliamenti superiori al 25% del volume o della superficie coperta esistenti;
  - b) quando gli interventi, pur non comportando aumenti di volumi, siano finalizzati a modifiche dei processi e del tipo di produzione che possono incidere sull'ambiente o all'introduzione di lavorazioni o impianti potenzialmente a rischio.
3. Nelle zone E i singoli interventi edilizi di nuova costruzione sono attuabili previo ottenimento di Concessione nei modi e nei limiti fissati dalle presenti norme. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono soggetti a SUA.

### **Articolo 5 - Costruzione di impianti**

1. Il progetto deve in ogni caso essere conforme alle disposizioni della disciplina paesistica del Capo Terzo, sezione prima. E' soggetto a preventiva approvazione di Studio Organico d'Insieme da parte dell'Amministrazione la costruzione di impianti tecnologici inquinanti o comportanti rischio per l'ambiente o tali da generare vincoli che comportino trasformazioni del paesaggio, quali gli impianti di trattamento o smaltimento di rifiuti solidi o liquidi, le linee elettriche ad alta tensione, gli oleodotti e i gasdotti e simili.

### **Articolo 6 - Attuazione del Prg a mezzo di Strumento Urbanistico Attuativo**

1. E' sempre ammesso il ricorso in via facoltativa allo SUA, secondo quanto previsto dalle leggi vigenti. In particolare l'Amministrazione Comunale potrà eventualmente procedere all'approvazione di Piani di Recupero per il coordinamento degli interventi nelle zone A, nel rispetto di quanto prescritto al Capo Quarto.

## **Articolo 7 - Catasto urbanistico**

1. E' istituito, presso l'Ufficio Tecnico Comunale, il Catasto Urbanistico, i cui elaborati sono consultabili da parte del pubblico.
2. Il Catasto Urbanistico è affidato alla responsabilità del tecnico comunale incaricato.
3. Sono finalità del Catasto Urbanistico:
  - a) registrare le modifiche che gli interventi edilizi comportano al Catasto Terreni e al Catasto Edilizio Urbano, riportando su un unico supporto cartografico le planimetrie che i richiedenti la Concessione devono fornire in base al Regolamento Edilizio;
  - b) raccogliere integrazioni e aggiornamenti alle tavole d'uso del suolo, alle schede e alla documentazione fotografica relativa agli edifici, in aggiornamento dei materiali di analisi dello stato di fatto compresi nel Prg (confronta Art. 2, comma 2, a);
  - c) aggiornare le tavola degli asservimenti.
4. L'aggiornamento dei dati del Catasto Urbanistico deve essere continuo e prevedere la registrazione di qualsiasi trasformazione dell'assetto del suolo o modifica dell'uso dei terreni e degli edifici che avvenga in seguito ad un provvedimento concessorio o autorizzativo emanato dall'Amministrazione.

## **Articolo 8 - Studio Organico d'Insieme - SOI**

1. Lo Studio Organico d'Insieme viene richiesto nei casi in cui si proponga un intervento il quale sia suscettibile di determinare un impatto perturbativo dell'equilibrio ambientale o per caratteristiche intrinseche, o perché interessante un sito di particolare vulnerabilità.
2. Lo Studio Organico d'Insieme consiste in una documentata analisi dello stato dei luoghi, con particolare riguardo ai caratteri storici, paesistici e ambientali, e in una valutazione delle caratteristiche dell'intervento in relazione alla sua compatibilità con l'ambiente; esso deve contenere almeno i seguenti materiali ed elaborati:
  - a) planimetria in scala 1:500 (o di maggior dettaglio, in funzione del tipo e delle dimensioni dell'intervento) che comprenda il lotto di intervento ed una fascia perimetrale estesa per almeno 100 m oltre tale lotto; nella planimetria saranno indicati gli usi del suolo (destinazioni d'uso e caratteristiche dimensionali degli edifici, tipi di colture e alberature esistenti);
  - b) documentazione fotografica a colori dello stato dei luoghi e degli edifici;
  - c) descrizione delle attività di cui si propone il nuovo insediamento; in particolare, in caso di lavorazioni industriali o di impianti di serre o di allevamento intensivo, il SOI deve contenere dettagliata descrizione del tipo di produzione e degli scarti, delle sostanze depositate, del tipo e della quantità di emissioni e scarichi, dei rifiuti da smaltire, delle eventuali fonti di rumore nonché dei sistemi che saranno adottati per contenere l'impatto sull'ambiente nei limiti consentiti dalla vigente legislazione;
  - d) descrizione dei materiali e delle finiture che saranno impiegati nella costruzione dei manufatti;
  - e) tavola in scala 1:500 (o di maggior dettaglio), relativa al progetto, con indicazione delle colture e delle alberature di nuovo impianto e del tipo di sistemazione delle superfici decorticate; devono essere specificate l'estensione e la tipologia di eventuali manti impermeabilizzanti ;
  - f) sezioni del terreno, in scala 1:500 (o di maggior dettaglio), con indicazione degli scavi e dei rinterri previsti dal progetto, e con allegata tabella che ne specifichi l'entità in volume e la superficie di suolo interessata; altri e più specifici elaborati, in ragione del tipo di intervento per cui si richiede l'autorizzazione o concessione, possono essere richiesti dalla Commissione Edilizia Integrata, alla quale spetta l'esame dello stesso SOI, nei modi previsti dal Regolamento Edilizio.
3. Resta inteso che, per gli interventi per il quali occorre l'ottenimento di Concessione, il SOI è da considerare quale integrazione della documentazione allegata alla domanda di Concessione e può essere presentato contestualmente ad essa.

## Capo Secondo

### DISCIPLINA EDIFICATORIA

#### *Sezione Prima - PARAMETRI E CRITERI CHE DEFINISCONO GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO*

##### **Articolo 9 - Valutazione della trasformabilità di un'area**

1. I modi d'uso, il grado e i criteri di trasformabilità del territorio comunale, sia per quanto riguarda il suolo inedificato sia per quanto concerne i caratteri del costruito, sono definiti dalle presenti NTA sotto il profilo quantitativo e qualitativo.
2. In particolare, per conoscere e valutare le possibilità d'uso e di trasformazione di una data area e dei manufatti che eventualmente insistono su essa, il proponente un intervento dovrà considerare:
  - a) le destinazioni d'uso ammissibili e quelle vietate nelle singole zone omogenee, come specificato alla Sezione Seconda del Capo Secondo;
  - b) le eventuali possibilità di incremento volumetrico o di nuova edificazione, e la quantificazione dei volumi edificabili per unità di superficie, ricavabili tramite gli indici che sono specificati dalle NTA per ogni singola sottozona (e sono riportati nelle tavole di zonizzazione);
  - c) il rispetto delle distanze dalle strade e dei distacchi da confini e fabbricati, secondo i criteri definiti dall'Art. 12 e in osservanza delle quantità stabilite per ogni singola sottozona;
  - d) l'esistenza, anche in zone dotate di un indice di fabbricabilità, di porzioni di area inedificabili, ai sensi dell'Art.16; i limiti di tali aree sono indicati con apposito segno grafico nelle tavole di zonizzazione;
  - e) le modalità di progettazione ed esecuzione degli interventi, ovvero i caratteri morfologici e volumetrici che gli edifici di nuova costruzione debbono avere, gli elementi tecnologici e le finiture dei manufatti, i criteri di esecuzione delle opere e di sistemazione del terreno, la definizione dell'uso del suolo, le nuove piantagioni, come specificato al Capo Terzo e nel rispetto delle norme stabilite dal Regolamento Edilizio;
  - f) il tipo e la modalità di progettazione ed esecuzione degli interventi ammissibili sugli edifici esistenti in relazione ai loro caratteri costruttivi (secondo quanto specificato dal Regolamento Edilizio) e alla loro localizzazione sul territorio comunale (secondo quanto previsto sia dalle norme del Capo Secondo, Sezione Seconda, in relazione alla singola zona e sottozona, sia dal Capo Terzo e Quarto);
  - g) la necessità di procedere alla riqualificazione delle aree boschive limitrofe, come specificato all'Art. 63.
3. Nel giudicare l'ammissibilità di qualsiasi trasformazione proposta, nel rispetto delle indicazioni del Regolamento Edilizio, l'Ufficio Tecnico Comunale e la Commissione Edilizia valutano la rispondenza delle opere proposte ai criteri generali di organizzazione del territorio comunale definiti al Capo Terzo, con particolare attenzione alle implicazioni ambientali e paesistiche.

##### **Articolo 10 - Indici e parametri urbanistici**

1. Le nuove costruzioni devono essere dimensionate in base agli indici e ai parametri di seguito definiti.
2. Superficie fondiaria - Sf  
E' la superficie della porzione di suolo interessata all'intervento, con esclusione sia delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in misura non inferiore a quella stabilita dal Prg e nei termini da esso previsti, sia della rete principale della viabilità;

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

3. Indice di fabbricabilità fondiaria - If

E' un rapporto tra misura di volume e di superficie espresso in mc/mq.

Consente di quantificare il massimo volume lordo (definito ai sensi del Regolamento Edilizio), espresso in mc, edificabile per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria, calcolata come indicato al comma 2.

If=VI/Sf

4. Rapporto massimo di copertura - Q

Indica il rapporto, espresso in valori percentuali, tra la superficie di terreno coperta dall'edificio e la superficie fondiaria disponibile

Q=Sc/Sf x 100

5. Lotto minimo

E' la minima superficie richiesta per la costruzione di un nuovo edificio e consiste nella superficie coperta e nelle aree scoperte di immediata pertinenza poste in continuità con la superficie coperta e asservite all'edificio.

## **Articolo 11 - Asservimenti**

1. Nelle aree edificabili possono essere asserviti, per la realizzazione di una nuova costruzione, utilizzandone l'Indice di fabbricabilità fondiaria, i terreni che soddisfano le seguenti condizioni:
  - a) in zona B e C: siano compresi all'interno della stessa sottozona e siano fra loro confinanti;
  - b) in zona CE e D qualora le stesse siano interessate da vincoli di inedificabilità;
  - c) in zona D: tutti i terreni compresi nella zona;
  - d) in zona E: tutti i terreni che si trovino entro un raggio di 500m dal lotto di intervento;
  - e) in zona MA: tutti i terreni che si trovino entro un raggio di 1.000m dal lotto di intervento, indipendentemente dal fatto che il lotto sia compreso nella stessa zona MA o si trovi nella confinante zona E.
2. I terreni che si intende asservire debbono essere individuati ed evidenziati su apposito estratto catastale.
3. Il rilascio della Concessione è subordinato alla presentazione, da parte del richiedente, di un atto notarile, regolarmente registrato ai sensi della vigente legislazione, che dichiari l'asservimento dei terreni concorrenti a determinare la volumetria da realizzare.
4. Nel caso in cui il proprietario sia persona distinta dal richiedente la Concessione, egli dovrà, tramite l'atto notarile di asservimento di cui al comma 3, rinunciare esplicitamente, in favore del richiedente la Concessione, ad impiegare altrimenti l'indice attribuito al terreno in oggetto.
5. All'atto del rilascio della Concessione, i terreni asserviti saranno riportati nelle planimetrie e negli elenchi del Catasto Urbanistico a cura dell'Ufficio Tecnico, secondo quanto previsto dall'Art. 7 delle NTA.

## **Articolo 12 - Distacchi e distanze**

1. Nella realizzazione di nuovi edifici o negli ampliamenti di edifici preesistenti occorre mantenere le distanze e i distacchi minimi stabiliti per ogni singola sottozona al Capo Secondo, Sezione Seconda, computati secondo le indicazione del Regolamento Edilizio, e fatte salve le regole generali di seguito stabilite.
2. E' consentita l'edificazione sul confine di proprietà del lotto di intervento, previo accordo con il proprietario del lotto confinante, formalizzato mediante atto notarile o scrittura privata regolarmente registrata. La costruzione deve essere disposta con un lato coincidente con il

confine; questo lato deve essere cieco, salvo che l'accordo con il proprietario del lotto confinante preveda esplicitamente la possibilità di aprirvi porte o finestre.

3. E' vietata l'edificazione a distanze intermedie comprese tra 0 metri e la distanza minima prescritta.
4. Su lotti contermini, quando un edificio sia stato costruito con un lato cieco in coincidenza del confine, il proprietario del terreno confinante che intende realizzare una nuova costruzione ha le seguenti possibilità:
  - a) realizzare la propria costruzione con un lato in aderenza all'edificio esistente sul lotto contermine;
  - b) realizzare la propria costruzione alla distanza minima, prescritta in quella zona o sottozona, dall'edificio esistente.
5. Gli ampliamenti che non fuoriescono dalla superficie coperta degli edifici esistenti non richiedono il rispetto dei distacchi e delle distanze stabilite per le nuove costruzioni, purché siano in regola con il Regolamento Edilizio e con il Codice Civile.
6. Non costituiscono confine e non richiedono il rispetto delle norme sulle distanze:
  - a) i limiti di inedificabilità previsti dal Prg e indicati nelle tavole di zonizzazione;
  - b) i limiti di zona che attraversano la proprietà sulla quale viene realizzata la nuova costruzione.

### **Articolo 13 - Adeguamento degli standard nelle lottizzazioni**

1. Il calcolo degli standard di servizi, definiti e quantificati come al DI 2/4/1968, n. 1444, è stato effettuato, nell'ambito del Prg, assumendo come riferimento un volume di 130mc di costruito lordo per abitante. Pertanto, eventuali lottizzazioni che prevedessero un maggiore utilizzo delle volumetrie abitative dovranno indicare le modalità per il soddisfacimento degli standard relativi alla maggiore quota di popolazione insediabile.

## **Sezione Seconda - DESTINAZIONI D'USO E NORME DI ZONA**

### **Articolo 14 - Suddivisione del territorio comunale in zone**

1. Il territorio comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee, a norma del D.I.1/4/1968, n. 1444. Ad ogni zona o sottozona corrisponde uno specifico indice di fabbricabilità fondiaria (vedi Art. 10), che consente di quantificare la volumetria edificabile. Per ogni zona o sottozona le NTA stabiliscono inoltre le destinazioni d'uso ammesse o vietate.
2. Le zone A, B, C e D riguardano le porzioni del territorio comunale totalmente o parzialmente urbanizzate e le aree non urbanizzate ma riservate prioritariamente all'estensione degli impianti e degli usi residenziali o produttivi, di tipo industriale e artigianale. Le zone E riguardano la parte del territorio comunale nella quale non sono consentiti interventi che, in sé, comportino sostanziale modifica dei caratteri dell'ambiente rurale o boschivo (come definiti al Capo Terzo) o che, distanziati nel tempo, configurino un processo di espansione delle aree urbanizzate o degli insediamenti produttivi di carattere industriale.

### **Articolo 15 - Limiti di inedificabilità**

1. Per motivi di tutela ambientale, di minimizzazione del rischio di dissesto idrogeologico o per l'esistenza di vincoli di varia natura, una zona o sottozona può essere attraversata da una linea di inedificabilità, indicata con apposito segno grafico sulle tavole di zonizzazione. Tale linea separa la porzione, o le porzioni, di zona o sottozona in cui l'edificazione è consentita, dalla porzione, o delle porzioni, in cui l'edificazione è vietata.

2. Sui terreni appartenenti alla porzione di zona o sottozona soggetta a vincolo di inedificabilità, resta valido l'indice di fabbricabilità stabilito per la zona stessa. E' consentito il trasferimento della volumetria attribuibile alla porzione soggetta ad inedificabilità nella porzione di area edificabile, purché siano rispettati tutti i parametri e gli standard assegnati alla zona o sottozona. Il trasferimento di cui al comma 2 è concesso nei limiti e con le modalità stabilite in materia di asservimenti all'Art. 12 e deve essere registrato al Catasto Urbanistico di cui all'Art. 7.
3. Laddove l'inedificabilità è determinata dal rischio di esondazioni, il vincolo è da intendere come misura cautelativa che sarà superata con l'adozione del piano di bacino. Fino a quel momento, la possibilità di modificare o rimuovere tale vincolo è subordinata all'esecuzione delle necessarie opere di protezione, che devono essere approvate da parte dell'autorità competente. In mancanza di tali opere, nelle porzioni inedificabili delle zone sono consentiti soltanto quegli aumenti volumetrici che non riducono la distanza dei fabbricati dal corso d'acqua.

## **Articolo 16 - Vincoli e requisiti di edificabilità**

1. Ampie porzioni del territorio comunale sono soggette, per effetto di leggi e provvedimenti emanati a livello sovracomunale, a vincoli che escludono l'edificabilità o la vincolano al soddisfacimento di determinati requisiti. Precisamente, la localizzazione dei manufatti progettati dovrà essere verificata in merito a:
  - a) l'esistenza di vincolo idrogeologico ai sensi del RD 30/12/1923, n. 3267;
  - b) il tracciato del metanodotto, che impone l'assoluta non modificabilità dei luoghi per una fascia di 11 metri di profondità su ciascun lato del condotto interrato;
  - c) la vicinanza a corsi d'acqua dichiarati "acque pubbliche" ai sensi del RD 11/12/1933, n. 1775, che comporta l'ottenimento di nullaosta da parte dei competenti uffici provinciali per tutti gli edifici situati ad una distanza minore o uguale a 20 metri dai corsi d'acqua stessi entro la perimetrazione del centro abitato e 40 metri al di fuori di esso.
2. Il proponente le opere edilizie potrà effettuare la verifica presso l'Ufficio Tecnico Comunale, dove sono depositati i documenti che riportano l'esatta estensione territoriale ed esplicitano natura e caratteri dei vincoli suddetti. La tavola dei Vincoli, di cui all' Art. 2, comma 2, punto b9), facente parte delle analisi di Prg, riporta il mosaico dei vincoli esistenti in scala 1:10.000 e consente quindi una prima verifica approssimata.
3. Il progetto di un nuovo edificio deve inoltre soddisfare le prescrizioni contenute nell' Analisi geologica di cui all'Art. 2, comma 2, punto e) in merito alle zone a rischio da disordine idrogeologico, da esondazione o da erosione e ruscellamento; in particolare il progetto dovrà considerare l'eventuale necessità di:
  - a) verificare i deflussi superficiali e profondi e predisporre opere di regimazione, con particolare riferimento alla costruzione dei nuovi manufatti edilizi nelle Zone E di cui agli Artt. 40 e 41, quando essi vengano a trovarsi in prossimità di corsi d'acqua, anche non perenni;
  - b) predisporre opere di protezione spondale preventivamente all'esecuzione di nuovi manufatti edilizi.

## **Articolo 17 - Zone A: strutture insediative consolidate**

1. Le zone A comprendono gli insediamenti storicamente consolidati presenti nel territorio comunale. Sono gli insediamenti che hanno raggiunto un assetto quantitativo equilibrato cui corrisponde una stratificazione storica e materiale riconoscibile per qualità formali, ambientali e funzionali e sono pertanto di rilevante significato per la comunità di Mallare. Sono strutture insediative consolidate i nuclei del capoluogo, di Eremita, di Fucine, di Bertoni, di Olano e di Montefreddo. Sono inoltre zone A i complessi edilizi consolidati di Ferriere di Codevilla e di Fornelli.
2. Le zone A sono prioritariamente soggette a mantenimento, conservazione e restauro. Gli interventi edilizi consentiti in zona A sono disciplinati al Capo Quarto.

