

# COMUNE DI IMPERIA

## Scheda Urbanistica della Particella

Avvertenze: la scheda ha valore puramente indicativo

**Sezione: L Foglio: 5 Mappale: 684**

### Piano Regolatore Generale

---

#### Zonizzazione di Piano

A A: zona di interesse storico artistico e di particolare pregio ambientale - art. 22 90.5%

#### Disciplina Paesistica di Livello Puntuale

AISA AISA: Ambiti e nuclei insediati di interesse storico-artistico e aree di cornice - art. 16 90.5%

### Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

---

#### Assetto Insediativo

IU IU: Aree urbane - Valori d'immagine - Regime normativo di mantenimento - art. 37 100.0%

### Piano di Bacino

---

#### Bacini idrografici

Prino Bacino idrografico del torrente Prino 100.0%

#### Rischio geomorfologico

Rg2 Rg2: Rischio medio 100.0%

#### Suscettività al dissesto

PG2 PG2: Suscettività al dissesto bassa - art. 12 Cap. 6 100.0%

### Dlgs n. 42 del 22.01.2004

---

#### Dichiarazione di notevole interesse pubblico

D.M. 24/04/1985 DECRETO MINISTERIALE 24/04/1985: Integrazione vincoli delle zone nei comuni di Riva L. S. Stefano al M. Costarainera S. Lorenzo al M. Imperia Diano Marina S. Bartolomeo e Cervo (complesso paesistico Parasio) 100.0%

D.M. 16/11/1962 DECRETO MINISTERIALE 16/11/1962: Fascia costiera dei comuni di Riva Ligure S. Stefano al Mare Costarainera S. Lorenzo al Mare Imperia S. Bartolomeo Cervo Diano Marina 100.0%

Stampa

Chiudi

A questo scopo il PRG indica come patrimonio comune intangibile tutte le strade mulattiere esistenti, come spazi e percorsi di interesse storico, artistico ed ambientale per i quali sono concessi interventi di restauro e manutenzione e ripristino o di ampliamento per le strade di servizio alle zone agricole.

Il risanamento della pavimentazione dovrà essere considerato una occasione per l'interramento delle infrastrutture a rete ( idrauliche, elettriche).

## TITOLO III°

### Zone Residenziali Urbanizzate

**Art. 22 - Zone "A" di interesse storico - artistico e di particolare pregio ambientale – Modificato con D.C.C. n. 109 del 28.11.2002 – D.C.C. n. 66 del 3.10.2005 – Provvedimento Amministrazione Provinciale di Imperia n. H 56 del 18.01.2006**

*“ Negli edifici situati al piano quota strada del centro cittadino, possono essere realizzati insediamenti direzionali o commerciali, questi ultimi limitatamente a sportelli, agenzie o succursali bancarie, occupando solo un’apertura esistente sulla pubblica via e comunque non più di mq. 100 di superficie lorda commerciale come definita dal Decreto Ministeriale sui criteri commerciali, fermo restando che deve essere garantito l’accesso a persone portatrici di handicap, nonché il rispetto della normativa A.S.L.*

*Oltre all’apertura esistente è consentito il posizionamento del Bancomat e della cassa continua ”.*

#### Caratteristiche

Le zone "A" sono le aree sia urbane che frazionali aventi le caratteristiche proprie delle zone territoriali omogenee di tipo "A" come definite dal D.M. 1444 del 2 aprile 1968 e cioè le parti del territorio che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale.

La delimitazione delle zone "A" è precisata negli elaborati grafici del P.R.G.

#### Norma urbanistica e modalità di attuazione

Nelle zone “A” si interviene per mezzo di titolo abilitativo diretto nei modi e con gli interventi ammissibili sul patrimonio esistente secondo quanto stabilito dall’art. 31 della L. 457/78, lettere a), b), c). Sono altresì ammesse le opere interne come definite nell’art. 26 della L. 47/85, in quanto applicabile.

I casi più tipici ricorrenti caratterizzanti le singole categorie di intervento sono elencati nell’art.8 delle presenti norme.

