



COMUNE DI NOLI
PROVINCIA DI SAVONA

**PIANO PARTICOLAREGGIATO
DEL CENTRO STORICO DI NOLI**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Febbraio 2016



nbs architetti associati via san bartolomeo degli armeni 16/2 16122 genova
tel. 010 877314 fax 010 8285695 nbsarchitetti@nbsarchitetti.it

SOMMARIO

PARTE 1 - CONTENUTI GENERALI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

- art. 1 - OBIETTIVI, EFFICACIA, CONTENUTI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO
- art. 2 - ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO
- art. 3 - DEFINIZIONI

PARTE 2 - ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

- art. 4 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI RELATIVE ALL'ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PP

TITOLO 1 - AMBITO OMOGENEO A1.1- IL TESSUTO COMPATTO DEL CENTRO STORICO

CAPO 1 - DISCIPLINA GENERALE DEGLI INTERVENTI

- art. 5 - CARATTERISTICHE GENERALI AMBITO OMOGENEO A1.1
- art. 6 - DISCIPLINA DI INTERVENTO AMBITO OMOGENEO A1.1

CAPO 2 - I PROGETTI DI AMBITO : FIUMARA, FRONTE MARE

progetto d'ambito : Fiumara

- art. 7 - CARATTERISTICHE GENERALI PROGETTO D'AMBITO FIUMARA
- art. 8 - DISCIPLINA DI INTERVENTO PROGETTO D'AMBITO FIUMARA

progetto d'ambito : Fronte Mare

- art. 9 - CARATTERISTICHE GENERALI PROGETTO D'AMBITO FRONTE MARE
- art. 10 - DISCIPLINA DI INTERVENTO PROGETTO D'AMBITO FRONTE MARE

CAPO 3 - PROGETTI TEMATICO : LE TORRI MEDIEVALI

- art. 11 - CARATTERISTICHE GENERALI TORRI MEDIEVALI
- art. 11 - DISCIPLINA DI INTERVENTO TORRI MEDIEVALI
- art. 13 - INTERVENTO DI INIZIATIVA PRIVATA - Via Anton da Noli 36/38

CAPO 4 - PROGETTO TEMATICO : EDIFICI INCONGRUI O INCOMPLETI

- art. 14 - CARATTERISTICHE GENERALI EDIFICI INCONGRUI
- art. 15 - DISCIPLINA DI INTERVENTO EDIFICI INCONGRUI
- art. 16 - INTERVENTO DI INIZIATIVA PRIVATA - Via al Castello 2

TITOLO 2 - AMBITO OMOGENEO A1.2 - TESSUTO EDILIZIO OLTRE IL RIO NOLI

- art. 17 - CARATTERISTICHE GENERALI TESSUTO EDILIZIO OLTRE IL RIO NOLI
- art. 18 - DISCIPLINA DI INTERVENTO TESSUTO EDILIZIO OLTRE IL RIO NOLI

TITOLO 3 - AMBITO OMOGENEO A1.3 - LA COLLINA DEL CASTELLO

- art. 19 - CARATTERISTICHE GENERALI COLLINA DEL CASTELLO

art. 20 - DISCIPLINA DI INTERVENTO COLLINA DEL CASTELLO - AMBITO A1.3

TITOLO 4 - INTERVENTI SULLO SPAZIO PUBBLICO

art. 21 - MODALITA' DI RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI

art. 22 - ATTREZZATURA ED ALLESTIMENTO DEL PERCORSO AL CASTELLO

TITOLO 5 - PROGETTO TEMATICO : IL SISTEMA TURISTICO-RICETTIVO

CAPO 1 - INTERVENTI SU STRUTTURE TURISTICO-RICETTIVE ESISTENTI

art. 23- CARATTERISTICHE GENERALI STRUTTURE TURISTICO RICETTIVE

art. 24- DISCIPLINA DI INTERVENTO STRUTTURE TURISTICO RICETTIVE

PARTE 1 - CONTENUTI GENERALI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

art. 1 - OBIETTIVI, EFFICACIA, CONTENUTI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica del Centro Storico di Noli definisce, attraverso un'attenta valutazione delle caratteristiche storiche, architettoniche, ambientali e funzionali del luogo, le modalità di riqualificazione dell'intero nucleo storico di Noli, nonché le relative forme di intervento ammissibili e necessarie.

Il Piano Particolareggiato è stato redatto in attuazione di quanto prescritto dell'art. 10 del vigente Strumento Urbanistico Generale per la zona A1 - "zone di interesse storico e pregio ambientale /centro storico".

△ TAVOLA
3.1

Il Piano Particolareggiato suddivide l'area di intervento in tre ambiti omogenei :

- **ambito A1.1** : il tessuto compatto del centro storico, al cui interno individua progetti di ambito (Fiumara, Fronte Mare, Via Colombo, Taglio Ferroviario)
- **ambito A1.2** : il tessuto edilizio oltre il Rio Noli
- **ambito A1.3** : la collina del castello di Monte Ursino

△ TAVOLA
3.1.1

△ TAVOLA
3.1.2

△ TAVOLA
3.1.3

Specifica trattazione è dedicata e ai progetti tematici (le Torri, gli edifici incongrui), agli edifici vincolati, agli edifici incongrui, ai progetti di iniziativa privata frutto di un processo di concertazione con la parte pubblica, ai piani di recupero di iniziativa pubblica attuati dai privati.

Particolare attenzione viene riservata alla disciplina specifica per le strutture turistico-ricettive, sia per quanto riguarda le strutture esistenti che quelle in previsione; tale disciplina è stata definita in parallelo al "Programma quadro per la disciplina dell'offerta turistico-ricettiva del Comune di Noli", ai sensi delle L.r. n. 1/2008 e n. 2/2008, recentemente adottato dal Comune di Noli.

Il PP attraverso specifiche "schede-progetto" definisce puntualmente tutti gli aspetti procedurali, dimensionali e morfologici degli interventi previsti.

In allegato, il "Regolamento del costruito" norma le soluzioni progettuali ed i materiali da adottare nell'intero ambito di progetto, individuando contestualmente gli elementi incongrui che devono essere oggetto di un processo di riqualificazione.

Varianti allo strumento urbanistico generale connesse al Piano Particolareggiato

Il presente Piano Particolareggiato agisce in variante al vigente Strumento Urbanistico Generale per i seguenti aspetti :

- estensione del perimetro della zona A1 nella parte alta della collina del castello (catastralmente identificata dal mappale 15); tale variazione consente di includere all'interno della stessa zona omogenea alcuni manufatti storici ("casasse") esclusi dal perimetro A1 originariamente descritto nel PRG, permettendo così una lettura unitaria dell'ambito.

art. 2 - ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano Particolareggiato del Centro storico di Noli è costituito dai seguenti elaborati :

- **RELAZIONE**
- **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**
- **REGOLAMENTO DEL COSTRUITO**
- **RELAZIONE GEOLOGICA (AGG. 2009)**
- **TAVOLE GRAFICHE :**

TAVOLA GRUPPO DI TAVOLE	TEMA	TITOLO	SCALA	
TAV. 1	Generalita'	Perimetrazione dell'area interessata dallo strumento Urbanistico Attuativo "Piano Particolareggiato del Centro Storico di Noli"	1:2000	
TAV. 2.1	Analisi dello stato di fatto	Il contesto territoriale	1:5000	
TAV. 2.2	Analisi dello stato di fatto	Strumenti Urbanistici	1:2000	
TAV. 2.3	Analisi dello stato di fatto	Edifici, ambiti e paesaggio vincolati d. LGS 42 /2004	1:1000	
TAV. 2.4	Analisi dello stato di fatto	Il sistema viabilistico	1:1000	
TAV. 2.5	Analisi dello stato di fatto	Il sistema delle reti tecnologiche	1:1000	
TAV. 2.6	Analisi dello stato di fatto	Il sistema dei servizi pubblici	1:1000	
TAV. 2.7	Analisi dello stato di fatto	Le destinazioni d'uso	1:1000	
TAV. 2.8	Analisi dello stato di fatto	Tipologia del costruito: i piani terreni	1:200	
TAV. 3.1	Le Regole del Progetto	Gli Ambiti Omogenei del Centro Storico	1:2000	
TAV. 3.1.1	Le Regole del Progetto	L' Ambito A1.1: il tessuto urbano compatto del Centro Storico	1:1000	
TAV. 3.1.2	Le Regole del Progetto	L' Ambito A1.2: il tessuto urbano oltre il Rio Noli	1:1000	
TAV. 3.1.3	Le Regole del Progetto	L' Ambito A1.3: La Collina del Castello	1:1000	
TAV. 3.2	Le Regole del Progetto	I Progetti d'Ambito	1:2000	
TAV. 3.2.1	Le Regole del Progetto	Progetto d'Ambito Fiumara	1:200	
TAV. 3.2.2	Le Regole del Progetto	Progetto d'Ambito Fronte Mare	1:200	
TAV. 3.3 E ALBUM	Le Regole del Progetto	Progetto Tematico: Le Torri di Noli	1:2000	
TAV. 3.3.1	Le Regole del Progetto	Progetto di riqualificazione Torre in Via Anton da Noli 36-38	1:200	
TAV. 3.4 E ALBUM	Le Regole del Progetto	Progetto Tematico: Edifici incongrui o incompleti	1:2000	
TAVV. 3.4.1	Le Regole del Progetto	Progetto di ricostruzione edificio in Via al Castello 4-6		
TAVV. 3.4.2	Le Regole del Progetto	Progetto di ristrutturazione edificio in Via Colombo 40 – 42		STRALCIATO

TAV. 3.5	Le Regole del Progetto	Progetto degli spazi pubblici	
TAVV. 3.5.1	Le Regole del Progetto	Piazza Chiappella	STRALCIATO
TAV. 3.5.2	Le Regole del Progetto	Loggia della Repubblica	STRALCIATO
TAV. 3.5.3	Le Regole del Progetto	Corso Italia - attrezzature per il commercio e l'uso pubblico	STRALCIATO
TAV. 3.5.4	Le Regole del Progetto	Percorso pedonale verso San Paragorio	STRALCIATO
TAVV. 3.5.5	Le Regole del Progetto	Percorso pedonale verso il Castello	
TAV. 3.5.6	Le Regole del Progetto	Progetto Convenzionato: Piano di recupero Area di Torre Papone	STRALCIATO
TAV. 3.6 E ALBUM	Le Regole del Progetto	Progetto Tematico: Il Sistema Turistico-ricettivo	
TAV. 3.6.1	Le Regole del Progetto	Albergo Triestina	PARZIALM. STRALCIATO
TAV. 3.6.2	Le Regole del Progetto	Albergo Elena	PARZIALM. STRALCIATO
TAV. 3.6.3	Le Regole del Progetto	Albergo Garden	PARZIALM. STRALCIATO
TAV. 3.6.4	Le Regole del Progetto	Albergo Miramare	PARZIALM. STRALCIATO
TAV. 3.6.5	Le Regole del Progetto	Albergo Diana – attività cessata	PARZIALM. STRALCIATO
TAV. 3.6.6	Le Regole del Progetto	Albergo Pontevecchio – attività cessata	PARZIALM. STRALCIATO
TAV. 3.6.7	Le Regole del Progetto	Progetto di nuova struttura Alberghiera Piano di Recupero "Casasse" nel Subambito A1.3a	STRALCIATO
TAV. 3.6.8	Le Regole del Progetto	Recupero "Casasse" nel Subambito A1.3b	STRALCIATO
TAV. 3.7	Le Regole del Progetto	Mappe catastali : Schema sintetico proprietà pubbliche e private interessate dagli interventi di interesse pubblico e pubblico-privato.	
TAV. 3.8	Le Regole del Progetto	Il Piano e l'Abbattimento delle Barriere Architettoniche. Schema sintetico dei criteri di intervento	

art. 3 - DEFINIZIONI

1. ABBREVIAZIONI

PP = Piano Particolareggiato del Centro Storico di Noli

SUG = Strumento Urbanistico Generale - Variante integrale al PRG Comunale di Noli

2. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Per la definizione puntuale dei parametri urbanistici ed edilizi adottati dal PP, nonché degli eventuali criteri di misurazione, si fa riferimento alle definizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del SUG di Noli all' art. 5 "Parametri urbanistici" e all' art. 6 "Parametri Edilizi".