3. Nelle zone A sono ammessi i seguenti usi, nei limiti e con le modalità previste dal Capo Quarto:
  - a) residenza;
  - b) servizi e attrezzature pubbliche;
  - c) servizi e attività del terziario;
  - d) esercizi commerciali compresi nella categoria degli esercizi di vicinato di cui al D. leg. 31/3/98, n.114, ovvero aventi superficie di vendita non superiore a 150mq; artigianato di servizio alla residenza, filiali bancarie, esercizi pubblici (bar, ristoranti e simili);
  - e) associazioni culturali, religiose e ricreative.
4. Sono in ogni caso vietate quelle attività e quelle lavorazioni che producono inquinamento idrico, acustico o atmosferico. Sono inoltre vietate le attività che risultano conflittuali con la prevalente destinazione residenziale della zona. La conflittualità deve essere valutata in relazione alle modalità di esercizio delle singole attività e alla loro localizzazione, con riguardo ai caratteri dei manufatti, degli spazi coinvolti e degli usi in essi consolidati.
5. Le opere e i manufatti esclusivamente finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche possono sempre essere realizzati, se effettivamente conformi ai requisiti richiesti dalla normativa vigente in materia e previo parere vincolante della Commissione Edilizia Integrata. Quando la realizzazione di tali opere comporti edificazione di nuovi volumi, aggiunti agli edifici esistenti, ciò non costituisce ampliamento e l'Amministrazione ha facoltà di approvarne il progetto in deroga alle norme sulle distanze e i distacchi di cui all'art. 12, purché esso sia rispondente alle norme del Capo Terzo e Quarto.

#### **Articolo 18 - Zone B: zone edificate non consolidate**

1. Le zone B comprendono le parti del territorio comunale già urbanizzate in modo sistematico e a destinazione prevalentemente residenziale. Sono le zone che non hanno raggiunto un assetto consolidato e nelle quali si individuano residue potenzialità edificatorie che devono essere indirizzate a migliorare la qualità dell'insediamento. I nuovi interventi devono pertanto tendere a risolvere situazioni di discontinuità dei tessuti edilizi attraverso la definizione di corretti rapporti tra manufatto e manufatto e tra i manufatti e l'ambiente. Sono zone B le recenti espansioni degli abitati, anche là dove hanno inglobato elementi di preesistenti strutture insediative sparse, alterandone i caratteri e i rapporti con l'ambiente.
2. Nelle zone B sono ammessi i seguenti usi:
  - a) residenza;
  - b) servizi e attrezzature pubbliche;
  - c) servizi e attività del terziario;
  - d) esercizi commerciali di piccole e medie dimensioni, fino alla categoria delle medie strutture di vendita di cui al D. leg. 31/3/98, n.114, ovvero aventi superficie di vendita non superiore a 1.000mq per esercizi alimentari e non; artigianato di servizio alla residenza, filiali bancarie, esercizi pubblici (bar, ristoranti e simili); ferma restando l'osservanza degli standard urbanistici nelle quantità prescritte dalla vigente legislazione.
  - e) associazioni culturali, religiose e ricreative;
  - f) parcheggi e autorimesse al servizio dei residenti.
3. Sono interventi ammessi:
  - a) il recupero degli edifici esistenti nei limiti stabiliti per ciascuna sottozona;
  - b) l'ampliamento degli edifici, fino ad un massimo del 15% della volumetria esistente;
  - c) la costruzione di nuovi edifici, con le esclusioni delle tipologie eventualmente specificate per le singole sottozone;
  - d) la realizzazione di opere finalizzate al miglioramento del livello dei servizi e della qualità delle urbanizzazioni;
  - e) le nuove opere di urbanizzazione.
4. Sono in ogni caso vietate quelle attività e quelle lavorazioni che producono inquinamento idrico, acustico o atmosferico. Sono inoltre vietate le attività che risultano conflittuali con la prevalente destinazione residenziale della zona. La conflittualità deve essere valutata in relazione alle modalità di esercizio delle singole attività e alla loro localizzazione, con riguardo ai caratteri dei manufatti, degli spazi coinvolti e degli usi in essi consolidati.

- Le opere e i manufatti esclusivamente finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche possono sempre essere realizzati, se effettivamente conformi ai requisiti richiesti dalla normativa vigente in materia e previo parere vincolante della Commissione Edilizia. Quando la realizzazione di tali opere comporti edificazione di nuovi volumi, aggiunti agli edifici esistenti, ciò non costituisce ampliamento e l'Amministrazione ha facoltà di approvarne il progetto in deroga alle norme sulle distanze e i distacchi di cui all'art. 12, purché esso sia rispondente alle norme del Capo Terzo.

### **Articolo 19 - Zone B: Sottozona B1, capoluogo sud-ovest**

- Il tessuto edilizio esistente è relativamente consolidato, comprende manufatti e strutture che richiedono di essere conservati ma ammette circoscritte possibilità di integrazione e modifica. Gli interventi edilizi devono essere indirizzati al miglioramento delle prerogative residenziali degli edifici. Non devono essere alterati i caratteri architettonici e volumetrici dei corpi edilizi a corte collocati lungo via S. Giacomo.
- Sono ammessi i seguenti interventi:
  - la costruzione di nuovi edifici e l'ampliamento degli edifici esistenti;
  - quelli indicati alle lettere a), b), c), d) dell'Art. 31 della legge 457/1978, nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento Edilizio;
  - l'adeguamento una tantum delle volumetrie esistenti per giustificate esigenze di natura tecnologica e igienico-sanitaria, come definito dal Regolamento Edilizio; l'entità massima di tale adeguamento è fissata al 10% del volume lordo esistente. Tale adeguamento è alternativo all'ampliamento e non può essere cumulato con esso.
- Sono interventi vietati:
  - quelli indicati alla lettera e) dell'Art. 31 della legge 457/1978;
  - la sopraelevazione degli edifici esistenti.
- Le nuove costruzioni, si tratti di nuovi ed autonomi edifici o di ampliamenti di edifici esistenti, sono regolate, nel rispetto di quanto previsto dall'Art.13, dai seguenti indici e parametri:
  - indice di fabbricabilità fondiaria: 1 mc/mq
  - distanza minima tra fabbricati: 8 m
  - distanza dalle strade
 

(i valori indicati per la distanza tra edifici e strade rappresentano il distacco minimo consentito ed inderogabile; per le recinzioni i valori indicati stabiliscono l'esatto ed univoco il posizionamento delle opere):

    - lungo via IV Novembre: 5 m per gli edifici - 1,5 m per le recinzioni
    - lungo viale Corsi e via S.Giacomo: rispetto degli allineamenti esistenti
    - lungo la viabilità di Prg: 5 m per gli edifici - 1,5 m per le recinzioni
  - distanza dai confini: 4 m
  - altezza massima alla gronda: 9,5 m per le nuove costruzioni; rispetto della linea di gronda esistente negli interventi di ampliamento
  - parcheggi privati: 10mq/100mc di vol. lordo edificato (L 122/89)
  - zona geologica: parte tipo 1, parte tipo 2
 

fermo restando il rispetto del DM 1444 del 2.4.1968

### **Articolo 20 - Zone B: Sottozona B2, capoluogo sud-est**

- Il tessuto edilizio esistente presenta notevoli discontinuità, manca di una chiara struttura e di qualità urbana e architettonica; le attuali destinazioni d'uso sono in parte incompatibili con la residenza. Gli interventi saranno indirizzati in particolare alla costituzione di fronti stradali unitari lungo viale Corsi e viale IV Novembre
- Sono interventi ammessi:
  - la costruzione di nuovi volumi edilizi che tenda a definire un tessuto urbano coerente con le vicine aree della zona A e della sottozona B1, anche nella forma di ampliamenti e ristrutturazioni degli edifici esistenti;

- b) tutti gli interventi elencati all'Art. 31 della legge 457/1978 nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento Edilizio;
- c) l'adeguamento una tantum delle volumetrie esistenti per giustificate esigenze di natura tecnologica e igienico-sanitaria, come definito dal Regolamento Edilizio; l'entità massima di tale adeguamento è fissata al 10% del volume lordo esistente. Tale adeguamento è alternativo all'ampliamento e non può essere cumulato con esso.  
Con riferimento alle attività ad oggi esistenti in contrasto con le destinazioni di zona gli interventi ammessi sono limitati ad opere di manutenzione ordinaria e di adeguamento tecnologico.

3. E' vietata la sopraelevazione degli edifici esistenti.

4. Le nuove costruzioni, si tratti di nuovi ed autonomi edifici o di ampliamenti di edifici esistenti, sono regolate, nel rispetto di quanto previsto dall'Art.13, dai seguenti indici e parametri:

- a) indice di fabbricabilità fondiaria: 1 mc/mq
- b) distanza minima tra fabbricati: 8 m
- c) distanza dalle strade  
(i valori indicati per la distanza tra edifici e strade rappresentano il distacco minimo consentito ed inderogabile; per le recinzioni i valori indicati stabiliscono l'esatto ed univoco il posizionamento delle opere):
  - c1) lungo via IV Novembre : 5 m per gli edifici - 1,5 m per le recinzioni
  - c2) lungo viale Corsi: rispetto degli allineamenti esistenti
  - c3) lungo la viabilità di Prg: 5 m per gli edifici - 1 m per le recinzioni
- d) distanza dai confini: 4 m
- e) altezza massima alla gronda: 9,5 m per le nuove costruzioni; rispetto della linea di gronda esistente negli interventi di ampliamento
- f) parcheggi privati: 10mq/100mc di vol. lordo edificato (L122/89)
- g) zona geologica: tipo 1  
fermo restando il rispetto del DM 1444 del 2.4.1968

## **Articolo 21 - Zone B: Sottozona B3, capoluogo oltre Biterno**

1. Il tessuto edilizio presenta una volumetria piuttosto elevata pur con alcune discontinuità e notevoli disomogeneità dimensionali e morfologiche, spesso legate a differenti destinazioni d'uso. L'edificato appare condizionato dalla regolarità della maglia lottizzativa, perpendicolare al corso del torrente, ma è privo di regole insediative riconoscibili. Gli interventi edilizi devono essere indirizzati a migliorare le prerogative residenziali degli edifici e ad utilizzare le limitate potenzialità edificatorie della zona per regolarizzarne il tessuto.

2. Sono interventi ammessi:

- a) la costruzione di nuovi edifici;
- b) quelli elencati alle lettere a), b), c), d) dell'Art. 31 della legge 457/1978, nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento Edilizio;
- c) l'adeguamento una tantum delle volumetrie esistenti per giustificate esigenze di natura tecnologica e igienico-sanitaria, come definito dal Regolamento Edilizio; l'entità massima di tale adeguamento è fissata al 10% del volume lordo esistente. Tale adeguamento è alternativo all'ampliamento e non può quindi essere cumulato con esso.

3. Sono interventi vietati quelli di cui alla lettera e) dell'Art. 31 della legge 457/1978.

4. Le nuove costruzioni, si tratti di nuovi ed autonomi edifici o di ampliamenti di edifici esistenti, sono regolate, nel rispetto di quanto previsto dall'Art.12, dai seguenti indici e parametri:

- a) indice di fabbricabilità fondiaria: 0,8 mc/mq
- b) distanza minima tra fabbricati: 8 m
- c) distanza dalle strade  
(i valori indicati per la distanza tra edifici e strade rappresentano il distacco minimo consentito ed inderogabile; per le recinzioni i valori indicati stabiliscono l'esatto ed univoco il posizionamento delle opere):
  - c1) lungo la provinciale per Altare : 5 m per gli edifici - 1,5 m per le recinzioni

- c2) lungo la viabilità interna: 3 m per gli edifici - 1 m per le recinzioni
- d) distanza dai confini: 4 m
- e) altezza massima alla gronda: 9,5 m per le nuove costruzioni; rispetto della linea di gronda esistente negli interventi di ampliamento
- f) parcheggi privati: 10mq/100mc di vol. lordo edificato (L 122/89)
- g) zona geologica: parte tipo 1, parte tipo 2  
fermo restando il rispetto del DM 1444del 2.4.1968

### **Articolo 22 - Zone B: Sottozona B4, Eremita**

1. L'edilizia esistente è in massima parte attestata lungo il percorso storico diretto alla Colla di San Giacomo ed è caratterizzata dalla commistione di vecchie cascine e di nuovi edifici residenziali di scarsa qualità. Per posizione e caratteri intrinseci l'area, che costituisce collegamento tra il nucleo del Capoluogo e quello di Eremita, richiede interventi che ne rafforzino la destinazione residenziale migliorandone la qualità, anche attraverso la realizzazione di nuove strutture di servizio. Non dovranno essere alterati i caratteri architettonici e volumetrici degli edifici a corte collocati lungo via S. Giacomo.
2. Sono interventi ammessi:
  - a) la costruzione di nuovi edifici che tendano a consolidare il tessuto edilizio anche in collegamento con le contermini zone di espansione;
  - b) tutti gli interventi di cui all'Art. 31 legge 457/1978 nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento Edilizio;
  - c) un adeguamento delle volumetrie esistenti per giustificate esigenze di natura tecnologica e igienico-sanitaria, come definito dal Regolamento Edilizio; l'entità massima di tale adeguamento è fissata al 10% del volume lordo esistente. Tale adeguamento è alternativo all'ampliamento e non può quindi essere cumulato con esso.
3. Le nuove costruzioni, si tratti di nuovi ed autonomi edifici o di ampliamenti di edifici esistenti, sono regolate, nel rispetto di quanto previsto dall'Art.13, dai seguenti indici e parametri:
  - a) indice di fabbricabilità fondiaria: 0,8 mc/mq
  - b) distanza minima tra fabbricati: 8 m
  - c) distanza dalle strade
    - (i valori indicati per la distanza tra edifici e strade rappresentano il distacco minimo consentito ed inderogabile; per le recinzioni i valori indicati stabiliscono l'esatto ed univoco il posizionamento delle opere):
  - c1) lungo via San Giacomo: rispetto degli allineamenti esistenti
  - c2) lungo la viabilità di Prg: 3 m per gli edifici - 1 m per le recinzioni
  - c3) lungo via IV Novembre: 5 m per gli edifici - 3 m per le recinzioni
  - d) distanza dai confini: 4 m
  - e) altezza massima alla gronda: 9,5 m per le nuove costruzioni; rispetto della linea di gronda esistente negli interventi di ampliamento
  - f) parcheggi privati: 10mq/100mc di vol. lordo edificato (L 122/89)
  - g) zona geologica: parte tipo 1, parte tipo 2  
fermo restando il rispetto del DM 1444del 2.4.1968

### **Articolo 23 - Zone B: Sottozone B5, Grenni; B6, Fucine; B7, Codevilla nord; B8, Codevilla sud**

1. L'edificato esistente è il risultato dell'addizione di singoli episodi edilizi, a prevalente destinazione di residenza monofamiliare, in un'area progressivamente abbandonata dalle attività agricole; le potenzialità edificatorie dell'area sono di fatto esaurite. La vicinanza alle zone A di Fucine e di Bertoni e la discreta qualità abitativa e ambientale consigliano un sostanziale mantenimento dell'assetto attuale. Il miglioramento del sistema insediativo di questa parte del territorio è affidato sia all'integrazione con aree di nuova edificazione, sia alla sistemazione della viabilità di penetrazione, al cui completamento dovrà essere subordinata la costruzione di nuovi edifici tramite Concessione edilizia convenzionata.

2. Sono previsti limitati interventi di nuova costruzione, anche nella forma dell'ampliamento degli edifici esistenti.
3. Sono interventi ammessi:
  - a) la costruzione di nuovi edifici e l'ampliamento di quelli esistenti;
  - b) gli interventi elencati alle lettere a), b), c) e d) dell'Art. 31 legge. 457/1978, nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento Edilizio;
  - c) l'adeguamento una tantum delle volumetrie esistenti per giustificate esigenze di natura tecnologica e igienico-sanitaria, come definito dal Regolamento Edilizio; l'entità massima di tale adeguamento è fissata al 10% del volume lordo esistente. Tale adeguamento è alternativo all'ampliamento e non può quindi essere cumulato con esso.
4. Sono vietati gli interventi di cui alla lettera e) dell'Art. 31 legge 457/1978.
5. Le nuove costruzioni, si tratti di nuovi ed autonomi edifici o di ampliamenti di edifici esistenti, sono regolate, nel rispetto di quanto previsto dall'Art.13, dai seguenti indici e parametri:
  - a) indice di fabbricabilità fondiaria: 0,8 mc/mq
  - b) distanza minima tra fabbricati: 10 m
  - c) distanza dalle strade
 

(i valori indicati per la distanza tra edifici e strade rappresentano il distacco minimo consentito ed inderogabile; per le recinzioni i valori indicati stabiliscono l'esatto ed univoco il posizionamento delle opere):

    - c1) lungo la provinciale per Bormida: 5 m per gli edifici - 1,5 m per le recinzioni
    - c2) lungo la viabilità di Prg: 5 m per gli edifici - 1,5 m per le recinzioni
  - d) distanza dai confini: 5m
  - e) altezza massima alla gronda: 9 m per le nuove costruzioni; rispetto della linea di gronda esistente negli interventi di ampliamento
  - f) parcheggi ad uso privato: 10mq/100mc di vol. lordo edificato (L 122/89)
  - g) zona geologica: B7,Codevilla nord e B8,Codevilla sud: parte tipo 1, parte tipo 2; B5, Grenni: tipo 1; B6, Fucine: parte tipo 1, parte tipo 2  
fermo restando il rispetto del DM 1444del 2.4.1968.
6. Gli edifici residenziali di nuova costruzione possono essere delle tipologie indicate alle lettere a e b, comma 1, dell'Art. 61; è esclusa la costruzione di case plurifamiliari in linea, di cui alla lettera c.

#### **Articolo 24 - Zone B: Sottozona B9, Olano**

1. L'intero nucleo di Olano si presenta come insediamento di origine agricola e di scarsa consistenza, in cui limitate preesistenze tradizionali sono circondate da recenti costruzioni a prevalente destinazione residenziale non permanente, caratterizzate da una situazione di sostanziale equilibrio con i caratteri del sito. Il Prg ammette pertanto nuove edificazioni in quantità limitata, saturando le residue potenzialità dell'area al fine di rafforzare il presidio sul territorio.
2. Sono interventi ammessi:
  - a) la costruzione di nuovi edifici e l'ampliamento degli edifici esistenti;
  - b) gli interventi elencati alle lettere a), b), c) e d) dell'Art. 31 legge. 457/1978, nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento Edilizio;
  - c) l'adeguamento una tantum delle volumetrie esistenti per giustificate esigenze di natura tecnologica e igienico-sanitaria, come definito dal Regolamento Edilizio. L'entità massima di tale adeguamento è fissata al 10% del volume lordo esistente. Tale adeguamento è alternativo all'ampliamento e non può quindi essere cumulato con esso.
3. Sono vietati gli interventi di cui alla lettera e) dell'Art. 31 della legge 457/1978.
4. Le nuove costruzioni, si tratti di nuovi ed autonomi edifici o di ampliamenti di edifici esistenti sono regolate, nel rispetto di quanto previsto dall'Art.12, dai seguenti indici e parametri:
  - a) indice di fabbricabilità fondiaria: 0,8 mc/mq

- b) distanza minima tra fabbricati: 7 m
- c) distanza dalle strade
  - (i valori indicati rappresentano il distacco minimo consentito e inderogabile):
  - c1) lungo la viabilità di Prg: 3 m per gli edifici - 0,5 m per le recinzioni
  - c2) lungo le strade vicinali: 3 m per gli edifici – recinzioni in fregio
- d) distanza dai confini: 3,5 m
- e) altezza massima alla gronda: 6,5 m per le nuove costruzioni; rispetto della linea di gronda esistente negli interventi di ampliamento
- f) parcheggi privati: 10mq/100mc di vol. lordo edificato (L 122/89)
- g) zona geologica: parte tipo 1, parte tipo 2

fermo restando il rispetto del DM 1444del 2.4.1968

5. Gli edifici residenziali di nuova costruzione possono essere delle tipologie indicate alle lettere a, comma 1, dell'Art. 61; è esclusa la costruzione di case plurifamiliari a schiera, di cui alla lettera b, e in linea, di cui alla lettera c.