Nelle zone “A” sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia a mezzo di diretta concessione come definiti nella lettera d) dell’art.31 della L.457/78, purché non comportino incrementi di volume del fabbricato preesistente, incrementi di superficie di piano superiori al 10% dell’esistente entro l’involucro del fabbricato, mutamenti delle destinazioni d’uso incompatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e dimensionali dell’edificio, modifica dei connotati tipologici, funzionali ed architettonici, ad esclusione di quegli interventi sull’assetto esterno volti a ripristinare elementi tipologici preesistenti e ricomporre l’organismo edilizio.

Per tutti gli elementi su elencati va comunque tenuta ferma la possibilità, ai fini di attuazione e gestione dell’intervento, di utilizzo di strumenti di iniziativa pubblica o privata quali lo S.U.A. ed il P.O.I., di cui alla L.R. 25/1987. Tali strumenti diventano obbligatori nei casi in cui si intenda intervenire mediante ristrutturazione edilizia non rispondente ai parametri su elencati.

|  |        |                       |
|--|--------|-----------------------|
| Tipi di intervento ammessi                       | T.A.S. | MS, RR, RS, RL        |
|  | C.E.   | RI                    |
|  | S.U.A. | RI                    |
| Estensione minima S.U.A.                         | mq     | -                     |
| Lotto minimo (C.E. - C.E.C.)                     | mq     | -                     |
| Indice territoriale                              | mc/mq  | -                     |
| Indice fondiario                                 | mc/mq  | -                     |
| % incremento sull'esistente                      | -      | 10%                   |
| Altezza massima (H max)                          | ml     | Art. 8 D.M. 1444/1968 |
| Rapp. di copertura massimo (Rc max)              | mq/mq  | -                     |
| Distanza minima dai confini                      | ml     | Norme Codice Civile   |
| Distanza minima dai fabbricati                   | ml     | Norme Codice Civile   |
| Distanza minima dalle strade pubbliche carrabili | ml     | Norme Codice Civile   |

### **Modalità di intervento nelle zone "A"**

Nel rispetto delle operazioni consentite all'interno di ogni singola categoria di intervento, vanno comunque osservate le seguenti prescrizioni di validità generale:

#### **1) Prospetti**

Gli interventi devono essere finalizzati alla valorizzazione degli aspetti architettonici e del ripristino dei valori originari.

Sui singoli prospetti sono consentite solo parziali modifiche, ivi comprese le eventuali modifiche alla bucature esistenti, tese al recupero di elementi architettonici originari. E' prescritta altresì la salvaguardia degli elementi di particolare valore stilistico come ad esempio cornici, cornicioni, fasce marcapiano.

Il rivestimento dovrà essere eseguito in intonaco alle genovese. Non sono ammessi rivestimenti esterni in legno, in cemento, lamiera, grès, ceramica o altro materiale: ove fossero esistenti ne è prescritta la rimozione.

Ove presente o documentabile (anche attraverso fonti fotografiche attendibili), è prescritta la conservazione, il restauro ed il ripristino delle decorazioni di facciata, secondo i disegni originari e colori che riprendano la tradizione del repertorio cromatico locale. Il disegno delle facciate da ripristinare va preventivamente concordato con l'Ufficio Tecnico Comunale per quanto attiene la selezione dei colori (che dovranno essere scelti in base ad una gamma di coloriture ammissibili, reperibili in un apposito repertorio) e l'eventuale disegno decorativo (finte architetture, "trompe l'oeil" o altro).

Per quanto riguarda gli infissi, si prescrive che essi siano coerenti con la tradizione locale (persiane alla genovese), in legno o in alluminio. Non è ammessa la posa in opera di serrande avvolgibili e saracinesche ad esclusione di quelle a maglia. Gli infissi già esistenti difformi con quelli prescritti vanno sostituiti.

Sulle facciate non devono essere visibili da spazi pubblici gli scarichi, le tubazioni da fumo, da ventilazione e simili; fanno eccezione le canne fumarie che abbiano un carattere architettonico componendosi con l'insieme e le parti di tubazioni che spicchino dalle coperture senza alterare l'ambiente originario.

Compatibilmente con le esigenze delle Società preposte alla installazione ed alla manutenzione, le linee esterne degli impianti telefonici e del gas dovranno essere collocate sotto traccia o interrate.