Per i parametri edilizi non espressamente definiti dal SUG si fa riferimento alla L.r. n. 16/2008 e s.m.e i.

3. TIPOLOGIE DI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI

Le tipologie di intervento previste dal PP fanno riferimento alle definizioni contenute nella L.r. n. 16/2008 e s.m.e i. , di cui si riporta un estratto.

- MANUTENZIONE ORDINARIA (ART. 6 L.R. 16/2008)

1. Si definiscono interventi di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino alterazioni all'aspetto esterno del fabbricato e delle sue pertinenze.

2. Sono considerati di manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

- all'interno degli edifici:

- riparazioni e rifacimenti di pavimentazioni;
- rifacimenti e riparazioni di intonaci, tinteggiature, rivestimenti interni;
- riparazione e sostituzione di serramenti interni;

- d) riparazione o sostituzione di impianti idraulici, elettrici, di riscaldamento, di ventilazione, per la fornitura del gas;
- e) riparazione o sostituzione di canne fumarie;
- f) riparazione, rinnovamento o sostituzione di servizi igienico - tecnologici (senza alterazione delle caratteristiche distributive, volumetriche e di destinazione) dell'edificio o delle singole unità immobiliari;
- g) inserimento e sostituzione di elementi di coibentazione termica, di impermeabilizzazione, di isolamento;
- h) risanamento o costruzione di vespai;
- i) rifacimento o riparazione della condotta condominiale o della braga all'interno dell'unità immobiliare;

- all'esterno degli edifici:

- a) riparazione e ripristino delle facciate in pietra con le stesse caratteristiche e materiali;
- b) tinteggiatura e ripulitura delle facciate, con gli stessi colori di quelli originari e con eventuale ripresa degli intonaci deteriorati o mancanti senza alterazione dei materiali o delle colorazioni esistenti;
- c) manutenzione e riparazione dei frontalini e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi o loro sostituzione con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti;
- d) riparazione, sostituzione, rinnovamento delle decorazioni e finiture esterne (quali ad esempio lesene, frontalini, cornicioni, piattabande, spalline, mostrine), con soluzioni formali e materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti;
- e) riparazione, sostituzione con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti: dei manti di copertura, delle pavimentazioni delle coperture piane, delle pavimentazioni di cortili o di cavedi, delle pavimentazioni di atri condominiali, scale e ballatoi, delle pavimentazioni esterne, degli elementi di arredo esterno;
- f) riparazione o sostituzione, con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti, di singoli elementi della piccola orditura del tetto;
- g) riparazione o sostituzione di infissi, grondaie, pluviali, camini, canne fumarie e simili con gli stessi colori e tipologie preesistenti, e con materiali che non comportino alterazione degli aspetti estetici;
- h) riparazione o sostituzione con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti di recinzioni, parapetti, ringhiere e simili;
- i) installazione di tende da sole, insegne, targhe, impianti tecnologici o elementi di arredo urbano e privato pertinenti non comportanti creazione di volumetria ;
- j) installazione di recinzioni nel terreno non comportanti l'esecuzione di opere murarie;
- k) interventi di impermeabilizzazione dei cornicioni;
- l) nuova installazione o sostituzione di antenne televisive centralizzate o singole;
- m) inserimento di impianti tecnologici purché collocati entro la sagoma dell'edificio;
- n) installazione di impianti di allarme, di rinforzi agli infissi comprese grate o blindature ed, in genere, le strutture relative alla sicurezza passiva dell'edificio ricadenti nella sagoma dello stesso.

3. Per gli edifici ed impianti adibiti ad attività industriali e artigianali o al servizio delle stesse sono compresi nella manutenzione ordinaria gli interventi di seguito indicati volti ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico degli impianti produttivi esistenti, sempre che tali interventi non ne mutino le caratteristiche dimensionali, siano interni al loro perimetro e non incidano sulle loro strutture e sulla loro tipologia edilizia:

- a) riparazione, sostituzione ed adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici, televisivi e telematici purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici;
- b) riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche esterne dei locali né aumento delle superfici agibili;
- c) realizzazione di passerelle o strutture in metallo per l'attraversamento aereo delle strade interne con tubazioni.

3bis Per le infrastrutture viarie sono comprese nella manutenzione ordinaria le opere di mantenimento, riparazione, ripristino, parziale rinnovamento ed adeguamento necessarie a conservare in efficienza il sistema stradale e le sue pertinenze, impianti, attrezzature e servizi e che non ne comportino modificazioni delle caratteristiche dimensionali e strutturali.

- MANUTENZIONE STRAORDINARIA (ART. 7 L.R. 16/2008)

1. Si definiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempreché dette modifiche non alterino la volumetria complessiva e non mutino le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari.

2. Sono considerati di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

0a) le opere da realizzare all'interno delle unità immobiliari od all'edificio nonché il frazionamento e l'accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico, purché in entrambi i casi non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici, e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;

- a) le opere necessarie per conservare la stabilità della costruzione mediante il rinnovamento o la sostituzione di alcuni degli elementi strutturali dell'edificio;
- b) le sistemazioni di spazi aperti anche mediante modifiche alle quote del terreno preesistente e la realizzazione di muri di contenimento di natura pertinenziale;
- c) il rifacimento totale dei manti di copertura, con modifica del tipo di materiale esistente, compresa la struttura del tetto;
- d) la riparazione e il ripristino delle facciate con diverse caratteristiche e materiali, il rinnovo dell'intonaco esterno con demolizione dell'esistente fino al vivo della muratura e rifacimento esteso almeno ad un intero prospetto, nonché la tinteggiatura e ripulitura delle facciate con colori diversi da quelli originari;
- e) l'adeguamento, il rinnovo e la sostituzione dei servizi igienico - sanitari e degli impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, ventilazione, aspirazione, impianto di ascensori e di sollevamento in genere, con le opere ad essi funzionalmente complementari ed indispensabili) quando comportano alterazione delle caratteristiche distributive;
- f) gli interventi volti al superamento delle barriere architettoniche e al risparmio energetico quando richiedano la creazione di locali tecnici esterni di cui all'articolo 81 o di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio o la realizzazione delle opere di cui all'articolo 67, comma 5;
- g) l'installazione di recinzioni con opere murarie fino a 50 cm.;
- h) la riparazione o sostituzione degli infissi con diverso colore e tipologia.

3. Per gli edifici adibiti ad attività industriali e artigianali sono considerati di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

- a) l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici agibili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi locali tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie agibile destinata all'attività produttiva;
- b) tutte le opere di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessarie per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento della superficie lorda di pavimento;
- c) la realizzazione di basamenti, incasellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti.

3bis Per le infrastrutture viarie sono compresi nella manutenzione straordinaria gli interventi eccedenti quelli di manutenzione ordinaria volti a garantire la protezione e la funzionalità delle infrastrutture e dei relativi pertinenze, impianti, attrezzature e servizi e che richiedono un insieme sistematico di opere anche di natura strutturale purché non comportanti modifiche delle caratteristiche funzionali.

- RESTAURO (ART. 8 L.R. 16/2008)

1. Si definiscono interventi di restauro quelli consistenti in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio, quali definite all'articolo 83, ne consentono la conservazione e il recupero valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche; detti interventi riguardano edifici vincolati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e successive modifiche e integrazioni, o dichiarati di valore storico, culturale o architettonico dallo strumento urbanistico generale e dal PTCP.

2. Gli interventi di restauro possono interessare l'intero organismo edilizio, parti dell'edificio o singole unità immobiliari.

3. Detti interventi possono comportare le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche nonché quelle per realizzare locali tecnici che si rendono indispensabili per l'installazione degli impianti tecnologici necessari agli usi previsti per gli immobili.

4. Sono considerati di restauro i seguenti interventi:

- a) il recupero degli elementi storici, architettonici o artistici o il ripristino delle parti alterate dei fronti esterni ed interni e degli ambienti interni;
- b) la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
- c) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo - organizzativo originale;
- d) la conservazione, il ripristino o il miglioramento degli spazi liberi di pertinenza dell'edificio quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri, i porticati;
- e) il consolidamento, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;

- tetto con eventuale ripristino della copertura originale;
- f) la eliminazione delle superfetazioni costituenti parti incongrue dell'impianto originario;
- g) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico - sanitari nonché per l'efficienza energetica dell'edificio nel rispetto dei caratteri storici, culturali o architettonici.

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

- RISANAMENTO CONSERVATIVO (ART. 9 L.R. 16/2008)

1. Si definiscono interventi di risanamento conservativo quelli volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio, quali definite all'articolo 83, ne consentano destinazioni d'uso con esse compatibili.

2. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, sempreché vengano rispettati l'impianto strutturale, tipologico ed architettonico; sono altresì da ricomprendere nel risanamento conservativo gli interventi volti a realizzare nuovi servizi igienico - sanitari nonché locali per impianti tecnologici e per l'efficienza energetica dell'edificio, anche mediante modeste modifiche della conformazione delle coperture. Tali impianti devono essere realizzati all'interno dell'edificio ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile. In caso di documentata impossibilità è consentito realizzarli all'esterno a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli nel contesto dell'edificio.

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

3bis. Per le infrastrutture viarie sono compresi nel risanamento conservativo gli interventi eccedenti quelli di manutenzione straordinaria volti al consolidamento statico ed all'adeguamento funzionale delle infrastrutture e dei relativi pertinenze, impianti, attrezzature e servizi, attraverso opere di natura strutturale che ne prevedono modificazioni delle caratteristiche e delle dimensioni purché non concretanti realizzazione di nuovi tratti viari.

- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (ART. 10 L.R. 16/2008)

1. Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente sotto il profilo delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio preesistente nei termini indicati nell'articolo 83.9

2. Sono considerati di ristrutturazione edilizia gli interventi che comportino:

- a) l'accorpamento o il frazionamento di una unità immobiliare in due o più unità immobiliari con contestuale mutamento di destinazione d'uso ;
- b) *(soppressa)*
- c) i mutamenti di destinazione d'uso connessi all'esecuzione di opere edilizie tali da alterare le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo preesistente di cui all'articolo 83;
- d) la trasformazione d'uso dei locali costituenti superficie accessoria nell'originario titolo abilitativo in locali costituenti superficie agibile a norma dell'articolo 67 nel rispetto dei parametri e delle condizioni stabiliti dallo strumento urbanistico comunale;
- e) la demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato esistente, intendendosi per tale la ricostruzione che rispetti i volumi originari fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e quelle previste come obbligatorie dalle normative tecniche di settore e, per gli immobili vincolati ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 e s.m., purché sia rispettata anche la sagoma dell'edificio preesistente;
- e bis) gli interventi di ricostruzione e ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti purché sia possibile accertarne l'originaria consistenza e sempreché per gli immobili vincolati ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 e s.m non sia modificata la sagoma dell'edificio preesistente;
- f) gli ampliamenti diversi da quelli di nuova costruzione di cui all'articolo 15 e, quindi, entro soglie percentuali predeterminate dalla disciplina urbanistica senza applicazione dell'indice edificatorio, la cui entità, espressa in superficie agibile (S.A.) o volume come definito dallo strumento urbanistico, non può eccedere il 20 per cento del volume geometrico di cui all'articolo 70.

- REQUISITI IGIENICO-SANITARI NEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE RELATIVI A SINGOLE UNITA' (ART. 11 L.R. 16/2008)

1. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a singole unità immobiliari che incidano sugli aspetti igienico - sanitari si può prescindere dal rispetto dei relativi requisiti laddove l'immobile presenti

caratteristiche tipologiche strutturali o architettoniche da salvaguardare oppure nel caso in cui la conformazione strutturale dell'unità immobiliare non consenta l'osservanza dei requisiti medesimi. A tal fine la dichiarazione del progettista deve documentare l'esistenza delle condizioni di cui sopra e comunque attestare il complessivo miglioramento delle condizioni igienico - sanitarie preesistenti.

- AGGIORNAMENTO ELENCHI (ART. 12 L.R. 16/2008)

Gli elenchi degli interventi di cui agli articoli 6, 7, 8, 9 e 10 possono essere aggiornati, sentita la competente Commissione consiliare, con provvedimenti della Giunta regionale.

- MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO (ART. 13 L.R. 16/2008)

1. Costituiscono mutamenti della destinazione d'uso rilevanti sotto il profilo urbanistico ed edilizio le forme di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare comportanti il passaggio ad una diversa categoria funzionale tra quelle di seguito indicate, ancorchè non accompagnate dall'esecuzione di opere edilizie:

- a) residenza, comprensiva delle civili abitazioni, delle residenze in funzione della conduzione di attività rurali e delle residenze specialistiche per alloggi protetti per anziani, studenti, disabili, case famiglia e comunità civili, religiose, assistenziali, convitti, foresterie, alloggi di servizio per il personale di attività pubbliche, studi ed uffici professionali compatibili con la residenza, strutture ricettive all'interno di unità abitative ai sensi della vigente normativa regionale in materia di attività turistico-ricettive;
- b) turistico-ricettiva, comprensiva delle strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere definite dalla vigente normativa regionale in materia;
- c) produttiva e direzionale, comprensiva delle attività artigianali di produzione di beni e servizi, delle attività industriali, logistiche per il trasporto, la movimentazione, il deposito di merci e prodotti, la distribuzione all'ingrosso delle merci, delle attività terziarie e delle attività direzionali separate dalle sedi operative delle imprese e delle attività per la produzione, lo stoccaggio e la distribuzione di energia anche da fonti rinnovabili;
- d) commerciale, comprensiva delle attività per la distribuzione al dettaglio, delle attività di servizio alla persona ed all'impresa e dei pubblici esercizi, definite dalla vigente normativa regionale in materia;
- e) rurale, comprensiva delle attività di produzione agricola, lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione diretta dei prodotti agricoli, delle attività di allevamento, lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione diretta dei prodotti di allevamento, delle attività di coltivazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti della filiera del bosco;
- f) autorimesse e rimessaggi, comprensiva delle autorimesse, box e parcheggi all'aperto di natura non pertinenziale rispetto ad altre destinazioni d'uso, rimessaggi per veicoli o rimorchi ad uso privato, per imbarcazioni ed attrezzature per la nautica, magazzini e depositi ad uso privato non funzionali ad attività appartenenti alle altre destinazioni d'uso;
- g) servizi, comprensiva delle attività per i servizi pubblici anche in regime convenzionato per l'uso pubblico, dei servizi speciali per le installazioni logistiche del trasporto pubblico, dei mercati annonari e dei macelli pubblici.

2. E' sempre ammesso il passaggio all'interno di una delle categorie funzionali di cui al comma 1 ad una delle forme di utilizzo ivi indicate. I piani urbanistici comunali possono stabilire limitazioni relativamente ad interventi comportanti il passaggio da una forma di utilizzo all'altra all'interno della stessa categoria funzionale soltanto in caso di interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione di edifici oppure per assicurare la compatibilità di tali interventi con la normativa in materia di tutela dell'ambiente.

3. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie agibile o di superficie coperta come risultante dal pertinente titolo abilitativo edilizio o, in assenza o indeterminazione del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento oppure da altri atti probanti successivi all'accatastamento.

- SOSTITUZIONE EDILIZIA (ART. 14 L.R. 16/2008)

1. Si definiscono interventi di sostituzione edilizia quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione di edifici esistenti che necessitano di riqualificazione sotto il profilo urbanistico, paesistico, architettonico ed ambientale, non riconducibili nei limiti di cui all'articolo 10, comma 2, lettera e), e comportanti eventuale incremento della volumetria originaria.

2. Tali interventi:

- a) sono disciplinati dallo strumento urbanistico generale alla stregua degli interventi di nuova costruzione, fatta eccezione per l'indice di fabbricabilità o di utilizzazione insediativa, previa definizione dei parametri urbanistico-edilizi e dell'entità dell'eventuale incremento della volumetria esistente ammissibile entro soglie percentuali predeterminate dallo strumento urbanistico generale nei limiti di cui all'articolo 10, comma 2, lettera f), delle modalità di attuazione e delle prestazioni di opere di urbanizzazione da osservare nella ricostruzione. La ricostruzione può essere prevista nello stesso lotto di proprietà, ovvero nella zona o ambito omogeneo in cui è localizzato l'immobile originario, o in altra specifica zona o ambito individuati come idonei dallo strumento urbanistico e comunque in conformità alle indicazioni del vigente PTCP;

b) devono rispettare le normative in materia igienico-sanitaria, di risparmio energetico, di stabilità e di sicurezza degli edifici e ogni altra normativa di settore prescritta per gli interventi di nuova costruzione.

- NUOVA COSTRUZIONE ED INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE TERRITORIALE (ART. 15 L.R. 16/2008)

1. Si definiscono interventi di nuova costruzione e di trasformazione territoriale ad essa assimilabili:

- a) la realizzazione di edifici e di manufatti edilizi fuori terra ed interrati con esclusione delle pertinenze se disciplinate dallo strumento urbanistico comunale a norma dell'articolo 17, comma 4;
- b) gli ampliamenti di edifici esistenti eccedenti quelli ammessi dallo strumento urbanistico generale in deroga ai parametri urbanistico - edilizi;
- c) l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- d) la realizzazione di impianti che non siano al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
- e) l'installazione di manufatti leggeri, di strutture di qualsiasi genere, anche prefabbricati e anche non infissi stabilmente al suolo (quali roulotte, campers, case mobili, cabine e attrezzature balneari, chioschi, bungalows), che siano utilizzati come abitazione o altre funzioni che prevedano la permanenza di persone oppure che siano utilizzati come depositi, magazzini e simili, e che siano diretti a soddisfare esigenze non meramente temporanee, con esclusione dei manufatti di cui all'articolo 21; non rientrano nelle esigenze meramente temporanee quelle a cadenza stagionale o periodica;
- f) le occupazioni di suolo mediante deposito di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto.

PARTE 2 - ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

art. 4 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI RELATIVE ALL'ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PP

1. relazione del PP con il vigente Regolamento Edilizio Comunale

Il Regolamento Edilizio Comunale vigente, approvato nel 1984, appare largamente superato, e in parte inapplicabile, a causa dell'evoluzione della normativa urbanistica ed edilizia.

In via transitoria, il presente PP integra il Regolamento Edilizio per alcuni aspetti inerenti le modalità di attuazione degli interventi e la documentazione progettuale a corredo degli stessi, demandando la trattazione completa degli argomenti alla redazione del nuovo Regolamento Edilizio.

2. conformità al "Regolamento del Costruito"

Ogni intervento edilizio da effettuarsi all'interno degli ambiti compresi nel PP deve conformarsi alle linee guida contenute nel "Regolamento del Costruito" e, se ricadente all'interno degli ambiti specifici, nei "Progetti d'Ambito" Fiumara e Fronte Mare e nei "Progetti Tematici" Torri ed Edifici Incongrui.

3. disciplina degli interventi sugli elementi architettonici e di finitura incongrui

Il "Regolamento del Costruito", oltre che i "Progetti d'Ambito" ed i "Progetti Tematici" per gli interventi ricadenti nei rispettivi ambiti di applicazione, definiscono gli **Elementi architettonici e di finitura** che devono ritenersi incongrui e quindi lesivi dell'immagine unitaria e della qualità urbana diffusa del Centro Storico di Noli.

Il PP persegue la riqualificazione degli elementi incongrui e ne prevede la riqualificazione o sostituzione con elementi conformi al "Regolamento del Costruito" oltre che i "Progetti d'Ambito" ed i "Progetti Tematici".

Le disposizioni specifiche contenute nei "Progetti d'Ambito" ed nei "Progetti Tematici" **prevalgono** sulle disposizioni generali contenute nel "Regolamento del Costruito".

Gli **Edifici** Incongrui - intesi come interi organismi edilizi con caratteristiche formali, tipologiche e/o volumetriche non omogenee rispetto all'immagine unitaria del Centro Storico di Noli - sono individuati e normati nello specifico Progetto Tematico

4. interventi con modifica dell'aspetto esterno dell'edificio - documentazione progettuale

Gli interventi edilizi che comportino modifiche nell'aspetto esterno degli edifici devono essere corredati, oltre che dalla documentazione prescritta dal vigente Regolamento Edilizio, anche da :

- prospetti a colori in scala minima 1:50 con l'indicazione dei materiali e delle modalità costruttive, estesi all'intera facciata oggetto dell'intervento
- prospetti a colori in scala minima 1:100 (o in scala minima 1:50 in caso di presenza di decorazioni pittoriche o architettoniche) estesi ai fronti attigui - *per interventi sulle facciate che prevedano modifiche della tinteggiatura e/o delle decorazioni*
- fotomontaggi e/o rendering fotorealistici da almeno due diversi punti di vista significativi - *per interventi che prevedano ampliamenti volumetrici.*

TITOLO 1

AMBITO OMOGENEO A1.1 - IL TESSUTO URBANO COMPATTO DEL CENTRO STORICO

CAPO 1 - DISCIPLINA GENERALE DEGLI INTERVENTI

△ TAVOLA
3.1.1

art. 5 - CARATTERISTICHE GENERALI AMBITO OMOGENEO A1.1

Comprende il centro antico di Noli, sviluppatosi all'interno della cinta muraria a partire dalla fine del XII secolo nelle forme ancora oggi leggibili nei manufatti - case e palazzi, torri e porticati medievali - nonché nella stessa tessitura urbana. Esso trova una chiara delimitazione ai due lati dal Rio Noli e dal piede della collina del castello di Monte Ursino, a mare dalla Palazzata su Corso Italia e a monte dalla Porta di san Giovanni e dal "taglio ferroviario".