### **Articolo 25 - Zone B: Sottozona B10, Acque**

1. La frazione di Acque presenta due zone edificate di differenti origini e caratteri, separate da un'area ancora libera da costruzioni. La parte verso Altare è costituita da un'aggregazione di edifici di impianto tradizionale lungo i percorsi che la delimitano; la restante parte, verso il capoluogo, si presenta come zona edificata per singoli interventi non coordinati, pur nel rispetto delle norme degli strumenti urbanistici pregressi.  
Le possibilità di nuova edificazione devono essere limitate agli adeguamenti o agli ampliamenti dei volumi esistenti. Il Prg persegue un miglioramento dell'assetto del sito attraverso una limitata zona di espansione (Art.37), la realizzazione di spazi e strutture di servizio, la valorizzazione dei caratteri ambientali delle sponde della Bormida.
2. Sono interventi ammessi:
  - a) la costruzione di nuovi edifici e l'ampliamento degli edifici esistenti;
  - b) quelli indicati alle lettere a), b), c), d) dell'Art. 31 della legge 457/1978, nel rispetto di quanto previsto dal regolamento Edilizio;
  - c) l'adeguamento una tantum delle volumetrie esistenti per giustificate esigenze di natura tecnologica e igienico-sanitaria, come definito dal Regolamento Edilizio. L'entità massima di tale adeguamento è fissata al 10% del volume lordo esistente. Tale adeguamento è alternativo all'ampliamento e non può quindi essere cumulato con esso.
3. Sono vietati gli interventi di cui alla lettera e) dell'Art. 31 della legge 457/1978.
4. Le nuove costruzioni, si tratti di nuovi ed autonomi edifici o di ampliamenti di edifici esistenti sono regolate, nel rispetto di quanto previsto dall'Art.12 dai seguenti indici e parametri:
  - a) indice di fabbricabilità fondiaria: 0,8 mc/mq
  - b) distanza minima tra fabbricati: 10 m
  - c) distanza dalle strade (i valori indicati rappresentano il distacco minimo consentito ed inderogabile):
    - c1) lungo la provinciale per Altare: 5 m per gli edifici - 1,5 m per le recinzioni
    - c2) lungo la viabilità di Prg: 5 m per gli edifici - 0,5 m per le recinzioni
  - d) distanza dai confini: 5 m
  - e) altezza massima alla gronda: 6,5 m per le nuove costruzioni; rispetto della linea di gronda esistente negli interventi di ampliamento
  - f) parcheggi privati: 10mq/100mc di vol. lordo edificato (L 122/89)
  - g) zona geologica: tipo 2

fermo restando il rispetto del DM 1444del 2.4.1968
5. Gli edifici residenziali di nuova costruzione possono essere delle tipologie indicate alle lettere a e b, comma 1, dell'Art. 61; è esclusa la costruzione di case plurifamiliari in linea, di cui alla lettera c.

## **Articolo 26 - Zone B: Sottozona B11, Montefreddo**

1. Si tratta di un'area di espansione recente della struttura consolidata di Montefreddo, derivante dall'applicazione degli strumenti urbanistici pregressi. Per posizione e caratteri, l'area ammette una integrazione delle volumetrie esistenti, in coerenza con la conferma di una limitata espansione residenziale a cornice dell'antico nucleo frazionale. E' contemporaneamente richiesto un riassetto ambientale per la rilevanza delle opere di sostegno del terreno realizzate.
2. Sono interventi ammessi:
  - a) l'ampliamento degli edifici esistenti;
  - b) quelli indicati alle lettere a), b), c), d) dell'Art. 31 della legge 457/1978, nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento Edilizio;
  - c) l'adeguamento una tantum delle volumetrie esistenti per giustificate esigenze di natura tecnologica e igienico-sanitaria, come definito dal Regolamento Edilizio. L'entità massima di tale adeguamento è fissata al 5% del volume lordo esistente. Tale adeguamento è alternativo all'ampliamento e non può quindi essere cumulato con esso.
3. Sono interventi vietati:
  - a) quelli indicati alla lettera e) dell'Art. 31 della legge 457/1978;
  - b) la sopraelevazione degli edifici esistenti.
4. Le nuove costruzioni, si tratti di nuovi ed autonomi edifici o di ampliamenti di edifici esistenti sono regolate, nel rispetto di quanto previsto dall'Art.13, dai seguenti indici e parametri:
  - a) indice di fabbricabilità fondiaria: 1 mc/mq
  - b) distanza minima tra fabbricati: 7 m
  - c) distanza dalle strade
    - (i valori indicati rappresentano il distacco minimo consentito ed inderogabile):
      - c1) lungo la comunale per Acque e lungo la viabilità di Prg: 3 m per gli edifici - 0,5 m per le recinzioni
      - c2) lungo eventuali vie interne: 3 m per gli edifici - 0,5 m per le recinzioni
    - d) distanza dai confini: 3,5 m
    - e) altezza massima alla gronda: 6,5 m per le nuove costruzioni; rispetto della linea di gronda esistente negli interventi di ampliamento
    - f) parcheggi privati: 10mq/100mc di vol. lordo edificato (L 122/89)
    - g) zona geologica: parte tipo 1, parte tipo 2
      - fermo restando il rispetto del DM 1444 del 2.4.1968
5. Gli edifici residenziali di nuova costruzione possono essere delle tipologie indicate alle lettere a e b, comma 1, dell'Art. 61; è esclusa la costruzione di case plurifamiliari in linea, di cui alla lettera c.

## **Articolo 27 - Zone C: zone per nuovi insediamenti residenziali**

1. Le zone C, attualmente scarsamente o per nulla urbanizzate, sono zone di trasformazione, destinate prioritariamente ad usi residenziali attraverso la costruzione di nuovi volumi edilizi e di nuove sistemazioni del suolo, in risposta alla domanda abitativa prevista dal Prg. L'urbanizzazione di tali zone deve essere indirizzata a confermare e consolidare la struttura insediativa del territorio comunale, come individuata nelle analisi di Prg. L'Amministrazione, nel giudicare l'ammissibilità degli interventi proposti, deve valutare la compatibilità tra le nuove opere e i caratteri dei luoghi, la loro integrabilità con gli elementi preesistenti della struttura insediativa e con i caratteri dell'ambiente (con particolare riferimento alle disposizioni del Capo Terzo).
2. Sono interventi ammessi:
  - a) la costruzione di nuovi edifici, con le esclusioni delle tipologie eventualmente specificate per le singole sottozone;
  - b) il recupero degli edifici esistenti nei limiti stabiliti per ciascuna sottozona e nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento Edilizio;
  - c) l'ampliamento degli edifici, fino ad un massimo del 20% del volume esistente;

- d) la realizzazione di opere finalizzate al miglioramento del livello dei servizi e della qualità delle urbanizzazioni;
- e) le nuove opere di urbanizzazione;
- f) la realizzazione di piscine private, limitatamente alle sottozone C1, C2, C4, C5 e C6 e nel rispetto di quanto previsto all'Art. 57, comma 7.

3. Nelle zone C sono ammessi i seguenti usi:

- a) residenza;
- b) servizi e attrezzature pubbliche;
- c) servizi e attività del terziario;
- d) esercizi commerciali di piccole e medie dimensioni, fino alla categoria delle medie strutture di vendita di cui al D. leg. 31/3/98, n.114, ovvero aventi superficie di vendita non superiore a 1.500mq; artigianato di servizio alla residenza, filiali bancarie, esercizi pubblici (bar, ristoranti e simili);
- e) associazioni culturali, religiose e ricreative;
- f) parcheggi e autorimesse al servizio dei residenti;

ferma restando l'osservanza degli standard urbanistici nelle quantità previste dalla vigente legislazione.

4. Sono in ogni caso vietate quelle attività e quelle lavorazioni che producono inquinamento idrico, acustico o atmosferico. Sono inoltre vietate le attività che risultano conflittuali con la prevalente destinazione residenziale della zona. La conflittualità deve essere valutata in relazione alle modalità di esercizio delle singole attività e alla loro localizzazione, con riguardo ai caratteri dei manufatti, degli spazi coinvolti e degli usi in essi consolidati.

### **Articolo 28 - Zone C: Sottozona C1, Capoluogo sud**

1. L'area di espansione è compresa fra l'abitato del capoluogo a nord, l'edificazione attestata lungo il percorso storico per la Colla S.Giacomo a ovest e il torrente Biterno a est; a sud una nuova strada di Prg la separa dall'area di espansione C2 e da quella di completamento B4; è attraversata dall'asse viario realizzato in base allo Strumento Urbanistico Generale precedente. Il suolo è pianeggiante, con una lieve scarpa in ascesa verso il percorso ad ovest, ed è rilevato di un paio di metri rispetto al letto del torrente; il terreno è in prevalenza gerbido, privo colture e di esemplari arborei di pregio. La localizzazione e i caratteri del suolo rendono l'area particolarmente adatta ad accogliere la prevista espansione del capoluogo. Elemento fondamentale nel nuovo insediamento sarà un viale alberato, fiancheggiato da una fascia per la percorrenza pedonale o ciclabile, che si dovrà ottenere dalla sistemazione dell'attuale rettilineo che attraversa l'area pianeggiante di fondovalle. Ai suoi lati è prevista un'edificazione semi-intensiva ed è consigliabile che i nuovi edifici residenziali, posti lungo tale asse viario, siano orientati parallelamente ad esso e mantengano un allineamento costante.

2. L'edificazione deve rispettare i seguenti indici e parametri:

- a) indice di fabbricabilità fondiaria: 0,6 mc/mq
- b) distanza minima tra fabbricati: 10 m
- c) distanza dalle strade
  - (i valori indicati per la distanza tra edifici e strade rappresentano il distacco minimo consentito ed inderogabile; per le recinzioni i valori indicati stabiliscono l'esatto ed univoco posizionamento delle opere):
  - c1) lungo via IV Novembre: 5 m per gli edifici - 3 m per le recinzioni
  - c2) lungo la viabilità di Prg o lungo eventuali vie interne: 3 m per gli edifici - 1 m per le recinzioni
- d) distanza dai confini: 5 m
- e) altezza massima alla gronda: 9,5 m per le nuove costruzioni;
- f) parcheggi privati: 10mq/100mc di vol. lordo edificato (L 122/89)
- g) zona geologica: tipo 1

### **Articolo 29 - Zone C: Sottozona C2, Eremita nord**

1. La sottozona C2 presenta caratteri analoghi a quelli della sottozona C1. La localizzazione più decentrata e la contiguità con la zona B4, costituita da un'edificazione prevalentemente recente e a carattere sparso, motivano l'attribuzione di un indice di fabbricabilità leggermente inferiore a quello previsto per la zona C1. Analoghi sono tuttavia gli obiettivi che il Prg in essa persegue.
2. L'edificazione deve rispettare i seguenti indici e parametri:
  - a) indice di fabbricabilità fondiaria: 0,2 mc/mq
  - b) distanza minima tra fabbricati: 10 m
  - c) distanza dalle strade  
(i valori indicati per la distanza tra edifici e strade rappresentano il distacco minimo consentito ed inderogabile; per le recinzioni i valori indicati stabiliscono l'esatto ed univoco posizionamento delle opere):
    - c1) lungo via IV Novembre: 5 m per gli edifici - 3 m per le recinzioni
    - c2) lungo eventuali vie interne: 3 m per gli edifici - 1 m per le recinzioni
  - d) distanza dai confini: 5 m
  - e) altezza massima alla gronda: 9,5 m per le nuove costruzioni
  - f) parcheggi privati: 10mq/100mc di vol. lordo edificato (L 122/89)
  - g) zona geologica: tipo 1

### **Articolo 30 - Zone C: Sottozona C3, Eremita sud**

1. La zona è posta a margine della struttura consolidata di Eremita e la sua edificazione va intesa come limitato completamento della stessa nel suo lato non definito e non altrimenti riqualificabile. I nuovi edifici dovranno contribuire alla definizione di un fronte stradale unitario lungo via IV Novembre, riprendendo l'allineamento dell'edificio esistente in zona B4 (part. cat. 104/105).
2. L'edificazione deve rispettare i seguenti indici e parametri:
  - a) indice di fabbricabilità fondiaria: 0,6 mc/mq
  - b) distanza minima tra fabbricati: 8 m
  - c) distanza dalle strade  
(i valori indicati per la distanza tra edifici e strade rappresentano il distacco minimo consentito ed inderogabile; per le recinzioni i valori indicati stabiliscono l'esatto ed univoco posizionamento delle opere):
    - c1) lungo via IV Novembre: 5 m per gli edifici - 3 m per le recinzioni
  - d) distanza dai confini: 3 m
  - e) altezza massima alla gronda: 6,5 m per le nuove costruzioni; rispetto della linea di gronda esistente negli interventi di ampliamento
  - f) parcheggi privati: 10mq/100mc di vol. lordo edificato (L 122/89) (ai sensi della legge 24/3/1989 n.122 Art. 2)
  - g) zona geologica: tipo 1
3. Gli edifici residenziali di nuova costruzione possono essere delle tipologie indicate alle lettere a e b, comma 1, dell'Art. 61; è esclusa la costruzione di case plurifamiliari in linea, di cui alla lettera c.

### **Articolo 31 - Zone C: Sottozona C4, Grenni-Fucine**

1. Si tratta di un'area residuale, compresa fra le zone B5 e B6, la cui edificazione può utilmente costituire una continuità del tessuto e conseguire una più razionale utilizzazione del territorio. Anche i caratteri superficiali del suolo, il leggero declivio verso la strada provinciale, l'assenza di coltivazioni e la presenza delle urbanizzazioni primarie, concorrono a determinare tale vocazione dell'area.
2. Il piano prevede che le volumetrie edificabili siano assorbite da edifici mono o bifamiliari, a configurazione compatta, disposti secondo la maglia del parcellare riprendendo la struttura insediativa esistente nelle adiacenti porzioni di zona B.

3. L'edificazione deve rispettare i seguenti indici e parametri:
  - a) indice di fabbricabilità fondiaria: 0,5 mc/mq
  - b) distanza minima tra fabbricati: 8 m
  - c) distanza dalle strade
    - (i valori indicati rappresentano il distacco minimo consentito ed inderogabile):
      - c1) lungo la provinciale: 5 m per gli edifici - 1,5 m per le recinzioni
      - c2) lungo la viabilità di Prg: 3 m per gli edifici - 0,5 m per le recinzioni
      - c3) lungo eventuali vie interne: 3 m per gli edifici - 0,5 m per le recinzioni
    - d) distanza dai confini: 4 m
    - e) altezza massima alla gronda: 6,5 m per le nuove costruzioni rispetto della linea di gronda esistente negli interventi di ampliamento
    - f) parcheggi privati: 10mq/100mc di vol. lordo edificato (L 122/89)
    - g) zona geologica: tipo 1, a ponente del torrente; parte tipo 1, parte tipo 2, a levante del torrente
4. Gli edifici residenziali di nuova costruzione possono essere delle tipologie indicate alle lettere a e b, comma 1, dell'Art. 61; è esclusa la costruzione di case plurifamiliari in linea, di cui alla lettera c.

### **Articolo 32 - Zone C: Sottozona C5, Codevilla**

1. Le aree pianeggianti di nuova edificabilità, poste in fregio alla viabilità provinciale, sono integrate con le porzioni della sottozona B7 e B8 e con una zona di servizi. L'insieme di queste previsioni configura, per questa porzione dell'abitato di Mallare, un asse di sviluppo in cui le nuove costruzioni si inseriscono nei vuoti lasciati dalle preesistenze per ottenere un assetto più razionale ed un efficiente utilizzo delle opere di urbanizzazione esistenti e dei servizi da integrare e sistemare.
2. E' prevista un'edificazione diffusa costituita da edifici residenziali mono o bifamiliari, a configurazione compatta, preferibilmente orientati secondo l'andamento prevalente negli edifici esistenti nelle vicina porzione di sottozona B8 o parallelamente alla strada provinciale, anche se non direttamente relazionati ad essa, da concentrare nella parte non esondabile.
3. L'edificazione deve rispettare i seguenti indici e parametri:
  - a) indice di fabbricabilità fondiaria: 0,4 mc/mq
  - b) distanza minima tra fabbricati: 10 m
  - c) distanza dalle strade
    - (i valori indicati rappresentano il distacco minimo consentito ed inderogabile):
      - c1) lungo la via provinciale: 5 m per gli edifici - 1,5 m per le recinzioni
      - c2) lungo eventuali vie interne: 3 m per gli edifici - 0,5 m per le recinzioni
    - d) distanza dai confini: 5 m
    - e) altezza massima alla gronda: 6,5 m per le nuove costruzioni
    - f) parcheggi privati: 10mq/100mc di vol. lordo edificato (L 122/89)
    - g) zona geologica: tipo 1, a valle della provinciale; tipo 2, a monte della provinciale
4. Gli edifici residenziali di nuova costruzione possono essere delle tipologie indicate alle lettere a e b, comma 1, dell'Art. 61; è esclusa la costruzione di case plurifamiliari in linea, di cui alla lettera c.

### **Articolo 33 - Zone C: Sottozona C6, Acque**

1. Si tratta di una piccola area residuale, interclusa tra due porzioni della sottozona B10. E' ammissibile la sua edificabilità volta a congiungere i due nuclei insediativi esistenti, a miglioramento della qualità della frazione di Acque.
2. L'edificazione deve rispettare i seguenti indici e parametri:
  - a) indice di fabbricabilità fondiaria: 0,4 mc/mq
  - b) distanza minima tra fabbricati: 8 m

- c) distanza dalle strade
  - (i valori indicati rappresentano il distacco minimo consentito ed inderogabile):
    - c1) lungo la provinciale: 5 m per gli edifici - 1,5 m per le recinzioni
    - c2) lungo la viabilità di Prg: 5 m per gli edifici - 0,5 m per le recinzioni
- d) distanza dai confini: 4 m
- e) altezza massima alla gronda: 6,5 m per le nuove costruzioni
- f) parcheggi privati: 10mq/100mc di vol. lordo edificato (L 122/89)
- g) zona geologica: tipo 2

3. Gli edifici residenziali di nuova costruzione possono essere delle tipologie indicate alla lettera a, comma 1, dell'Art. 61; è esclusa la costruzione di case plurifamiliari a schiera, di cui alla lettera b, e in linea, di cui alla lettera c.