#### **2) Coperture**

La formazione di nuovi manti di copertura deve essere realizzata con materiali di tipo tradizionale, specificatamente con tegole alla marsigliese in laterizio rosso. I parziali o totali rifacimenti del manto di copertura potranno essere realizzati utilizzando materiali uguali a quelli preesistenti qualora siano laterizio rosso; nel caso di materiali diversi (eternit, plastica, lamiera, ecc.) questi dovranno essere sostituiti con tegole in laterizio alla marsigliese. Nel caso di copertura piana, questa dovrà essere pavimentata con elementi in laterizio, in cotto, in ardesia o in marmo.

Non è consentito modificare la pendenza dei tetti esistenti, salvo il caso in cui la modifica serva a ricomporre l'organismo edilizio originario, o costituisca adeguamento funzionale dei sottotetti.

Sono altresì prescritti la conservazione, il restauro ed il ripristino delle mensole e dei cornicioni di gronda databili anteriormente al 1942.

E' ammessa, oltre ai tradizionali abbaini (che comunque non devono superare la larghezza di ml 1,20), la realizzazione di lucernai purché non sporgano più di 10 cm dall'estradosso del manto di copertura.

Sono altresì consentite le prese d'aria e gli sfiati per gli impianti igienico sanitari e di riscaldamento; la parte eccedente l'estradosso del manto di copertura dovrà essere realizzata in armonia con il materiale del manto medesimo e comunque realizzata nelle forme e con i metodi costruttivi caratteristici degli analoghi elementi di tipo tradizionale.

Canali di gronda e pluviali, se sostituiti, devono essere in rame.

Nel caso di edifici in cui siano o possano essere installati più apparecchi radio e/o televisivi, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata; sono comunque vietate le discese di antenne mediante cavi volanti.

### 3) Adeguamento statico e funzionale

E' ammesso in questo senso il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modifica della posizione e delle quote di murature portanti, solai a volta e scale a volta in muratura. Sono altresì consentiti interventi di arresto del degrado (quali eliminazione di umidità e iniezioni di malte speciali), alleggerimento di elementi strutturali pesanti nel rispetto comunque delle caratteristiche costruttive originarie, realizzazione di elementi strutturali in c.a. o acciaio con funzione di adeguamento statico di strutture preesistenti e senza alterazione del sistema costruttivo originario.

### 4) Tipologia

Nei casi in cui si stia operando su un manufatto particolarmente degradato o incongruo rispetto all'ambiente circostante sono consentiti interventi atti a ripristinare i collegamenti verticali e orizzontali quali androni, blocchi scale, portici e a ripristinare tutti gli elementi organici al tipo edilizio preventivamente definito quali partitura delle finestre, tipo di copertura, muri portanti interni, particolari elementi di finitura. E' consentita altresì l'eliminazione delle superfetazioni (parti incongrue all'impianto originario) ed i corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico la cui demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale.

Non sono ammesse destinazioni d'uso incompatibili con le caratteristiche tipologiche dei manufatti presenti nella zona, quali attività artigianali a carattere non tradizionale e officine meccaniche. E' precluso l'insediamento di ogni attività direzionale che comporti, attraverso interventi di demolizione e ricomposizione consistenti, la sostanziale modifica dell'impianto tipologico e distributivo originario.

### 5) Ambienti interni

E' prescritto il restauro degli elementi interni di valore artistico nel caso in cui ne sia documentata l'esistenza. Negli altri ambienti sono consentiti interventi di demolizione con ricostruzione di tramezzi, ripristino degli intonaci, di tinteggiatura delle pareti, di rifacimento parziale o totale delle pavimentazioni di riparazione o sostituzione di impianti tecnologici, senza che ciò comporti creazione di nuovi volumi e sempre che non si tratti di opere di rilevanza tale da modificare l'impianto distributivo originario.