Il PP persegue la conservazione e/o il risanamento o restauro dell'edificato storico, la riqualificazione degli edifici incongrui e un generale riordino degli elementi architettonici e di finitura così come disciplinati dal "Regolamento del Costruito".

All'interno dell'ambito omogeneo A1.1 vengono individuati specifici "Progetti d'Ambito" - Fiumara e Fronte Mare e "Progetti Tematici" - le Torri e gli Edifici Incongrui.

A loro volta i "Progetti Tematici" Torri ed Edifici Incongrui contengono ciascuno un progetto di iniziativa privata frutto di un processo di concertazione con la parte pubblica, con valenza esemplificativa rispetto ai criteri guida di intervento.

Su tutta l'area insiste vincolo paesaggistico ai sensi della Parte III del D.Lgs. n. 42/2004 "Bellezza di insieme".

art. 6 - DISCIPLINA DI INTERVENTO AMBITO OMOGENEO A1.1

1. destinazioni d'uso ammesse

- residenza, comprensiva delle civili abitazioni e delle residenze specialistiche per alloggi protetti per anziani, studenti, disabili, case famiglia e comunità civili, religiose, assistenziali, convitti, foresterie, alloggi di servizio per il personale di attività pubbliche, studi ed uffici professionali compatibili con la residenza, strutture ricettive all'interno di unità abitative ai sensi della vigente normativa regionale in materia di attività turistico-ricettive;
- turistico-ricettiva, comprensiva delle strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere definite dalla vigente normativa regionale in materia;
- attività artigianali di produzione di beni e servizi *con superficie agibile inferiore a mq. 150,0, semprechè compatibili con la residenza*
- commerciale, comprensiva delle attività per la distribuzione al dettaglio, delle attività di servizio alla persona ed all'impresa e dei pubblici esercizi, definite dalla vigente normativa regionale in materia, *con superficie agibile inferiore a mq. 150,0, semprechè compatibili con la residenza*
- servizi, comprensiva delle attività per i servizi pubblici anche in regime convenzionato per l'uso pubblico

con le limitazioni definite nei singoli progetti di ambito e progetti tematici.

L'Amministrazione Comunale potrà sempre opporre divieto a destinazioni d'uso che, per tipo di attività svolta, per i movimenti di traffico indotti, o per altri motivi possano danneggiare l'equilibrio urbanistico del centro storico .

2. interventi sul patrimonio edilizio

Sono consentiti i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente, **con le limitazioni e le prescrizioni contenute nel “Regolamento del Costruito” e nei “Progetti d'Ambito” e “Progetto Tematici” :**

a. manutenzione ordinaria

b. manutenzione straordinaria

*E' consentito il frazionamento di un'unità immobiliare in due o più unità immobiliari, a condizione che le unità immobiliari risultanti raggiungano la superficie minima di 50 mq di superficie agibile e che vengano rispettate le prescrizioni di cui al successivo punto 5 - **disciplina delle opere interne***

*E' consentito l'accorpamento di più unità immobiliari in un numero inferiore di unità immobiliari, semprechè vengano rispettate le prescrizioni di cui al successivo punto 5 - **disciplina delle opere interne***

c. restauro - per gli edifici i vincolati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio)

d. risanamento conservativo

e. cambio di destinazione d'uso con o senza opere edilizie, limitatamente alle funzioni consentite e con le limitazioni di cui ai seguenti punto 3 “prescrizioni particolari” e punto 4 “prescrizioni volte alla valorizzazione del tessuto commerciale e connettivo urbano” e condizionato al reperimento di parcheggi pertinenziali quando richiesto dal SUG e dalla normativa regionale in materia

Gli interventi afferenti alla **“ristrutturazione edilizia”** ai sensi della L.r. n. 16/2008 **non sono consentiti** fatto salvo :

- interventi di riqualificazione sottoposti a concertazione pubblico-privato secondo quanto esemplificato nei “Progetti Tematici” e nei “Progetti d'Ambito” del presente P.P.
- la specifica disciplina per le strutture turistico-ricettive di cui al Titolo 5.

Gli interventi afferenti alla **“sostituzione edilizia”** ai sensi della L.r. n. 16/2008 **non sono consentiti** fatto salvo :

- interventi relativi agli “Edifici Incongrui” individuati nella TAV. 3.4 e soggetti alla specifica disciplina di cui all'art. 14 e allo specifico Progetto Tematico .

3. prescrizioni particolari

prescrizioni volte alla tutela della qualità del costruito

- Ogni intervento edilizio sul costruito deve conformarsi al “Regolamento del Costruito” oltre che ai “Progetti d'Ambito” ed i “Progetti Tematici” per gli interventi ricadenti nei rispettivi ambiti di applicazione .
- Gli elementi architettonici e le finiture non conformi a quanto previsto nel Regolamento del Costruito e nei “Progetti d'Ambito” ed i “Progetti Tematici” per gli interventi ricadenti nei rispettivi ambiti di applicazione, sono da ritenersi *incongrui* e pertanto vanno ricondotti, alle soluzioni ammissibili.
- Non è consentita l'apertura di nuove bucatore, se non quelle precedentemente tamponate e in cui sia dimostrabile l'effetto di riqualificazione sulla composizione dell'intero prospetto dell'edificio.
- Ogni intervento che preveda modifiche allo stato esteriore delle facciate, compresa la modifica delle dimensioni delle bucatore esistenti, deve dimostrare l'effetto di riqualificazione sulla composizione dell'intero prospetto dell'edificio e, in ogni caso, deve conformarsi al “Regolamento del Costruito” oltre che ai “Progetti d'Ambito” ed i “Progetti Tematici” per gli interventi ricadenti nei rispettivi ambiti di applicazione .
- E' consentita la realizzazione di abbaini e di lucernari, con i modi e le limitazioni stabiliti dal “Regolamento del Costruito” e dai “Progetti d'Ambito” ed i “Progetti Tematici” per gli interventi ricadenti nei rispettivi ambiti di applicazione.

Inoltre, per gli *edifici vincolati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio)* :

- Non è consentito nessun intervento che modifichi l'aspetto esteriore del fabbricato e delle sue pertinenze, se non all'interno della disciplina definita dal “restauro” così come individuato dalla L.r. n. 16/2008 e s.m.e i. : ripristino delle parti alterate, recupero degli elementi storici, architettonici o artistici, ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.

4 . prescrizioni volte alla valorizzazione del tessuto commerciale e del connettivo urbano

- Gli elementi di arredo commerciale :

Dehors pubblici esercizi

Insegne, pubblicità, targhe

Illuminazione

Tende

Vetrine

Sistemi di protezione ed oscuramento (tende, cancelli)

Verde in vaso

Attrezzature precarie (rastrelliere e basi per esposizione generi ortofrutticoli e floricoli, banchi per la vendita di prodotti ittici)

Posacenere esterni

Espositori

Elementi riscaldanti per dehors

nonchè recinzioni e cancellate devono essere conformi al vigente “Regolamento delle esternalità commerciali” e al “Regolamento del Costruito” oltre che ai “Progetti d'Ambito” ed ai “Progetti Tematici” per gli interventi ricadenti nei rispettivi ambiti di applicazione.

- Non è consentito il cambio di destinazione d'uso dei piani terra *dalla destinazione esistente* (es. pubblici esercizi, uffici, attività commerciali ed artigianali , attività ricreative, servizi a gestione privata) *ad abitazione*.

- Se il piano terra è occupato da locali di pertinenza dell'abitazione - cantine, locali accessori, etc - non ne è consentito l'accorpamento con l'abitazione soprastante.

5. disciplina delle opere interne

Non è consentita la suddivisione di ambienti unitari voltati con tramezzi, se non al fine di consentire la realizzazione di servizi igienici nelle unità abitative che ne risultino prive, e solamente ove sia comprovata l'impossibilità di soluzioni funzionali e tecniche alternative.

Non è consentita la demolizione di solai in legno se decorati o cassettonati.

Non è consentita la demolizione di strutture voltate.

Inoltre, per gli **edifici vincolati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio)** :

E' fatto divieto di alterare l'impianto distributivo-organizzativo degli ambienti interni, quando essi siano riconducibili alla conformazione originaria.

Non sono consentiti interventi sul corpo scala se non di manutenzione, consolidamento o restauro, quando questo conservi la morfologia e posizionamento di quello originario.

6. realizzazione di nuovi volumi interrati

Non è consentita la realizzazione di nuovi volumi interrati

7. interventi sullo spazio aperto

Pavimentazioni degli spazi esterni privati : sono vietate le pavimentazioni in battuto di cemento, asfalto e masselli autobloccanti in calcestruzzo.

Sono consentite pavimentazioni in accoltellato di mattoni, in acciottolato con sassi di mare o di fiume di piccola pezzatura, in lastricato di pietra posato ad “opus incertum” o “a correre”, in tozzetti di porfido, oltre che pavimentazioni incoerenti (ghiaio, calcestre o similari) o sistemazioni a prato.

Progetto d'ambito : Fiumara

art.7 - CARATTERISTICHE GENERALI PROGETTO D'AMBITO FIUMARA

Comprende la porzione di tessuto edilizio medioevale a schiera interno alla cinta muraria, cresciuto per successive addizioni temporali con uno sviluppo verticale ed un successivo intasamento del barbacane fino ad occupare lo spazio fra costruzione edilizia e mura.

La successiva crescita è avvenuta con superfetazioni che superano, inglobano o forano e demoliscono puntualmente la struttura delle mura.

Obiettivo del progetto Fiumara è la ricomposizione del fronte attraverso il raggiungimento di una maggiore uniformità "linguistica" del disordine creatosi a causa del succedersi di interventi spontanei, preso atto che la lenta sedimentazione d'interventi edilizi protratti nei secoli ha fatto acquisire ai volumi originariamente estranei al contesto una valenza "storica" e dunque una propria liceità.

Si sottolinea l'importanza, sul fronte tecnico ingegneristico, degli studi, rivolti al tema della messa in sicurezza delle antiche mura e dell'abitato ad esse connesse, sia dal punto di vista statico che in relazione al rischio idrogeologico creato dalla contiguità del costruito con il Rio Noli.

art. 8 - DISCIPLINA DI INTERVENTO PROGETTO D'AMBITO FIUMARA

1. destinazioni d'uso ammesse

- residenza, comprensiva delle civili abitazioni e delle residenze specialistiche per alloggi protetti per anziani, studenti, disabili, case famiglia e comunità civili, religiose, assistenziali, convitti, foresterie, alloggi di servizio per il personale di attività pubbliche, studi ed uffici professionali compatibili con la residenza, strutture ricettive all'interno di unità abitative ai sensi della vigente normativa regionale in materia di attività turistico-ricettive;
- attività artigianali di produzione di beni e servizi *con superficie agibile inferiore a mq. 150,0, semprechè compatibili con la residenza*
- commerciale, comprensiva delle attività per la distribuzione al dettaglio, delle attività di servizio alla persona ed all'impresa e dei pubblici esercizi, definite dalla vigente normativa regionale in materia, *con superficie agibile inferiore a mq. 150,0, semprechè compatibili con la residenza*
- servizi, comprensiva delle attività per i servizi pubblici anche in regime convenzionato per l'uso pubblico

L'Amministrazione Comunale potrà sempre opporre divieto a destinazioni d'uso che, per tipo di attività svolta, per i movimenti di traffico indotti, o per altri motivi possano danneggiare l'equilibrio urbanistico del centro storico .

2. interventi sul patrimonio edilizio

Sono consentiti i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente, **con le limitazioni e le prescrizioni contenute nel “Regolamento del Costruito” e nel “Progetto d’Ambito” FIUMARA :**

a. manutenzione ordinaria

b. manutenzione straordinaria

*E' consentito il frazionamento di un'unità immobiliare in due o più unità immobiliari, a condizione che le unità immobiliari risultanti raggiungano la superficie minima di 50 mq di superficie agibile e che vengano rispettate le prescrizioni di cui al successivo punto 5 - **disciplina delle opere interne***

*E' consentito l'accorpamento di più unità immobiliari in un numero inferiore di unità immobiliari, semprechè vengano rispettate le prescrizioni di cui al successivo punto 5 - **disciplina delle opere interne***

c. risanamento conservativo

*d. cambio di destinazione d'uso con o senza opere edilizie, limitatamente alle funzioni consentite di cui al precedente Punto 1 e con le limitazioni di cui ai seguenti punto 3 “**prescrizioni particolari**” e punto 4 “**prescrizioni volte alla valorizzazione del tessuto commerciale e connettivo urbano**” e **condizionato al reperimento di parcheggi pertinenziali quando richiesto dal SUG e dalla normativa regionale in materia***

Gli interventi afferenti alla “**ristrutturazione edilizia**” ai sensi della L.r. n. 16/2008 non sono consentiti fatto salvo :

- interventi di riqualificazione volti all'eliminazione degli elementi incongrui, così come definiti nello specifico Progetto d'Ambito FIUMARA
- interventi di riqualificazione sottoposti a concertazione pubblico-privato secondo quanto esemplificato nei “Progetti Tematici” del presente P.P.

3. prescrizioni particolari

- Ogni intervento edilizio sul costruito alle tavole progettuali e alle relative norme di intervento contenute nel Progetto d'Ambito, oltre che al “Regolamento del Costruito”.

Infatti la diffusa presenza, su questo fronte, di elementi incongrui di epoche e caratteristiche molto diverse fra loro necessita di una normativa e soluzioni puntuali individuate nel citato progetto d'ambito - Tav. 3.2.1, relativamente ai seguenti temi :

A - VOLUMI IN AGGETTO

B - FINITURE DI SUPERFICIE

C - COPERTURE, TETTOIE, PERGOLE

D - ELEMENTI INCONGRUI SOPRA IL LIMITE DELLE MURA

E - TERRAZZI E TERRAZZINI

**PROGETTO
D'AMBITO
3.2.1**

F - BUCATURE ED INFISSI

G - IMPIANTI

- Gli elementi architettonici e le finiture non conformi a quanto previsto “*Progetto d'Ambito*” FIUMARA e nel Regolamento del Costruito sono da ritenersi *incongrui* e pertanto vanno ricondotti alle soluzioni ammissibili.

- Non è consentito il cambio d'uso sugli elementi VOLUMI IN AGGETTO qualora essi risultino *incongrui secondo lo specifico “Progetto d'Ambito” FIUMARA fatto salvo che questi vengano demoliti e venga ripristinato il fronte secondo quanto previsto dal “Progetto d'Ambito”*. Qualora la demolizione dei VOLUMI IN AGGETTO comporti per l'unità abitativa interessata la riduzione della superficie minima ammissibile (mq 50), è ammessa deroga alla superficie minima prevista, fatte salve le prescrizioni di legge.
- Qualora la messa in sicurezza delle bucatore esistenti lungo le mura necessiti l'installazione di partizioni e/o serramenti, e/o attrezzature fisse che comportano per l'unità abitativa interessata la riduzione della superficie minima ammissibile (mq 50), è ammessa deroga alla superficie minima prevista, fatte salve le prescrizioni di legge.

4 - prescrizioni volte alla valorizzazione del tessuto commerciale e connettivo urbano

- Gli elementi di arredo commerciale, nonché recinzioni e cancellate devono essere conformi al vigente “Regolamento delle esternalità commerciali” e al “Regolamento del Costruito” oltre che al “Progetto d'Ambito” FIUMARA .

- Non è consentito il cambio di destinazione d'uso dei piani terra *dalla destinazione esistente* (es. pubblici esercizi, uffici, attività commerciali ed artigianali , attività ricreative, servizi a gestione privata) *ad abitazione*.

- Se il piano terra è occupato da locali di pertinenza dell'abitazione - cantine, locali accessori, etc - non ne è consentito l'accorpamento con l'abitazione soprastante.

5. disciplina delle opere interne

coincidono con la normativa generale dell'ambito omogeneo A1.1 - tessuto storico compatto di cui all'art 6.5

6. realizzazione di nuovi volumi interrati

Non è consentita la realizzazione di nuovi volumi interrati

Progetto d'ambito : Fronte Mare

art. 9 - CARATTERISTICHE GENERALI PROGETTO D'AMBITO FRONTE MARE ▲

Il Fronte Mare è costituito da una cortina disomogenea di edifici di epoche e caratteristiche diverse, dai manufatti di grande pregio (vincolati ai sensi *del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) parte seconda* agli elementi incongrui che si inseriscono nella palazzata, in sostituzione degli anni 50 - 60 di altri manufatti.

La destinazione d'uso dei piani terra è prevalentemente commerciale o pubblici esercizi.

Elemento peculiare del fronte al piano terreno sono gli ampliamenti di alcune attività quali negozi, bar e ristoranti sul suolo pubblico.

Tali ampliamenti hanno perso l'originale carattere di precarietà per trasformarsi in strutture stabili con caratteri e stili incongrui.

L'obiettivo è quello, attraverso l'individuazione e conseguente regolamentazione di singoli temi di carattere costruttivo, di decoro o di arredo, di produrre una lenta ma continua riqualificazione del costruito e dello spazio urbano ad esso antistante.

Art. 10 - DISCIPLINA DI INTERVENTO FRONTE MARE

1. destinazioni d'uso ammesse

- residenza, comprensiva delle civili abitazioni e delle residenze specialistiche per alloggi protetti per anziani, studenti, disabili, case famiglia e comunità civili, religiose, assistenziali, convitti, foresterie, alloggi di servizio per il personale di attività pubbliche, studi ed uffici professionali compatibili con la residenza, strutture ricettive all'interno di unità abitative ai sensi della vigente normativa regionale in materia di attività turistico-ricettive;
- commerciale, comprensiva delle attività per la distribuzione al dettaglio, delle attività di servizio alla persona ed all'impresa e dei pubblici esercizi, definite dalla vigente normativa regionale in materia, *con superficie agibile inferiore a mq. 150,0, semprechè compatibili con la residenza*
- *servizi, comprensiva delle attività per i servizi pubblici anche in regime convenzionato per l'uso pubblico*

L'Amministrazione Comunale potrà sempre opporre divieto a destinazioni d'uso che, per tipo di attività svolta, per i movimenti di traffico indotti, o per altri motivi possano danneggiare l'equilibrio urbanistico del centro storico .

2. interventi sul patrimonio edilizio

coincidono con la normativa generale dell'ambito omogeneo A1.1 - tessuto storico compatto di cui all'art 6.2 con le limitazioni di cui al seguente punto 3

3. prescrizioni particolari

prescrizioni volte alla tutela della qualità del costruito

- Ogni intervento edilizio sul costruito deve conformarsi alle tavole progettuali e alle relative norme di intervento contenute nel Progetto d'Ambito FRONTE MARE, oltrechè al "Regolamento del Costruito, con specifico riferimento ai seguenti temi :

A - VOLUMI IN AGGETTO

B - FINITURE DI SUPERFICIE

C - COPERTURE, TETTOIE, PERGOLE

D - ELEMENTI INCONGRUI SOPRA IL LIMITE DELLE MURA

E - TERRAZZI E TERRAZZINI

F - BUCATURE ED INFISSI

G - IMPIANTI

- Gli elementi architettonici e le finiture non conformi a quanto previsto dal Regolamento del Costruito e dal Progetto d'Ambito FRONTE MARE sono da ritenersi *incongrui* e pertanto vanno ricondotti alle soluzioni ammissibili.

- Non è consentita l'apertura di nuove bucatore, se non quelle precedentemente tamponate e in cui sia dimostrabile l'effetto di riqualificazione sulla composizione dell'intero prospetto dell'edificio.

- Ogni intervento che preveda modifiche allo stato esteriore delle facciate deve dimostrare l'effetto di riqualificazione sulla composizione dell'intero prospetto dell'edificio e, in ogni caso, deve conformarsi alle norme del Progetto d'ambito FRONTE MARE e al "Regolamento del Costruito".

- Non è consentita la realizzazione di nuovi terrazzini

- Non è consentita la modifica della conformazione delle falde di copertura, con l'eccezione di interventi volti a riportare allo stato originario di copertura piana volumi successivamente coperti con copertura a falde, conformemente alla disciplina di cui alla Delibera C.C. n. 45 del 20.11.2002 .

- Non è consentita la realizzazione di abbaini.

- E' consentita la realizzazione di lucernari, con i modi e le limitazioni stabiliti dal Progetto d'Ambito FRONTE MARE , oltrechè dal "Regolamento del Costruito".

prescrizioni volte alla valorizzazione del fronte commerciale al piano terra

- Gli elementi di arredo commerciale :

Dehors pubblici esercizi

Insegne, pubblicità, targhe

Illuminazione

Tende

Vetrine

Sistemi di protezione ed oscuramento (tende, cancelli)

Verde in vaso

Attrezzature precarie (rastrelliere e basi per esposizione generi ortofrutticoli e floricoli, banchi per la vendita di prodotti ittici)

Posacenere esterni

Espositori

Elementi riscaldanti per dehors

nonchè recinzioni e cancellate devono essere conformi al vigente “Regolamento delle esternalità commerciali” e al “Regolamento del Costruito” oltre che al Progetti d'Ambito FRONTE MARE.

- Non è consentito il cambio di destinazione d'uso dei piani terra *dalla destinazione esistente ad abitazione.*

- In accordo all'importanza tipologica dei fronti si ritiene necessaria la redazione di un **Progetto colore d'insieme.**

In regime transitorio, ogni progetto che comporti un intervento sul fronte deve estendere l'analisi delle caratteristiche e dell'apparato decorativo ai fronti attigui, formulando l'ipotesi di progetto sulla base di un'analisi dei caratteri dell'edificio e del contesto. Si consiglia come importante fonte documentaria lo studio condotto agli inizi degli anni '90 dal Prof. Giovanni Brino sui colori di Noli.

4. disciplina delle opere interne

coincidono con la normativa generale dell'ambito omogeneo A1.1 - tessuto storico compatto di cui all'art 6.5

CAPO 3 - PROGETTI TEMATICO : LE TORRI MEDIEVALI

PROGETTO
TEMATICO
3.3
LE TORRI

art.11 - CARATTERISTICHE GENERALI PROGETTO TEMATICO TORRI MEDIEVALI

Il tessuto compatto del centro storico di Noli comprende un importante numero di torri o di case torre di origine medievale: si tratta di costruzioni di notevole interesse storico ed architettonico, edificate tra il XII ed il XIV secolo, giunte a noi in misura ridotta sia nel numero che nelle dimensioni. Esaurita infatti la funzione di controllo e protezione delle mura, vennero spesso intonacate e mozzate all'altezza delle case adiacenti, fornendo così cospicue quantità di mattoni da reimpiegare in altre costruzioni.

Oggi solo quattro fra le trentaquattro torri esistenti, alcune solo parzialmente, svettano al di sopra dell'abitato, e fra queste solo la Torre del Canto si è conservata inalterata fino alla propria sommità.

Nel loro complesso si tratta in ogni caso di manufatti di valore storico, culturale o architettonico, in parte vincolati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) parte seconda, ma sempre meritevoli di un'opera di conservazione e riqualificazione.

Il PP tutela l'integrità della conformazione strutturale e la leggibilità delle caratteristiche originarie dei prospetti all'interno del tessuto urbano.

Al successivo art.13 si riporta un progetto di dettaglio, nato dalla concertazione fra pubblica amministrazione e privati, a titolo esemplificativo del possibile iter attuativo dei processi di riqualificazione promossi dal PP.

Art. 12 - DISCIPLINA DI INTERVENTO TORRI MEDIEVALI

1. destinazioni d'uso ammesse e disciplina dei cambi d'uso

1.1 Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso : residenza come definita dalla L.r. 16/08, commercio e pubblici esercizi, servizi pubblici e di uso pubblico

1.2 Per le torri o le porzioni di torri con attuale destinazione pubblica o di uso pubblico non sono consentiti cambi d'uso

1.3 E' sempre consentito il cambio d'uso dell'intera torre o di parte di essa dalla destinazione in essere a destinazioni pubbliche o di uso pubblico.

1.4 E' sempre consentito il cambio d'uso dei piani terra da residenza (comprese le pertinenze dell'abitazione) a commercio e pubblici esercizi, servizi pubblici e di uso pubblico

In tutti i casi il cambio d'uso deve essere sempre compatibile con le caratteristiche storico-architettoniche del manufatto.

2. interventi sul patrimonio edilizio

L'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere sulle torri e case-torri vincolate ai sensi della Parte II del D.Lgs. n. 42/2004 è subordinata ad autorizzazione preventiva della Soprintendenza.

Fatta salva tale autorizzazione, per le torri e case-torri come individuate alla tav.3.3, sono consentiti i seguenti interventi *con le limitazioni e le prescrizioni contenute nel "Regolamento del Costruito" e nel "Progetto Tematico" TORRI* :

a. manutenzione ordinaria

b. manutenzione straordinaria, ad eccezione degli interventi di frazionamento che suddividano il corpo della torre in diverse unità immobiliari

c. restauro - per le torri vincolate ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) - parte seconda

d. risanamento conservativo

e. cambio di destinazione d'uso con le limitazioni di cui al precedente punto 1

3. prescrizioni particolari

- Non è consentito nessun intervento che modifichi l'aspetto esterno del fabbricato e delle sue pertinenze, se non all'interno di un progetto volto al ripristino delle parti alterate, al recupero degli elementi storici, architettonici o artistici, alla ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.

- Ogni intervento edilizio sul costruito deve essere conforme al "Regolamento del Costruito" ed alle prescrizioni del "Progetto Tematico" TORRI per i seguenti elementi :

Balconi

Basamento e portali

Bucature ed infissi

Coperture

Finiture di superficie

Impianti

- Gli elementi di arredo commerciale nonché recinzioni e cancellate devono essere conformi al vigente "Regolamento delle esternalità commerciali" e al "Regolamento del Costruito" oltre che al "Progetto Tematico" TORRI, le cui specifiche prescrizioni prevalgono sugli strumenti generali.

4. disciplina delle opere interne

E' fatto divieto di alterare l'impianto distributivo - organizzativo degli ambienti interni, quando essi siano riconducibili alla conformazione originaria.

E' fatto divieto di demolire parti della muratura portante per la creazione di nuovi varchi di accesso a locali limitrofi.

Non è consentita la suddivisione di ambienti unitari voltati con tramezzi.

Non è consentita la demolizione di solai in legno e di solai in legno decorati o cassettonati.

Non è consentita la demolizione di strutture voltate.

Non sono consentiti interventi sul corpo scala se non di manutenzione, consolidamento o restauro, quando questo conservi la morfologia e posizionamento di quello originario.

art. 13 - INTERVENTO DI INIZIATIVA PRIVATA - Via Anton da Noli 36/38



**SCHEDA
PROGETTO
3.3.1**

Il progetto di ristrutturazione di una torre adibita ad abitazione , nato dalla concertazione fra pubblica amministrazione e privati, rappresenta un modello di percorso che il Piano Particolareggiato intende promuovere al fine d'innescare un processo di recupero di tutte le Torri esistenti all'interno del tessuto medioevale.

L'iter, sviluppatosi in seguito ad una proposta di progetto di iniziativa privata e concordato con l'amministrazione pubblica, ha compreso le seguenti azioni :

- analisi storica del manufatto originale
- studio dei caratteri costruttivi da recuperare in modo imprescindibile
- individuazione della soluzione progettuale compatibile con gli adeguamenti tecnologici da attuare affinché oggi sia garantita l'efficienza igienico sanitaria di una civile abitazione

Nello specifico l'intervento prevede: il ridimensionamento dell'attuale copertura a falda e la creazione di un terrazzo piano di copertura, la demolizione dell'intonaco di facciata ed il recupero della facciata originale in pietra e mattoni, la sostituzione di materiali e caratteristiche incongrue con quanto stabilito dal "Regolamento del Costruito", la demolizione di un bauletto in muratura ospitante le canne fumarie posto sul fronte Est ed in sostituzione la messa in opera di tubi in rame di opportuna dimensione che accolgano le suddette canne.

I criteri dimensionali e gli allineamenti da osservare sono riportati nella Tav. 3.3.1

L'intervento risulta conforme alla disciplina di cui alla Delibera C.C. n. 45 del 20.11.2002 che consente di riportare allo stato originario di copertura piana volumi successivamente coperta con copertura a falde.

art. 14 - CARATTERISTICHE GENERALI EDIFICI INCONGRUI

La seguente disciplina è rivolta agli edifici ritenuti incongrui rispetto al tessuto edilizio storico e che quindi connotano negativamente lesivi l'immagine unitaria e la qualità urbana diffusa. E' riferita, in particolare, agli edifici originati da processi di *sostituzione* del tessuto originario. La sostituzione può riguardare un intero edificio o parti di esso - i prospetti, i piani superiori al piano terra, etc.

Per quanto riguarda gli interi edifici incongrui si evidenzia la tipologia del "condominio pluripiano" anni 50/'80 caratterizzati da struttura in c.a., copertura a terrazzo, finestre di grandi dimensioni oscurate con avvolgibili, oltre che da volumetrie spesso eccessive rispetto al tessuto storico.

A questa tipologia sono stati assimilati anche i casi di edifici che, per mancato completamento delle opere o per crolli parziali delle strutture, risultino palesemente incompleti e si connotino quindi come elementi di degrado.

Le loro caratteristiche costruttive si differenziano totalmente da quelle dell'edificato di epoca medioevale, pertanto alcune norme contenute nel "*Regolamento del Costruito*" non possono essere applicate ma devono essere sostituite da una disciplina fondata sulla peculiarità di alcuni caratteri architettonici.

Le norme contenute nel "Progetto Tematico" EDIFICI INCONGRUI prevalgono su alcune norme facenti parte del Regolamento del Costruito, per tutte le altre, non citate, continua a far fede il suddetto strumento.

L'opera di riqualificazione perseguita dal PP si esplica anche ampliando la gamma di interventi consentiti, estesi fino alla *sostituzione edilizia*.

Al successivo art.16 si riporta un progetto di dettaglio, nato dalla concertazione fra pubblica amministrazione e privati, a titolo esemplificativo dell'iter attuativo dei processi di riqualificazione promossi dal PP.

art. 15 - DISCIPLINA DI INTERVENTO EDIFICI INCONGRUI

1. destinazioni d'uso ammesse

Coincidono con quella degli ambiti unitari in cui sono ubicati

2. interventi sul patrimonio edilizio

Sono consentiti i seguenti interventi sugli edifici incongrui, *nel rispetto delle limitazioni e prescrizioni contenute nel "Regolamento del Costruito" e nel "Progetto Tematico" EDIFICI INCONGRUI* :

a. manutenzione ordinaria

b. manutenzione straordinaria

E' consentito il frazionamento di un'unità immobiliare in due o più unità immobiliari, a condizione che le unità immobiliari risultanti raggiungano la superficie minima di 50 mq di superficie agibile.

E' consentito l'accorpamento di più unità immobiliari in un numero inferiore di unità immobiliari.

c. risanamento conservativo

d. cambio di destinazione d'uso con o senza opere edilizie, limitatamente alle funzioni consentite e con le limitazioni di cui ai seguenti punto 3 “prescrizioni particolari” e condizionato al reperimento di parcheggi pertinenziali quando richiesto dal SUG e dalla normativa regionale in materia

e. ristrutturazione edilizia, solo se nell'ambito di un processo concertativo con la Pubblica Amministrazione secondo le modalità esemplificate all'art. 16

f. sostituzione edilizia, solo se nell'ambito di un processo concertativo con la Pubblica Amministrazione secondo le modalità esemplificate all'art. 16

3. prescrizioni particolari

- Ogni intervento che preveda modifiche allo stato esteriore delle facciate, compresa la modifica delle dimensioni delle bucatore esistenti, deve dimostrare l'effetto di riqualificazione sulla composizione dell'intero prospetto dell'edificio.

- Non è consentito il cambio di destinazione d'uso dei piani terra dalla destinazione esistente *ad abitazione*.

art.16 - INTERVENTO DI INIZIATIVA PRIVATA - Via al Castello 4-6

Si tratta di un progetto di dettaglio, nato dalla concertazione fra pubblica amministrazione e privati.

Tale esempio, sviluppatosi attraverso una proposta di sostituzione edilizia d'iniziativa privata di una porzione di abitazione in stato di abbandono, ha seguito un iter, concordato con l'amministrazione pubblica, di elaborazione di un progetto di casa monofamiliare le cui caratteristiche stilistiche ed architettoniche si inseriscono e dialogano con il tessuto edilizio circostante.

Tale percorso rappresenta un modello di azioni che il Piano Particolareggiato intende promuovere al fine d'innescare un processo che veda una mitigazione delle difformità o incongruità di alcuni elementi rispetto all'insieme del centro storico.

Nello specifico l'intervento prevede la ricostruzione di una porzione di fabbricato crollata, di cui è leggibile la traccia della consistenza originale, oggetto di una ricostruzione rimasta incompiuta di cui rimangono visibili alcune strutture in c.a.

Se ne consente la ricostruzione con volumetria inferiore rispetto a quella originale, nel rispetto dei criteri dimensionali e degli allineamenti indicati nella Tavola 3.4.1 e nel rispetto di quanto prescritto dal “Regolamento del Costruito”.

**SCHEDA
PROGETTO
3.4.1**

TITOLO 2 - AMBITO OMOGENEO A1.2 - TESSUTO EDILIZIO OLTRE IL RIO NOLI

TAVOLA
3.1.2

art. 17 - CARATTERISTICHE GENERALI TESSUTO EDILIZIO OLTRE IL RIO NOLI



Comprende la porzione di tessuto urbano oltre il rio Noli, racchiusa tra Aurelia ed ex sedime ferroviario, formato da tipologie edilizie eterogenee e connotato dalla presenza in posizione baricentrica dell'importante chiesa medioevale di S. Paragorio (*esclusa* dall'Ambito omogeneo A1.2).

In seguito a variante nell'anno 2003 al vigente SUG con ampliamento della perimetrazione del centro storico, l'ambito in oggetto, che in parte apparteneva alla zona B1.2, è stato interamente accorpato alla zona A1.

La porzione di edificato situata lungo la parte terminale della sponda destra del rio Noli ha una struttura compatta di edifici che presentano caratteristiche ottocentesche. La destinazione d'uso prevalente è a residenza per i piani alti mentre al piano terra sono presenti attività artigianali e pubblici esercizi.

La parte di edificato a ponente della chiesa di San Paragorio presenta caratteristiche di edilizia a blocco di epoca novecentesca. La destinazione d'uso prevalente è residenziale con la presenza di alcune attività ricettive, sia attive che non in esercizio.

L'area dell'ex sedime ferroviario, *non compresa* ma limitrofa all'Ambito omogeneo A1.2, è soggetta ad un importante intervento di trasformazione, regolato con modalità attuative scaturite dall'Accordo di Programma Var. 2014, che prevede un'articolazione di interventi in superficie e nel sottosuolo, comprendenti parcheggi pubblici, viabilità pedonale e veicolare pubblica, parcheggi privati, verde attrezzato, servizi pubblici.

L'area è parzialmente interessata da vincolo paesaggistico ai sensi della Parte III del D.Lgs. n. 42/2004 "Bellezza di insieme".



TAVOLA
2.3
VINCOLI

Il PP persegue la conservazione e la riqualificazione, laddove sia necessaria, degli edifici esistenti.

art. 18 - DISCIPLINA DI INTERVENTO TESSUTO EDILIZIO OLTRE IL RIO NOLI

1. destinazioni d'uso ammesse

- residenza, comprensiva delle civili abitazioni e delle residenze specialistiche per alloggi protetti per anziani, studenti, disabili, case famiglia e comunità civili, religiose, assistenziali, convitti, foresterie, alloggi di servizio per il personale di attività pubbliche, studi ed uffici professionali compatibili con la residenza, strutture ricettive all'interno di unità abitative ai sensi della vigente normativa regionale in materia di attività turistico-ricettive;

- turistico-ricettiva, comprensiva delle strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere definite dalla vigente normativa regionale in materia;

- attività artigianali di produzione di beni e servizi *con superficie agibile inferiore a mq. 150,0, semprechè compatibili con la residenza*
- commerciale, comprensiva delle attività per la distribuzione al dettaglio, delle attività di servizio alla persona ed all'impresa e dei pubblici esercizi, definite dalla vigente normativa regionale in materia, *con superficie agibile inferiore a mq. 150,0, semprechè compatibili con la residenza*
- servizi, comprensiva delle attività per i servizi pubblici anche in regime convenzionato per l'uso pubblico

2. interventi sul patrimonio edilizio

Sono consentiti i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente, *con le limitazioni di cui al successivo Punto 3 Prescrizioni Particolari* :

a. manutenzione ordinaria

b. manutenzione straordinaria

E' consentito il frazionamento di un'unità immobiliare in due o più unità immobiliari, a condizione che le unità immobiliari risultanti raggiungano la superficie minima di 50 mq di superficie agibile e che siano reperiti i posti auto pertinenziali nella misura minima di 35 mq ogni 100 mq di superficie agibile di ogni nuova unità immobiliare. Laddove non sia oggettivamente possibile reperire la quantità di tali parcheggi nell'area oggetto di intervento ovvero in altre aree limitrofe è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore di mercato relativo alla quota di parcheggio dovuta, da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione

E' consentito l'accorpamento di più unità immobiliari in un numero inferiore di unità immobiliari,

c. risanamento conservativo

e. cambio di destinazione d'uso con o senza opere edilizie, limitatamente alle funzioni consentite e con le limitazioni di cui ai seguenti punto 3 "prescrizioni particolari" e punto 4 "prescrizioni volte alla valorizzazione del tessuto commerciale e connettivo urbano" e condizionato al reperimento di parcheggi pertinenziali quando richiesto dal SUG e dalla normativa regionale in materia

Gli interventi afferenti alla "**ristrutturazione edilizia**" ai sensi della L.r. n. 16/2008 **non sono consentiti** fatto salvo :

- interventi relativi al *recupero a i fini abitativi dei sottotetti e di altri volumi o superfici, ai sensi della L.r. n. 24/01 -con le limitazioni di cui alla Delibera C.C. n. 45 del 21.11.2002- come modificata dalla L.r n. 30/2014*
- la specifica disciplina per le strutture turistico-ricettive di cui al Titolo 5.

Gli interventi afferenti alla "**sostituzione edilizia**" ai sensi della L.r. n. 16/2008 **non sono consentiti** fatto salvo :

- interventi relativi alle strutture turistico-ricettive, soggette alla specifica disciplina di cui all'art. 14 e allo specifico Progetto Tematico .

3. prescrizioni particolari

- In considerazione delle peculiarità delle tipologie edilizie presenti nell'ambito A1.2 rispetto al tessuto compatto del centro storico, gli interventi sul costruito devono essere conformi al "Regolamento del costruito" limitatamente alle prescrizioni specifiche per l'ambito A1.2.

4 . prescrizioni volte alla valorizzazione del tessuto commerciale e connettivo urbano

- Gli elementi di arredo commerciale :

Dehors pubblici esercizi

Insegne, pubblicità, targhe

Illuminazione

Tende

Vetrine

Sistemi di protezione ed oscuramento (tende, cancelli)

Verde in vaso

Attrezzature precarie (rastrelliere e basi per esposizione generi ortofrutticoli e floricoli, banchi per la vendita di prodotti ittici)

Posacenere esterni

Espositori

Elementi riscaldanti per dehors

nonchè recinzioni e cancellate devono essere conformi al vigente "Regolamento delle esternalità commerciali" e al "Regolamento del Costruito" limitatamente alle prescrizioni specifiche per l'ambito A1.2.

- Non è consentito il cambio di destinazione d'uso dei piani terra *dalla destinazione esistente* (es. pubblici esercizi, uffici, attività commerciali ed artigianali , attività ricreative, servizi a gestione privata) *ad abitazione*.

- Se il piano terra è occupato da locali di pertinenza dell'abitazione - cantine, locali accessori, etc - non ne è consentito l'accorpamento con l'abitazione soprastante.

- Gli interventi sulle strutture turistico-ricettive presenti nell'ambito sono normati dalla disciplina specifica di cui al Titolo 5.

5. realizzazione di nuovi volumi interrati

Non è consentita la realizzazione di nuovi volumi interrati

6. interventi sullo spazio aperto.

6.1 Pavimentazioni

Pavimentazioni degli spazi esterni privati : sono vietate le pavimentazioni in battuto di cemento, asfalto e masselli autobloccanti in calcestruzzo.

Sono consentite pavimentazioni in accoltellato di mattoni, in acciottolato con sassi di mare o di fiume di piccola pezzatura, in lastricato di pietra posato ad “opus incertum” o “a correre”, in tozzetti di porfido, oltre che pavimentazioni incoerenti (ghiaio, calcestre o similari) o sistemazioni a prato.

6.2 Pergolati

Sono consentiti se conformi al “Regolamento del Costruito”.

6.3 Recinzioni

Gli elementi di recinzione devono essere “Regolamento del Costruito”.

6.4 Alberature

La presenza delle alberature di pregio e di medio/alto fusto esistenti dovrà essere mantenuta e salvaguardata

TITOLO 3 - AMBITO OMOGENEO A1.3 - LA COLLINA DEL CASTELLO

art. 19 - CARATTERISTICHE GENERALI COLLINA DEL CASTELLO

TAVOLA
3.1.3

Comprende un'area caratterizzata da terreno acclive terrazzato, con importante presenza di coltivazione di alberi di ulivo, delimitata dalla cinta muraria e culminante nel castello di Monte Ursino.

Nell'ambito di una immagine prevalente costituita dall'uliveto, si segnala l'esistenza di episodi edilizi isolati, di diversa natura :

- nella parte alta e mediana della collina i resti di costruzioni in muratura di pietra a secco, denominate "casazze". I resti, leggibili per lo più a livello di sedime e di porzioni di muratura perimetrale, dimostrano una passata attività edificatoria, probabile dipendenza del castello di Monte Ursino.
- nella parte bassa e mediana della collina un numero limitato di costruzioni isolate appartenenti alla tipologia della villa e della palazzina residenziale.

Su tutta l'area insiste un vincolo paesaggistico ai sensi della Parte III del D.Lgs. n. 42/2004 in quanto "Bellezza di insieme" che comprende l'intera collina del castello oltre che gran parte dell'abitato di Noli.

L'intera collina del castello è inoltre compresa in area ME - Manufatto Emergente nel P.T.C.P. della Regione Liguria.

L'unicità della posizione, a declivio sul mare, la presenza delle alberature di ulivo e del Castello di Monte Ursino con la sua cinta muraria conferiscono un forte carattere al sito.

In considerazione delle osservazioni sopra esposte si ritiene possibile intervenire esclusivamente per la conservazione o riqualificazione degli edifici residenziali.

art. 20 - DISCIPLINA DI INTERVENTO COLLINA DEL CASTELLO - AMBITO A1.3

1. destinazioni d'uso ammesse

- residenza, comprensiva delle civili abitazioni e delle residenze specialistiche per alloggi protetti per anziani, studenti, disabili, case famiglia e comunità civili, religiose, assistenziali, convitti, foresterie, alloggi di servizio per il personale di attività pubbliche, studi ed uffici professionali compatibili con la residenza, strutture ricettive all'interno di unità abitative ai sensi della vigente normativa regionale in materia di attività turistico-ricettive;
- turistico-ricettiva, comprensiva delle strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere definite dalla vigente normativa regionale in materia;
- attività artigianali di produzione di beni e servizi *con superficie agibile inferiore a mq. 150,0, semprechè compatibili con la residenza*
- commerciale, comprensiva delle attività per la distribuzione al dettaglio, delle attività di servizio alla persona ed all'impresa e dei pubblici esercizi, definite dalla vigente normativa regionale in materia, *con superficie agibile inferiore a mq. 150,0, semprechè compatibili con la residenza*

- servizi, comprensiva delle attività per i servizi pubblici anche in regime convenzionato per l'uso pubblico

2. interventi sul patrimonio edilizio

Sono consentiti i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente, *con le limitazioni di cui al successivo Punto 3 Prescrizioni Particolari* :

a. manutenzione ordinaria

b. manutenzione straordinaria

E' consentito il frazionamento di un'unità immobiliare in due o più unità immobiliari, a condizione che le unità immobiliari risultanti raggiungano la superficie minima di 50 mq di superficie agibile e che siano reperiti i posti auto pertinenziali nella misura minima di 35 mq ogni 100 mq di superficie agibile di ogni nuova unità immobiliare. Laddove non sia oggettivamente possibile reperire la quantità di tali parcheggi nell'area oggetto di intervento ovvero in altre aree limitrofe è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore di mercato relativo alla quota di parcheggio dovuta, da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione

E' consentito l'accorpamento di più unità immobiliari in un numero inferiore di unità immobiliari,

c. risanamento conservativo

d. restauro - per gli edifici i vincolati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio)

e. cambio di destinazione d'uso con o senza opere edilizie, limitatamente alle funzioni consentite e con le limitazioni di cui ai seguenti punto 3 “prescrizioni particolari” e punto 4 “prescrizioni volte alla valorizzazione del tessuto commerciale e connettivo urbano” e condizionato al reperimento di parcheggi pertinenziali quando richiesto dal SUG e dalla normativa regionale in materia

Gli interventi afferenti alla **“ristrutturazione edilizia”** ai sensi della L.r. n. 16/2008 **non sono consentiti** fatto salvo :

- interventi relativi al *recupero a i fini abitativi dei sottotetti e di altri volumi o superfici, ai sensi della L.r. n. 24/01 -con le limitazioni di cui alla Delibera C.C. n. 45 del 21.11.2002- come modificata dalla L.r n. 30/2014*

3. prescrizioni particolari

- In considerazione delle peculiarità delle tipologie edilizie presenti nell'ambito A1.3 rispetto al tessuto compatto del centro storico, gli interventi sul costruito devono essere conformi al “Regolamento del costruito” limitatamente alle prescrizioni specifiche per l'ambito A1.3.

- Gli edifici di servizio in muratura esistenti nell'area non possono essere oggetto di cambio d'uso né di interventi edilizi che non siano di manutenzione ordinaria, straordinaria o di restauro (qualora essi derivino dalla trasformazione di antiche “casazze”).

4. realizzazione di nuovi volumi interrati

Non è consentita la realizzazione di volumi interrati

5. interventi sullo spazio aperto

- pavimentazioni

Pavimentazioni degli spazi esterni privati : sono vietate le pavimentazioni in battuto di cemento, asfalto e masselli autobloccanti in calcestruzzo.

Sono consentite pavimentazioni in accoltellato di mattoni, in acciottolato con sassi di mare o di fiume di piccola pezzatura, in lastricato di pietra posato ad “opus incertum” o “a correre”, in tozzetti di porfido, oltre che pavimentazioni incoerenti (ghiaino, calcestre o similari) o sistemazioni a prato.

- pergolati

E' consentita la realizzazione di pergolati nelle adiacenze degli edifici per una superficie complessiva non superiore a 20 mq, da realizzare in ferro battuto o in legno, anche sagomato, di disegno assomigliante con il contesto, escludendo qualsiasi tipo di tamponatura

- recinzioni

Tutti gli spazi aperti di pertinenza delle parti edificate potranno essere delimitati da semplice palizzata in legno e/o siepi vegetali. Non sono consentite recinzioni con elementi in muratura o con reti metalliche e supporti verticali metallici .

- illuminazione.

L'illuminazione esterna, in prossimità degli edifici o lungo i percorsi di accesso agli stessi, mediante la posa di corpi illuminanti a faretto o su supporto verticale, in numero strettamente limitato alle esigenze di visibilità e correttamente inseriti nel contesto paesaggistico. Detti corpi illuminanti dovranno essere dotati di sistemi contro l'inquinamento luminoso, ai sensi delle NORME UNI 10/779

- alberature

La presenza delle alberature esistenti dovrà essere mantenuta e salvaguardata

TITOLO 4- INTERVENTI SULLO SPAZIO PUBBLICO

art. 21 - MODALITÀ DI RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI

△ **TAVOLA
3.5**

Il PP individua e sviluppa - attraverso la redazione di un progetto-norma - le modalità di riqualificazione del Percorso verso il Castello.

art. 22 - ATTREZZATURA ED ALLESTIMENTO DEL PERCORSO AL CASTELLO

**PROGETTO
SPAZIO
PUBBLICO
3.5.1**

Il percorso pedonale che risale la collina dal centro storico - a partire dalla Torre Papone - sino al castello di Monte Ursino è caratterizzato da una elevatissima valenza storica e paesaggistica.

In armonia con le disposizioni del SUG che lo tutela come Percorso storico-etnografico (V/PS), è fatto divieto di alterare le parti originarie di pavimentazione, i muri di confine in pietra o intonacati, gli arredi storici e tradizionali, le architetture vegetali quali filari di alberi o alberi isolati con funzione di segnale.

Degli elementi sopra descritti è consentita la riqualificazione e il ripristino secondo le caratteristiche originali .

Gli elementi di recinzione non devono essere di ostacolo alla percezione del paesaggio .

Si prevede, oltre all'allestimento di un percorso attrezzato-tematico dotato di elementi di arredo, totem informativi e punti panoramici.

Per le specifica disciplina progettuale si faccia riferimento alla Tav. 3.5.5

TITOLO 5 - PROGETTO TEMATICO : IL SISTEMA TURISTICO-RICETTIVO

CAPO 1 - INTERVENTI SU STRUTTURE TURISTICO-RICETTIVE ESISTENTI

SCHEDA
PROGETTO

art. 23 - CARATTERISTICHE GENERALI STRUTTURE TURISTICO RICETTIVE

Il PP individua la presenza di strutture alberghiere all'interno del tessuto urbano del Centro Storico attraverso l'elaborazione di una specifica schedatura, che ne dettaglia ubicazione, consistenza, eventuali caratteri di incongruità ed interventi consentiti, anche alla luce della normativa regionale vigente (in particolare delle *“Misure per la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi e disposizioni relative alla disciplina e alla programmazione dell'offerta turistico-ricettiva negli strumenti urbanistici comunali”* di cui alla L.r. 7 febbraio 2008 n. 1 come modificata ed integrata dalla L.r. 18 marzo 2013 n. 4.).

art. 24 - DISCIPLINA DI INTERVENTO STRUTTURE TURISTICO RICETTIVE

1. destinazioni d'uso ammesse

- Turistico-ricettiva (art. 13 comma 1 lettera b L.r. 16/08)

e, solo nel caso di positiva pronuncia del Comune all'Istanza di Svincolo di cui all'art. 2 comma 1 della L.r. n. 1/2008 come modificata ed integrata dalla L.r. n. 4/2013 :

per i locali situati ai piani superiori :

- Residenza (art. 13 comma 1 lettera a L.r. 16/08)

per i locali situati al piano terra :

- attività artigianali di produzione di beni e servizi (art. 13 comma 1 lettera c L.r. 16/08) *con superficie agibile inferiore a mq. 150,0, semprechè compatibili con la residenza*

- commerciale, comprensiva delle attività per la distribuzione al dettaglio, delle attività di servizio alla persona ed all'impresa e dei pubblici esercizi, definite dalla vigente normativa regionale in materia (art. 13 comma 1 lettera d L.r. 16/08), *con superficie agibile inferiore a mq. 150,0, semprechè compatibili con la residenza*

- servizi, comprensiva delle attività per i servizi pubblici anche in regime convenzionato per l'uso pubblico (art. 13 comma 1 lettera g L.r. 16/08)

2. interventi sul patrimonio edilizio

Sono consentiti i seguenti interventi edilizi sulle strutture turistico ricettive esistenti :

a. manutenzione ordinaria

b. manutenzione straordinaria

c. risanamento conservativo

d. recupero a i fini turistico-ricettivi dei sottotetti e di altri volumi o superfici, ai sensi della L.r. n. 24/01 con le limitazioni di cui alla Delibera C.C. n. 45 del 21.11.2002

e. ristrutturazione edilizia

f. sostituzione edilizia, solo nel caso di EDIFICI INCONGRUI come individuati nelle “schede progetto”, per interventi di riqualificazione sottoposti a concertazione pubblico-privato

g. cambio di destinazione d’uso con o senza opere edilizie, limitatamente alle funzioni consentite e solo nel caso di positiva pronuncia del Comune all’Istanza di Svincolo di cui all’art. 2 comma 1 della L.r. n. 1/2008 come modificata ed integrata dalla L.r. n. 4/2013.

3. prescrizioni particolari

- Ogni intervento edilizio sul costruito deve essere conforme al “Regolamento del Costruito”.
- Gli elementi architettonici e le finiture non conformi a quanto previsto nel “Regolamento del Costruito” sono da ritenersi *incongrui* e pertanto vanno ricondotti alle soluzioni ammissibili

4. schede progetto

Le singole schede hanno carattere generale, e potranno essere implementate e dettagliate nel momento in cui sarà avviato il processo concertativo che trae origine dalle proposte avanzate dagli imprenditori alberghieri, individuando le esigenze di miglioramento e/o ampliamento delle strutture medesime, o, in alternativa, di svincolo secondo i principi indicati dalla L.r. n. 1/2008 come modificata ed integrata dalla L.r. n. 4/2013

alberghi 3 stelle

“Miramare”

>

SCHEDA
3.6.4

“ Monique”

alberghi 2 stelle

“Elena”

>

SCHEDA
3.6.2

“Garden 2”

>

SCHEDA
3.6.3

“Triestina”

>

SCHEDA
3.6.1

alberghi 1 stella

“Glicine ”

>

SCHEDA
3.6.7

alberghi con attività cessata

“Diana”

>

SCHEDA
3.6.5

“Pontevecchio”

>

SCHEDA
3.6.6