#### **Articolo 34 - Zone C: Sottozona C7, Montefreddo**

1. Si tratta di aree prive di copertura boschiva a margine della struttura insediativa consolidata di Montefreddo, poste lungo l'asse est-ovest lungo il quale si è storicamente attestato l'abitato, di cui costituiscono la riserva di spazi disponibili.  
La scelta di realizzarvi contenute volumetrie consente di confermare la struttura insediativa esistente e di non incrinarne i rapporti, funzionali e visivi, con l'ambiente circostante. Per ragioni di tutela ambientale, sono stati posti vincoli di inedificabilità su porzioni di zona dotate di particolare pregio ambientale (panoramicità, presenza di un gruppo di castagni di notevoli dimensioni).
2. Per rispondere alla domanda di abitazioni, sia primarie sia secondarie, a presidio del sito, si ritiene ammissibile la costruzione di edifici residenziali mono o bifamiliari, a configurazione compatta e disposte secondo l'andamento delle curve di livello, limitando il più possibile scavi e rinterri e le conseguenti opere murarie di contenimento, secondo quanto indicato dal Capo Terzo.
3. L'edificazione deve rispettare i seguenti indici e parametri:
  - a) indice di fabbricabilità fondiaria: 0, 2 mc/mq
  - b) distanza minima tra fabbricati: 8 m
  - c) distanza dalle strade
    - (i valori indicati rappresentano il distacco minimo consentito ed inderogabile):
      - lungo la comunale per Acque e lungo la viabilità di Prg: 3 m per gli edifici - 0,5 m per le recinzioni
  - d) distanza dai confini: 4 m
  - e) altezza massima alla gronda: 6,5 m per le nuove costruzioni; rispetto della linea di gronda esistente negli interventi di ampliamento
  - f) parcheggi privati: 10mq/100mc di vol. lordo edificato (L 122/89)
  - g) zona geologica: tipo 2, per la parte sottoposta a perizia (eccetto la porzione a sud-est dell'abitato che è tipo 1)
4. Gli edifici residenziali di nuova costruzione possono essere delle tipologie indicate alle lettere a, comma 1, dell'Art. 61; è esclusa la costruzione di case plurifamiliari a schiera, di cui alla lettera b, e in linea, di cui alla lettera c.

#### **Articolo 35 - Zona D**

1. La zona D è destinata alle attività produttive industriali e a tutte quelle attività artigianali che, per dimensione degli impianti o produzione di acque reflue, fumi e rumori, non sono compatibili col tessuto e con la destinazione d'uso residenziale. Le aree prescelte per la destinazione industriale sono quelle già parzialmente occupate e destinate a tale scopo, accresciute di una porzione destinata all'ampliamento degli impianti esistenti necessari alla esigenza della produzione o al nuovo insediamento di impianti di limitate dimensioni. Tali aree occupano il fondovalle pianeggiante immediatamente a nord del capoluogo, lungo il corso del fiume Bormida. A margine dell'insediamento industriale già realizzato sopravvive un gruppo di castagni da frutto che viene tutelato da un vincolo di inedificabilità; sono egualmente tutelate le aree spondali, anche per la realizzazione di percorsi pedonali lungo il fiume.

2. Nelle zone D sono ammesse le seguenti destinazioni, nel rispetto delle disposizioni di cui al Capo Terzo:
  - a) attività manifatturiere industriali;
  - b) attività artigianali del settore secondario;
  - c) depositi e magazzini;
  - d) parcheggi e autorimesse di pertinenza;
  - e) attività direzionali connesse alla gestione dell'impresa industriale;
  - f) terziario di servizio alle imprese.
3. Costituiscono funzioni complementari e quindi sono comprese nella destinazione produttiva:
  - a) il servizio di mensa e pronto soccorso per gli addetti;
  - b) la residenza del titolare (non oltre 300mq di superficie utile per impresa);
  - c) l'alloggio per il personale di vigilanza (non oltre un alloggio inserito nel, o accorpato al, fabbricato destinato alle attività produttive e non più di 150mq per unità locale).
4. Sono vietate le discariche; gli accumuli temporanei a cielo aperto di prodotti e materiali di lavorazione devono essere sistematici e recintati ai sensi dell'art. 59.
5. L'edificazione deve rispettare i seguenti indici e parametri:
  - a) rapporto massimo di copertura, Q: 50%
  - b) altezza massima degli edifici: 12 m (al colmo)
  - c) distanza dalle strade
    - c1) dalla provinciale: 12 m per gli edifici - 2 m per le recinzioni
    - c2) dalle altre strade: 6 m per gli edifici - 2 m per le recinzioni
  - d) aree da sistemare a parcheggio
    - d1) ad uso pubblico: 5 mq/100 mq di Superficie fondiaria
    - d2) ad uso privato: 10 mq/100 mq di volume lordo edificato (L 1224/89)
  - e) aree da sistemare a verde: 5 mq/100 mq di Superficie fondiaria (secondo le indicazioni del Capo Terzo)
  - f) zona geologica: tipo 1, per la parte sottoposta a perizia, a monte della località "I Piani"
  - g) lotto minimo di intervento: 1.000mq;
  - h) mantenimento delle alberature di pregio esistenti (castagni da frutto) nella particelle catastali 101 e 278.
6. Gli interventi di ampliamento e di nuova edificazione saranno attuati tramite concessione convenzionata, che specifichi i modi della sistemazione delle nuove aree verdi, comprese quelle indicate al comma 10, della tutela delle alberature esistenti e della realizzazione dei parcheggi. In particolare, in mancanza di una diversa richiesta dell'Amministrazione Comunale, i parcheggi devono essere realizzati in adiacenza al lotto edificato.
7. Sono inoltre ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente come definiti all'Art. 31 della legge 457/1978, lettere a), b), c), d) ed e), nel rispetto di quanto stabilito dal Regolamento Edilizio.
8. In caso di nuovi impianti o di ampliamenti superiori al 20% del volume esistente, deve essere predisposto un SOI che comprenda una dettagliata descrizione delle attività svolte e delle sostanze direttamente o indirettamente prodotte, come specificato all'Art. 9, comma 2, c).
9. Gli impianti di depurazione, atti ad assicurare il pieno rispetto delle vigenti disposizioni in materia di tutela dell'ambiente e della salute, possono essere realizzati al di fuori dei limiti previsti dal Rapporto massimo di copertura, Q, e dell'altezza massima indicati al precedente comma 6.
10. Laddove siano realizzate opere di arginatura del fiume, dovrà essere sistemata, su entrambe le sponde, una fascia a verde alberata di almeno 5m di profondità, resa accessibile e percorribile ai pedoni.

## Articolo 36 - Zona E

1. Comprende l'insieme delle aree del territorio comunale, estese fra il fondovalle urbanizzato e le mezzecoste boscate, dove esistono insediamenti stabili privi di carattere urbano, più o meno connessi alle attività agricole e silvicole tradizionali. Il Prg destina tali aree al mantenimento del prevalente carattere rurale, attraverso l'istituzione di un doppio regime, che prevede in alternativa l'uso dei suoli per:
  - a) iniziative di impiego a prevalenti fini agricoli produttivi, nei termini specificati all'art. 37;
  - b) possibilità di uso a fini di presidio, nei termini specificati all'art. 38.
2. Nella zona E è possibile, a fini edificatori, trasferire le volumetrie assegnate alla zona MA, a condizione che i terreni asserviti in zona MA non distino più di 1000m dal lotto, sito in zona E, nel quale viene realizzata la costruzione. **L'area agricola compresa tra la zona TA ed MA in Loc. Acque, ricadente in zona classificata ANI-MA dal PTCP, deve essere soggetta ad inedificabilità ai fini residenziali (Testo integrato con nota Regione Liguria – Dipartimento Pianificazione Territoriale e Urbanistica – Settore Urbanistica prot. 104445/1604 del 17.07.2000).**
3. In zona E la Concessione è rilasciata:
  - a) a titolo gratuito (ai sensi dell'Art. 9, legge 28/1/77, n. 10), ai soggetti richiedenti che siano imprenditori agricoli a titolo principale (L. 9/5/1975, n. 153, art. 12); in questo caso la concessione alla costruzione di edifici ad uso residenziale dovrà essere subordinata ad una convenzione che preveda l'impegno del richiedente all'esercizio dell'attività agricola; la richiesta di concessione dovrà altresì essere accompagnata da apposito piano aziendale che definisca il tipo di utilizzo produttivo previsto;
  - b) a titolo oneroso, e previa stipula di apposita convenzione, ai non coltivatori che intendano realizzare opere di presidio ambientale, nei modi e nei limiti specificati all'art. 38.
4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso e le seguenti attività:
  - a) residenza;
  - b) attività agricole, silvicole e di allevamento del bestiame;
  - c) attività di prima lavorazione dei prodotti dell'agricoltura e dell'allevamento, purchè non inquinanti;
  - d) attività di tipo agrituristicco;
  - e) captazione o emungimento di acque minerali, di acque potabili ad uso pubblico o privato, di acque per irrigazione.
5. In relazione alle destinazioni indicate al comma 4, e in conformità con i parametri specificati agli articoli 37 e 38, è consentita la costruzione dei seguenti manufatti:
  - a) abitazioni;
  - b) ricoveri per il bestiame e impianti di stabulazione fissa;
  - c) depositi per attrezzi e macchine agricole e per la conservzione e prima lavorazione dei prodotti agricoli o caseari, purchè funzionali alla conduzione del fondo;
  - d) serre;
  - e) impianti e attrezzature per lo stoccaggio del legname previa redazione di SOI che dimostri la compatibilità delle lavorazioni previste e dei relativi manufatti con i caratteri ambientali e con le disposizioni del Capo Terzo (**stralciato con con nota Regione Liguria – Dipartimento Pianificazione Territoriale e Urbanistica – Settore Urbanistica prot. 104445/1604 del 17.07.2000).**
  - f) strade vicinali, tagliafuoco o di servizio alle attività silvicole, opere di contenimento e sistemazione dei suoli nel rispetto delle disposizioni del Capo Terzo.

## Articolo 37 - Zona E: aziende agricole

1. Nella zona E sono localizzati i nuovi interventi finalizzati alla costituzione, all'ampliamento e alla ristrutturazione di aziende agricole; per questi interventi la Concessione viene rilasciata come indicato all'art. 36, comma 3, lettera a).
2. Le nuove costruzioni ad uso abitativo debbono rispettare i seguenti indici e parametri:
  - a) indice di fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc/mq
  - b) superficie lotto minimo di intervento: 4.000 mq

- c) distanza minima tra fabbricati: 10 m
- d) distanza dalle strade (i valori indicati rappresentano il distacco minimo consentito ed inderogabile):
  - d1) lungo la provinciale: 5 m per gli edifici - 1,5 m per le recinzioni
  - d2) lungo le comunali: 5 m per gli edifici - 1 m per le recinzioni
  - d3) lungo la viabilità di Prg: 5 m per gli edifici - 0,5 m per le recinzioni
  - d4) lungo le strade vicinali: 3 m per gli edifici - 0,5 m per le recinzioni
- e) distanza dai confini: 5 m
- f) altezza massima alla gronda: 6,5 m per le nuove costruzioni; rispetto della linea di gronda esistente negli ampliamenti
- g) volume massimo edificabile per edificio: 800 mc
- h) parcheggi privati: 10 mq/100 mc di vol. lordo edificato (L 122/89)
- i) ampliamenti fino ad un massimo del 20%

3. La costruzione di fabbricati di servizio per la conduzione del fondo, **con eccezione delle stalle (Testo integrato con nota Regione Liguria – Dipartimento Pianificazione Territoriale e Urbanistica – Settore Urbanistica prot. 104445/1604 del 17.07.2000)**, deve rispettare i seguenti indici e parametri:

- a) indice di fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc/mq (indice aggiuntivo rispetto a quello fissato per gli edifici ad uso residenziale di cui al comma 2)
- b) distanza minima tra fabbricati: 10 m
- c) distanza dalle strade (i valori indicati rappresentano il distacco minimo consentito ed inderogabile):
  - c1) lungo la provinciale: 5 m per gli edifici - 1,5 m per le recinzioni
  - c2) lungo le comunali: 5 m per gli edifici - 1 m per le recinzioni
  - c3) lungo la viabilità di Prg: 5 m per gli edifici - 0,5 m per le recinzioni
  - c4) lungo le strade vicinali: 3 m per gli edifici - 0,5 m per le recinzioni
- d) distanza dai confini: 5 m
- e) altezza massima alla gronda: 6 m per le nuove costruzioni; rispetto della linea di gronda esistente negli ampliamenti;
- f) ampliamenti fino ad un massimo del 50%

4. Nel rispetto dei parametri indicati al comma 3, le nuove stalle debbono essere costruite ad almeno 30m da edifici esistenti e ad almeno 20m dai confini, su lotto minimo di 2000mq.

5. Le serre e gli impianti connessi debbono rispettare i seguenti indici e parametri:

- a) rapporto massimo di copertura, Q: 30 % (indice aggiuntivo rispetto a quello fissato per gli edifici ad uso residenziale)
- b) distanza dalle strade (i valori indicati rappresentano il distacco minimo consentito ed inderogabile):
  - b1) lungo la provinciale: 2 m
  - b2) lungo le comunali: 1,5 m
  - b3) lungo la viabilità di Prg: 1 m
  - b4) lungo le strade vicinali: 0,5 m
  - c) altezza massima al colmo: 4 m

6. Sono ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente come definiti all'Art. 31 della legge 457/1978, lettere a), b), c), d).

### **Articolo 38 - Zona E: regime di presidio**

1. Nelle zone E è prevista la possibilità di realizzare interventi edilizi subordinati a obbiettivi di presidio ambientale. In questo caso l'intervento è disciplinato da una Concessione convenzionata, nella quale sono specificate le prestazioni finalizzate al presidio che il concessionario si impegna ad eseguire, le modalità di attuazione e le garanzie per il loro adempimento; fra tali prestazioni sono comprese le opere di imboschimento di terre agricole abbandonate e le sistemazioni idraulico-forestali e idraulico-agrarie previste dalla Legge forestale regionale; è altresì compresa la riqualificazione delle aree arborate, come definita dalle presenti NTA.

2. Gli interventi edilizi in regime di presidio possono riguardare la realizzazione di edifici residenziali, di fabbricati di servizio e di fabbricati finalizzati alle funzioni di presidio e alla conduzione del fondo, secondo i parametri specificati ai commi 4 e 5.
3. Il regime del presidio non prevede la costruzione di stalle e impianti di serra. La possibilità di realizzare tali fabbricati, così come quella di utilizzare, per la costruzione dei fabbricati di servizio, il maggiore indice di fabbricabilità previsto all'art. 37, comma 3, è subordinata alla presentazione di un apposito piano aziendale, che dimostri le finalità produttive dell'intervento, ferma restando l'onerosità della Concessione per coloro i quali non siano iscritti ad associazioni di categoria del settore agricolo.
4. Le abitazioni debbono rispettare i seguenti indici e parametri:
  - a) indice di fabbricabilità fondiaria: 0,01 mc/mq
  - b) superficie lotto minimo di intervento: 4.000 mq
  - c) distanza minima tra fabbricati: 10 m
  - d) distanza dalle strade (i valori indicati rappresentano il distacco minimo consentito ed inderogabile):
    - d1) lungo la provinciale: 5 m per gli edifici - 1,5 m per le recinzioni
    - d2) lungo le comunali: 5 m per gli edifici - 1 m per le recinzioni
    - d3) lungo la viabilità di Prg: 5 m per gli edifici - 0,5 m per le recinzioni
    - d4) lungo le strade vicinali: 3 m per gli edifici - 0,5 m per le recinzioni
  - e) distanza dai confini: 5 m
  - f) altezza massima alla gronda: 6,5 m per le nuove costruzioni; rispetto della linea di gronda esistente negli ampliamenti
  - g) volume massimo edificabile per edificio: 800 mc
  - h) parcheggi privati: 10 mq/100 mc di vol. lordo edif. (L 122/89)
  - i) ampliamenti fino ad un massimo del 15%
5. I fabbricati di servizio debbono rispettare i seguenti indici e parametri:
  - a) indice di fabbricabilità fondiaria: 0,01 mc/mq (indice aggiuntivo rispetto a quello fissato per gli edifici ad uso residenziale)
  - b) distanza minima tra fabbricati: 10 m
  - c) distanza dalle strade (i valori indicati rappresentano il distacco minimo consentito ed inderogabile):
    - c1) lungo la provinciale: 5 m per gli edifici - 1,5 m per le recinzioni
    - c2) lungo le comunali: 5 m per gli edifici - 1 m per le recinzioni
    - c3) lungo la viabilità di Prg: 5 m per gli edifici - 0,5 m per le recinzioni
    - c4) lungo le strade vicinali: 3 m per gli edifici - 0,5 m per le recinzioni
  - d) distanza dai confini: 5 m
  - e) altezza massima alla gronda: 6 m per le nuove costruzioni
  - f) i fabbricati di servizio non possono essere realizzati in aderenza alle residenze
  - g) non sono concessi ampliamenti dei fabbricati esistenti.
6. Sono ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente come definiti all'Art. 31 della legge 457/1978, lettere a), b), c), d).

### **Articolo 39 - Zone CE: zone di compatibilità fra residenza e colture**

(assimilabili alle zone C del D.I. 1444/1968)

1. Sono le zone, ai margini dell'abitato, prevalentemente di fondovalle e di mezzacosta, dove il permanere di sporadiche coltivazioni è compatibile con la conferma della tendenza, storicamente consolidata, ad integrare la residenza nell'ambiente rurale. Si tratta infatti di aree libere da copertura boschiva, spesso pianeggianti o in leggero declivio, ma prive di particolari problematiche di assetto geomorfologico.
2. In tali zone il Prg prevede la possibilità di realizzare occasionali interventi di edificazione di nuovi edifici residenziali, che possono usufruire della possibilità di collegamento con le reti delle aree urbanizzate contigue, nel mantenimento della presenza di ampie aree verdi; sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso e le seguenti attività:
  - a) residenza;

- b) attività agricole;
- c) attività di prima lavorazione dei prodotti dell'agricoltura e dell'allevamento, purchè non inquinanti;
- d) attività di tipo agrituristicco;
- e) captazione o emungimento di acque minerali, di acque potabili ad uso pubblico o privato, di acque per irrigazione, nel rispetto della normativa vigente di settore.

3. In relazione alle destinazioni indicate al precedente comma, in tali zone è consentita la costruzione dei seguenti manufatti:

- a) abitazioni;
- b) depositi per attrezzi e macchine agricole e per la conservazione e prima lavorazione dei prodotti agricoli o caseari, purché funzionali alla conduzione del fondo;
- c) impianti e attrezzature per lo stoccaggio del legname, per volumi non superiori a 2000mc;
- d) serre e relativi impianti e manufatti di servizio;
- e) strade vicinali, tagliafuoco o di servizio alle attività silvicole, opere di contenimento e sistemazione dei suoli.

4. Le abitazioni di cui al comma 3, a), debbono rispettare i seguenti indici e parametri:

- a) indice di fabbricabilità fondiaria: 0,08 mc/mq
- b) distanza minima tra fabbricati: 10 m
- c) distanza dalle strade
  - (i valori indicati rappresentano il distacco minimo consentito ed inderogabile):
  - c1) lungo la provinciale: 5 m per gli edifici - 1,5 m per le recinzioni
  - c2) lungo le comunali: 5 m per gli edifici - 1 m per le recinzioni
  - c3) lungo la viabilità di Prg: 5 m per gli edifici - 0,5 m per le recinzioni
  - c4) lungo le strade vicinali: 3 m per gli edifici - 0,5 m per le recinzioni
- d) distanza dai confini: 5 m
- e) altezza massima alla gronda: 6,5 m per le nuove costruzioni
- f) volume max edificabile per edificio: 800 mc
- g) parcheggi privati: 10 mq/100 mc di vol. lordo edificato (L 122/89)
- h) ampliamenti degli edifici fino ad un massimo del 20% del volume esistente

5. I fabbricati di servizio debbono rispettare i seguenti indici e parametri:

- a) indice di fabbricabilità fondiaria: 0,01 mc/mq (indice aggiuntivo rispetto a quello fissato per gli edifici ad uso residenziale)
- b) distanza minima tra fabbricati: 10 m
- c) distanza dalle strade (i valori indicati rappresentano il distacco minimo consentito ed inderogabile):
  - c1) lungo la provinciale: 5 m per gli edifici - 1,5 m per le recinzioni
  - c2) lungo le comunali: 5 m per gli edifici - 1 m per le recinzioni
  - c3) lungo la viabilità di Prg: 5 m per gli edifici - 0,5 m per le recinzioni
  - c4) lungo le strade vicinali: 3 m per gli edifici - 0,5 m per le recinzioni
- d) distanza dai confini: 5 m
- e) altezza massima alla gronda: 3,5 m
- f) non sono concessi ampliamenti degli edifici esistenti

6. In tale zona è esclusa la possibilità di realizzare serre e impianti connessi, ad eccezione dei piccoli impianti d'uso familiare definiti all'Art. 61, comma 3.

7. In tale sottozona sono inoltre ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente come definiti all'Art. 31 della legge 457/1978, lettere a), b), c), d), nel rispetto di quanto stabilito nel Regolamento Edilizio.

## **Articolo 40 - Zone ES: zone agricole speciali**

(assimilabili alle zone E del D.I. 1444/1968

1. Nel territorio del comune di Mallare, in contesti nei quali le attività primarie sono ormai limitate alla silvicolture e alla fienagione, si trovano insediamenti agricoli residuali sottoutilizzati e in alcuni casi parzialmente ridotti a rovina, ma passibili di riuso. Nel quadro

dei principi fissati dal Capo Terzo, si ritiene quindi ammissibile una limitata attività edilizia, tesa esclusivamente al recupero delle strutture insediative e dei manufatti esistenti, con obiettivi di presidio e con possibilità di inserimento di attività agrituristiche.

2. Nella zona ES sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - a) attività di tipo agrituristiche;
  - b) residenza connessa all'esercizio dell'agricoltura e di attività agrituristiche;
  - c) attività agricola, silvicola e di allevamento del bestiame;
  - d) captazione o emungimento di acque minerali, di acque potabili ad uso pubblico o privato, di acque per irrigazione.
3. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di recupero definiti all'Art. 31 della legge 457/1978, lettere a), b) e c). Gli ampliamenti sono ammessi sino ad un massimo del 20% del volume esistente. Nella sola zona ES di Bonetto, considerato l'avanzato stato di degrado degli immobili, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia che possono configurarsi come trasferimento e accorpamento delle volumetrie esistenti, **previa redazione di SOI (stralcio con nota Regione Liguria – Dipartimento Pianificazione Territoriale e Urbanistica – Settore Urbanistica prot. 104445/1604 del 17.07.2000).**
4. Sono ammesse le seguenti nuove costruzioni, purché ad esclusivo servizio dell'attività agricola, silvicola e dell'allevamento:
  - a) ripari e fabbricati per il ricovero degli attrezzi;
  - b) ripari e fabbricati per il ricovero degli animali;
  - c) ripari e fabbricati per il ricovero temporaneo dei prodotti agricoli.
5. Le costruzioni ed i fabbricati di cui al comma 4 debbono rispettare i seguenti indici e parametri:
  - a) indice di fabbricabilità fondiaria: 0,001 mc/mq
  - b) distanza dalle strade (i valori indicati rappresentano il distacco minimo consentito ed inderogabile):
    - b1) lungo la provinciale: 5 m per gli edifici - 1 m per le recinzioni
    - b2) lungo le comunali: 3 m per gli edifici - 0,5 m per le recinzioni
    - b3) lungo le strade vicinali: 0,5m per gli edifici e per le recinzioni
  - c) altezza massima alla gronda: 6 m per le nuove costruzioni; rispetto della gronda esistente per gli ampliamenti

## **Articolo 41 - Zone MA: mantenimento ambientale**

(assimilabili alle zone E del D.I. 1444/1968

1. La maggior parte del territorio del Comune di Mallare, dalle quote di mezza costa sino ai crinali, è costituita da terreni boscati e prativi che costituiscono nel loro insieme una risorsa ambientale per la comunità, non solo locale. Questi terreni, ora solo parzialmente sfruttati a fini produttivi e sporadicamente abitati, sono storicamente parte integrante del sistema insediativo agricolo; su questa parte del territorio il Prg attua la Disciplina Paesistica prioritariamente attraverso l'istituzione di una specifica zona di mantenimento ambientale.
2. Ai terreni ricadenti in zona MA è assegnato un indice di fabbricabilità fondiaria a fini residenziali, pari 0,006 mc/mq; la volumetria corrispondente può essere impiegata esclusivamente in uno dei seguenti casi:
  - a) per l'ampliamento degli edifici esistenti in zona MA, sino ad un massimo del 10% del volume esistente;
  - b) per il trasferimento all'interno delle aree di nuova edificazione esclusivamente se poste in zona E, secondo le modalità stabilite all'art. 36.
3. La validità dell'asservimento dei terreni ai fini dell'ottenimento di Concessione è subordinato all'assoggettazione degli stessi ad un piano di assestamento forestale o alla stipula di una convenzione con la quale il concessionario si impegna alle opere di

riqualificazione delle aree arborate di cui all'art. 63, specificandone la natura e l'entità, e fornendo le garanzie per l'adempimento degli obblighi assunti.

4. Sono ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, come definiti all'Art. 31 della legge 457/1978, lettere a), b), c).
5. All'interno della zona, e con la sola eccezione degli ampliamenti di edifici esistenti, la costruzione di nuovi edifici è ammessa esclusivamente quando si tratti di costruzioni ad esclusivo servizio dell'attività agricola, silvicola e dell'allevamento, quali fabbricati per il ricovero degli attrezzi, ripari per il ricovero temporaneo degli animali, magazzini per lo stoccaggio temporaneo dei prodotti agricoli.
6. Le costruzioni ed i fabbricati di cui al comma 6 debbono rispettare i seguenti indici e parametri:
  - a) indice di fabbricabilità fondiaria: 0,001 mc/mq
  - b) distanza dalle strade (i valori indicati rappresentano il distacco minimo consentito ed inderogabile):
    - b1) lungo la provinciale: 5 m per gli edifici - 1 m per le recinzioni
    - b2) lungo le comunali: 3 m per gli edifici - 0,5 m per le recinzioni
    - b3) lungo le strade vicinali: 0,5m per gli edifici e per le recinzioni
  - c) altezza massima alla gronda: 6 m per le nuove costruzioni; rispetto della gronda esistente per gli ampliamenti
7. E' ammessa inoltre la realizzazione di strade tagliafuoco e di servizio temporaneo alle attività silvicole, nei modi consentiti dall'attuale legislazione e delle opere connesse.
8. Le zone MA sono assimilabili, ai sensi del DM 1444/1968, a zone E con prevalente finalità produttiva e di tutela ambientale; pertanto in esse è consentita l'attività agrituristica, anche con possibilità di accoglienza per il pernottamento degli ospiti.

## **Articolo 42 - Zone TA: tutela ambientale**

(assimilabili alle zone E del D.I. 1444/1968)

1. Sono sottoposte a tutela ambientale le zone del territorio comunale che sono risultate, in base alle analisi condotte, caratterizzate da un equilibrio dei fattori ambientali (qualità e assetto della copertura vegetale, rapporto tra manufatti e ambiente) di particolare rilevanza e che non ammette trasformazioni di alcun genere, se non nei limiti stabiliti dal Capo Terzo per quanto riguarda le attività silvicole.
2. In particolare, sono state sottoposte a tale regime i seguenti tipi di aree:
  - a) le aree spondali con presenza di vegetazione di pregio ma di particolare vulnerabilità, da mantenere o da migliorare tramite tagli selettivi delle specie arboree;
  - b) le aree spondali con presenza residua di colture orticole e arboree in diretta connessione con strutture insediative consolidate, da preservare al fine di mantenere il rapporto tra il costruito storico e l'ambiente circostante;
  - c) le aree boschive di alta quota caratterizzate dalla presenza di foresta d'alto fusto e di singoli esemplari di carattere monumentale, da tutelare in quanto associazione vegetale tipica e stabile dell'ambiente montano dell'Alta Val Bormida.
3. Tali zone sono considerate quali zone agricole non insediabili; pertanto vi sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi edilizi:
  - a) interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente come definiti all'Art. 31 della legge 457/1978, lettere a), b), c), d);
  - b) interventi di manutenzione dei sentieri esistenti e di apertura di nuovi sentieri attrezzati, come specificato ai commi 4 e 5;
  - c) manutenzione delle strade esistenti e apertura di nuove strade tagliafuoco e di servizio alle attività silvicole, nel rispetto delle disposizioni della legge forestale regionale, n. 22/1984 e successive modifiche e integrazioni, art. 25.

4. Il Prg prevede inoltre che in tali zone, in attuazione delle disposizioni di cui al Capo Terzo, vengano realizzate le opere e gli interventi necessari all'apertura dei seguenti percorsi didattico-naturalistici, soprattutto attraverso il recupero delle percorrenze storiche:
  - a) percorso lungo le sponde della Bormida, dal capoluogo ai confini settentrionali con Altare;
  - b) percorso lungo il fondovalle del torrente Cravarezza, dal capoluogo a Casa Catacombe, oltre il complesso delle Ferriere di Codevilla;
  - c) percorso lungo la valle del torrente Biterno, dal capoluogo alla Località Cadotto;
  - d) percorso dei "faggi monumentali" dalla Località Cadotto alla regione Benevento e da qui alla Colla di San Giacomo, alla confluenza con l'Alta Via dei Monti Liguri;
  - e) percorso lungo la valle del torrente Consevola, dalla frazione Acque alla località Bonetto e di qui al confine con il Comune di Quiliano verso l'Alta Via dei Monti Liguri (tale percorrenza interessa per alcuni tratti il territorio del comune di Altare).
5. Lungo tali percorsi è ammessa la posa in opera di attrezzature per attività sportive, escursionistiche e per la sosta, di tettoie e di ripari, purchè realizzati in legno, con eventuale manto di copertura in laterizi o rame.

#### **Articolo 43 - Zone per servizi di interesse comune**

1. Sono le zone destinate alle opere di urbanizzazione secondaria, comprendenti edifici e spazi per:
  - a) la pubblica amministrazione;
  - b) i servizi socio-sanitari;
  - c) il culto;
  - d) il centro civico
  - e) le attività culturali, sociali e ricreative in genere.
2. La nuova edificazione deve rispettare i seguenti indici e parametri:
  - a) rapporto massimo di copertura:  $Q = 70\%$
  - b) altezza massima alla gronda: 9,5m
  - c) distacchi da altre costruzioni: 10m
  - d) distanze dalle strade
    - d1) lungo le provinciali: 5 m per gli edifici - 1,5 m per le recinzioni
    - d2) lungo le comunali: 3 m per gli edifici - 0,5 m per le recinzioni
    - d3) lungo le strade vicinali: 3 m per gli edifici - 0,5 m per le recinzioni
    - d4) lungo la viabilità di Prg: 3 m per gli edifici - 0,5 m per le recinzioni
  - e) distanze dai confini: 3 m
  - f) spazi da riservare a parcheggio: 10mq/100mc volume
3. Sono ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente come definiti all'Art. 31 della legge 457/1978, lettere a), b), c) e d), nel rispetto di quanto stabilito dal Regolamento Edilizio.

#### **Articolo 44 - Zone per l'istruzione**

1. Sono le zone destinate a:
  - b) asili nido, scuola d'infanzia;
  - c) scuola dell'obbligo;
 inclusi gli spazi per le attività e i servizi collaterali e gli uffici amministrativi.
2. La nuova edificazione deve rispettare i seguenti indici e parametri:
  - a) rapporto massimo di copertura,  $Q: 50\%$
  - b) altezza massima alla gronda: 9,5m
  - c) distacchi da altre costruzioni: 10m
  - d) distanze dalle strade
    - d1) lungo le provinciali: 5 m per gli edifici - 1,5 m per le recinzioni
    - d2) lungo le comunali: 3 m per gli edifici - 0,5 m per le recinzioni
    - d3) lungo le strade vicinali: 3 m per gli edifici - 0,5 m per le recinzioni
    - d4) lungo la viabilità di Prg: 3 m per gli edifici - 0,5 m per le recinzioni

- e) distanze dai confini 3 m
- f) spazi da riservare a parcheggio: 10mq/100mc volume

3. Sono ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente come definiti all'Art. 31 della legge 457/1978, lettere a), b), c) e d), nel rispetto di quanto stabilito dal Regolamento Edilizio.

#### **Articolo 45 - Zone a verde pubblico**

1. Sono zone destinate al verde di fruizione pubblica, con carattere ricreativo; vi sono ammesse le seguenti opere:
  - a) nuove piantagioni e manutenzione delle alberature esistenti;
  - b) realizzazione di percorsi, eventualmente attrezzati, di aree di sosta e di piste ciclabili, nel rispetto delle indicazioni del Capo Terzo;
  - c) costruzione di gazebo, chioschi e strutture similari, di uso comunque pubblico;
  - d) sistemazioni degli spazi di gioco e di sosta.

#### **Articolo 46 - Zone attrezzate per lo sport**

1. Sono le zone destinate agli impianti e alle attrezzature sportive, comprendenti gli edifici e gli spazi di servizio, quali uffici, spogliatoi, magazzini, infermeria, eventuale autorimessa o posteggio coperto (solo se necessari alla gestione degli impianti).
2. Nel rispetto delle indicazioni del Capo Terzo, è ammessa la costruzione di:
  - a) pensiline e gradinate per ospitare il pubblico;
  - b) chioschi e spazi destinati alla ristorazione limitatamente ai bar (legge 25/8/1991 n. 287 Art. 5 lettere b e d), o la loro localizzazione entro gli edifici di servizio;
  - c) nuove piantagioni e manutenzione delle alberature esistenti;
  - d) realizzazione di percorsi, eventualmente attrezzati, di aree di sosta e di piste ciclabili;
  - e) costruzione di gazebo, chioschi e strutture similari, anche per gli usi di cui al punto b);
  - f) sistemazioni degli spazi di gioco e di sosta.
  - g) piscine, anche coperte.
3. La nuova edificazione è subordinata alla redazione di uno specifico SOI ed è comunque soggetta ai seguenti standard:
  - a) altezza massima alla gronda degli edifici di servizio, escluse le pensiline e le coperture delle gradinate: 4 m
  - b) distanze dalle strade
    - b1) lungo le provinciali: 5 m per gli edifici - 1,5 m per le recinzioni
    - b2) lungo le comunali: 3 m per gli edifici - 0,5 m per le recinzioni
    - b3) lungo le strade vicinali: 3 m per gli edifici - 0,5 m per le recinzioni
    - b4) lungo la viabilità di Prg: 3 m per gli edifici - 0,5 m per le recinzioni
  - c) distanze dai confini 3 m
  - d) spazi da riservare a parcheggio: 20mq/100mq di superficie fondiaria
4. Sono ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente come definiti all'Art. 31 della legge 457/1978, lettere a), b) d), ed e), nel rispetto di quanto stabilito dal Regolamento Edilizio.

#### **Articolo 47 - Zone TL: zone attrezzate per il tempo libero**

(assimilabili alle zone F del D.I. 1444/1968

1. Il Prg incoraggia nuove possibilità di sviluppo nella creazione di un'offerta turistica, commisurata alle effettive potenzialità e sostenibilità dei luoghi. Pertanto individua, nei limiti dalla superiore esigenza di tutela dei valori ambientali, tre aree, con specializzazioni diversificate, da attrezzare per attività ricreative e per il godimento della natura.

#### **Articolo 48 - Zone TL: TL1, zona attrezzata di Eremita**

1. L'area di Eremita è destinata a sagre, feste paesane, raduni, manifestazioni folcloristiche. Il complesso monumentale del Santuario dell'Eremita rappresenta una risorsa che, in presenza di adeguate attrezzature di accoglienza, può attrarre flussi turistici, a condizione di non alterare in alcun modo l'ambiente; gli interventi dovranno pertanto rispettare rigorosamente gli equilibri esistenti.
2. Nell'area di Eremita sono consentite le seguenti opere:
  - a) costruzione di un edificio per servizi destinato a cucina ed a servizi igienici ad esclusivo uso delle manifestazioni organizzate nell'area; tale edificio potrà avere una volumetria massima pari a 300 mc ed una altezza massima alla gronda pari a 3 m;
  - b) manutenzione e riparazione delle strutture di protezione temporanee ad oggi esistenti;
  - c) realizzazione di nuove coperture e pensiline leggere, lignee o metalliche, in sostituzione di quelle esistenti, a parità di superficie coperta; tali strutture, realizzate comunque nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Capo Terzo, potranno avere esclusivamente un basamento stabile, rivestito in pietra o laterizi; dovranno essere aperte sui lati; la copertura potrà avere struttura fissa ed essere realizzata in teli o altro materiale asportabile, da porre in opera solo in occasione delle singole manifestazioni; la copertura potrà in alternativa essere realizzata in forme e tecnologie stabili purchè con manto in laterizi;
  - d) nuove piantagioni e manutenzione delle alberature esistenti;
  - e) realizzazione di percorsi, eventualmente attrezzati, di aree di sosta e di piste ciclabili;
  - f) le opere indicate alle lettere a), b) e c) potranno essere realizzate solo quando siano stati attrezzati, nelle aree contermini, i necessari spazi a parcheggio indicati nella cartografia di Prg.
3. Le opere di cui al comma 2 sono realizzabili previo ottenimento di Concessione, rilasciata a titolo gratuito nell'ambito di una convenzione che regoli le modalità d'uso e di pubblico accesso all'area.

#### **Articolo 49 - Zone TL: TL2, zona attrezzata di Codevilla**

1. L'area di Codevilla, situata lungo la provinciale Altare-Bormida, costituirà una tappa del circuito turistico che la Comunità Montana intende costituire nelle valli bormidesi; essa è destinata a sistemazioni per la sosta ed il picnic, fruibili sia dagli automobilisti di passaggio sia dagli escursionisti che compiono il percorso attrezzato lungo l'alto corso della Bormida di Mallare.
2. Nell'area di Codevilla sono consentite le seguenti opere:
  - a) costruzione di un parcheggio;
  - b) costruzione di un edificio per servizi igienici;
  - c) costruzione di un chiosco per la vendita di bibite;
  - d) sistemazione di attrezzature per la sosta e il picnic; i manufatti (tavoli, panche, pergolati e tettoie, strutture gioco bimbi) dovranno essere realizzati esclusivamente in legno, con eventuali coperture di laterizi o rame e gronde di rame e comunque sempre nel rispetto delle prescrizioni del Capo Terzo;
  - e) nuove piantagioni e manutenzione delle alberature esistenti.

#### **Articolo 50 - Zone TL: TL4, zona attrezzata di Benevento**

1. La gestione della zona TL4 deve rispondere ai seguenti obiettivi:
  - a) garantire la conservazione dei faggi monumentali di Benevento;
  - b) consentire l'accessibilità all'area per motivi di studio e, nel rispetto del prevalente obiettivo di tutela, il suo utilizzo a fini ricreativi;
  - c) realizzare un punto di accoglienza e sosta integrato con il percorso escursionistico dell'Alta Via dei Monti liguri.
2. Sono pertanto consentiti i seguenti interventi:

- a) quelli compresi alla d) (ristrutturazione edilizia) dell'art. 31 legge 457/1978, come meglio ridefiniti dal Regolamento Edilizio, nonché la demolizione con ricostruzione (vedi RE) della Casa Benevento;
- b) sistemazione dell'area circostante la Casa Benevento con attrezzature per la sosta e il ristoro;
- c) recinzione dell'area dei faggi monumentali ed apposizione di segnaletica didattica;
- d) sistemazione dei percorsi pedonali e, in particolare, dei collegamenti con il fondovalle (località Cadotto) e con l'Alta Via.

3. L'accessibilità veicolare dovrà essere limitata ai mezzi di servizio o di soccorso; dovranno essere messi in opera dispositivi in grado di impedire l'accesso non controllato di veicoli.

### **Articolo 51 - Zona speciale di trasformazione della Cava di Marmo**

1. La trasformazione, prevista dal PTCP regionale, va indirizzata a conseguire un migliore inserimento nel contesto dei sedimi delle cave abbandonate, nell'impossibilità di un ripristino del naturale assetto delle aree. In assenza di specifiche iniziative, la zona è indicativamente destinata ad impianti per lo sport e ad un insediamento a carattere agritouristico e ricettivo.  
**La perimetrazione della zona TR deve inglobare puntualmente la zona TRZ del PTCP mentre le due nuove zone devono essere soggette a vincolo di inedificabilità (Testo integrato con nota Regione Liguria – Dipartimento Pianificazione Territoriale e Urbanistica – Settore Urbanistica prot. 104445/1604 del 17.07.2000).**
2. La trasformazione è subordinata all'approvazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo che dovrà rispettare i seguenti indici e parametri:
  - a) indice di fabbricabilità territoriale: 0,08 mc/mq
  - b) distanza minima tra fabbricati: 8m
  - c) distanza dalle strade: 3m per gli edifici - 0,5 m per le recinzioni
  - d) distanza dai confini: 5m
  - e) altezza massima alla gronda: 4m
  - f) rispetto dei limiti di inedificabilità indicati nella tavola di zonizzazione
  - g) l'area dovrà essere resa accessibile al pubblico e dotata, oltre ai parcheggi di servizio all'insediamento, di un parcheggio libero per almeno 15 e non più di 50 auto e di uno spazio di sosta attrezzato, analogo a quello previsto nell'area TL 2.
3. Le strutture ricettive dovranno essere di tipo alberghiero, con servizi di ristorazione. Destinazioni di tipo turistico-ricettiva o turistico-residenziale sono ammesse ma vengono subordinate alla preventiva approvazione di programma turistico ai sensi della Lr 7/1993.
4. In mancanza di SUA approvato sono consentiti esclusivamente interventi di consolidamento dei versanti e di rinaturalizzazione del fronte di cava.

### **Articolo 52 - Parcheggi e autorimesse interrate**

1. Le tavole di zonizzazione del Prg individuano sul territorio comunale le aree riservate a parcheggio pubblico da realizzarsi nel rispetto delle indicazioni del Capo Terzo.
2. Il rilascio di concessione per la costruzione di autorimesse interrate è soggetto alle seguenti norme:
  - a) le autorimesse di pertinenza e poste a esclusivo servizio di edifici residenziali non sono soggette al pagamento degli oneri di urbanizzazione;
  - b) per le autorimesse costruite a fini di lucro è previsto il pagamento di oneri concessori la cui entità verrà computata in relazione alla volumetria linda (interrata e fuori terra) realizzata; tali oneri potranno essere ridotti in presenza di una convenzione con l'Amministrazione;
  - c) per le autorimesse indicate in b) insistenti su suolo pubblico è d'obbligo la stipula di una convenzione tra l'Amministrazione e il concessionario delle opere; tale convenzione deve stabilire il periodo di validità della concessione del diritto di superficie del suolo, l'entità economica e le modalità dell'accordo, nonché l'eventuale possibilità di scomputare dagli oneri i costi di opere necessarie alla sistemazione del suolo e della copertura.

### **Articolo 53 - Zone per impianti e servizi tecnologici**

1. Il Prg individua le aree occupate dai servizi tecnologici, riservando un margine per il loro eventuale ampliamento. Le necessarie opere edili e le nuove strutture impiantistiche che dovessero rendersi necessarie sono realizzabili a seguito della redazione di uno specifico SOI che ne valuti l'inserimento e l'impatto sull'ambiente, con particolare riferimento alle problematiche di tipo idrogeologico.

### **Articolo 54 - Nuova viabilità**

1. Le tavole di zonizzazione del Prg individuano, con riferimento alle aree urbanizzate o in corso di urbanizzazione (zone A, B, C, D) le strade da adeguare e i nuovi tracciati stradali.
2. Il tracciato delle nuove strade riportato nelle tavole di Prg ha valore indicativo; il progetto esecutivo potrà prevederne limitate correzioni di tracciato, solo per motivi di ordine tecnico, senza necessità di varianti al Prg.
3. Le modalità per la progettazione e la realizzazione delle strade sono definite nelle "Norme concernenti le previsioni di nuovi tracciati stradali od adeguamenti di tracciati esistenti" contenute nella Relazione integrativa all'Indagine geologica; tali norme costituiscono parte integrante delle presenti NTA.
4. Nelle zone E, ES, MA e TU non sono indicati nuovi tracciati, mentre è sempre prevista la possibilità di miglioramento del fondo stradale e sono fatte salve le possibilità di adeguamento della sezione e del tracciato delle strade comunali e provinciali per comprovata necessità, nei limiti del PTCP. In tali zone la realizzazione di nuovi tracciati, quando siano necessari al collegamento di abitazioni nuove o recuperate con la rete viaria o quando siano richiesti per lo svolgimento delle attività agricole e silvicole, è consentita utilizzando i criteri stabiliti per le vie di penetrazione all'art. 25 della legge forestale regionale n. 22/1984 e successive integrazioni.

## **Capo Terzo**

### **DISCIPLINA PAESISTICA**

#### *Sezione Prima - MODALITA' DEGLI INTERVENTI*

##### **Articolo 55 - Indicazioni di livello puntuale**

1. In questa sezione delle NTA sono definiti i criteri per la progettazione degli interventi edilizi e la sistemazione degli spazi aperti. Tali criteri valgono sull'intero territorio comunale, anche a prescindere dalle distinzioni di zona, e sono formulati in attuazione delle indicazioni di livello puntuale del vigente Piano Territoriale Paesistico della Regione Liguria.
2. La relazione e l'analisi del Prg contengono materiali di documentazione sul costruito nel territorio di Mallare che costituiscono riferimento e base di ricerca, al fine di individuare le soluzioni progettuali e i criteri di valutazione dei progetti maggiormente rispondenti alla cultura locale del costruire e al rispetto del carattere dei luoghi.

##### **Articolo 56 - Rapporti tra manufatti e terreno**

1. Gli edifici devono essere progettati con forme, dimensioni e disposizione tali da aderire all'andamento del suolo. Nelle zone in pendio, i volumi devono svilupparsi preferibilmente secondo l'andamento delle curve di livello e comunque in modo da evitare radicali trasformazioni del sito e dell'ambiente; eventuali alterazioni dell'assetto idrogeologico dovranno comunque rispettare quanto indicato nell'indagine geologica e nella relazione integrativa.
2. Gli edifici devono essere costruiti in continuità con il terreno, evitando la realizzazione di piani terra completamente aperti verso l'esterno e di gabbie strutturali esclusivamente destinate al sostegno dei piani soprastanti. Sono consentiti portici e spazi semiaperti di connessione fra interno ed esterno delle costruzioni, secondo i caratteri ricorrenti nell'edilizia della tradizione locale.
3. Le opere di scavo necessarie alla realizzazione degli edifici devono essere il più possibile contenute. Il rimodellamento del terreno conseguente ad interventi di qualunque natura deve rispettare le indicazioni dell'Art. 64.
4. Il volume interrato delle costruzioni deve essere inferiore a quello fuori terra.

##### **Articolo 57 - Sistemazioni delle aree di pertinenza degli edifici al di fuori della zona D**

1. Le aree di immediata pertinenza degli edifici dovranno essere sistematiche a verde; la viabilità di accesso e gli spazi di manovra, di sosta e di servizio, devono essere sterrati o con fondo a ghiaia; sono ammesse pavimentazioni (oltre a quelle relative alla copertura di eventuali intercapedini) purché di carattere discontinuo, realizzate in pietra naturale o con elementi autobloccanti artificiali. Sono vietate le finiture ed i manti di usura continui, bituminosi e che comunque provochino un'eccessiva impermeabilizzazione del suolo.
2. I pergolati, i gazebo e le costruzioni accessorie, d'arredo e di servizio, posti all'esterno delle abitazioni dovranno essere realizzati in legno, in ferro verniciato o in muratura di pietra o laterizio, finita a faccia a vista.

3. Sono ammesse, tranne che nelle zone A, serre fisse ad esclusivo uso familiare, di superficie non superiore a 20mq e altezza al colmo non superiore a 2,2 m, realizzate con strutture lignee o metalliche e con pannellature in vetro o altro materiale trasparente.
4. Le recinzioni (posizionate nel rispetto delle norme sulle distanze che sono specificate, per ogni zona o sottozona, al Capo Secondo delle norme) devono essere realizzate in uno dei seguenti modi:
  - a) siepi o alberature schermanti;
  - b) staccionate di legno;
  - c) ringhiere o cancellate di ferro verniciato;
  - d) reti metalliche rivestite, ancorate a sostegni metallici verticali verniciati, non più alte di 2,2 m; tali recinzioni sono comunque vietate se prospicienti vie o altri spazi pubblici;
  - e) opere in muratura quali muri di pietra o di laterizi a faccia a vista o grigliati di mattoni, non più alti di 1,2m; muri di altezza superiore, analogamente costruiti o realizzati in grigliati di mattoni, sono consentiti a chiusura di cortili solo parzialmente delimitati da corpi di fabbrica o in sostituzione o in continuità di altri già esistenti e comunque previo parere vincolante della Commissione Edilizia Integrata, che ne valuta l'opportunità in ragione dei caratteri del sito.
5. Le soluzioni b), c) ed d), comma 4, ammettono la realizzazione di un cordolo di fondazione, non più alto di 30cm fuori terra. Il cordolo può essere realizzato in calcestruzzo di cemento non rivestito, purché non sia associato ad un'opera muraria di contenimento del terreno, nel qual caso devono essere rispettate le prescrizioni di cui all'Art. 64
6. Gli apparecchi per l'illuminazione delle aree di pertinenza devono essere installati in modo da non interferire con l'illuminazione stradale e da non costituire pericolo o disturbo per la circolazione dei veicoli e delle persone.
7. La realizzazione di piscine private è consentita solo laddove espressamente previsto dalle norme di zona. Dovrà essere posta particolare cura all'impiego di materiali e colori già integrati nell'ambiente o comunque di minimo impatto ed osservate le seguenti condizioni:
  - a) la morfologia dei luoghi ed il profilo naturale del terreno non siano modificati se non per la parte interessata dallo scavo per la realizzazione della vasca; non dovranno essere pertanto realizzate nuove opere di contenimento e modificate quelle esistenti (terrazzamenti e fasce in pietra);
  - b) la superficie di ogni piscina non può essere superiore a mq 45; i locali tecnici di pertinenza dovranno essere ricavati adeguandosi alla morfologia originaria del terreno, che non dovrà esser modificata; eventuali volumi esterni dovranno essere limitati allo spazio strettamente necessario agli impianti;
  - c) le alberature esistenti, se da rimuovere per la realizzazione delle piscine, dovranno essere ricollocate o rimpiazzate in situ con alberature uguali o comunque tipiche dei luoghi;
  - d) le pavimentazioni ai bordi della piscina non potranno superare le superfici dello specchio acqueo e dovranno essere realizzate in pietra o in cotto;
  - e) non è ammesso l'allacciamento alla rete idrica comunale per la fornitura di acqua.
8. Sono vietate le tensostrutture, o le tettoie e i ripari realizzati con l'impiego di materiali plastici o fibra di vetro, per la copertura temporanea di piscine o di altri impianti sportivi privati o a qualsiasi altro scopo destinate.

#### **Articolo 58 - Uso dei materiali nell'edilizia civile al di fuori della zona D**

1. Nella progettazione e costruzione degli edifici dovranno essere adottate le seguenti soluzioni:
  - a) i tetti devono essere a falde inclinate, con copertura di elementi laterizi o di pietra o di scandole di legno;
  - b) la struttura può essere lasciata a faccia a vista, purché realizzata con materiali, elementi e tecniche che non richiedono ulteriori finiture; è vietato in particolare lasciare a faccia a vista pareti di laterizi alleggeriti o di blocchetti di conglomerato normalmente destinati ad essere rivestiti;
  - c) i rivestimenti esterni devono essere realizzati in uno dei seguenti modi:
    - c1) con intonaco e tinteggiature (sono esclusi gli intonaci plastici e al quarzo);

- c2) con tavole o assi di legno (sono escluse finiture applicate in legno perlinato a puro scopo decorativo);
- c3) con lastre o blocchetti di pietra (è escluso la tessitura mosaicata o ad "opus incertum") o con elementi laterizi (mattoni o mattonelle, ma con esclusione dei rivestimenti ceramici) o cementizi (purché finiti a vista);
- d) i serramenti, compresi gli elementi di oscuramento e protezione esterni, dovranno essere di legno o di metallo verniciato; sono esclusi i serramenti di alluminio anodizzato e di materiali plastici;
- e) nelle zone A ed E, gli elementi di oscuramento e di protezione esterni devono essere del tipo "persiana alla genovese" o scuro ad anta;
- f) le gronde e le opere di lattoneria devono essere di rame; sono escluse gronde, pluviali e tubazioni in vista realizzate in pvc o altro materiale plastico; nelle zone B e C è consentito l'utilizzo di lamiera di acciaio zincata;
- g) le zoccolature potranno essere realizzate in intonaco stortolato o in cemento lavorato a finta pietra o elementi laterizi o lastre o blocchetti di pietra a corsi regolari; è escluso il rivestimento con lastre di pietra poste in opera ad "opus incertum" o con tessitura mosaicata.

2. La Commissione Edilizia, nella sua forma integrata, interpreta le indicazioni del comma 1, e ha facoltà di approvare, dandone motivazione, soluzioni diverse considerate valide sia in quanto rispondenti alle specifiche condizioni del sito, sia in quanto giustificate dalla logica che il progetto propone per un corretto inserimento del manufatto nell'ambiente.

#### **Articolo 59 - Sistemazione delle aree di pertinenza e uso dei materiali nella zona D**

- 1. Le aree scoperte, destinate a parcheggi o a deposito all'aperto, aventi superficie superiore a 500mq, devono essere schermate lungo il perimetro con siepi e alberature, ed eventualmente con opportune sistemazioni del terreno. In particolare, i depositi di rottami e di materiali che comunque abbiano incidenza negativa sul paesaggio non debbono essere visibili dalle aree circostanti.
- 2. In relazione alle lavorazioni effettuate sulle aree scoperte, le superfici di usura dovranno essere realizzate con materiali e caratteristiche tali da assicurare la raccolta e lo smaltimento controllato delle acque reflue e piovane, nel rispetto delle norme sulla tutela delle acque e sul controllo delle fonti di inquinamento.
- 3. I fabbricati industriali devono avere carattere stabile, anche per quanto riguarda le finiture esterne. In particolare sono vietati i manti e i teli impermeabilizzanti lasciati in vista in copertura
- 4. Le recinzioni devono essere realizzate secondo le prescrizioni dei commi 4 e 5 dell'Art. 61. Sono inoltre ammesse le recinzioni eseguite con pannelli prefabbricati in cemento armato, purché schermate da siepi, rampicanti o alberature, e comunque non più alte di 2,5 m.
- 5. Per quanto riguarda i sistemi di illuminazione delle aree di pertinenza vale quanto specificato al comma 6 dell'Art. 61.

#### **Articolo 60 - Uso dei materiali nel fabbricati di servizio**

- 1. I fabbricati e i manufatti di uso agricolo o posti al servizio delle abitazioni, anche aventi carattere precario o di uso temporaneo, debbono rispettare le disposizioni dell'Art. 62. Rientrano in tale categoria:
  - a) le autorimesse private;
  - b) i magazzini e i depositi al servizio della residenza;
  - c) le legnaie e i fienili;
  - d) le stalle e i ricoveri per animali in genere;
  - e) le tettoie e i ripari in genere.

2. In tali edifici la struttura portante può essere realizzata in legno o in metallo verniciato, nel rispetto delle vigenti disposizioni normative in materia di calcolo, verifica e collaudo delle costruzioni, nonché delle norme relative alla sicurezza e alla prevenzione degli incendi.
3. Nelle autorimesse e nei magazzini è ammessa l'installazione di porte basculanti in alluminio, purchè vernicate o rivestite in legno.
4. Sui manufatti di cui al comma 1, esistenti alla data di entrata in vigore del Prg e che non rispettano le indicazioni del Capo Terzo, sono consentite esclusivamente le opere di manutenzione ordinaria di cui all'Art. 31, lettera a), della legge 457/1978. Qualsiasi altro intervento dovrà comportare l'adeguamento dei manufatti alle prescrizioni del Capo Terzo.

## **Articolo 61 - Caratteri morfologici e volumetrici degli edifici**

1. Il Prg prevede per gli edifici residenziali di nuova costruzione l'adozione delle seguenti tipologie, eventualmente aggregate nei modi previsti dall'Art. 12:
  - a) case uni o bifamiliari isolate, nelle zone C, B ed E;
  - b) case uni o bifamiliari aggregate a schiera o a corte, nelle zone C e B;
  - c) case plurifamiliari in linea, isolate o aggregate, in zona C e B, laddove non diversamente stabilito dalle norme delle singole zone.
2. Per quanto concerne le zone A si rimanda al Capo Quarto.
3. I rapporti degli edifici residenziali tra loro, o tra gli edifici residenziali e i manufatti di servizio debbono rispettare i caratteri aggregativi ricorrenti nel territorio di Mallare. In particolare, nelle zone B e C debbono essere privilegiate le aggregazioni lineari lungo i percorsi esistenti o di nuova progettazione; nelle zone E è preferibile un'organizzazione dei volumi edilizi a corte aperta, compatibilmente con i caratteri pianoaltimetrici dei siti.
4. I nuovi edifici dovranno comunque rispettare gli allineamenti esistenti lungo i fronti stradali, fatte salve le prescrizioni in materia di distanze e distacchi e quelle derivanti da un eventuale piano attuativo o da specifiche prescrizioni inserite nel provvedimento di concessione.
5. I singoli manufatti edilizi, a qualunque utilizzo siano destinati, debbono rispettare e interpretare i caratteri dell'edilizia locale con particolare riguardo:
  - a) alle configurazioni volumetriche, compatte e di impianto geometrico semplice;
  - b) ai rapporti e alle proporzioni dell'alzato rispetto alla pianta, dando prevalenza allo sviluppo orizzontale;
  - c) all'articolazione di logge e porticati, preferibilmente unificati al corpo edilizio mediante le strutture di copertura e comunque mai prevalenti sui volumi pieni;
  - d) alle forme e alla pendenza delle coperture.
6. La Commissione Edilizia, nella sua forma integrata ove richiesto, interpreta le indicazioni di cui al comma 1, 3, 4 e 5, e di cui all'Art. 56 e ha facoltà di approvare, dandone motivazione, soluzioni diverse considerate valide sia in quanto rispondenti alle specifiche condizioni del sito, sia in quanto giustificate dalla logica che il progetto propone per un corretto inserimento del manufatto nell'ambiente.

## **Articolo 62 - Sistemazioni di strade, parcheggi e autorimesse**

1. Le strade provinciali e quelle comunali, esistenti o di nuova realizzazione, devono avere manto di usura impermeabilizzato; i percorsi pedonali devono essere pavimentati con lastre di pietra, laterizi, acciottolati o elementi artificiali autobloccanti o, in alternativa, sistemati e mantenuti con fondo a ghiaia.
2. Le aree pubbliche destinate alla sosta e al parcheggio dei veicoli o al deposito all'aperto, quando non siano lasciate sterrate o ricoperte con ghiaia, sono preferibilmente pavimentate con elementi lapidei o laterizi, con acciottolati o con elementi autobloccanti. Le finiture ed i manti di usura continui, bituminosi e che comunque provochino

un'eccessiva impermeabilizzazione del suolo, sono ammessi per aree che abbiano estensione inferiore ai 300mq, sempreché non siano interne o contigue a zone A .

3. La copertura delle autorimesse interrate, di qualunque dimensione e capacità, deve essere sistemata a verde o pavimentata secondo le indicazioni del comma 2; sono escluse le finiture bituminose continue.

### **Articolo 63 - Riqualificazione delle aree arborate**

1. La riqualificazione dei boschi, delle fasce di vegetazione riparia, delle emergenze vegetali isolate e delle aree arborate in genere, consiste nelle seguenti operazioni:
  - a) eliminazione delle specie vegetali infestanti;
  - b) esecuzione di opere di riforestazione e governo del bosco, quali potatura, taglio selettivo delle piante, messa a dimora di nuove specie arboree e arbustive fra quelle indicate all'Art. 65;
  - c) consolidamento dei terreni instabili o franos;
  - d) manutenzione dei sentieri;
  - e) manutenzione della viabilità sterrata ad esclusivo servizio delle attività silvicole;
  - f) manutenzione, restauro e nuova costruzione di opere di sostegno del suolo;
  - g) esecuzione di opere di regimazione delle acque.
2. In caso di nuovo intervento edilizio, sui terreni asserviti in zona MA devono essere eseguite le opere elencate al comma 1, a), c), d) e g) .

### **Articolo 64 - Alterazioni dell'andamento e opere di sostegno del terreno**

1. Le alterazioni dell'andamento del terreno sono consentite solo se rese indispensabili da specifiche pratiche colturali o da esigenze di consolidamento o perché strettamente connesse a interventi previsti e normati dal Prg.
2. I pendii modificati artificialmente dovranno essere sistemati, di preferenza, a scarpata erbosa, eventualmente migliorando la stabilità del terreno mediante l'impianto di opportune specie vegetali.
3. Quando ricorra la necessità di eseguire opere specifiche di contenimento del terreno, queste dovranno essere di una delle tipologie seguenti:
  - a) gabbie di rete metallica costipate di pietrame; in zona MA tali opere dovranno essere ricoperte di terreno vegetale o mediante messa a dimora di piante rampicanti;
  - b) elementi prefabbricati in legno o conglomerato cementizio a struttura discontinua, con caratteristiche tali o assemblati in modo tale da consentire l'attaccamento di specie vegetali;
  - c) muri di pietrame o di elementi laterizi lasciati con faccia a vista o muri con casseforme a perdere di pietrame o laterizio e nucleo interno di calcestruzzo;
  - d) muri di calcestruzzo armato o d'altro materiale finiti con elementi di pietra, di spessore minimo 5-7cm, a corsi orizzontali o ad "opus incertum".

### **Articolo 65 - Piantagioni**

1. Le nuove piantagioni, da realizzarsi lungo le strade, in aree a verde pubblico e nelle aree di pertinenza degli edifici privati dovranno rispettare i caratteri dell'ambiente e del paesaggio consolidato; dovranno essere impiantate specie autoctone o specie ornamentali compatibili con le condizioni ecologiche locali; in particolare si indicano le seguenti specie:
  - a) specie arboree:  
acero, betulla, carpino bianco, carpino nero, faggio, frassino, ippocastano, noce, ontano, pioppo, platano, rovere, roverella, salice, sorbo montano, tiglio;
  - b) specie arbustive:  
agrifoglio, biancospino, bosso, crataegus, lauro, lauroceraso, lillà.

2. E' sempre consentita la messa a dimora, nei giardini e nelle aree coltivate, di alberi da frutto, piante erbacee e cespugli floreali.
3. In considerazione dei caratteri naturali e storici dell'ambiente e viste le indicazioni del PTCP, va evitata la piantagione di conifere e va incoraggiata la sostituzione delle conifere esistenti, ad eccezione dell'abete bianco, con specie autoctone.
4. Nel caso di realizzazione di parchi o giardini di almeno 1.500 mq di superficie, la Commissione Edilizia nella sua forma integrata valuta, sulla base di un dettagliato progetto, la compatibilità dell'intervento con il livello puntuale del PTCP, con particolare riferimento alla compatibilità ambientale dell'impianto di specie ornamentali d'alto fusto diverse da quelle elencate al comma 1.

## **Sezione Seconda- I SISTEMI PAESISTICI**

### **Articolo 66 - Oggetto e finalità delle norme sui sistemi paesistici**

1. Nel territorio comunale sono individuati tre diversi sistemi paesistici. La tavola di analisi n.6, di cui all'Art. 2, b7), "Sistemi del territorio antropico", delimita a grandi linee tali sistemi. Ciascuno di essi è contraddistinto da specifici caratteri insediativi, geomorfologici e vegetazionali e, quindi, da un diverso rapporto fra manufatti e territorio.
2. Le NTA, sviluppando e dettagliando le indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico della Regione Liguria, stabiliscono gli indirizzi da seguire nell'attuazione del Prg in ciascuno dei sistemi, a conferma dei rispettivi caratteri ambientali, attraverso azioni intese a scoraggiare o promuovere interventi trasformativi.
3. E' compito dell'Amministrazione Comunale perseguire tali obiettivi, applicando le NTA relative ai sistemi paesistici. Ad esse devono pertanto attenersi l'Ufficio Tecnico Comunale, nello svolgimento dei propri compiti di vigilanza e controllo, e la Commissione Edilizia, nell'esprimere pareri e consigli di conformità tra gli interventi proposti e le finalità del Prg in materia di tutela ambientale

### **Articolo 67 - Sistema paesistico 1, dell'insediamento di fondovalle.**

1. E' il sistema delle strutture insediative consolidate, delle aree di recente urbanizzazione a bassa densità e delle loro pertinenze, che occupano il fondovalle. Per i suoi caratteri il sistema esprime la massima vocazione all'espansione delle funzioni residenziali e delle attività produttive e alla localizzazione di aree per servizi. Occorre comunque che le trasformazioni previste dal Prg avvengano nel rispetto di criteri generali di tutela ambientale, anche attraverso il mantenimento delle aree di maggior pregio e di più elevata vulnerabilità ambientale.
2. A seconda delle specifiche norme di zona, e con riferimento al PTCP, le azioni da porre in atto in questo sistema sono le seguenti:
  - a) conservazione, che si esplicita in:
    - a1) conservazione e restauro dei manufatti emergenti, dei complessi edilizi e delle strutture insediative consolidate (zone A);
    - a2) riqualificazione delle aree circostanti i manufatti emergenti e le strutture insediative consolidate (zone A, norme sulla modalità degli interventi);
  - b) mantenimento, che si esplicita in:
    - b1) tutela delle fasce di vegetazione riparia di pregio e loro riqualificazione (zone TA, opere di riqualificazione delle aree arborate);
    - b2) mantenimento del rapporto fra le strutture insediative consolidate e l'ambiente agricolo e naturale tramite fasce di protezione inedificabili (zona TA, zone E, limiti di inedificabilità);
    - b3) recupero dell'edilizia tradizionale (zone A, B, E, ES, norme sulla modalità degli interventi);

- b4) nuova edificazione di entità contenuta a conferma del tipo di insediamento e nel rispetto dei suoi caratteri (zone B, norme sulla modalità degli interventi);
- c) consolidamento, che si esplicita in:
  - c1) completamento delle aree di recente urbanizzazione (zone B, zone per servizi);
  - c2) moderata espansione del tessuto residenziale e, più in generale, del territorio urbanizzato (zone B, C, CE, zone per servizi);
  - c3) recupero e integrazione, anche con limitate sostituzioni, dell'edificato esistente (zone B, E);
  - c4) realizzazione di aree attrezzate con finalità turistiche e ricreative (zone TL);
  - c5) realizzazione di percorsi attrezzati lungofiume (zone TA);
- d) modificabilità, che si esplicita in:
  - ampliamento dell'area industriale (zona D) e risistemazione delle fasce riparie in essa comprese;
- e) trasformazione, che si esplicita in:
  - risanamento e conversione d'uso delle cave di marmo abbandonate.

## **Articolo 68 - Sistema paesistico 2, dei nuclei di mezzacosta**

1. E' il sistema degli insediamenti di mezza costa, che non hanno relazione diretta con i percorsi di attraversamento del territorio comunale e che vanno perdendo o hanno perso la connotazione agricola originaria. Il loro mantenimento è affidato ad un impiego degli edifici a fini abitativi, come prima o seconda casa, con possibilità di adeguamenti, limitate modificazioni e integrazioni. I caratteri delle zone interessate ammettono l'inserimento di strutture per il turismo finalizzate alla creazione di nuove prospettive economiche.
2. A seconda delle norme di zona, e con riferimento al PTCP, le azioni da porre in atto nel sistema paesistico 2 sono le seguenti:
  - a) conservazione, che si esplicita in:
    - a1) conservazione e restauro dei manufatti emergenti, dei complessi edilizi e delle strutture insediative consolidate (zone A);
    - a2) riqualificazione delle aree circostanti i manufatti emergenti e strutture insediative consolidate (zone A, TA, norme sulla modalità degli interventi);
    - a3) conservazione dei castagni da frutto superstiti (zone TA, limiti di inedificabilità);
    - a4) manutenzione della viabilità esistente in zona boschiva (zone TA, MA);
  - b) mantenimento, che si esplicita in:
    - b1) tutela delle aree agricole terrazzate (zone E, ES);
    - b2) trasformazione graduale del ceduo di castagno in bosco misto d'alto fusto e diradamento del bosco di conifere, con eventuale trasformazione in bosco di latifoglie (zone MA);
    - b3) apertura di strade, con funzione tagliafuoco o di servizio per le attività silvicole e comunque non aperte al normale traffico veicolare (zone MA, TA);
    - b4) mantenimento del rapporto fra le strutture insediative e l'ambiente agricolo e naturale attraverso il rispetto di fasce di protezione inedificabili;
    - b5) recupero dell'edilizia tradizionale (zone E, norme sulla modalità degli interventi);
    - b6) nuova edificazione di entità contenuta, a conferma del tipo di insediamento e nel rispetto dei suoi caratteri (zone E, B, norme sulla modalità degli interventi);
    - b7) riqualificazione dei terreni agricoli anche mediante l'introduzione di nuove colture (zone E);
  - c) consolidamento, che si esplicita in:
    - c1) completamento delle aree di recente urbanizzazione (zone B);
    - c2) moderata espansione del tessuto residenziale (zone B, C, per servizi);
    - c3) recupero e integrazione, anche con limitate sostituzioni, dell'edificato esistente (zone B, E).

## **Articolo 69 - Sistema paesistico 3, della selva (o della fascia boschiva di crinale)**

1. E' il sistema delle colture boschive (castagneto) e del bosco d'alto fusto (faggeta), in cui l'insediamento stabile, storicamente a carattere diffuso, è ormai quasi del tutto scomparso. In tale ambito le attività e le trasformazioni consentite sono volte a garantire il permanere

della presenza umana con funzione di presidio. Tale presenza si configura come mantenimento delle attività silvicole (fatte salve le zone di tutela ambientale, TA) e può comprendere limitate attività di carattere turistico.

2. A seconda delle norme di zona, e con riferimento al PTCP, le azioni da porre in atto nel sistema 3 si configurano esclusivamente sotto la specie del mantenimento e si esplicitano in:
  - a) mantenimento e consolidamento della faggeta d'alto fusto (zona MA);
  - b) mantenimento e consolidamento del bosco misto di castagno e faggio o di abete e faggio (zona MA);
  - c) riqualificazione o diradamento graduale dei boschi di conifera e trasformazione in bosco d'alto fusto (zona MA);
  - d) protezione assoluta delle emergenze vegetali e geologiche, dei punti panoramici e del loro intorno (zone TA, TL4);
  - e) sfruttamento regolamentato del bosco ceduo (zone E, MA, TU);
  - f) mantenimento della viabilità esistente e apertura di strade, con funzione tagliafuoco o di servizio per le attività silvicole e comunque non aperte al normale traffico veicolare (zone MA, TU);
  - g) mantenimento delle attività agricole esistenti (zona E);
  - h) recupero del patrimonio edilizio esistente (zone MA, E, TU);
  - i) realizzazione di impianti compatibili con i caratteri dell'ambiente, per la fruizione turistica e didattica del bosco (zone TU).

## **Capo Quarto**

### **DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA PER LE STRUTTURE INSEDIATIVE CONSOLIDATE E PER I COMPLESSI EDILIZI CONSOLIDATI (zone A)**

#### *Sezione Prima – NORME GENERALI*

##### **Articolo 70 - Oggetto della disciplina particolareggiata**

1. La disciplina particolareggiata per le strutture insediative consolidate e per i complessi edilizi consolidati si applica sulle parti del territorio comunale definite zone A, ed esclusivamente su quelle. La definizione generale di tali zone e le loro destinazioni d'uso sono contenute all'Art. 17.
2. Le zone A, oggetto delle disciplina particolareggiata, sono individuate nelle tavole di zonizzazione in scala 1:5.000 e più precisamente delimitate nelle seguenti tavole di zonizzazione in scala 1:1.000, che costituiscono parte prescrittiva del Prg e che, in caso di difformità, prevalgono sulle altre carte:
  - tavola A1: zona A1: Mallare capoluogo  
zona A2: Eremita;  
zona A3: Fucine;
  - tavola A2: zona A4: Bertoni;  
zona A5: Ferriere di Codevilla;  
zona A6: Olano;  
zona A7: Montefreddo.
3. Alla Sezione Seconda del Capo Quarto sono contenute norme puntuale di disciplina delle zone A, con riferimento alle tavole di zonizzazione in scala 1:1.000. Per quanto riguarda la zona A8, Fornelli e la zona del Castello di Mallare, le prescrizioni sono espresse esclusivamente in forma di testo normativo (vedi Art. 85 e 86), senza supporto grafico.

##### **Articolo 71 - Interventi ammessi**

1. In assenza di diverse e più specifiche indicazioni riportate nelle tavole di zonizzazione in scala 1:1.000, sugli edifici situati in zona A sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, come definiti all'Art.31 della legge 475/1978 e nel rispetto delle ulteriori specificazioni e limitazioni, relative agli edifici con muratura portante, contenute nel Regolamento Edilizio.
2. La ristrutturazione edilizia è ammessa solo quando specificamente indicato sulle tavole di zonizzazione in scala 1:1.000.
3. La ristrutturazione urbanistica è di norma vietata, salvo i casi esplicitamente previsti, che sono indicati sulle tavole di zonizzazione in scala 1:1.000 e sono disciplinati dalle relative prescrizioni puntuale.
4. Nelle tavole di zonizzazione in scala 1:1.000 sono pertanto evidenziati:
  - a) gli edifici per i quali non è assentibile il restauro e risanamento conservativo e che sono invece soggetti, salvo gli interventi di ordinaria manutenzione, a "restauro architettonico" come definito dal Regolamento Edilizio;
  - b) gli edifici per i quali è ammessa la ristrutturazione edilizia, nel rispetto di eventuali prescrizioni puntuali;

- c) gli edifici soggetti a obbligo di ristrutturazione edilizia per i quali, in alternativa, è consentita la sola esecuzione di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, salvo più puntuale prescrizioni.

5. Sia negli interventi di recupero sia nelle nuove costruzioni è consentita la realizzazione di balconi, previo parere vincolante della Commissione Edilizia Integrata, nel rispetto delle norme sugli aggetti contenute nel Regolamento Edilizio e comunque con esclusione delle opere in calcestruzzo armato.

#### **Articolo 72 - Prescrizioni puntuale per la tutela di parti e di singoli elementi degli edifici**

1. Nelle tavole di zonizzazione in scala 1:1.000 sono indicate con apposito simbolo grafico e riportate in legenda le prescrizioni puntuale che riguardano la conservazione o la modificabilità di singoli elementi o parti degli edifici, indipendentemente dal regime generale al quale gli edifici sono sottoposti.
2. Le prescrizioni puntuale per la conservazione dei prospetti vanno così intese:
  - a) per quanto riguarda le facciate dipinte, valgono le apposite prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio;
  - b) in tutti gli altri casi, debbono comunque essere conservate o, se impossibile, riproposte le finiture esistenti ed in particolare gli elementi lapidei, laterizi e lignei in vista;
  - c) per quanto riguarda il sistema delle aperture, valgono le apposite prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio, fatto salvo quanto indicato in merito al recupero e cambiamento d'uso dei fabbricati di servizio, e le prescrizioni puntuale delle tavole.
3. Per quanto riguarda i singoli elementi di cui si richiede la conservazione, e solo per dimostrare esigenze di stabilità e sicurezza, è consentita la sostituzione di parti rovinate o collabenti o il loro rifacimento integrale, con gli stessi materiali o con materiali giudicati analoghi dall'Ufficio Tecnico e della Commissione Edilizia.

#### **Articolo 73 - Recupero e cambiamento di destinazione d'uso dei fabbricati di servizio**

1. Quando lo consentano le caratteristiche dei manufatti, è ammesso il cambiamento delle destinazione d'uso dei fabbricati di servizio; in particolare, è ammessa la trasformazione in abitazioni di quelli che rispondano ai seguenti requisiti:
  - a) prevalente ed originaria presenza di murature perimetrali in pietrame e/o mattoni;
  - b) preesistenza individuabile di altezze interne utili maggiori di m 2,10;
  - c) superficie linda di solaio complessiva non minore di mq 45;
  - d) individuabilità nelle murature di perimetro di aperture adeguate ad antica funzione abitativa continuativa;
  - e) consistenza reale delle murature per almeno il 55% di quelle atte a definirne con certezza il volume dell'edificio originario;
  - f) regolare accatastamento.

Resta fermo l'ottenimento a seguito dell'intervento di ristrutturazione di altezze non inferiori a m 2,40 e taglio minimo superiore/uguale a 60mq.
2. Il cambiamento di destinazione d'uso è concesso solo qualora vengano garantite le condizioni igienico sanitarie minime e nel rispetto di tutte le norme di Regolamento Edilizio.
3. La ristrutturazione edilizia ammette, solo in questi casi e anche in deroga alla definizione di ristrutturazione edilizia data dal Regolamento Edilizio, l'integrazione delle aperture esistenti con le nuove aperture, necessarie al conseguimento dell'abitabilità, nel rispetto delle proporzioni e delle finiture di quelle esistenti. E' comunque esclusa la realizzazione di aperture attraverso opere in calcestruzzo di cemento armato gettato in opera.

## **Articolo 74 - Rimozione di strutture, di elementi e di materiali non ammessi**

1. In caso di manutenzione straordinaria è d'obbligo rimuovere:
  - a) cavi pendenti o non utilizzati (fermo restando l'obbligo di razionalizzare tutti gli impianti esterni);
  - b) coperture e protezioni di porte e finestre realizzate in materiali plastici, lamiera, fibrocemento, vetroresina o comunque in materiali incompatibili con le disposizioni del Capo Terzo;
  - c) tamponamenti realizzati in alluminio e vetro;
  - d) recinzioni, serramenti e infissi di carattere precario o realizzati in materiali plastici, lamiera, fibrocemento, vetroresina o comunque in materiali incompatibili con le disposizioni del Capo Terzo.
2. L'Amministrazione ha comunque facoltà di richiedere, in ogni momento e in particolare in caso di carente manutenzione, la rimozione e la sostituzione degli elementi specificati al comma 1, a tutela del decoro pubblico.
3. Quando gli elementi di cui al comma 1, lettere b), c), d) vengano rimossi, possono essere sostituiti, se in regola con le norme di Prg e di Regolamento Edilizio, con altri funzionalmente analoghi ma realizzati secondo le disposizioni del Capo Terzo. Qualora la rimozione avvenga spontaneamente e indipendentemente da altre e più estese opere di manutenzione straordinaria, è consentita la sostituzione anche con elementi di forma e foggia differente (sempre che coerenti con le prescrizioni del Capo Terzo), senza richiesta di autorizzazione ma con semplice comunicazione al Sindaco. Tale comunicazione deve essere corredata da una descrizione tecnica completa di descrizioni grafiche.

## **Articolo 75 - Realizzazione di abbaini sulle coperture esistenti**

1. È consentita la realizzazione di abbaini sulle coperture esistenti, nel rispetto delle disposizioni del Regolamento Edilizio e delle seguenti indicazioni:
  - a) la struttura portante può essere realizzata in legno, acciaio o muratura e le finiture debbono rispettare le indicazioni del Capo Terzo;
  - b) l'altezza della copertura dell'abbaino non può superare quella del colmo del tetto esistente;
  - c) l'abbaino deve avere copertura a due falde con colmo perpendicolare alla linea di gronda;
  - d) il fronte dell'abbaino non deve avere larghezza superiore a quella delle aperture (finestre o portefinestre) del prospetto dell'edificio, aumentata delle necessarie spalle strutturali.

## **Articolo 76 - Adeguamenti igienico-sanitari e possibilità di aumento di volume degli edifici in zona A**

1. Su tutti gli edifici delle zone A, ad esclusione di quelli soggetti ad interventi di restauro architettonico, sono consentiti esclusivamente quegli aumenti di volume che sono volti all'adeguamento della dotazione impiantistica e al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie nel limite del 10%.
2. La necessità di tali adeguamenti deve essere giustificata con dichiarazione asseverata da tecnico abilitato o con atto di impegno unilaterale con cui il richiedente si impegna a vincolare i nuovi spazi all'uso dichiarato.
3. Gli adeguamenti non connessi alla realizzazione di singoli impianti o degli spazi ad essi necessari, ma finalizzati al raggiungimento dei requisiti per l'abitabilità degli ambienti, richiedono sempre il rilascio di titolo edilizio; tali ampliamenti non possono comunque comportare un aumento della volumetria superiore al 15% di quella esistente né comportare modifiche alla sagoma delle coperture, alla posizione delle linee di gronda e dei colmi esistenti.

## *Sezione Seconda - PRESCRIZIONI PUNTUALI*

### **Articolo 77 - Contenuti della Sezione Seconda**

1. La Sezione Seconda definisce i criteri cui l'Amministrazione intende attenersi nella gestione delle singole zone A e fornisce indicazioni, generali e specifiche, a chi intende intervenire su immobili compresi in tali zone; inoltre, nelle tavole di zonizzazione in scala 1:1.000, complementari al testo normativo, sono indicate le sistemazione delle aree libere, in particolare per quanto riguarda le pavimentazioni e le alberature e le possibilità di intervento su singoli edifici.

### **Articolo 78 - Zona A1: Mallare capoluogo**

1. La zona A del capoluogo coincide con il nucleo abitato più consistente del territorio mallarese, l'unico in cui il tessuto, le forme dell'impianto e le morfologie degli edifici presentano caratteri urbani. Al percorso matrice di via Cattaneo si è affiancato, a sud, il viale alberato che costituisce il nuovo asse urbano su cui converge l'intero sistema di collegamenti del territorio comunale. Tra il percorso matrice e l'asta fluviale a settentrione permangono ampie zone ortive, mentre le aree comprese tra via Cattaneo e viale Corsi sono in parte occupate da costruzioni di servizio e destinate a usi impropri. Il margine ad oriente, lungo il rio Biterno, presenta alcune aree degradate.
2. Sono pertanto previsti, in relazione alle diverse situazioni puntuali, i seguenti regimi attuativi:
  - a) conservazione dell'area verde a nord dell'abitato a cornice del rio Cravarezza e riqualificazione dei fabbricati di servizio; sistemazione del percorso pedonale tra via Cattaneo e il ponte sul rio Cravarezza, a collegamento del capoluogo con la zona di espansione C4; realizzazione di un'area alberata destinata a parcheggio sul margine nord-ovest dell'abitato in prossimità dell'oratorio dei Disciplinati;
  - b) conservazione dell'antico percorso matrice di via Cattaneo con possibilità di intervento modificativo graduate in relazione alla consistenza e allo stato di conservazione degli edifici esistenti (come esplicitato nella tavola 7, A1); completamento della pavimentazione attorno al complesso architettonico della parrocchiale, destinato ad interventi di restauro;
  - c) modificabilità delle aree comprese tra via Cattaneo e viale Corsi, mediante riqualificazione degli spazi aperti, ristrutturazione degli edifici di servizio esistenti e inserimento di nuovi volumi edilizi a destinazione residenziale; la possibilità di nuova edificazione interessa alcune aree sul margine orientale del centro abitato ed è finalizzata a costituire un fronte edilizio lungo il rio Biterno; per quanto riguarda le aree pubbliche, l'attuale parcheggio lungo via Panelli richiede la messa a dimora di nuove alberature sul lato orientale, la realizzazione di una nuova pavimentazione e la predisposizione di strutture fisse o mobili per consentire un più razionale utilizzo per attività ricreative e per lo svolgimento del mercato settimanale e di altre manifestazioni fieristiche;
  - d) consolidamento e riqualificazione di viale Corsi e delle aree limitrofe, mediante la conservazione delle alberature e delle facciate dipinte esistenti, la possibilità di realizzare un nuovo edificio a completamento del fronte strada ad oriente, e di demolire e ricostruire l'edificio posto all'estremità di ponente del viale, anche al fine di migliorare la viabilità; alla riqualificazione del viale concorre la sostituzione delle strutture precarie esistenti all'esterno degli esercizi commerciali con altre rispondenti ai requisiti del Capo Terzo e del Regolamento Edilizio
3. La realizzazione di nuovi volumi residenziali è definita dai seguenti parametri, riferiti ai singoli interventi:
  - a) **area AB1**
    - indice di fabbricabilità fondiaria: 1,5 mc/mq
    - altezza massima alla gronda: 6,5 m
    - allineamento obbligatorio del fronte sul Biterno (cfr. tavola 7, A1)

- parcheggi privati: 10 mq/100 mc di Volume lordo edificato (ai sensi della legge 24/3/1989, n.122 art. 2)

**b) area AB2**

- altezza massima alla gronda: come altezza di gronda edificio particella catastale 168
- allineamento obbligatorio dei fronti su viale Corsi e sull'area interna (cfr. tavola 7, A1)
- parcheggi privati: 10 mq/100 mc di Volume lordo edificato (ai sensi della legge 24/3/1989, n.122, art. 2)

4. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica debbono rispettare i seguenti parametri:

**a) R1**

- possibilità di demolizione e ricostruzione con aumento della superficie coperta nel rispetto degli allineamenti dati (cfr. tavola 7, A1)
- altezza massima alla gronda: 3,5 m dal piano di piazza O. del Carretto
- parcheggi privati: 10 mq/100 mc di Volume lordo edificato (ai sensi della legge 24/3/1989, n.122, art. 2)

**b) R2**

- possibilità di aumento volumetrico del 50%
- mantenimento dell'allineamento della parete esistente su viale Corsi

### **Articolo 79 - Zona A2: Eremita**

1. Nelle vicinanze del Santuario dell'Eremita, lungo il percorso storico verso la Colla San Giacomo, si è consolidato un nucleo frazionale di carattere rurale che il piano individua come zona A, per l'equilibrio che ne contraddistingue i rapporti con l'ambiente e per la necessità di salvaguardare i caratteri dell'area circostante l'insediamento religioso.
2. Sono pertanto previsti, in relazione alle diverse situazioni locali, i seguenti regimi attuativi:
  - conservazione del complesso di Eremita, con possibilità di restauro architettonico del Santuario e manutenzione del recinto; mantenimento dell'area verde e delle alberature esistenti; pavimentazione dell'area attualmente destinata a parcheggio e sua sistemazione a spazio pubblico attrezzato;
  - impianto di nuove alberature, a margine del percorso di accesso al Santuario e dell'area da destinare a parcheggio lungo il Rio Merlino; realizzazione di un ponte pedonale per migliorare il collegamento con il nucleo residenziale;
  - conservazione del nucleo rurale, con possibilità di ristrutturazione interna degli edifici associata al mantenimento dei fronti esterni e dei rapporti fra costruito e ambiente.
3. Il corpo di fabbrica indicato con R3, addossato al retro dell'edificio identificato con la particella catastale 185, può essere sopraelevato in modo da farne coincidere il tetto con la prosecuzione delle falde del corpo di fabbrica principale e utilizzando gli stessi materiali del suo manto di copertura.

### **Articolo 80 - Zona A3: Fucine**

1. La zona A3 comprende un nucleo di edifici rurali aggregati a nord di un percorso che fiancheggia in sponda sinistra il rio Cravarezza. Pur non configurandosi con carattere di tessuto, il nucleo di Fucine è caratterizzato da notevole continuità e da numerose connessioni funzionali e morfologiche fra gli edifici. A sud del percorso permangono aree non strutturate utilizzabili per il miglioramento della qualità residenziale del nucleo.
2. Sono pertanto previsti, in relazione alle diverse situazioni locali, i seguenti regimi attuativi:
  - conservazione del nucleo rurale, con limitate possibilità di ristrutturazione degli edifici e mantenimento dei fronti esterni; dovranno in particolare essere mantenuti i sottoportici e gli archivolti esistenti, anche ripristinando i passaggi tra spazi pubblici e privati; pavimentazione del percorso lungo il fiume e degli spazi connessi;

- b) realizzazione, nelle aree in fregio al fiume, di due parcheggi di servizio al nucleo, con messa a dimora di alberature e riqualificazione delle aree spondali; realizzazione di un nuovo tronco stradale per collegare il parcheggio a ovest con la viabilità provinciale.
- 3. Il corpo di fabbrica indicato con R4, addossato al retro dell'edificio identificato con la particella catastale 170, può essere sopraelevato in modo da farne coincidere il tetto con la prosecuzione delle falde del corpo di fabbrica principale e utilizzando gli stessi materiali del suo manto di copertura.

### **Articolo 81 - Zona A4: Bertoni**

- 1. Attraverso l'individuazione della zona A4 si intende assicurare la conservazione di un frammento superstite del paesaggio rurale tradizionale, in cui sono ancora riconoscibili i rapporti tra manufatti e ambiente. Nella zona esistono tre nuclei di edifici, di consistenza e organizzazione diversa, oltre ad una serie di fabbricati di servizio, spesso di tipo precario ed incongrui con i caratteri del sito.
- 2. Sono pertanto previsti, in relazione alle diverse situazioni puntuali, i seguenti regimi attuativi:
  - a) conservazione del nucleo rurale nordest, con possibilità di ristrutturazioni interne associate al mantenimento dei fronti nella parte già avente carattere residenziale;
  - b) restauro e risanamento conservativo di una parte del nucleo ovest e possibilità di ristrutturazione dei corpi di fabbrica già alterati;
  - c) possibilità di ristrutturazioni interne del nucleo posto a sud, a quota più elevata, con mantenimento dei fronti e del rapporto fra costruito e ambiente;
  - d) demolizione degli edifici di servizio incompatibili con i caratteri del sito e ristrutturazione di quelli riqualificabili, secondo le prescrizioni del Capo Terzo;
  - e) mantenimento dei percorsi sterrati, delle aree prative, dei limiti del bosco; riqualificazione della vegetazione riparia, soprattutto lungo i rii affluenti del Cravarezza.
- 3. Sono vietate le modifiche all'andamento del terreno, la costruzione di nuovi muri di contenimento se non giustificata da motivi di sicurezza e incolumità, le recinzioni ad eccezione di quelle in legno o realizzate tramite siepi, la costruzione di serre anche precarie.

### **Articolo 82 - Zona A5: Ferriere di Codevilla**

- 1. Attraverso l'individuazione della zona A5 si intende assicurare la conservazione di un complesso di manufatti che costituisce il centro di una vasta azienda silvicola, sorto su un antico insediamento industriale. Il complesso include la villa padronale con annessa cappella, edifici residenziali e di servizio, aree verdi di notevole pregio ambientale poste a cornice di un'ansa fluviale. La zona A5 è connessa al sistema delle zone di tutela dell'alto corso del Cravarezza..
- 2. Sono pertanto previsti, in considerazione delle diverse situazioni puntuali, i seguenti regimi attuativi:
  - a) conservazione degli edifici della residenza padronale, assoggettata al regime del restauro architettonico;
  - b) ristrutturazione di alcuni degli edifici rurali, con conservazione dei fronti esterni;
  - c) mantenimento dei percorsi sterrati o possibilità di pavimentazioni non impermeabilizzanti come definite al Capo Terzo;
  - d) conservazione delle alberature esistenti ed in particolare di quelle situate nell'area sud, attorno al bacino artificiale; mantenimento del giardino padronale e delle altre aree verdi.
- 3. Sono vietate le modifiche all'andamento del terreno, la costruzione di muri di contenimento non giustificata da motivi di sicurezza e incolumità, le recinzioni, ad eccezione di quelle in legno o realizzate tramite siepi, la costruzione di serre anche precarie.

4. E' prevista la possibilità di mutamento d'uso, al fine di consentire l'esercizio di attività ricettive e di ristorazione, anche con realizzazione di strutture temporanee per il tempo libero e le manifestazioni culturali e ricreative.

### **Articolo 83 - Zona A6: Olano**

1. La zona A6 è limitata alla chiesa di San Gio. Batta, alle abitazioni e alle aree alberate adiacenti, che costituiscono il nucleo centrale di un insediamento agricolo di mezzacosta, storicamente consolidato.
2. Sono previsti i seguenti regimi attuativi:
  - a) restauro architettonico della chiesa e ristrutturazione degli edifici, con conservazione dei fronti esterni di un fabbricato rurale;
  - b) pavimentazione e sistemazione delle aree pubbliche su cui affacciano gli edifici, compresa la messa a dimora di alberature;
  - c) mantenimento e tutela del castagneto da frutto superstite, a nord dell'abitato.

### **Articolo 84 - Zona A7: Montefreddo**

1. La zona A di Montefreddo intende tutelare il maggiore nucleo residenziale del Comune dopo quello del capoluogo, in quanto esito esemplare e storicamente consolidato dell'insediamento agricolo di mezzacosta. Il nucleo, sviluppatosi fra la chiesa di S.Bonaventura e la parrocchiale, è costituito da un gruppo di edifici, a carattere prevalentemente urbano, organizzati su un sistema di percorsi e spazi pubblici e privati fortemente interconnessi, sviluppati parallelamente e perpendicolarmente alle curve di livello.
2. Sono previsti, in relazione ai caratteri degli edifici e alle esigenze di miglioramento infrastrutturale della frazione, i seguenti regimi attuativi:
  - a) mantenimento del sistema del percorso principale, attraverso la conservazione delle chiese, assoggettate al regime del restauro architettonico, la pavimentazione della sede stradale con materiali non impermeabilizzanti, come definiti al Capo Terzo; conservazione degli edifici esistenti, con limitate possibilità di ristrutturazione; riqualificazione delle aree verdi a cornice del percorso, con messa a dimora di alberature nel tratto verso il cimitero; conservazione delle alberature ornamentali esistenti in prossimità della chiesa di San Bonaventura e del cimitero;
  - b) modificabilità di alcune aree marginali, da adibire a parcheggio o a spazi attrezzati di uso pubblico, mediante opere di pavimentazione, analoghe a quelle del punto a), opere di sistemazione e contenimento del terreno, nel rispetto di quanto indicato al Capo Terzo; messa a dimora di nuove alberature; in particolare dovrà essere risistemata l'area della fontana pubblica, in modo da assicurarne la fruibilità come area attrezzata di sosta e di incontro.

### **Articolo 85 - Zona A8: Fornelli**

1. Con l'individuazione della zona A8 si intende assicurare la conservazione di un complesso architettonico comprendente una chiesa medievale, una residenza nobiliare e alcuni edifici annessi, esito della trasformazione di un originario insediamento monastico del XIII secolo.
2. Regime attuativo previsto è il mantenimento dello stato dei luoghi, attuato mediante il restauro architettonico degli edifici e dei manufatti esistenti, la conservazione delle alberature ornamentali, della vegetazione riparia e, in generale, del rapporto con le adiacenti aree a prato e bosco.
3. Sono vietate: le modifiche all'andamento del terreno; la costruzione di nuovi muri di contenimento non giustificata da motivi di sicurezza e incolumità; la realizzazione di nuove recinzioni, ad eccezione di quelle in legno o realizzate tramite siepi e l'alterazione di quelli esistenti; la costruzione di serre anche precarie.

4. È consentito il cambiamento di destinazione d'uso degli immobili, al fine di consentire l'esercizio di attività ricettive, di ristorazione e manifestazioni culturali.

#### **Articolo 86 - Castello di Mallare**

1. Il sedime del Castello di Mallare, inserito all'interno di una zona a verde pubblico, è considerato zona A per il valore archeologico e di testimonianza del sistema difensivo della valle.
2. Unici interventi ammessi sia sul sedime del castello sia all'interno della zona a verde pubblico circostante sono quelli connessi alla riconoscenza archeologica, quelli indirizzati alla conservazione dei manufatti esistenti e quelli sulla vegetazione e sui percorsi pedonali finalizzati alla miglior fruizione dell'area verde. Sono escluse le nuove costruzioni, anche di tipo precario e di servizio, e i movimenti del terreno se non imposti da situazioni di dissesto del versante.

*malnormend.doc*

29.10.99