### 6) Soffitte ed elementi esterni

E' consentita l'utilizzazione delle soffitte per destinazione d'uso residenziale o locali accessori nel rispetto dei disposti di cui alla Legge Regionale n. 24/2001. Nel caso in cui non si applichino i disposti di cui alla L.R. 24/01, è consentita l'utilizzazione delle soffitte a condizione che la parte abitabile abbia, a lavori ultimati altezza media non inferiore a mt. 2,40 ed altezza minima non inferiori a mt. 1,80.

In questi casi l'incremento di superficie va conteggiato ai fini del computo degli oneri di urbanizzazione, ma non rientra comunque negli incrementi di superficie di piano ammessi dal presente articolo. Poiché l'obiettivo della norma è quello di non alterare i valori di immagine che caratterizzano il paesaggio urbano

imperiese, gli interventi che introducono elementi innovativi (allineamenti di gronde, realizzazione di balconi, di logge, di lucernai, ecc.) rispetto a tale immagine, devono essere di forza e qualità tali da poter divenire essi stessi fattori di rafforzamento dei valori di immagine. La dimostrazione di cui sopra è data da un apposito studio di insieme.

#### 7) Zona Villa Carpeneto

Per la nuova zona “A” relativa al compendio di Villa Carpeneto (ex zona FIC9B) è fatto divieto di eliminare le piante di alto fusto di pregio esistenti, per realizzare volumi interrati. Il giardino storico intorno ai fabbricati deve essere mantenuto. Nel sottosuolo, con le condizioni inderogabili di cui sopra, potranno essere realizzati unicamente posti auto di pertinenza di fabbricati situati all’interno della proprietà.

|  |
|--|
| <b>Art. 23 - Zone “BS” residenziali sature</b> |
|--|

#### Caratteristiche

Le zone “BS” comprendono le parti del territorio completamente edificate o dove il tipo di tessuto urbano ha raggiunto una densità edilizia equilibrata e non suscettibile di sostanziali modificazioni.

#### Obiettivi

Nelle zone “BS” il P.R.G. pone come obiettivo prioritario il contenimento dell’edificato esistente allo stato attuale, con miglioramento delle infrastrutture di servizio di uso pubblico, individuate in zone strategiche.

#### **Interventi edilizi ammessi e modalità di attuazione**

Nelle zone “BS”, sul patrimonio edilizio esistente, sono assentibili, mediante titolo abilitativo semplice, gli interventi MS, RR, RL, DR, RI.

Ai fini di una ricomposizione ambientale ed urbanistica dell’ambiente costruito, sono inoltre consentiti:

1) interventi di demolizione e ricostruzione con trasferimento parziale o totale della cubatura all’interno del lotto di costruzioni incongrue o fatiscenti, purchè trattasi di edifici costruiti dopo il 1942 e/o previa dimostrazione documentata dell’assoluta mancanza di valori architettonici e/o storico-artistici di rilievo. Detti interventi sono assentibili mediante rilascio di titolo abilitativo convenzionato se superiori ad una cubatura di 150 mc, titolo abilitativo semplice negli altri casi.

2) Interventi di ristrutturazione urbanistica, come definita nell’art. 3 della Legge 457/1978, con possibilità di incremento della volumetria esistente. In questo caso è d’obbligo lo SUA.

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti incrementi volumetrici così ripartiti:

- Edifici con volumetria fino a 270 mc: è consentito raggiungere la volumetria di 350 mc;
- Edifici con volumetria compresa tra i 271 mc ed i 350 mc, è consentito un incremento volumetrico del 30%;
- Edifici con volumetria compresa tra 351 e 700 mc, è consentito un incremento volumetrico fino ad un massimo del 20% delle preesistenze (max 120 mc);
- Edifici con volumetria superiore a 700 mc : è consentito un incremento volumetrico fino ad un massimo del 5% delle preesistenze (max 75 mc).

Gli interventi di demolizione / ricostruzione e ristrutturazione edilizia con incremento di “V” sono assentibili con diretta concessione.

L’altezza massima degli edifici oggetto di ristrutturazione edilizia o di demolizione/ricostruzione non potrà superare quella dei fabbricati circostanti, interpolando in presenza di fabbricati di diversa altezza secondo criteri di armonico inserimento progettuale.

Nell’ambito degli interventi di cui sopra dovranno essere inoltre osservati i seguenti parametri: