

## INDICE

<b>CAPITOLO 1 - NORME DI CARATTERE GENERALE.....</b>	<b>4</b>
ART. 1.     AMBITO DI APPLICAZIONE DEL P.U.C. ....	4
ART. 2.     ELABORATI DEL P.U.C. ....	4
ART. 3.     ATTUAZIONE DEL P.U.C. ....	5
ART. 4.     INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE E DEI DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE .....	6
ART. 5.     DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI .....	7
ART. 6.     INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE .....	12
Art. 6.1. <i>Manutenzione ordinaria e straordinaria</i> .....	12
Art. 6.2. <i>Interventi di restauro e risanamento conservativo</i> .....	12
Art. 6.3. <i>Cambio di destinazione d'uso</i> .....	13
Art. 6.4. <i>Rifacimento della copertura</i> .....	13
Art. 6.5. <i>Ristrutturazione edilizia</i> .....	13
Art. 6.6. <i>Incremento volumetrico</i> .....	14
Art. 6.7. <i>Accorpamenti di più immobili storici</i> .....	14
ART. 7.     INTERVENTI SULLE AREE.....	15
Art. 7.1. <i>Demolizione</i> .....	15
Art. 7.2. <i>Sistemazioni esterne</i> .....	15
Art. 7.3. <i>Nuova costruzione</i> .....	15
ART. 8.     COSTRUZIONI NON RESIDENZIALI IN AREE DI PERTINENZA DI COSTRUZIONI ESISTENTI ....	17
Art. 8.1. <i>Fuori terra</i> .....	17
Art. 8.2. <i>Tettoie</i> .....	17
ART. 9.     NORME DI CARATTERE GENERALE .....	17
<b>CAPITOLO 2 - DISCIPLINA PAESISTICA.....</b>	<b>19</b>
ART. 10.    PERCORSI DI INTERESSE PANORAMICO .....	19
ART. 11.    ELEMENTI DI VALORE STORICO, ARCHITETTONICO E AMBIENTALE DA SALVAGUARDARE	19
ART. 12.    PRINCIPI GENERALI.....	20
Art. 12.1. <i>Adattamento delle costruzioni al terreno</i> .....	20
Art. 12.2. <i>Inserimento dei nuovi volumi nell'ambiente</i> .....	20
Art. 12.3. <i>Sistemazioni aree ad usi diversi</i> .....	21
Art. 12.4. <i>Parcheggi, strade di accesso ed impianti a rete</i> .....	22
Art. 12.5. <i>Recinzioni</i> .....	23
Art. 12.6. <i>Scale esterne</i> .....	23
Art. 12.7. <i>Accessi ai vani interrati</i> .....	23
ART. 13.    RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO STORICO ESISTENTE .....	24
ART. 14.    REGOLE ARCHITETTONICHE E CODICE DEI MATERIALI DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI E AGRICOLI.....	25
Art. 14.1. <i>Elementi di facciata</i> .....	25
Art. 14.1.1.   Muri di perimetro .....	25
Art. 14.1.2.   Infissi e scuri .....	25
Art. 14.2. <i>Tetti, manti di copertura, camini</i> .....	26
ART. 15.    INDIRIZZI PROGETTUALI SPECIFICI .....	27
Art. 15.1. <i>Ambiti Centri storici</i> .....	27
Art. 15.1.1.   Pareti esterne.....	28
Art. 15.1.2.   Coperture.....	30
Art. 15.1.3.   Altane e logge.....	30
Art. 15.1.4.   Balconi .....	30
Art. 15.1.5.   Serramenti esterni.....	31

Art. 15.1.6.	Archivolti .....	33
Art. 15.2.	Ambiti residenziali lungo la S. S. n. 28 prossimi al centro storico del Capoluogo e in contiguità visiva con lo stesso .....	33
Art. 15.3.	Ambiti residenziali in prossimità dei Centri Storici .....	33
Art. 15.4.	Distretti artigianali e commerciali in prossimità della S. S. n. 28.....	34
Art. 15.5.	Altri ambiti .....	36
Art. 15.6.	Spazi ed attrezzature pubbliche. Infrastrutture viarie. Impianti a rete .....	36
<b>CAPITOLO 3 - SPAZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE – INFRASTRUTTURE</b>		
<b>VIARIE - IMPIANTI A RETE.....</b>		<b>37</b>
ART. 16.	MODALITA' DI ATTUAZIONE .....	37
ART. 17.	NORME GENERALI .....	37
ART. 18.	ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE .....	38
ART. 19.	ZONE DESTINATE A VERDE PUBBLICO CON FUNZIONE RICREATIVA .....	38
ART. 20.	ZONE DESTINATE A SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO .....	39
Art. 20.1.	Parcheggi posti a monte della sede stradale.....	39
Art. 20.2.	Parcheggi posti a valle della sede stradale .....	40
ART. 21.	INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' .....	40
Art. 21.1.	Le fasce di rispetto.....	41
Art. 21.2.	Le strade interpoderali.....	42
Art. 21.3.	Le caratteristiche dei tracciati stradali .....	42
ART. 22.	OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE PRIMARIA PUBBLICA A RETE .....	43
ART. 23.	ZONA CIMITERIALE.....	43
<b>CAPITOLO 4 - AREE DI PRODUZIONE AGRICOLA - TERRITORI NON INSEDIABILI</b>		<b>45</b>
ART. 24.	NORME GENERALI .....	45
Art. 24.1.	Interventi consentiti .....	45
Art. 24.2.	Piano colturale .....	45
Art. 24.3.	Serre .....	46
Art. 24.4.	Serbatoi d'acqua.....	47
Art. 24.5.	Manufatti tecnici pertinenti l'uso agricolo .....	47
Art. 24.6.	Nuove costruzioni ad uso connesso all'attività agricola .....	48
Art. 24.7.	Locali interrati.....	48
Art. 24.8.	Edifici esistenti .....	49
ART. 25.	LE NORME DI TUTELA AMBIENTALE .....	51
Art. 25.1.	Tutela dell'ambiente boschivo ed incolto.....	51
Art. 25.2.	Tutela degli ambiti olivati.....	51
Art. 25.3.	Tutela degli ambiti a colture intensive .....	52
ART. 26.	AREE DI PRODUZIONE AGRICOLA .....	52
ART. 27.	TERRITORI NON INSEDIABILI (E - NI).....	52
ART. 28.	FRANA ATTIVA .....	53
<b>CAPITOLO 5 - AMBITI DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE.....</b>		<b>54</b>
ART. 29.	NORME GENERALI .....	54
ART. 30.	DESTINAZIONI D'USO .....	54
ART. 31.	EDIFICI ESISTENTI .....	55
ART. 32.	AMBITO DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE N° 1 .....	56
Art. 32.1.	Descrizione dell'ambito .....	56
Art. 32.2.	Obiettivi.....	56
Art. 32.3.	Suddivisione per aree e norme di conformità .....	56
ART. 33.	AMBITO DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE N° 2 .....	62
Art. 33.1.	Descrizione dell'ambito .....	62

Art. 33.2.	Obiettivi.....	62
Art. 33.3.	Suddivisione per aree e norme di conformità .....	62
ART. 34.	AMBITO DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE N° 3 .....	65
Art. 34.1.	Descrizione dell'ambito .....	65
Art. 34.2.	Obiettivi.....	65
Art. 34.3.	Suddivisione per aree e norme di conformità .....	66
ART. 35.	AMBITO DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE N° 4 .....	68
Art. 35.1.	Descrizione dell'ambito .....	68
Art. 35.2.	Obiettivi.....	68
Art. 35.3.	Suddivisione per aree e norme di conformità .....	68
<b>CAPITOLO 6 - DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE .....</b>		<b>71</b>
ART. 36.	DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE N° 1 .....	71
Art. 36.1.	Descrizione.....	71
Art. 36.2.	Obiettivi.....	71
ART. 37.	DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE N° 2 .....	73
Art. 37.1.	Descrizione.....	73
Art. 37.2.	Obiettivi.....	73
Art. 37.3.	Organizzazione e suddivisione del distretto in sub-distretti .....	73
Art. 37.3.1.	Sub - distretto 1 (area D-AI).....	73
Art. 37.3.2.	Sub - distretto 2 (area D-AC).....	75
<b>CAPITOLO 7 – IL CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO.....</b>		<b>76</b>
ART. 38.	DISTRIBUZIONE DEL CARICO INSEDIATIVO E DEI POSTI DI LAVORO AGGIUNTIVI SUL TERRITORIO .....	76
<b>CAPITOLO 8 - GLI STANDARD.....</b>		<b>77</b>
ART. 39.	DISTRIBUZIONE DEGLI STANDARD SUL TERRITORIO .....	77
<b>CAPITOLO 11 – DISPOSIZIONI VARIE.....</b>		<b>80</b>
ART. 40.	FLESSIBILITÀ E VARIANTI.....	80
ART. 41.	DISCIPLINA DEL COMMERCIO.....	80
ART. 42.	DISCIPLINA DELLE STRUTTURE TURISTICHE ED AGRITURISTICHE .....	80
ART. 43.	STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI, APPROVATI E FATTI SALVI .....	81
Art. 43.1.	Norme generali e parametri urbanistici .....	81

## CAPITOLO 1 - NORME DI CARATTERE GENERALE

### ART. 1. AMBITO DI APPLICAZIONE DEL P.U.C.

Tutto il territorio del Comune di Chiusavecchia è disciplinato dal Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), redatto ai sensi della Legge Urbanistica Regionale n. 36 dell'1 ottobre 1997, che ne definisce l'assetto territoriale mediante le prescrizioni ed indicazioni contenute nelle tavole di piano e nelle presenti norme.

Ogni intervento di conservazione e riqualificazione, di trasformazione edilizio-urbanistica e/o paesistica ricadente nell'ambito del territorio comunale deve essere attuato nel rispetto delle leggi nazionali e regionali vigenti nonché della disciplina del P.U.C.; in caso di contrasto è considerato prevalente il dettato normativo.

Quanto previsto dalla L.r. 2 maggio 1991, n. 6, costituisce integrazione del piano e ne forma un unico corpo normativo.

### ART. 2. ELABORATI DEL P.U.C.

Il P.U.C. é composto dai seguenti atti:

- Descrizione fondativa, con relativi allegati grafici;
- Documento degli obiettivi;
- Struttura del piano, con relativi allegati grafici;
- Norme di conformità e congruenza;
- Proposte di varianti al P.T.C.P.

Fanno parte degli atti del P.U.C. anche i seguenti elaborati:

- Indagine geologica;
- Norme di attuazione geologico-tecniche.

Gli elaborati grafici della descrizione fondativa sono:

#### **D1 L'INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

1	Organismo territoriale - Inquadramento territoriale	1:25.000
2	Organismo territoriale - Assi e poli storici	1:25.000
3	Organismo territoriale - Assi e poli attuali	1:25.000
4	Organismo territoriale - Uso del suolo	1:25.000
5	Organismo territoriale - Morfologia ed insediamenti	1:25.000
6	Organismo territoriale - Manufatti emergenti	1:25.000

#### **D2 LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA**

1	P.T.C.P. Assetto Insediativo su C.T.R.	1:5.000
2	P.T.C.P. Assetto Geomorfologico su C.T.R.	1:5.000
3	P.T.C.P. Assetto Vegetazionale su C.T.R.	1:5.000

4	P.T.C.P. Assetto Insediativo su planimetria catastale	1:5.000
5	P.T.C.P. Assetto Geomorfologico su planimetria catastale	1:5.000
6	P.T.C.P. Assetto Vegetazionale su planimetria catastale	1:5.000
7	Aree soggette a vincoli su C.T.R.	1:5.000
8	Aree soggette a vincoli su planimetria catastale	1:5.000

### **D3 LO STATO DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

1	Raffronto P.T.C.P. assetto insediativo / P.R.G. vigente	1:5.000
2	Attuazione del P.R.G. vigente	1:5.000
3	Aree asservite	1:5.000
4	Chiusavecchia: prestazioni di reti e servizi	1:1.000
5	Sarola – Olivastri: prestazioni di reti e servizi	1:1.000

### **D4 LE ANALISI PROPEDEUTICHE ALLA FORMAZIONE DELLA DISCIPLINA PAESISTICA**

1	Uso del suolo	1:5.000
2	Clinometria	1:5.000
3	Caratteri visivi e percettivi	1:5.000
4	Viabilità	1:5.000
5	Aree storicamente inondate	1:5.000
6	Processi storici di formazioni insediative	1:5.000
7	Organismi elementari e unità insediative	1:5.000
8	Tessuto e tipi edilizi	1:5.000
9	Chiusavecchia: stato di conservazione edifici	1:5.000
10	Sarola – Olivastri: stato di conservazione edifici	1:1.000

Gli elaborati grafici della Struttura del piano sono:

### **S1 IL RIFERIMENTO SOVRAORDINATO**

1	Proposte di varianti al P.T.C.P. su C.T.R.	1:5.000
---	--	---------

### **S2 IL RIFERIMENTO COMUNALE**

1	Struttura del Piano su C.T.R.	1:5.000
2	Struttura del Piano su planimetria catastale	1:5.000
3	Raffronto tra PUC e aree asservite	1:5.000

## **ART. 3. ATTUAZIONE DEL P.U.C.**

Il P.U.C.

a) negli ambiti di conservazione e di riqualificazione si attua direttamente sulla base

del titolo abilitativo prescritto dalla vigente legislazione urbanistico-edilizia; il permesso di costruire è condizionato alla dimostrata possibilità di avere accesso da strada pubblica o da altra strada d'uso pubblico gravata da diritto di transito carrabile e dalla regolarizzazione del suo regime di proprietà;

ferma restando la facoltà del Comune o del soggetto attuatore di assumere eccezionalmente l'iniziativa di formazione di PUO;

b) nei distretti di trasformazione si sviluppa operativamente mediante il PUO.

Sono subordinati a permesso di costruire gli interventi indicati all'art. 10 del D.P.R. n.380 del 6/6/2001.

Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'art.6 e 10 del citato Decreto.

#### **ART. 4. INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE E DEI DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE**

Gli ambiti ed i distretti sono individuati graficamente a livello comunale nelle tavole di PUC.

All'interno di ogni ambito il PUC individua una o più aree fra loro omogenee o fra loro differenziate per destinazione, tipologia, peso insediativo, modalità d'intervento; ognuna è evidenziata da una sigla.

A titolo non esaustivo se ne riportano le principali con la relativa descrizione.

<b>A</b>	<b>Nuclei storici</b>	Nuclei documentali dello sviluppo antropico del territorio conservati nel loro assetto originale, i cui interventi debbono concorrere a soluzioni di sostanziale conservazione
<b>C1</b>	<b>Aree di nuova edificazione</b>	Aree a bassa densità di edificazione nelle quali possono essere eseguiti nuovi interventi
<b>C2</b>	<b>Aree di nuova edificazione</b>	Aree scarsamente edificate nelle quali possono essere eseguiti nuovi interventi
<b>D – AC</b>	<b>Artigianali – Commerciali</b>	Aree destinate o da destinare ad insediamenti artigianali commerciali
<b>D – AI</b>	<b>Artigianali – Industriali</b>	Aree destinate o da destinare ad insediamenti artigianali – industriali
<b>E – C<sub>E</sub></b>	<b>Coltivi estensivi</b>	Aree destinate o da destinare allo svolgimento di attività produttive di tipo agricolo, nella forma di coltivi estensivi, aree prevalentemente olivate
<b>E – C<sub>I</sub></b>	<b>Coltivi intensivi</b>	Aree destinate o da destinare ad attività produttive di tipo agricolo intensivo: seminativo, vivai, colture ortofloricole in piena aria, vigneti
<b>E – NI</b>	<b>Territori non insediabili</b>	Territori non insediabili per condizioni morfologiche, ecologiche, paesistico-ambientali ed archeologiche.

## **ART. 5. DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

I parametri urbanistici ed edilizi e le modalità di misurazione delle grandezze adottati nel presente PUC sono i seguenti.

Le superfici ed il volume degli edifici devono essere calcolati sulla base delle dimensioni dell'edificio con criteri rigidamente geometrici, non essendo ammesse riduzioni e approssimazioni.

Analogamente devono essere calcolate con criteri rigidamente geometrici la superficie delle aree degli appezzamenti di terreno non desumibili da certificati catastali.

### **St = Superficie territoriale**

Si definisce superficie territoriale l'area del territorio racchiuso in un perimetro, comprendente l'insieme delle aree private e pubbliche o di uso pubblico destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con la sola esclusione di quelle interessate dalla rete principale della viabilità.

L'unità di misura è il mq.

### **Sf = Superficie fondiaria**

Si definisce superficie fondiaria l'insieme delle aree private con esclusione, oltre che della rete principale della viabilità, delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

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

L'unità di misura è espressa in mq.

### **It = Indice di edificabilità territoriale**

L'indice di edificabilità territoriale è il rapporto tra la somma della superficie lorda di solaio dei fabbricati esistenti dei quali è previsto il mantenimento e di quella dei fabbricati di nuova realizzazione, esclusa la superficie lorda di quelli destinati a servizi pubblici, e la relativa superficie territoriale.

L'unità di misura è il mq/mq.

### **If = Indice di edificabilità fondiario**

L'indice di edificabilità fondiario è il rapporto tra la somma della superficie lorda di solaio dei fabbricati esistenti dei quali è previsto il mantenimento e di quella dei fabbricati di nuova realizzazione e la relativa superficie fondiaria.

L'unità di misura è il mq/mq.

### **Rc = Rapporto di copertura**

È il rapporto tra la somma della superficie coperta dei fabbricati esistenti dei quali è previsto il mantenimento e quella dei fabbricati di nuova realizzazione e la superficie fondiaria.

L'unità di misura è il mq/mq.

**Sm = Superficie del lotto**

E' la minima superficie del lotto sul quale edificare mediante concessione edilizia diretta ovvero da assoggettare all'obbligo di PUO.

L'unità di misura di detta grandezza è espressa in mq.

**Sa = Superficie asservita**

La superficie asservita alle nuove costruzioni è quella necessaria a soddisfare i parametri di edificabilità stabiliti dal PUC.

Non sono asservibili ad un edificio aree di proprietà diversa da quella dell'edificio stesso: le aree asservite restano pertinenza del relativo fabbricato, salvo per quanto attiene la cessione delle aree destinate a servizi pubblici.

Per le costruzioni esistenti la superficie asservita è quella stabilita dalla normativa vigente al momento dell'edificazione; nel caso di costruzioni autorizzate prima del 31.8.1967, ovvero di edifici oggetto di condono edilizio, si intende asservita una fascia minima di m 5,00 attorno al perimetro dell'edificio e comunque non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale esistente all'atto dell'adozione del progetto preliminare del PUC.

Con l'esclusione delle zone agricole per le quali permane l'asservimento stabilito dalla normativa vigente all'atto della realizzazione dell'edificio, per i restanti edifici esistenti è fatta salva la facoltà di determinare la superficie asservita applicando eventuali maggiori indici di fabbricabilità previsti dal PUC vigente.

Nei Progetti Urbanistici Operativi la superficie territoriale deve essere asservita sia alle nuove volumetrie sia a quelle esistenti confermate con l'osservanza dei parametri vigenti.

Tutte le superfici asservite, con le eventuali modificazioni, devono risultare da atto pubblico di servitù non aedificandi ed essere riportate in apposito repertorio, composto di planimetria e registro, tenuto dal Comune.

L'unità di misura di detta grandezza è il mq.

**Sc = Superficie coperta**

Superficie coperta di una costruzione è l'area racchiusa dalla proiezione verticale del filo esterno dei muri di perimetro dell'edificio su un piano orizzontale in corrispondenza del terreno, in essa comprese logge e porticati, con esclusione delle sole parti aggettanti aperte come poggioli, cornicioni, pensiline a sbalzo, sporti di gronda e simili.

L'unità di misura è il mq.

**Sl = Superficie lorda di piano**

E' la superficie lorda di ogni singolo piano misurata al lordo delle murature, delle strutture e dei collegamenti verticali compresa entro il perimetro esterno delle murature di tamponamento.

Sono incluse nel calcolo della superficie lorda le superfici delle logge, dei porticati, dei terrazzi scoperti e dei balconi, per la quota parte di superficie eccedente la profondità di m 2,50 e/o la percentuale del 30% della Sl del singolo piano.



Sono altresì ricomprese le superfici delle scale esterne, escluse solamente quelle prescritte dalla normativa antincendio, e dei corridoi / ballatoi, anche se scoperti e non circondati da muri perimetrali, qualora abbiano funzione distributiva per più di un'unità immobiliare.

L'unità di misura è il mq.

**Sp = Superficie lorda**

E' la somma delle superfici lorde (Sl) di tutti i livelli di calpestio fuori terra, compresi i soppalchi e le pertinenze dei fabbricati esistenti o nuovi.

Sono esclusi dal calcolo della superficie lorda di solaio le parti interrato e i sottotetti qualora l'altezza interna, calcolata come media tra la quota in corrispondenza del muro perimetrale e quella al colmo, sia inferiore ai m 1,80.

L'unità di misura è il mq.

**Sag = Superficie agibile**

È la superficie di solaio, misurata al filo interno dei muri perimetrali, comprensiva dei muri divisorii fra unità immobiliari o interni ad esse.

Non fa parte della superficie agibile la superficie accessoria.

L'unità di misura è il mq.

**Sacc = Superficie accessoria**

Costituiscono superficie accessoria:

- i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità;
- le scale, gli atri, i pianerottoli, le rampe, i sottorampa, gli ascensori, i montacarichi, i passaggi comuni (con esclusione di quelli a destinazione commerciale);
- i locali per impianti tecnologici quali impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, di lavanderie e simili;
- i porticati, le tettoie, i piani liberi, i poggiali e le logge;
- i parcheggi privati pertinenziali purché interrati o ubicati al piano terreno, anche eccedenti la dotazione minima prevista dalla vigente legislazione in materia.

L'unità di misura è il mq.

**H = Altezza di un fabbricato**

Si definisce altezza di un fabbricato la distanza tra la quota del punto più basso del terreno sul perimetro del fabbricato come risultava prima dell'intervento ovvero a sistemazione esterna avvenuta qualora la stessa sia posta a quota inferiore, e la quota dell'intersezione della prosecuzione della linea dell'estradosso del solaio ovvero dell'estradosso della struttura portante della copertura con la superficie verticale esterna del muro perimetrale.

Nel caso di copertura piana l'altezza viene misurata facendo riferimento all'estradosso del solaio di copertura.

Qualora l'edificio sorga su terreno in pendio, la costruzione può svilupparsi a gradoni secondo l'andamento naturale del terreno ed in tal caso l'altezza può essere calcolata per corpi di fabbrica, a condizione che non venga superata sul fronte a val-

le l'altezza consentita maggiorata della metà e che ogni porzione di fronte laterale non superi l'altezza consentita.

A tal fine si considera corpo di fabbrica una porzione di costruzione, con propria autonomia distributiva e funzionale, compresa tra il terreno e la sua copertura; le uniche compenetrazioni ammesse tra i diversi corpi di fabbrica possono essere in interrato.

L'unità di misura è il m.

### **Hp = Altezza lorda di piano**

L'altezza lorda di piano è la distanza tra gli estradossi del solaio di calpestio e del solaio di copertura soprastante.

Nel caso di locali coperti con falde inclinate l'altezza lorda è pari alla distanza compresa tra l'estradosso del solaio di calpestio e la linea mediana passante tra la quota di intersezione dell'estradosso della struttura portante della copertura con il perimetro esterno del fabbricato ed il colmo della copertura.

L'unità di misura di detta grandezza è il m.

### **V = Volume di un fabbricato**

Il volume di un fabbricato è dato dalla somma dei prodotti di tutte le superfici lorde di piano moltiplicate per le rispettive altezze lorde di piano, che, qualora siano minori, vengono assunte convenzionalmente pari a m 3,00, con la sola esclusione dei locali con copertura a falde per i quali si assume l'altezza lorda reale anche se inferiore.

Nel caso di terreni con andamento pianeggiante i locali seminterrati sono computati in volumetria eseguendo il prodotto della Sl per l'altezza della parte fuori terra, che è pari alla distanza tra la quota dell'estradosso del solaio di copertura del locale seminterrato e quella del punto più basso del terreno sul perimetro del fabbricato come risultava prima dell'intervento ovvero a sistemazione avvenuta qualora la stessa sia posta a quota inferiore, non computando a tal fine i soli accessi.

Nel caso di terreni con andamento in declivio i locali seminterrati, sono computati in volumetria eseguendo il prodotto della Sl per la distanza compresa tra l'estradosso del solaio di copertura del piano ed il piano teorico passante per la linea mediana compresa tra il punto più basso e quello più alto del terreno come risultava prima dell'intervento ovvero a sistemazione avvenuta qualora risulti ad opera ultimata a quota inferiore.

L'unità di misura è il mc.

### **Vpp = Volume vuoto per pieno**

Si definisce volume vuoto per pieno quello dell'involucro esterno che contiene per intero il fabbricato a partire dal perimetro di imposta sul terreno sistemato, intendendosi per tale il profilo preesistente con uno scostamento massimo di m 1,50.

Nel volume vuoto per pieno sono compresi sia il volume dei locali agibili sia di quello dei locali accessori come sopra definiti.

L'unità di misura è il mc.

**Rv = Rapporto di incidenza volumetria**

Si definisce rapporto di incidenza volumetrica il rapporto tra il volume vuoto per pieno del fabbricato e la superficie agibile.

Il valore di tale rapporto, che non è applicabile ai manufatti produttivi (industriali e artigianali) è definito per ciascuna zona urbanistica del PUC in modo tale da garantire il corretto esito sotto il profilo paesistico.

Di norma tale valore non può essere superiore a 4,5.

L'unità di misura è il mc/mq.

**Iv = Incremento volumetrico**

E' la percentuale massima ammissibile di incremento, concedibile una sola volta, del volume esistente regolarmente autorizzato alla data di adozione del PUC.

L'unità di misura è il mc.

**Du = Destinazione d'uso**

Le destinazioni d'uso ammissibili dei fabbricati e delle aree sono stabilite zona per zona dalle presenti Norme.

Nel progetto allegato ad ogni concessione edilizia deve essere indicata per ogni unità immobiliare e, nell'ambito della stessa, per le singole parti che la compongono la specifica destinazione d'uso.

Nel caso in cui, nell'ambito di quelle ammissibili per la zona, siano previste più destinazioni d'uso negli elaborati cartografici debbono essere distintamente riportate.

**N = Numero di piani**

E' il numero massimo dei piani totalmente fuori terra per ogni costruzione; è considerato piano anche il piano sottotetto qualora sia suscettibile di destinazione abitativa.

Nel caso di edifici a gradoni, sporgenti su terreni in pendio, il numero massimo di piani viene computato singolarmente per corpi di fabbrica solamente sui prospetti laterali e posteriore (a monte).

**D = Distanze**

Le distanze dei fabbricati stabilite dal PUC per ciascuna zona devono intendersi come minime rispettivamente dai confini di proprietà, dal ciglio delle strade pubbliche, dal ciglio delle strade vicinali, dalle pareti finestrate o meno di altri fabbricati e devono essere verificate in ogni parte del perimetro racchiudente la superficie coperta della costruzione per la parte emergente fuori terra; sono escluse solamente le costruzioni in sottosuolo da adibire a cisterne, fosse settiche, serbatoi, centrali termiche, autorimesse, cantine, depositi, ecc., che devono rispettare le norme del Codice Civile.

Il rispetto della distanza minima dai confini di proprietà può essere garantito anche tramite asservimento pubblico, ai soli fini della distanza, di proprietà finitima, a condizione che quest'ultima appartenga alla stessa zona di piano.

Si intende per ciglio della strada la linea limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari sia pedonali, ivi comprese le banchine od altre strutture laterali a predette sedi, quando siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelli e simili), funzionali alla viabilità.

Dette distanze sono espresse in m.

**Dc** = Distanza minima dai confini di proprietà

**Ds** = Distanza minima dal ciglio delle strade pubbliche

**Ds<sub>1</sub>** = Distanza minima dal ciglio delle strade locali e vicinali

**Df<sub>1</sub>** = Distanza minima tra pareti di cui almeno una finestrata

**Df<sub>2</sub>** = Distanza minima tra pareti non finestrate.

## **ART. 6. INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono quelli definiti dall'art. 31 della legge 457/78 dalla lettera a) alla lettera d).

Le richieste di titolo abitativo devono essere corredate da un rilievo dello stato attuale comprendente tutte le piante (dall'interrato alle coperture), tutte le facciate, tutte le sezioni significative, in scala 1:100, i particolari architettonici in scala adeguata, la documentazione fotografica che illustri la collocazione del fabbricato nel contesto circostante.

Nelle zone agricole, in caso di frazionamento di un'unità edilizia o immobiliare in più unità, la Sl di solaio minima ad uso residenziale per ogni unità è fissata in mq 60.

### **Art. 6.1. Manutenzione ordinaria e straordinaria**

Negli interventi di manutenzione ordinaria le riparazioni o sostituzioni devono essere attuate usando gli stessi materiali, forme, dimensioni, colori e le stesse tecnologie dei manufatti esistenti, salvo i casi di evidenti recenti compromissioni per le quali, le riparazioni e sostituzioni possono essere realizzate anche mediante l'impiego di materiale diverso, ma rispettose del codice dei materiali.

Negli interventi di manutenzione straordinaria non sono consentite modifiche della forma, della posizione e delle dimensioni delle murature portanti, delle coperture, delle zone voltate e dei nodi scala, se a servizio di più unità.

### **Art. 6.2. Interventi di restauro e risanamento conservativo**

Negli interventi di restauro e risanamento conservativo, l'insieme sistematico delle opere volte a conservare l'organismo edilizio e assicurarne la funzionalità, la valorizzazione dell'impianto originario, nelle sue parti superstiti, e la sostanziale conservazione delle fronti può così di seguito essere esemplificatamente specificato:

– la realizzazione di nuove aperture e la loro modifica in relazione alla provata ne-

cessità del riassetto funzionale dell'edificio, purché siano tali da non alterare la regolarità architettonica o la varietà dei prospetti;

- la conservazione ed il ripristino delle coperture originarie, la demolizione di corpi pensili, delle superfetazioni e dei manufatti in materiali precari ed impropri realizzati sulle coperture, sui prospetti degli edifici e nelle aree di pertinenza, con possibilità di recupero del relativo volume in modo organico e con l'impiego dei materiali prescritti;
- il consolidamento dell'edificio con sostituzione delle parti di struttura non recuperabile: murature, solai, volte, scale, ecc.;
- l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari, per i quali è ammessa l'aerazione forzata.

### **Art. 6.3. Cambio di destinazione d'uso**

Il mutamento della destinazione d'uso in atto con altra diversa, comportante o meno opere edilizie, tra quelle ammesse dalla normativa di ambito è sempre consentito.

I piani terreni degli edifici esistenti possono essere destinati ad attività commerciali, artigianali, di servizio, a pubblici esercizi, ad uffici; nel caso in cui l'edificio ricada in zona di centro storico l'intervento non deve produrre profonde modificazioni strutturali dell'impianto architettonico del fabbricato; si intendono per modificazioni strutturali quegli interventi che sostituiscono per più di due terzi i muri di spina o perimetrali e modificano ambienti voltati e distribuzioni verticali.

### **Art. 6.4. Rifacimento della copertura**

In caso di rifacimento della copertura a falda questa deve essere contenuta all'interno della sagoma; in caso di sostituzione di struttura in legno con altra in C.A. o acciaio la quota di imposta della struttura deve coincidere con la quota d'estradosso dell'ultimo piano abitabile, eventualmente aumentata di un cordolo di altezza massima di m 0,30; la struttura non deve sporgere dal filo dei muri perimetrali.

Nelle costruzioni esistenti aventi copertura piana, salvo diversa indicazione specifica, è consentita la copertura a falde purché l'imposta del tetto coincida con la quota di estradosso della copertura, aumentata eventualmente di un cordolo di altezza massima di m 0,30 e venga eliminato l'eventuale cornicione e qualunque sporto orizzontale presente; nel caso di edifici prospicienti vie pubbliche, la pendenza deve essere rivolta verso la via.

### **Art. 6.5. Ristrutturazione edilizia**

In caso di ristrutturazione edilizia, dove è fatto obbligo di conservazione di una o più fronti, è consentita:

- la formazione di nuove aperture in allineamento verticale e orizzontale con quelle preesistenti con una tolleranza di disassamento verticale fino ad un massimo di m 0,30.

Ed è fatto obbligo:

- di demolizione delle superfetazioni esterne di qualsiasi tipo esistenti su poggiolo o su facciata;
- di rispetto delle regole architettoniche e del codice dei materiali;
- di rispetto dell'adeguamento della larghezza delle aperture a quelle esistenti nel corretto rapporto superficie finestrata / superficie pavimento, superficie finestrata / superficie facciata.

### **Art. 6.6. Incremento volumetrico**

Ove consentito dalla normativa della singola zona, per l'aumento della volumetria di un edificio esistente alla data di adozione del Piano non è fatto obbligo di ulteriore asservimento di terreno.

Si intendono aumenti volumetrici anche i seguenti:

- a - la chiusura dei piani o parte dei piani "pilotis";
- b - l'utilizzo abitativo del sottotetto qualora, avendo le caratteristiche di abitabilità, non sia in tal senso utilizzato; in tal caso è consentita la predisposizione di abbaini di foggia tradizionale.

Non costituisce incremento volumetrico l'installazione di ascensori all'esterno dell'edificio ove sia dimostrata l'impossibilità dell'installazione interna. L'ingombro del vano ascensore, considerato vano tecnico, non può essere realizzato su prospetto prospiciente suolo pubblico mentre può essere sempre realizzato all'interno della eventuale corte con distanza dai confini fissata dal Codice Civile o in aderenza previo accordo fra le parti. Il relativo progetto, fatte salve le vigenti disposizioni di legge in materia di costruzione e sicurezza degli impianti, deve farsi carico di addivenire ad una soluzione che assicuri, quanto più possibile, il corretto inserimento del volume tecnico aggiunto sia con l'edificio preesistente sia con il contesto d'area in cui lo stesso si colloca.

### **Art. 6.7. Accorpamenti di più immobili storici**

In caso di intervento che preveda l'accorpamento delle unità di due o più edifici storici è fatto obbligo del mantenimento sulle facciate della loro divisione originaria da evidenziare attraverso:

- diversa tonalità cromatica del rivestimento verticale e scansione tramite elementi verticali esterni, quali ad esempio i pluviali;
- mantenimento della eventuale differente quota di imposta delle coperture;
- mantenimento delle originarie scansioni vuoti-pieni al livello del piano terra.

## **ART. 7. INTERVENTI SULLE AREE**

Gli interventi sulle aree si distinguono in interventi di demolizione, sistemazione esterna, di nuova costruzione e di riqualificazione urbana.

### **Art. 7.1. Demolizione**

Costituisce demolizione l'abbattimento di un qualsiasi manufatto senza ricostruzione in sito.

La demolizione è soggetta allo stesso titolo abilitativo necessario per realizzare un nuovo manufatto e comporta sempre l'obbligo di risistemazione ambientale delle aree interessate dall'intervento.

La demolizione non accompagnata da un progetto di ricostruzione, comporta la perdita del relativo volume.

### **Art. 7.2. Sistemazioni esterne**

Le sistemazioni esterne sono costituite dagli interventi volti a realizzare pavimentazioni, recinzioni, strade, muri di contenimento, sistemazioni a verde ornamentale o agrario, serre, movimenti di terreno, parcheggi scoperti, anche se realizzati sulla copertura di volumi totalmente interrati, riassetto idrogeologici, discariche di inerti e simili.

Dette sistemazioni sono soggette al relativo titolo abilitativo.

Tutti gli interventi di modifica dell'assetto di un'area devono tendere a rispettare e recuperare i vecchi "segni", muri divisorii e di recinzione, pergolati su pilastri in muratura ed i muri di fascia esistenti.

Nelle aree destinate a verde privato devono essere messi a dimora alberi ed arbusti propri della zona climatica del territorio comunale.

In tutti i progetti di sistemazione esterna è fatto obbligo di:

- a) rilevare le alberature presenti nel lotto di pertinenza;
- b) tutelare gli alberi con dimensioni maggiori di m 0,80 di circonferenza e/o m 12 di altezza; per il loro abbattimento è richiesta l'autorizzazione preventiva;
- c) ripiantumare, in caso di taglio autorizzato, all'interno del lotto o, in mancanza di spazio, in aree a verde pubblico limitrofe, un numero di alberi pari a quello degli alberi abbattuti.

I manufatti in lamiera, plastica o materiali ad essi assimilabili presenti sulle aree libere e all'interno di quelle di pertinenza di edifici devono essere demoliti.

### **Art. 7.3. Nuova costruzione**

Le nuove costruzioni sono regolate dal PUC a seconda degli ambiti e/o delle aree nel rispetto della edificabilità consentita.

In sede di rilascio del titolo abilitativo possono essere prescritti interventi di riquali-

ficazione del paesaggio e di riassetto idrogeologico.

Tutti gli interventi previsti in progetto sia di sistemazione idrogeologica e vegetazionale o di riqualificazione del paesaggio, anche se non interessano l'area pertinenziale della nuova costruzione, sia quelli all'interno dell'area pertinenziale devono essere completati prima della dichiarazione di fine lavori.

Non può pertanto essere presentata richiesta né rilasciata dichiarazione di agibilità o abitabilità senza il completamento delle opere di sistemazione esterna.



## **ART. 8. COSTRUZIONI NON RESIDENZIALI IN AREE DI PERTINENZA DI COSTRUZIONI ESISTENTI**

### **Art. 8.1. Fuori terra**

Sono tali le costruzioni emergenti dal piano di campagna sistemato non più di m 3,00 al colmo della copertura a falda, aventi altezza media interna non superiore a m 2,50 e destinate esclusivamente ad autorimesse private, magazzini e locali tecnici.

La loro costruzione avviene mediante il rilascio di singolo permesso di costruire a condizione che:

- occupino non più di 1/10 della superficie dell'area di pertinenza dell'edificio e abbiano superficie coperta non superiore a mq 20;
- siano collocati in aderenza al fabbricato esistente o ad una distanza minima di m 6;
- rispettino le distanze previste dalle strade e dai confini per le singole zone e abbiano caratteristiche architettoniche e impieghino i materiali indicati per singolo ambito.

### **Art. 8.2. Tettoie**

Sono tali le costruzioni prive di chiusure laterali o con un lato coincidente con un muro di fascia esistente od una parete di fabbricato.

La loro costruzione avviene mediante il rilascio di singola autorizzazione a condizione che:

- la struttura portante sia in legno con montanti fissati al suolo;
- la copertura sia a falda unica e il manto in tegole marsigliesi;
- la Sc non risulti superiore a mq 12.

La costruzione a confine è consentita previo accordo fra i proprietari confinanti.

## **ART. 9. NORME DI CARATTERE GENERALE**

Salvo le specifiche prescrizioni di cui agli articoli successivi, l'edificazione nel territorio comunale deve rispondere alle seguenti norme generali.

- a) In tutte le zone di Piano, salvo diverse prescrizioni contenute nelle presenti Norme, per le nuove costruzioni e le ristrutturazioni che comportino un aumento del carico insediativo devono essere riservate, al di fuori delle sedi stradali, aree di parcheggio per le autovetture in misura non inferiore a mq 1,00 per ogni mc 10 costruiti. Tali superfici possono essere ricavate lungo la viabilità, su area libera o in interrato. Nella loro realizzazione devono essere rispettati i seguenti

indirizzi: se sono posizionati lungo la viabilità, in aggiunta a quanto previsto dall'apposito articolo, deve essere assicurata la messa a dimora di un albero d'alto fusto ogni quattro posti auto e garantito un corretto deflusso delle acque meteoriche; nel caso di parcheggi su area libera la pavimentazione deve essere realizzata con manto permeabile, in ghiaia, in cubetti autobloccanti, in pietra naturale o in cotto, a seconda del materiale impiegato nella sistemazione esterna del fabbricato del quale fanno parte; possono essere altresì coperti con pergolati leggeri.

- b) Non possono essere adibiti ad abitazione i locali anche solo parzialmente interrati; nel caso di costruzioni su terreno in pendio possono essere adibiti a vani abitabili i locali che siano interamente fuori terra su almeno tre lati ed abbiano il piano di calpestio a quota non inferiore a quella del terreno circostante: le parti restanti, seminterrate o interrate, possono ospitare i soli vani accessori alla residenza quali bagni e ripostigli.
- c) Nell'ipotesi di aree edificabili limitrofe, non incluse in ambiti soggetti a PUO, ricadenti in zone diverse di PUC, può essere consentita la costruzione di un unico corpo di fabbrica a cavallo della linea di delimitazione di zona, a condizione che:
  - a) la superficie lorda di solaio realizzata non ecceda la somma delle superfici lorde di solaio realizzabili secondo l'indice di fabbricabilità proprio di ciascuna zona;
  - b) la destinazione d'uso dell'intero edificio sia consentita in entrambe le zone;
  - c) l'altezza dell'edificio non ecceda l'altezza minore consentita dalle presenti Norme tra quelle delle zone di PUC interessate.
- d) Nelle more di approvazione dei PUO, con la sola esclusione degli ambiti per i quali esistono SUA vigenti che sono confermati, per gli edifici esistenti sono consentiti solo opere di manutenzione e per le aree libere la sistemazione agricola ed a giardini con l'espressa esclusione di impianti a serra, locali anche precari, ecc.
- e) Per le aree destinate ad opere di urbanizzazione, sino al momento della loro realizzazione, è consentito il mantenimento dell'uso attuale e/o l'uso agricolo e per i manufatti ivi ricompresi le sole opere di manutenzione nonché le opere interne necessarie per la loro conservazione.
- f) Nel sottosuolo delle zone destinate dal PUC a servizi pubblici (verde e parcheggi) è consentita la realizzazione di depositi, attrezzature commerciali ed autorimesse che possono rimanere in regime di proprietà privata, purché vengano regolamentate da apposita convenzione urbanistica la realizzazione e l'uso delle opere pubbliche e purché le costruzioni nel sottosuolo non costituiscano impedimento ad un corretto uso del servizio pubblico previsto.
- g) Per le zone percorse dagli incendi si applicano le disposizioni vigenti in materia (L. 47/75 e L.r. 22/1984).
- h) Nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico si applicano le disposizioni di legge vigenti in materia.

## **CAPITOLO 2 - DISCIPLINA PAESISTICA**

Obiettivo della disciplina paesistica di livello puntuale deve essere quello di diffondere la qualità progettuale su tutto il territorio, affrontando il complesso delle problematiche della tutela e della valorizzazione del paesaggio ligure, non trascurando i grandi problemi afferenti la trasformazione dell'edificato, con una particolare attenzione al corretto inserimento nel paesaggio dei nuovi interventi edilizi e delle opere infrastrutturali significative.

### **ART. 10. PERCORSI DI INTERESSE PANORAMICO**

Tali percorsi devono essere valorizzati, conservati al loro uso e pavimentati con l'impiego di materiali tradizionali, e precisamente lastre di pietra, ciottoli e mattoni. In sede progettuale, per marcare il confine stradale, occorre tenere conto delle esigenze di inserimento ambientale evitando la messa in opera di soluzioni palesemente antiestetiche preferendo il parapetto in pietra con soprastante bauletto in calcestruzzo di foggia tradizionale.

In prossimità dei percorsi di interesse panoramico occorre evitare la realizzazione di manufatti emergenti di qualsiasi genere, serre comprese, che possono schermare la visuale e rappresentare un ostacolo alla fruizione del panorama; è ammessa la piantagione di siepi di altezza non superiore a m 1,00 di altezza rispetto al piano stradale, salvo quanto specificato per i parcheggi a valle della sede stradale.

I percorsi di interesse panoramico sono evidenziati nelle tavole di progetto del PUC.

### **ART. 11. ELEMENTI DI VALORE STORICO, ARCHITETTONICO E AMBIENTALE DA SALVAGUARDARE**

Nell'ambito del territorio comunale sono presenti elementi di valore storico-architettonico-ambientale che devono essere mantenuti, ripristinati e valorizzati: l'indirizzo progettuale è quello della individuazione e della tutela.

Pertanto in sede di stesura dei progetti riferiti a qualunque tipo di intervento sul territorio detti elementi devono essere specificatamente indicati negli elaborati grafici.

A titolo esemplificativo si elencano i principali elementi di valore storico concentrati soprattutto nei centri storici:

- facciate in pietra;
- altane e logge;
- sistema di volte passanti, archivolti ed archi in pietra;
- scale su archi rampanti;
- solai a volta;
- ringhiere, inferriate in ferro battuto;
- edicole sacre e nicchie ricavate nei muri esterni;
- portali ed architravi scolpiti;

– lapidi, bassorilievi e meridiane.

A titolo di esempio di riportano anche gli elementi ambientali da ripristinare e valorizzare:

- ricoveri agricoli (caselle);
- frantoi;
- cappelle lungo i percorsi;
- muri a secco in fregio a percorsi stradali;
- mulattiere con fondo lastricato.

## **ART. 12. PRINCIPI GENERALI**

### **Art. 12.1. Adattamento delle costruzioni al terreno**

Il problema dell'adattamento delle costruzioni al terreno é rilevante perché il territorio del Comune di Chiusavecchia é interessato da pendii a volte molto accentuati.

Le norme che seguono valgono sia per la realizzazione di nuovi edifici sia per la costruzione di nuove strade o di qualsivoglia antro manufatto emergente dal terreno.

Il criterio generale che deve essere sempre rispettato é “**adattare la costruzione al terreno e non il terreno alla costruzione**”.

Occorre quindi evitare:

- 1) movimenti di terra (scavi e riporti) eccessivi con creazione di terrazzamenti troppo alti rispetto alle dimensioni del volume da realizzare;
- 2) muri di sostegno e controripa con altezza superiore a quelle presenti nell'ambito circostante l'intervento.

I volumi interrati, che devono essere ricompresi nel terreno naturale, non devono ad opera ultima costituire elemento di interruzione visiva all'intorno, ma risultare perfettamente inseriti con connotati di continuità nel contesto d'ambito; nel caso in cui facciano parte di un edificio devono essere ricavati nella proiezione del fabbricato fuori terra, salvo lievi scostamenti necessari per garantirne eventualmente una forma geometrica più regolare.

Il paramento esterno dei muri di sostegno e controripa devono essere rivestiti in pietra faccia a vista.

Per quanto attiene le altezze massime consentite dei muri si rimanda alle successive disposizioni di normativa paesistica ed alla specifica disciplina urbanistica delle Aree e dei Distretti.

### **Art. 12.2. Inserimento dei nuovi volumi nell'ambiente**

La realizzazione delle nuove costruzioni deve garantire un inserimento ambientale corretto.

Fondamentale é il rispetto del rapporto tra il nuovo volume ed il sito dove lo stesso

deve essere inserito.

In funzione della tipologia del sito (sito naturale, sito parzialmente edificato, sito edificato recentemente o sito storico) nell'inserimento delle tipologie occorre rispettare in particolare alcuni principi che sono di seguito espressi.

1. Gli insediamenti in siti naturali non devono interrompere le linee dominanti del paesaggio, come il profilo del crinale, la continuità del pendio e dei terrazzamenti, la lettura in lontananza di un sito di particolare rilievo, né creare contrasti che risultino distonici per un osservatore anche occasionale; le dimensioni dei manufatti devono essere rapportate all'altezza ed alla profondità delle fasce, all'ampiezza dello spazio libero, ecc.. Nelle norme di ogni zona sono indicati gli ingombri massimi dei fabbricati, che tengono conto dell'ambito al contorno.
2. Gli insediamenti in siti parzialmente edificati devono rispettare il rapporto con il lotto, le linee tendenziali di sviluppo e le caratteristiche dimensionali degli edifici dell'intorno; nel caso di trasformazione da sito non insediato o scarsamente insediato ad altro edificato, lo studio della maglia di distribuzione dei manufatti sul terreno deve essere fatto in modo da non compromettere le zone alberate di maggior pregio ed i caratteri di continuità leggibili nel contesto.
3. Gli insediamenti in siti di recente edificazione, caratterizzati da una propria identità, devono adeguarsi alla maglia del tessuto edilizio, alle proporzioni volumetriche e tipologiche degli edifici esistenti, per costituire un naturale ampliamento del nucleo esistente.
4. Gli insediamenti in siti storici devono essere integrati sia per dimensione volumetrica sia per caratteristiche costruttive agli edifici esistenti, evitando situazioni di contrasto volumetrico e formale; per questi siti vengono fornite ulteriori specifiche prescrizioni.

Le soluzioni formali ed i caratteri dimensionali delle nuove costruzioni devono rispettare quelli della tradizione locale; sono pertanto precluse soluzioni formali o costruttive alla stessa non riconducibili, anche se esistenti nell'immediato intorno.

Nel caso di costruzione di manufatti a valle di percorsi e punti panoramici, il colmo degli edifici deve stare al di sotto di una linea ideale inclinata nella direzione del pendio e formante con l'orizzonte un angolo di 15°.

In generale nel caso di nuovi insediamenti si deve cercare di mantenere le alberature esistenti, quando queste siano originarie dell'ambiente (ulivi, querce, pini, ...).

In caso di abbattimento di alberature esistenti, quelle abbattute devono essere sostituite da nuove messe a dimora nelle vicinanze, con esclusione di quelle non facenti parte delle essenze autoctone.

Per i nuovi insediamenti è necessario realizzare nell'area di pertinenza spazi alberati nei quali sia rispettato il rapporto minimo di un albero ogni 25 mq di superficie.

Per quanto riguarda il tipo di essenze arboree da utilizzare, in assenza di specifico studio, deve farsi riferimento ai tipi di essenze arboree più comunemente presenti nelle vicinanze, con esclusione di quelle non facenti parte delle essenze autoctone.

### **Art. 12.3. Sistemazioni aree ad usi diversi**

I muri delle “fasce”, che rappresentano un imprescindibile valore di immagine del territorio agricolo e un parametro fondamentale di percezione della morfologia dei versanti, devono essere conservate.

Nella realizzazione delle opere infrastrutturali, delle strade, dell'impostazione della giacitura degli edifici e dei volumi interrati devono rappresentare riferimento di impostazione in modo da non interromperne la continuità morfologica e di scala.

#### **Art. 12.4. Parcheggi, strade di accesso ed impianti a rete**

Nella realizzazione dei parcheggi e degli accessi agli insediamenti ed ai singoli edifici occorre tenere conto delle caratteristiche orografiche, morfologiche e vegetazionali dell'intorno, che non devono risultare alterati dai nuovi interventi che devono essere armonicamente inseriti nell'insieme.

I nuovi accessi viari in zona collinare che si distaccano dalle viabilità principali devono avere la massima aderenza planoaltimetrica alla morfologia del terreno; devono essere inseriti in modo da seguire le curve di livello e da ridurre al minimo gli sbancamenti ed i rilevati; essere mimetizzati con murature in pietra a secco per ricostruire la continuità dell'ambito.

- 1) Strade di accesso a manufatti e fondi posti a quota diversa rispetto a quella della strada dalla quale si distaccano.

Occorre evitare l'alterazione eccessiva del pendio, evitando il fitto susseguirsi di tornanti; il percorso stradale deve svilupparsi in modo fluido, tale da non determinare scavi e riporti eccessivi, che interrompano l'armonia del pendio.

Nel caso di innesto su strada di rilevante importanza, l'allaccio deve avvenire attraverso uno spiazzo in quota con l'andamento della strada, affiancato alla stessa e con raccordi laterali alla strada in curva con raggio non inferiore a m 3,00, di lunghezza non inferiore a m 6,00 e profondità non inferiore a m 5 priva di recinzione, dal quale si deve staccare la nuova viabilità.

Al fine di rendere il percorso stradale più aderente al terreno, possono essere realizzate più rampe successive, raccordate da ridotti piazzali di manovra.

- 2) Strade di accesso a manufatti e fondi posti in quota con quella della strada dalla quale si distaccano.

L'innesto deve essere ortogonale alla linea di mezzera della strada e dotato di raccordi laterali in curva, con raggio non inferiore a m 3,00.

Il cancello deve essere posto in ogni caso in posizione arretrata rispetto al ciglio stradale di almeno m 5,00.

Nel caso in cui non fosse possibile realizzare accessi nel rispetto delle norme sopra descritte, occorrerà prevedere opportuni parcheggi privati lungo la viabilità pubblica da realizzare nel rispetto delle norme previste, e accessi pedonali agli edifici.

Gli impianti a rete, le linee elettriche, telefoniche e del gas devono essere realizzati in interrato, ove possibile, e comunque devono essere collocati su aree lontane dai crinali, non incidere sulla vista dei centri storici dai diversi punti panoramici né interrompere la visuale delle strade panoramiche.

I serbatoi di GPL devono essere collocati in interrato.

Di norma i muri di sostegno non dovranno avere altezza superiore ai m 3,00.

### **Art. 12.5. Recinzioni**

La recinzione di spazi di dimensioni ridotte deve essere realizzata con siepi e muretti di altezza ridotta, m 0,50-0,60.

Per la recinzione di proprietà ampie che necessitino di sicurezza, possono essere impiegati parapetti con andamento lineare in pietra o intonacati con soprastante cancellata metallica o muri ciechi con andamento lineare in pietra o intonacati, questi ultimi solo a condizione che non costituiscano impedimento per la visuale da spazi aperti al pubblico.

Le tipologie di recinzioni da adottare di norma sono le seguenti:

- in muratura di pietra a vista o intonacata di altezza non superiore a m 2,00;
- con parapetto in pietra a vista o intonacato di altezza fino a m 1,00 scandito da pilastri di altezza massima di m 2,50 con interposta cancellata metallica a disegno lineare non stravagante;
- a siepe realizzata all'interno di un'aiuola avente cordolo non superiore a m 0,60 e con l'impiego eventuale all'interno della siepe di rete metallica.

Nel caso di recinzione eseguita in prossimità di un fabbricato, l'elemento dominante al quale occorre fare riferimento è rappresentato dallo stesso edificio e la recinzione ne deve adottare i criteri di scelta formale.

Nel caso di recinzione inserita in un ambiente naturale, occorre evitare che contrasti con lo stesso.

### **Art. 12.6. Scale esterne**

Le scale di collegamento tra i terrazzamenti devono avere la rampa aderente al muro di sostegno del terrazzamento, con la sola esclusione dei casi di percorso gradonato continuo inserito nelle fasce. Per le scale ed i percorsi è prescrittivo l'uso della pietra o del conglomerato cementizio.

La realizzazione di nuove scale esterne ai fabbricati può essere consentita unicamente su spazi privati. Devono avere la rampa aderente al muro perimetrale del fabbricato; è vietata la realizzazione di rampe perpendicolari al muro perimetrale. Le rampe devono essere sostenute da muratura (piena o con archi) ed è vietato l'impiego di solette a sbalzo. Le pedate delle scale visibili all'esterno devono essere realizzate in pietra locale o in ardesia o in cotto, mentre le alzate possono essere semplicemente intonacate. La scelta del tipo di paramento della muratura è strettamente dipendente dal tipo di paramento esterno, pietra a vista o intonaco, del fabbricato del quale fa parte la nuova scala.

### **Art. 12.7. Accessi ai vani interrati**

Per l'accesso ai vani interrati posti sotto il livello stradale deve essere adottata una delle due seguenti soluzioni:

- rampa diretta attraversante il terreno con il percorso minimo e la pendenza massima, non superiore comunque al 20%,
- rampa inserita in una sistemazione degradante del terreno con cornice verde formata da cespugli e alberature.

L'accesso a vani interrati posti a livello strada (o con piccolo dislivello) devono avvenire in trincea, con copertura a giardino pensile, di profondità pari a quella nella quale viene aperto il varco e comunque non inferiore a m 3,00. In questo caso il fronte della galleria, che deve essere inserito nel muro di contenimento a valle rivestito in pietra, non deve risultare né evidenziato dall'impiego di materiali diversi dalla pietra o dall'intonaco né di eccessiva ampiezza; l'infisso di chiusura dell'interrato deve essere arretrato anch'esso di m 3,00.

### **ART. 13. RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO STORICO ESISTENTE**

L'obiettivo da perseguire negli interventi di ripristino degli immobili di interesse storico è quello di salvaguardare e ripristinare le caratteristiche costruttive e le scelte formali originarie.

Si intende per immobile storico quello la cui costruzione è antecedente alla seconda guerra mondiale, di particolare pregio compositivo, di significativo volume rispetto a quelli contermini, caratterizzato dalla presenza decorazioni e che non ha subito interventi di ristrutturazione edilizia che ne abbiano snaturato i caratteri architettonici originali.

Si intende per immobile tradizionale quello costruito con tecniche e metodi propri della tradizione (muri in pietra, intonacati o meno, solaio in legno o voltati, ecc.).

Le parti strutturali storiche (spessore dei muri, materiali dei solai e delle coperture) devono essere mantenute, riutilizzando in caso di rifacimento i materiali esistenti eventualmente integrati con altri nuovi; negli edifici tradizionali devono essere conservati i rapporti tra i pieni e i vuoti, evitando sia la realizzazione di bucatore anomale, sia la normalizzazione acritica e generalizzata delle bucatore esistenti, sia la costruzione di balconi, la cui realizzazione è consentita per garantire una più coerente soluzione formale della facciata.

Gli infissi, le persiane, i serramenti esterni devono essere mantenuti in legno; unica eccezione ammessa è per la chiusura di vani aperti (logge), per i quali è consentito l'impiego di lastra di vetro anche su telaio in acciaio.

E' vietata l'aggiunta di porticati agli edifici storici esistenti.

Nel rifacimento o nel ripristino delle coperture, occorre conservare i materiali tradizionali delle strutture e del manto di copertura (nel caso di copertura a falde tegole o ardesia) e delle pavimentazioni esterne (nel caso di coperture piane pietra locale, mattoni, ecc.) in quanto svolgono un ruolo determinante nella definizione del caratteristico aspetto che si intende proteggere.



Nel caso di rifacimento di coperture fatiscenti, la struttura in c.a. o in acciaio del tetto non deve sporgere oltre il filo della facciata.

Sulle coperture a falde inclinate non è consentita la realizzazione di bucatore a vasi-stas a filo falda; l'eventuale illuminazione può essere assicurata mediante la realizzazione di abbaini della dimensione massima di m 1,20 ogni mq 30 di falda. Gli abbaini devono essere allineati alle bucatore sottostanti.

È vietata la realizzazione di terrazzi a vasca.

I camini nuovi devono avere la stessa conformazione di quelli esistenti.

## **ART. 14. REGOLE ARCHITETTONICHE E CODICE DEI MATERIALI DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI E AGRICOLI**

### **Art. 14.1. Elementi di facciata**

#### **Art. 14.1.1. Muri di perimetro**

Negli interventi sugli immobili di interesse storico devono essere ripristinate le caratteristiche costruttive e le scelte formali originarie:

- paramento esterno in pietra naturale a vista o rifinito in intonaco;
- dimensione e forma delle bucatore con prevalenza dei pieni rispetto ai vuoti.

Per le nuove costruzioni devono essere rispettati i seguenti indirizzi progettuali:

- paramento esterno in intonaco ultimato in arenino o pietra locale a vista, con superficie a spacco naturale e tagli di dimensione varia non eccessivamente regolarizzati per evitare un aspetto complessivamente artificiale; è vietato l'impiego dell'acciaio e del cemento armato a vista;
- bucatore adeguate alla tipologia edilizia;
- davanzali in ardesia o pietra scura;
- nei parapetti di logge, terrazze e balconi è vietato l'impiego di balaustre di qualsiasi foggia, in quanto totalmente estranee all'ambito.

#### **Art. 14.1.2. Infissi e scuri**

Portoncini di ingresso, portoni di chiusura di magazzini ed autorimesse, sistemi di oscuramento, inferriate, sopraluci devono coordinarsi con l'ambiente costruito rafforzandone la tipicità e non devono essere né vistosi né produrre contrastanti stonature.

Il riferimento agli esempi esistenti che fanno parte della cultura e del linguaggio architettonico locale è guida opportuna sia per gli interventi di ripristino, per i quali

occorre utilizzare tecniche e materiali tradizionali, sia per i nuovi interventi, che, pur usando materiali e tecniche attuali, li assumeranno come evoluzione coerente di quel linguaggio.

Devono essere evitati:

- chiusure con serrande avvolgibili;
- portoncini in cristallo ed anodizzato, scuri costituiti da tapparelle avvolgibili in legno o PVC;
- inferriate in anodizzato o con disegni elaborati e stravaganti;
- sopraluci con vistose vetrate policrome.

#### **Art. 14.2. Tetti, manti di copertura, camini**

Le coperture possono essere a falde o piane.

Le coperture piane devono rivestire carattere di eccezionalità negli edifici residenziali all'interno dei centri storici e negli ambiti circostanti e sono consentite solo se consentono una soluzione tipologica-architettonica di espressione compiuta.

Le coperture a falda devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) l'inclinazione non può essere superiore al 40%; maggiori pendenze sono consentite nei soli interventi sull'esistente per mantenere l'attuale andamento delle falde;
- b) per realizzare la struttura portante può essere impiegato il materiale ritenuto più idoneo (legno, acciaio, cemento armato, ...);
- c) i cornicioni possono essere realizzati in struttura lignea con andamento inclinato in prosecuzione della falda, o in abbadini di ardesia, o con sguscia sagomata ed intonacata in corrispondenza dello spiovente, ed avere sporgenza contenuta;
- d) gli ultimi due corsi di tegole in corrispondenza della gronda possono essere sostituiti con corsi di lastre in ardesia posti in opera a corsi paralleli, secondo la foggia tradizionale;
- e) i canali di gronda devono avere sezione semicircolare ed i pluviali sezione circolare ed essere in lamiera zincata convenientemente smaltata nella gamma dei grigi fino al nero, ovvero in rame;
- f) il manto di copertura di uno stesso edificio deve essere eseguito con materiali omogenei, e possono essere impiegati solamente i seguenti tipi di materiali:
  - tegole in laterizio tipo marsigliese di colore uniforme, con l'impiego del coppo limitatamente alle linee di colmo e di intersezione tra le falde ed ai casi di intervento sull'esistente nel quale il manto sia già realizzato in coppi;
  - lastre in ardesia a spacco regolare.

Sono pertanto vietate le coperture con l'impiego di ondolux, materiali plastici, lamiera, tegole canadesi, portoghesi e simili.

Nelle zone collinari la pendenza delle falde di maggiore lunghezza deve essere disposta secondo l'andamento del terreno, in modo da accompagnare il declivio.

Qualora i locali sottotetto siano utilizzabili per residenza e/o locali accessori, possono essere previste aperture atte ad aerare ed illuminare i locali stessi; tali aperture possono essere realizzate sui timpani laterali, ove presenti, , ovvero mediante la co-

struzione di abbaini di dimensioni non superiore a m 1,50 di larghezza frontale.

I comignoli devono essere realizzati con fogge tradizionali.

Le coperture piane devono essere sistemate con materiali e finiture tali da non contrastare con le coperture circostanti; se visibili da punti panoramici la pavimentazione deve essere in pietra, cotto, graniglia di pietra o materiali simili di colore grigio o rosso mattone.

Sulle coperture a terrazzo non possono essere realizzati né nuovi volumi, né verande in alluminio anodizzato o in metallo; nel caso di verande esistenti è possibile il loro recupero procedendo alla loro sostituzione e rifacimento con l'impiego di materiali adeguati, integrandone opportunamente i volumi.

E' possibile la realizzazione di pergolati per piante rampicanti anche con struttura fissa in legno o in metallo verniciato.

Gli eventuali volumi tecnici, che comprendono sia il corpo delle scale, sia il vano ascensore e le sovrastrutture in genere (camini, lucernari, ecc.), possono essere ammessi purché:

- nel caso di copertura piana abbiano soluzione architettonica congruente con le caratteristiche della copertura;
- nel caso di copertura a falda siano adeguatamente integrati con la falda del tetto nel quale vengono realizzati.

## **ART. 15. INDIRIZZI PROGETTUALI SPECIFICI**

Alcuni ambiti richiedono indirizzi progettuali specifici, che devono intendersi integrativi ed aggiuntivi ma mai sostitutivi di quanto riportato negli articoli precedenti.

### **Art. 15.1. Ambiti Centri storici**

Si tratta dei centri storici di Chiusavecchia Capoluogo, Olivastri e Sarola.

Obiettivo primario è quello di evitare che vadano perdute testimonianze significative della tradizione edilizia dei centri, che assicurano loro identità stilistica.

Tutti gli interventi di consolidamento e riqualificazione devono essere sempre compatibili con i caratteri morfologici delle tipologie edilizie esistenti.

Gli interventi devono migliorare lo standard di qualità abitativo e recuperare a tale uso le volumetrie oggi non idonee per contenere l'espansione edilizia al loro intorno. Le indicazioni propositive sono indirizzate al recupero del patrimonio edilizio esistente e delle relative aree di pertinenza, per favorire da un lato l'adeguamento dei manufatti alle esigenze dell'abitare contemporaneo nel rispetto delle caratteristiche dell'ambiente costruito e delle peculiarità di ogni edificio e per migliorare la qualità dell'inserimento ambientale degli insediamenti esistenti realizzati nel corso degli ultimi decenni, se in contrasto.

In detti ambiti sono vietati i seguenti interventi:

- a) i rifacimenti "in stile", risultando preferibile l'inserimento di elementi costruttivi

attuali realizzati con materiali tradizionali;

- b) l'uso di materiali non locali o posti in opera con tecniche non tradizionali;
- c) l'installazione dei servizi igienico-sanitari all'esterno dei fabbricati;
- d) la piantumazione di essenze arboree e vegetali estranee alla vegetazione locale nella sistemazione delle aree pertinenti ai fabbricati oggetto di intervento.

Qualora precedenti manomissioni abbiano inserito nelle costruzioni elementi e materiali dei quali non é consentito l'impiego, gli stessi si considerano ad esaurimento e devono essere adeguati mediante loro sostituzione o modifica in occasione del primo intervento edilizio di maggiore entità rispetto alla manutenzione ordinaria.

Qualunque tipo di intervento sia di nuova costruzione sia sull'esistente deve essere inserito nell'ambiente circostante nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- i materiali previsti devono sempre preferibilmente reperiti tra quelli locali o di uso corrente e posti in opera secondo le tecniche di lavorazione tradizionali;
- è preferibile alla sostituzione integrale il reimpiego di tutti quegli elementi preesistenti, che possono essere riutilizzati in modo soddisfacente;
- le parti metalliche (sopraluci, infissi di negozi, griglie di protezione, chiusure di sicurezza, recinzioni, ecc.) devono essere realizzate in ferro. Le parti in ferro devono avere forme e disegni semplici, con dominante verticale, lasciate al naturale o protette da vernice trasparente o da smalto scelto nella gamma dei grigi fino al nero;
- la pietra locale ammessa è l'ardesia e l'arenaria, che deve essere messa in opera secondo la lavorazione tradizionale.

Di seguito sono riportati gli interventi consentiti sui vari elementi che compongono un fabbricato.

#### **Art. 15.1.1. Pareti esterne**

Si precisa innanzitutto che devono essere demoliti tutti gli elementi o le aggiunte che risultino in contrasto con l'impianto tipologico ed i caratteri compositivi ai quali il recupero deve tendere ed in particolare i servizi igienici ed i gabbionti sporgenti dai muri di perimetro o emergenti dal tetto.

Nel caso di ripristini realizzati con l'impiego di strutture in cemento armato, acciaio o comunque altri materiali non tradizionali, questi non devono risultare visibili dall'esterno sia in facciate principali sia in facciate secondarie.

Tutte le canalizzazioni elettriche, idriche, fognarie, con la sola esclusione dei pluviali, devono essere preferibilmente inserite nelle murature; tale incasso deve essere eseguito in concomitanza con gli interventi di rifacimento o di ripristino della facciata. Le breccie devono essere ripristinate con materiali analoghi a quelli esistenti.

E' altresì permesso realizzare canne fumarie esterne purché correttamente inserite nel disegno architettonico di facciata.

Ai fini dell'osservanza delle norme di sicurezza, la presenza di canalizzazioni esterne può essere tollerata sulle facciate secondarie.

I pluviali di discesa delle acque meteoriche dei tetti, se esterni, devono seguire un andamento rettilineo verticale ed essere realizzati in lamiera zincata smaltata o in

rame, a sezione circolare, e raccordati a terminali in ghisa.

Le acque meteoriche a livello del suolo devono essere quindi incanalate e convogliate nella rete comunale ove esista o nei naturali canali di impluvio.

Nei pluviali è assolutamente vietato immettere acque domestiche di rifiuto.

Per le facciate sono previsti due tipi di finitura per il paramento esterno:

- in pietra naturale a vista;
- in intonaco tinteggiato.

È consentita sulle murature in pietra l'esecuzione, attorno alle aperture, dei riquadri in intonaco tinteggiato in bianco.

Per le murature esterne eseguite in pietra a vista è consentita per la protezione dall'umidità una leggera stilatura in cemento di colore molto simile a quello della pietra utilizzata, leggermente concava rispetto alla pietra preesistente. In tutti i casi dove possibile, è obbligatorio il ripristino della facciata in pietra, eliminando l'intonaco esistente ed integrando le parti manomesse con pietra locale della medesima pezzatura, provenienza e lavorazione.

Si può procedere a rintonacare le facciate già intonacate, oppure quelle sulle quali sono presenti inserimenti, chiusure o sopraelevazioni con mattoni o altri materiali, che non sia possibile ripristinare in pietra.

L'intonacatura deve essere finita in arenino fine con l'impiego di tecniche tradizionali.

È vietato l'impiego di intonaci plastici con grane e corrugamenti artificiosi diversi, i rivestimenti in ceramica, l'inserimento casuale di pietre e mattoni, i mosaici, le pitture plastiche e impermeabili che non consentano la traspirazione del muro; le pitture devono essere minerali o a calce con additivi naturali.

Le murature perimetrali esterne intonacate devono essere opportunamente tinteggiate con colori di aspetto opaco intonati con l'ambiente e con gli edifici circostanti.

Non sono consentite tinteggiature parziali delle facciate, né l'impiego casuale di tinte diverse nella facciata di un organismo edilizio considerabile autonomo, con la sola esclusione di cornici, marcapiani, decorazioni, né colori diversi per la stessa tipologia di elementi (opere in ferro, serramenti).

Ogni corpo di fabbrica deve essere distinto dai contermini per il colore, anche solo per una diversa tonalità dello stesso.

Nella tinteggiatura delle facciate si deve cercare di recuperare, ove possibile, la tonalità di quelle storiche preesistenti: i colori consentiti sono comunque quelli a base di terre e compresi nel repertorio tradizionale locale, quali gli ocri, i beige ed il rosa ligure.

Limitatamente al piano terra è consentita la realizzazione di una zoccolatura eseguita con lastre di ardesia o simile, lisce o parzialmente bocciardate, di altezza non superiore al metro, con graffe ferma pietra in ferro battuto.

I gradini delle scale visibili dall'esterno, i davanzali e le soglie devono essere realizzati in pietra naturale o in ardesia; gli stipiti laterali delle aperture, con esclusione dei portoni di ingresso per i quali è consentita l'esecuzione dell'intera cornice devono essere realizzati in pietra o intonaco.

Sulle facciate cieche è consentito realizzare murales intonati con l'ambiente del qua-

le il fabbricato fa parte, che devono essere approvati specificatamente dall'Amministrazione Comunale.

Nella realizzazione delle facciate di nuove parti di edifici devono essere seguite le indicazioni previste per il patrimonio edilizio esistente.

#### **Art. 15.1.2. Coperture**

Nelle operazioni di ripristino deve tenersi conto delle tecniche e dei materiali tradizionali che sono contrassegnati da queste caratteristiche:

- tetti a falde inclinate;
- struttura portante in legno;
- manto di copertura in tegole marsigliesi o in ardesia;
- camini in muratura con copertura con lastra di pietra piana, o con lastre di pietra inclinate ad uno o due spioventi.

Non é consentita la modificazione dell'inclinazione delle falde del tetto.

#### **Art. 15.1.3. Altane e logge**

Le altane sono le caratteristiche grandi aperture, ad arco in pietra o rettangolari con architrave in legno, dei locali sottotetto utilizzati un tempo come essiccatoi.

Le altane esistenti sono riconfermate nella forma e nella posizione attuale.

Nel caso di loro ripristino la struttura orizzontale di sostegno della falda di copertura deve essere realizzata con travi in legno a vista o ad arco in pietra a seconda delle modalità originarie di esecuzione; parapetti e pilastrate di sostegno devono essere ripristinati con materiali che per aspetto e colore siano identici a quelli della sottostante facciata; i davanzali devono essere in pietra locale o in ardesia.

Non è consentito in alcun caso la sostituzione dei parapetti con ringhiere o balaustre.

Le aperture modificate o chiuse parzialmente devono essere ripristinate nelle dimensioni originarie.

Le aperture delle altane o quelle dei locali che per la loro funzione precedente abbiano una particolare ampiezza possono essere chiuse da infissi, anche apribili, con telaio metallico leggero e vetro privi di partizione interna e di scuri esterni.

#### **Art. 15.1.4. Balconi**

I balconi all'interno dell'antico nucleo rappresentano un fenomeno episodico che deve essere mantenuto tale.

È consentita la realizzazione di nuovi balconi, nel rispetto delle simmetrie, dell'articolazione dei pieni e dei vuoti, sulle facciate prospettanti su spazi privati ovvero su spazi pubblici di profondità non inferiore a m 5,00 nel rispetto delle seguenti condizioni:

- sia presentato un progetto per l'intera facciata, che deve essere a sua volta inserita nella cortina degli edifici circostanti;

- non siano realizzati ad un'altezza inferiore ai m 4,50 dal piano di calpestio sottostante se carrabile, riducibile e m 3,50 negli altri casi;
- non abbiano uno sporto superiore a m 1,20 rispetto al filo esterno della facciata ed una lunghezza superiore a m 2,40;
- siano eseguiti con gli stessi materiali usati per i balconi esistenti sulla facciata sulla quale si interviene o su quelle contermini, nel rispetto di quanto sopra precisato ovvero in lastre di pietra scura, poggianti, secondo la tradizione ligure, su mensole in pietra o, se in cemento armato, intonacate in modo identico alla facciata dell'edificio, incastrate nella muratura di perimetro;
- le ringhiere devono essere in ferro lavorato secondo motivi tradizionali e comunque dello stesso disegno di quelle eventualmente esistenti, ovvero coordinate a griglie, sopraluci o altri elementi in ferro battuto presenti nello stesso edificio o in quelli contermini.

#### **Art. 15.1.5. Serramenti esterni**

Fanno parte dei serramenti esterni le finestre e le portefinestre con i relativi infissi di oscuramento, i portoni di accesso, i serramenti dei negozi, degli accessi carrabili e le chiusure di sicurezza.

Le finestre di una stessa facciata devono mantenere la logica distributiva e conservare le forme originarie.

Per le bucatore preesistenti ostruite, una volta valutatane la congruenza con la logica distributiva originaria nella facciata, occorre, se congruenti, schermarle con persiane del tipo e della foggia di quelle già presenti sulla facciata, ovvero, se non congruenti, intonacarle come la restante facciata, senza lasciarne traccia.

Il telaio fisso deve essere alloggiato in mezz'opera del muro o al filo interno in modo che le ante mobili non sporgano all'esterno in posizione di chiusura.

Le finestre vetrate devono essere preferibilmente in legno dipinto in bianco avorio o lasciato al naturale, e vetro e possono avere apertura tradizionale a battente, a bilico o ad anta-ribalta; i pannelli vetrati possono essere interrotti da traverse orizzontali nel rispetto delle tradizionali proporzioni.

Sono vietate le finestre all'inglese e l'impiego dell'alluminio anodizzato e del PVC; può essere autorizzato l'impiego dell'alluminio purché verniciato bianco e a condizione che l'infisso abbia ripartizioni tradizionali.

Su ogni facciata per ogni corpo di fabbrica le finestre in modo unitario devono essere o meno dotate di infisso esterno di oscuramento: nel caso in cui ne siano dotate il tipo da impiegare è esclusivamente la persiana alla genovese in legno con antina rialzabile o meno.

Non è consentito l'uso di tapparelle a scorrimento verticale sia in plastica sia in legno.

Le persiane devono essere smaltate in colore verde vagone.

Tutti i serramenti esterni devono essere tinteggiati nella medesima gradazione di colore sulla facciata di uno stesso edificio.

È fatto divieto assoluto ingombrare con ante di porte, persiane, portoni e cancelli

strade e piazze pubbliche.

Le grate di protezione devono avere disegno semplice, simile a quello delle ringhiere e dei poggioli eventualmente esistenti.

Le aperture anomale su una facciata o troppo grandi o con forme non originarie, devono essere riportate alla misura e forma delle altre aperture presenti sulle facciate.

È consentita la realizzazione di portefinestre per garantire un corretto rapporto aerilluminante; in tal caso, in assenza di balcone, tra la persiana e l'infisso interno deve essere posta una protezione realizzata con ringhiera in ferro battuto.

Gli architravi, quando sono in legno, devono essere conservati, provvedendo alla sostituzione del travetto se necessario.

In corrispondenza delle porte d'ingresso principali delle abitazioni è consentita la realizzazione di tettoie per il riparo dalle acque meteoriche purché:

- non aggettino su strada destinata alla viabilità veicolare ed abbiano sporgenza non superiore a m 0,60 e larghezza di poco superiore all'apertura sottostante;
- non alterino elementi di pregio come sopraluci ed archi;
- siano poste ad altezza minima di m. 2,50 misurata nella parte più bassa del terreno;
- siano realizzate esclusivamente con i materiali concessi per le coperture o in vetro su struttura in ferro battuto.

Le sopraluci esistenti, sia a semicerchio sia rettangolari con le grate o inferriate in metallo, devono essere conservate; possono essere dotate di infisso in metallo e vetro, apribile a vasistas verso l'interno; quelle chiuse in muratura devono essere ripristinate.

La realizzazione di nuove sopraluci a semicerchio è ammessa purché siano mantenute le caratteristiche delle forme e dei materiali tradizionali delle sopraluci esistenti, non eccedano la larghezza del portone sottostante e non vengano danneggiati elementi decorativi di interesse rilevante.

Le porte ed i portoni devono mantenere la dimensione originaria della apertura. Devono essere realizzati in legno ad una o due ante, a seconda dell'ampiezza del vano; nei casi di locali residenziali a piano terra, è consentita la sostituzione con porte con finestra a vetri apribili verso l'interno e grata metallica di protezione, esclusivamente ai fini del soddisfacimento del rapporto aero-illuminante previsto per legge.

I serramenti delle aperture degli accessi carrai devono essere in legno naturale o con superficie esterna in lamiera smaltata e preferibilmente del tipo basculante; essi devono aprirsi solo verso l'interno degli edifici.

I serramenti delle aperture di attività commerciali, artigianali e professionali non devono sporgere dal filo del perimetro dell'edificio, non devono alterare elementi di pregio come archi o sopraluci, e possono essere arretrati all'interno del perimetro stesso per motivi di esposizione.

Gli infissi in ferro e gli elementi in ferro battuto esistenti, quali le grate di protezione, le ringhiere di scale e balconi devono essere dipinti nelle gamme dei grigi/neri o protetti da una vernice trasparente data direttamente sulla base in ferro anche se arrugginita.



**Art. 15.1.6. Archivolti**

Gli archivolti rappresentano una delle caratteristiche più frequenti ed importanti dell'architettura ligure.

Per quanto possibile è necessario limitare al massimo gli interventi su dette strutture, mantenendole nella forma attuale, senza modificare i materiali originari impiegati, la quota della chiave di volta o dei solai. E' ammesso il consolidamento delle strutture portanti.

**Art. 15.2. Ambiti residenziali lungo la S. S. n. 28 prossimi al centro storico del Capoluogo e in contiguità visiva con lo stesso**

Obiettivo dei nuovi interventi è il consolidamento dei caratteri del tessuto edilizio esistente, caratterizzato da edifici in linea lungo la strada statale.

Anche le nuove costruzioni, che devono essere caratterizzate da una analoga tipologia e dallo stesso linguaggio architettonico, devono essere distribuite linearmente lungo la strada principale per garantire una propria identità al costruito.

I nuovi volumi non devono interferire con la percezione del paesaggio esistente e devono assicurare le stesse vedute panoramiche.

In aggiunta alla indicazioni contenute nell'articolo delle "Regole architettoniche e codice dei materiali", si prescrive quanto segue:

- il paramento esterno dei muri degli edifici deve essere in intonaco;
- le ante di oscuramento devono essere persiane verniciate in verde scuro o marrone;
- portoni e portoncini delle abitazioni devono essere in legno anche con parti in vetro; per la chiusura di autorimesse, depositi e simili sono ammesse le serrande basculanti in legno o in acciaio smaltate anch'esse nello stesso colore delle ante di oscuramento;
- i muri di sistemazione del terreno devono essere in pietra locale a vista;
- i posti macchina all'aperto possono essere protetti superiormente da strutture leggere in acciaio o legno e la protezione dal sole garantita da rampicanti;
- particolare cura deve essere posta nella realizzazione degli accessi carrai, nella recinzione e nella sistemazione dell'area di pertinenza degli immobili, area dalla quale deve essere eliminata qualunque costruzione precaria, "baracche" e simili;
- in sede di progetto devono essere evidenziati i rapporti con il centro storico limitrofo.

**Art. 15.3. Ambiti residenziali in prossimità dei Centri Storici**

Si tratta di piccole zone di espansione in prossimità dei tre centri storici del Capoluogo, di Olivastri e di Sarola, nelle quali sono presenti prevalentemente edifici con tipologia mono o bifamiliare, che non presentano caratteri unitari.

L'assetto insediativo non ha una ben definita caratterizzazione e l'inserimento paesi-

stico è piuttosto casuale.

La situazione complessiva in atto è suscettibile di interventi di modificazione e di integrazioni del tessuto edilizio.

La trasformazione prevista deve creare un ambiente costruito di pregio, con la realizzazione di volumi circondati da ampi spazi verdi (giardini e orti), mantenendo una densità bassa.

Per la realizzazione dei nuovi interventi devono essere impiegati materiali, finiture, infissi e trattamenti cromatici siano armonizzati con le costruzioni tradizionali liguri, per consentire un migliore inserimento ambientale dei manufatti.

L'edificazione deve essere contenuta entro volumi con ridotto impatto, di sviluppo in altezza contenuto e produrre un basso consumo di suoli; la tipologia deve continuare ad essere mono o bifamiliare.

Al fine di garantire il miglior inserimento dei nuovi interventi nel paesaggio esistente ed al fine di conservare il carattere sparso dell'edificato, ogni progetto di intervento deve essere corredato da uno studio d'insieme, costituito anche da analisi sui caratteri morfologici, vegetazionali ed insediativi di un intorno significativo.

Con riferimento all'intorno significativo, si deve fare in modo che il nuovo intervento consolidi l'immagine attuale degli edifici esistenti.

Particolare attenzione deve essere rivolta allo studio dell'inserimento degli edifici ed alla sistemazione a verde delle aree di pertinenza.

L'edificazione deve essere intercalata con piantumazioni arboree, le cui specie devono essere presenti in detto intorno al fine di conservarne la tipologia.

Gli edifici devono essere disposti seguendo l'andamento delle linee di livello, con il lato maggiore parallelo alle curve stesse, sfruttando la pendenza naturale del terreno.

I muri emergenti dal suolo devono avere altezza non superiore ai m 3,00, paramento esterno in pietra locale a spacco.

Gli spazi di manovra ed i parcheggi pertinenziali devono essere inseriti planimetricamente seguendo il più possibile le curve di livello e mimetizzando i cambiamenti di quota con muretti in pietra a secco e zone verdi.

Gli interventi non devono compromettere le vedute strade e percorsi panoramici di pubblico accesso e alterazioni dei profili del paesaggio.

Le nuove realizzazioni devono attestarsi preferibilmente sulla trama dei percorsi esistenti e di nuovo impianto, che rappresentano l'ossatura portante dello sviluppo dell'insediamento.

I nuovi tracciati viari devono avere la massima aderenza planoaltimetrica alla morfologia del terreno, riducendo al minimo sbancamenti e rilevati, rispettando il più possibile la vegetazione presente.

#### **Art. 15.4. Distretti artigianali e commerciali in prossimità della S. S. n. 28**

In dette zone sono consentite nuove costruzioni non residenziali, aventi destinazione commerciale ed artigianale, secondo le norme caratterizzanti ogni specifica zona,

che devono garantire una propria identità all'intero ambito interessato. Dovrà essere rivolta particolare attenzione allo studio della tipologia che si richiede unitaria, all'inserimento degli edifici ed alla sistemazione a verde delle aree di pertinenza sia per la vicinanza della zona al centro storico sia per la visibilità della stessa dalla Strada Statale n. 28.

Gli edifici devono essere dislocati con il lato maggiore lungo le linee di livello in modo da evitare sbancamenti eccessivi e contenere al massimo le opere di modificazione della morfologia dei luoghi e porre la massima attenzione all'equilibrio tra area impermeabilizzata ed area naturale, per la conservazione dell'equilibrio idrogeologico dei versanti.

Le modifiche planimetriche rispetto all'andamento naturale del terreno non possono superare il 30% del sedime dell'edificio e l'altezza massima dei muri di sostegno e controripa, il cui paramento esterno deve essere in pietra naturale a vista, non possono superare i m 4,00.

In caso di successione verticale di terrazzamenti occorre che almeno il 10% della fascia di terreno interclusa sia sistemata a scarpata per interrompere con l'interposizione di verde la successione dei paramenti murari.

All'interno della medesima area d'insediamento:

- dovrà essere osservata coerenza e unitarietà sia nelle soluzioni compositive sia nell'uso dei materiali, tranne nel caso di preesistenze non congruenti alle disposizioni della presente disciplina paesistica;
- i diversi fabbricati dovranno essere collocati secondo un predefinito disegno distributivo che tenga conto di unitari criteri di allineamento e distribuzione con un'organica previsione sia degli spazi a servizi sia della viabilità di distribuzione interna;
- lungo la viabilità di distribuzione interna e a margine delle aree di servizio dei fabbricati devono essere messe a dimora alberature di alto fusto nelle essenze tipiche della zona per realizzare quinte verdi.

Per l'intero areale devono essere previste attrezzature d'arredo uniformi.

Le coperture degli edifici devono essere esclusivamente a falde, con pendenza compresa tra il 15% ed il 30%, profondità di ogni falda non superiore a m 10,00, manto in tegole marsigliesi, tegole in cemento liscio colore grigio ardesia o pietra naturale locale. Le falde dovranno sporgere in modo contenuto rispetto al filo della muratura ed è vietato il loro contenimento all'interno di muretti perimetrali. È pertanto vietata la realizzazione di coperture piane.

Le pareti verticali devono essere in muratura, regolarmente intonacate e tinteggiate; sono ammessi tamponamenti in blocchi prefabbricati del tipo faccia a vista, mentre è vietato l'uso di strutture in elevazione prefabbricate e la realizzazione di bucatore a nastro sia orizzontali sia verticali.

Lungo la viabilità ed i piazzali è vietato l'accumulo di materiali non protetti da adeguati schermi che ne impediscano la visibilità dall'esterno.

Il progetto edilizio deve prevedere il mantenimento delle essenze arboree eventualmente esistenti; nel caso di abbattimento di alberi ad alto fusto ne è imposta la sostituzione con altri in eguale numero.

**Art. 15.5. Altri ambiti**

Per i restanti ambiti individuati sul territorio occorre fare rimando all'articolo relativo alle "Regole architettoniche ed al codice dei materiali".

**Art. 15.6. Spazi ed attrezzature pubbliche. Infrastrutture viarie. Impianti a rete**

Per l'assetto paesistico di livello puntuale viene fatto rimando, per quanto compatibili, alle indicazioni fornite per i diversi ambiti nelle quali le opere di urbanizzazione ricadono.

I materiali da impiegare devono essere consoni al sito in cui il servizio sorge.

## **CAPITOLO 3 - SPAZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE – INFRASTRUTTURE VIARIE - IMPIANTI A RETE**

### **ART. 16. MODALITA' DI ATTUAZIONE**

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria possono essere realizzate sia dall'Amministrazione Comunale e/o dagli enti competenti erogatori dei servizi, sia direttamente dal concessionario anche a scomputo dei corrispondenti oneri dovuti, secondo le modalità e garanzie stabilite dal Comune ai sensi dell'art.12 della L.r. 25/1995 e s.m. e i..

### **ART. 17. NORME GENERALI**

Sulle tavole sono individuate le aree destinate ai servizi pubblici o di uso pubblico a soddisfacimento del peso insediativo calcolato ai sensi dell'art. 33 della L.r. n. 36/1997.

Il fabbisogno è verificato a livello comunale per quanto attiene i servizi collettivi, mentre per il verde i parcheggi sono verificati per ogni singolo ambito o distretto; le rispettive superfici possono essere compensate in funzione dell'effettivo fabbisogno. Le strutture scolastiche sono già oggi sufficienti anche per l'eventuale futuro fabbisogno indotto dall'incremento della popolazione previsto.

Ogni area a servizi può essere attuata anche in forma parziale (stralcio), previa predisposizione di progetto unitario che interessi l'intera area.

Modifiche (possibilità di flessibilità) alle indicazioni cartografiche sono possibili qualora ne venga comprovata una maggiore funzionalità o per ragioni d'opportunità determinate da fabbisogni sopraggiunti; le modifiche di cui sopra non possono comunque ridurre la superficie prevista, l'uso pubblico del servizio e la sua accessibilità.

Le opere di urbanizzazione primaria sono assentibili in tutto il territorio comunale: le volumetrie accessorie debbono distare da strada pubblica m 3,00 o essere collocate dove espressamente indicato dall'eventuale progetto esecutivo della strada; esse non sono subordinate all'indice di fabbricabilità: la loro dimensione discenderà da ragioni normative e funzionali.

Nella progettazione di nuovi insediamenti devono essere previste cabine elettriche e gli altri impianti accessori da concordare con gli Enti erogatori dei servizi.

Tali manufatti tecnici realizzati con materiali, forme e colori compatibili con l'edificato circostante e comunque mimetizzate rispetto all'ambiente di appartenenza, possono essere collocati anche in sottosuolo fra i distacchi di edifici senza obbligo di rispetto della Df e Dc.

Le opere di urbanizzazione secondaria possono essere realizzate su aree destinate a servizio pubblico nel PUC o su altre aree previa documentata e comprovata opportunità. Se previste all'interno delle aree di PUC all'uopo destinate, non sono subordinate all'indice di fabbricabilità, in quanto dimensioni, rapporto di copertura, altez-

za, ecc. discenderanno da ragioni di necessità e dalle disposizioni normative specifiche di ogni servizio; la distanza dai confini e dalle strade è fissata in m 5,00 e dagli edifici in m 10,00.

## **ART. 18. ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE**

Le zone destinate ad attrezzature di interesse comune sono individuate mediante apposito simbolo grafico nelle tavole di Piano.

Sono da intendersi pubbliche anche quelle attrezzature a proprietà e gestione privata riconosciute idonee, purché, tramite apposita convenzione stipulata tra i privati ed il Comune, venga ufficialmente riconosciuta e ratificata l'adeguata fruibilità pubblica delle medesime.

Le aree destinate ad attrezzature di interesse comune sono suddivise nelle seguenti zone:

**Ss** = zone per attrezzature destinate a sedi comunali, centri sociali, attrezzature culturali, sportive, e sanitarie;

**Sc** = zone per attrezzature scolastiche, quali asili nido, scuole materne, dell'obbligo;

**Sr** = zone per attrezzature destinate al culto ed all'esercizio del ministero pastorale.

Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ampliamento per consentire una loro migliore e più razionale utilizzazione.

## **ART. 19. ZONE DESTINATE A VERDE PUBBLICO CON FUNZIONE RICREATIVA**

Le aree a verde pubblico sono destinate alla conservazione (Vs) e creazione (V\*) di aree per giardini e parchi per il gioco e per attività sportive e ricreative; devono essere dotate delle attrezzature indispensabili, panchine, giochi, ecc., da realizzare nel pieno rispetto dell'ambiente.

Deve essere prestata particolare cura per la manutenzione ed il ripristino della vegetazione esistente, ponendo a dimora essenze tipiche della zona; i percorsi pedonali e le aree di sosta devono avere opportuna pavimentazione.

Nell'ambito di dette zone devono essere reperiti i parcheggi di pertinenza.

E' consentita la costruzione di piccoli edifici di servizio e chioschi nel rispetto dei seguenti parametri:

$H = m\ 4,00$

$Dc = m\ 3,00$

$Rc = mq/mq\ 0,05$

Le zone destinate agli impianti propriamente sportivi (tennis, campo di calcio, ecc.) non possono superare il 70% dell'intera zona a verde pubblico; il restante 30% deve

essere adibito a verde.

E' ammessa la copertura stagionale degli impianti con palloni pressostatici o simili.

## **ART. 20. ZONE DESTINATE A SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO**

Negli elaborati grafici sono individuate le aree a parcheggio esistenti (P) e quelle di progetto (P\*); nella loro realizzazione occorre porre particolare cura al loro inserimento dal punto di vista ambientale, rispettando il più possibile la vegetazione d'alto fusto esistente e l'andamento del terreno; devono sempre essere previste le opportune opere di verde d'arredo, alberature di alto fusto, ove possibile, e cespugli scelti tra quelli della vegetazione locale, per i quali devono essere previsti adeguati sistemi di irrigazione.

Lungo le strade è consentita la realizzazione di parcheggi sia pubblici, sia privati, nella cui realizzazione devono essere rispettate le prescrizioni che seguono e che differiscono in funzione della loro collocazione nei confronti del declivio.

Nella loro realizzazione non devono essere rispettate le distanze dalle strade di cui al successivo Art. 21.

### **Art. 20.1. Parcheggi posti a monte della sede stradale**

In presenza di muro controripa, devono essere realizzati mediante incasso nel muro esistente, in posizione arretrata rispetto al ciglio stradale di almeno m 1,00, con i due estremi del muro di controripa arrotondati con una curva avente raggio anch'essa di m 1,00.

Nel caso di parcheggi scoperti, al fine contestualmente di migliorare il loro inserimento nell'ambiente, mitigare l'impatto delle opere sul contesto e consentire la protezione dal sole, può essere realizzata una copertura mediante leggeri pergolati ornati con piante rampicanti tipiche del luogo.

Nel caso in cui il muro esistente abbia altezza non inferiore a m 2,80 i parcheggi devono essere coperti e la copertura deve essere sistemata a giardino pensile; la quota di coronamento del parapetto delimitante il giardino pensile deve essere pari alla quota della testata del muro esistente, in modo da non interromperne la continuità, mentre ai due estremi devono essere previsti i raccordi in curva con raggi di m 2,00; non possono essere previsti infissi di chiusura e le autovetture devono parcheggiare ad una distanza di almeno m 1,00 dal ciglio della strada.

Nel caso in cui, in considerazione dell'ampiezza del taglio, fosse necessario realizzare strutture portanti verticali, le stesse dovranno avere andamento rettilineo come i relativi portali.

Infine, nel caso in cui si vogliano realizzare parcheggi dotati di infissi esterni di chiusura, il muro deve essere arretrato di tre metri dal ciglio della strada sulla quale prospetta, con le parti laterali raccordate in curva con raggio di m 3,00.

La lunghezza massima di detti "tagli" non può superare i m 12,00, esclusi i raccordi

in curva, e l'altezza massima interna dell'eventuale vano ricavato i m 2,40.

In presenza di scarpata, fermo restando l'arretramento di m 1,00 rispetto al ciglio stradale, la realizzazione di muri controterra deve seguire l'andamento della scarpata stessa sia lateralmente sia nella parte terminale, con raccordi laterali, in corrispondenza del ciglio della strada su cui prospettano, in curva con raggio di m 1,00.

Il progetto di detti manufatti deve essere esteso lateralmente in misura adeguata e comunque non inferiore a m 30,00 per lato in modo da consentire una corretta valutazione dell'inserimento del manufatto nell'ambiente.

## **Art. 20.2. Parcheggi posti a valle della sede stradale**

Possono essere realizzate piazzole della profondità massima di m 6,50, sostenute da muri di altezza non superiore a m 3,00 e lunghezza non superiore ai m 12,00 con l'esclusione dei raccordi che devono essere previsti alle due estremità con angolo di incidenza rispetto alla strada sulla quale prospettano non superiore ai 30°, sulle quali le auto possono essere disposte in linea o a spina di pesce, ad una distanza dal ciglio della strada non inferiore a m 1,00.

L'intervallo tra due piazzole consecutive non può essere inferiore ai m. 36,00.

Nel caso di aree pianeggianti la lunghezza delle piazzole può essere maggiore, a condizione che vengano intervallate da ampie aiuole piantumate con cespugli tipici della zona.

I muri di sostegno devono avere paramento esterno in pietra locale a vista; al di fuori delle zone panoramiche é consentita la loro copertura esclusivamente con pergolati leggeri e la protezione dal sole garantita a mezzo di piante rampicanti.

Nelle zone panoramiche, la delimitazione verso valle può essere realizzata con parapetto in pietra e soprastante bauletto in calcestruzzo liscio di foggia analoga a quelli esistenti lungo le strade statali di altezza non superiore a m 0,50 con soprastante ringhiera di protezione di disegno lineare e tale da non costituire barriera visiva.

## **ART. 21. INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'**

La rete stradale esistente e di progetto è quella indicata nella tavole di zonizzazione del PUC.

Le definizioni e le caratteristiche delle strade sono quelle riportate nel Nuovo codice della strada (Decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285) e nel Regolamento (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e s.m. e i.).

Le zone adibite alla viabilità sono destinate alla costruzione di nuove sedi stradali o all'ampliamento delle esistenti per il traffico veicolare e pedonale.

Le indicazioni di PUC relative alla definizione dei tracciati delle sedi stradali di progetto, ovvero di quelle esistenti da ampliare o modificare, hanno carattere sostanzialmente indicativo per cui in sede di progettazione esecutiva potranno subire modificazioni planimetriche ed altimetriche da contenere nell'ambito delle relative fasce



di rispetto, che si intende a progettazione esecutiva approvata conseguentemente modificate.

Gli obiettivi che si devono perseguire in sede di esecuzione degli interventi sulla viabilità esistente sono quelli del miglioramento e possibilmente dell'eliminazione delle strettoie e delle curve pericolose o con scarsa visuale e della separazione tra viabilità carrabile e pedonale, nel rispetto di quanto in appresso specificato.

### Art. 21.1. Le fasce di rispetto

Le fasce di protezione stradale sono riservate alla razionalizzazione della rete stradale secondo quanto disposto dal Decreto Legislativo 30 aprile 1992 n.285, "Nuovo codice della strada", e dal Regolamento relativo.

Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione.

Nel caso di interventi previsti di demolizione totale o parziale è consentita la ricostruzione all'interno delle fasce di rispetto a distanza dal ciglio stradale non inferiore a m 3,00 in altra area edificabile anche in altro ambito senza aumento della SI di so-lai.

Le fasce di rispetto, espresse in metri, per le categorie di strada presenti sul territorio comunale, secondo il decreto citato, sono le seguenti:

Categoria	Tipo C Extraurbane Secondarie	Tipo D Urbane di scorrimento	Tipo E Urbane di quartiere	Tipo F Locali
<b>1. EDIFICI</b>				
Fuori dai centri abitati	30	-	-	20 ovvero 10 per le vicinali
Fuori dai centri abitati, ma in zone edificabili o tra- sformabili con PUC	10	-	n.s.	n.s.
Dentro i centri abitati	-	20	n.s.	n.s.
<b>2. MURI DI CINTA</b>				
Fuori dei centri abitati	3	3	n.s.	n.s.
Dentro i centri abitati	n.s.	2	n.s.	n.s.

Si precisa che le mulattiere non carrabili sono assimilate alle vicinali.

Nei casi indicati con n.s. viene fatto rimando a quanto previsto in appresso dalle presenti norme.

Fuori dai centri abitati, le distanze minime da rispettare per impiantare alberi e siepi lateralmente alla strada, nell'ambito delle proprietà private, sono le seguenti:

- per gli alberi: l'altezza massima raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a m 6,00;
- per le siepi, anche a carattere stagionale, tenute ad un'altezza non superiori a m 1,00 e per recinzioni non superiori a m 1,00 di altezza, anche in legno, rete metallica e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in

cordoli emergenti non oltre cm 30 dal suolo: non inferiore a m 1,00;

- per le siepi, per le piantagioni e per le recinzioni di altezza superiore a m 1,00 sul terreno, costituite come sopra indicato, e per quelle di altezza inferiore a m 1,00 sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre cm 30 dal suolo: m 3,00.

Le aree ricadenti nelle zone di rispetto della viabilità sono inedificabili anche se appartengono a specifiche zone di piano e sono dotate di indice di edificabilità trasferibile ed asservibile ad interventi realizzati nell'ambito della zona della quale fanno parte.

Al loro interno è assentibile la costruzione di servizi funzionali (quali l'illuminazione ed i semafori), di infrastrutture tecnologiche a servizio della viabilità, di opere di urbanizzazione (reti idrica, fognaria, elettrica, telefonica) purché interrato, l'allaccio di strade di servizio alle zone limitrofe; nell'installazione di chioschi, edicole e similari al di fuori dei centri abitati deve essere rispettata la distanza minima di m 3,00 dal confine stradale.

All'interno delle curve, fuori della proprietà stradale, si deve assicurare una fascia di rispetto della profondità indicata all'art. 27 del Regolamento, inibita a qualsiasi tipo di costruzione, di recinzione e di deposito.

#### **Art. 21.2. Le strade interpoderali**

L'apertura di strade interpoderali nelle zone agricole ad uso di una pluralità di fondi agricoli è ammessa nel quadro delle vigenti disposizioni di legge; tali strade devono avere larghezza non superiore a m 3,00 e non possono avere muri di sostegno e/o controripa di altezza superiore a m 3,00; tali strade devono essere realizzate in terra battuta stabilizzata con uso di apposito stabilizzante e modellate a schiena d'asino con cunette laterali; lungo dette strade devono essere predisposte le opere per la regimazione delle acque.

L'esecuzione di strade interpoderali è assoggettata a concessione edilizia diretta da rilasciarsi in base ad un dettagliato progetto esecutivo da predisporre nel massimo rispetto della vegetazione esistente e dei valori paesaggistici ed ambientali del territorio attraversato.

#### **Art. 21.3. Le caratteristiche dei tracciati stradali**

Nella progettazione degli ampliamenti e/o rettifiche delle strade esistenti e dei nuovi tracciati devono essere rispettate le seguenti caratteristiche tecniche:

- tracciato il più possibile aderente alle curve di livello;
- sbancamenti e riporti non superiori a m 3,00 di altezza e tali comunque da non alterare in misura eccessiva il profilo esistente del terreno;
- pendenza minore o uguale al 10%; per i tratti che richiedessero una pendenza maggiore a causa di particolarità morfologiche del terreno sono consentite pendenze non superiori al 18% in tratti lineari di sviluppo longitudinale non superiore a m 40,00;

- raggi di curvatura non inferiori a m 8,00;
- obbligo di raccolta e convogliamento delle acque meteoriche a mezzo di adeguata rete.

Per tracciati di limitato sviluppo lineare, inferiore comunque a m 40,00, a fondo cieco ed a servizio di una sola proprietà è consentita una pendenza massima del 20%.

Nella realizzazione di detti interventi deve inoltre essere posta particolare cura a che non vengano interessati parti di territorio significativamente rilevanti dal punto di vista panoramico ed i tracciati storici da salvaguardare individuati nelle tavole di piano.

Le larghezze delle sedi stradali devono essere contenute nei seguenti limiti:

- strade comunali: m 6,00, con un minimo di m 4,50;
- strade interpoderali: m 3,00;
- strade forestali: limiti di legge.

Per le strade di larghezza limitata deve essere predisposta la realizzazione di un adeguato numero di piazzole di manovra per gli incroci degli autoveicoli: tali opere devono portare ad una larghezza complessiva massima (comprensiva di strada e piazzola) non superiore a m 5,50 ed essere correttamente inserite dal punto di vista ambientale.

La pavimentazione dei percorsi pedonali e di quelli interni ai centri storici devono essere realizzati in ciottoli, mattoni pieni di coltello o pietra anche composti tra loro. Tutte le strade private devono essere costruite, drenate, sistemate e mantenute a cura e spesa dei lotti serviti.

## **ART. 22. OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE PRIMARIA PUBBLICA A RETE**

Le opere di infrastrutturazione primaria pubblica, quali le reti idriche, fognizie, del gas, nonché le reti telefoniche ed elettriche, e le relative opere accessorie, ivi comprese le cabine di trasformazione e di distribuzione, possono essere assentite in tutte le zone di PUC. Esse devono venire realizzate preferibilmente in interrato.

Le nuove volumetrie accessorie devono avere dimensioni contenute ed essere adeguatamente inserite nell'ambiente.

## **ART. 23. ZONA CIMITERIALE**

In detta zona possono essere realizzate mediante permesso di costruire tutti i manufatti legati all'uso cimiteriale, nel rispetto delle leggi vigenti in materia, quali i volumi necessari per l'inumazione, la tumulazione in terra o in colombari, loculi ed ossari, le cappelle private, i monumenti funerari, gli edifici religiosi e quelli di servizio, nonché l'impianto di illuminazione, la rete idrica e le zone a verde.

Nella fascia di rispetto sono consentiti, nel rispetto di quanto indicato all'art.28 della L.166/2002, la realizzazione di parcheggi, di manufatti destinati ad ospitare servizi connessi all'area cimiteriale, le opere di urbanizzazione primaria, la coltivazione dei

terreni.

Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 31 della legge 457/1978.

Le aree ricomprese nella fascia di rispetto del Cimitero sono inedificabili, ma conservano la possibilità di sfruttamento dell'indice della zona di PUC nella quale ricadono, secondo le modalità previste dalla relativa normativa di zona.

## **CAPITOLO 4 - AREE DI PRODUZIONE AGRICOLA - TERRITORI NON INSEDIABILI**

### **ART. 24. NORME GENERALI**

#### **Art. 24.1. Interventi consentiti**

In tutti gli ambiti descritti nel presente capitolo sono consentiti mediante titolo abilitativo diretto gli interventi sotto descritti:

- lo svolgimento della attività agricola e forestale anche con finalità agrituristiche nel rispetto della legislazione vigente in materia;
- il recupero di manufatti tecnici pertinenti l'attività agricola e degli edifici esistenti;
- l'apertura di nuove strade interpoderali;
- le opere di regimazione delle acque meteoriche, di captazione di sorgenti, gli impianti irrigui;
- la costruzione di serbatoi, vasche, invasi, cisterne per la raccolta delle acque meteoriche eventualmente utilizzabili a fini antincendio;
- gli interventi necessari alla conservazione del territorio prescritti dalla disciplina geologica;
- le piste tagliafuoco (L.r. 22/1984);
- le reti di distribuzione elettrica, telefonica, del gas, nonché i pozzi, gli impianti di depurazione delle acque provenienti da coltivazioni particolari.

#### **Art. 24.2. Piano colturale**

Condizione essenziale ed indispensabile per eseguire una diversa sistemazione del terreno per attività agricole produttive, per la realizzazione di serre e la costruzione di nuovi edifici é la predisposizione del "Piano colturale".

Tale Piano deve interessare una superficie di territorio non inferiore a mq 8.000 anche rappresentato da mappali non contigui ma ricompresi all'interno dello stesso ambito di conservazione e riqualificazione.

Il Piano colturale deve essere supportato da apposita convenzione approvata dall'organo comunale competente che deve contenere:

- la descrizione e la individuazione circostanziata delle aree interessate, delle infrastrutture legate all'attività agricola esistente e in progetto, dell'accessibilità pubblica e privata esistente e in progetto e la superficie per tipo di area;
- la specifica degli interventi di attività agricola programmati;
- la SI dei manufatti tecnici pertinenti (esistenti e nuovi) necessari alla attività produttiva indicata nel Piano colturale, le loro caratteristiche e i parametri edilizi conseguenti: i manufatti tecnici devono sempre trovare collocazione in edifici se-

- parati rispetto a quelli destinati all'uso residenziale;
- l'impegno alla sistemazione delle aree eccedenti quelle occupate dalla o dalle tipologie colturali indicate dal Piano ad oliveto;
  - le opere necessarie all'eventuale ripristino e alla manutenzione di tutti i percorsi vicinali, interpoderali e comunali che interessano l'intervento;
  - i criteri con i quali si intende sistemare il terreno: qualora si renda necessaria la formazione di nuovi terrazzamenti o il ripristino dei muri a secco esistenti deve essere garantita la esecuzione degli interventi necessari alla regimentazione delle acque meteoriche e irrigue;
  - la garanzia fideiussoria e le sanzioni legate agli interventi proposti prescritte dalla Amministrazione;
  - la documentazione di allaccio alle infrastrutture primarie esistenti o le tecnologie e i manufatti necessari per gli interventi alternativi, in caso di mancanza delle stesse.

Il Piano, redatto da Dottore Agronomo coadiuvato da tecnici abilitati alla progettazione per le singole opere prescritte dal Piano, può essere presentato anche da più soggetti attuatori.

Il Piano colturale può essere aggiornato per documentate necessità colturali o intervenute prescrizioni o approvazioni di legge sovraordinate, o per necessità derivanti da leggi di finanziamento atte a favorirne la conduzione e quindi a prolungare l'attività produttiva; possono costituire oggetto di variante richieste di attività agrituristica.

Il complesso delle aree oggetto di Piano colturale ed i manufatti pertinenti costituiscono un unico lotto non frazionabile; una eventuale cessione frazionata può avvenire a seguito di presentazione di nuovo Piano colturale che deve comprendere la porzione minima di superficie prevista per singolo ambito e della stipula di una nuova convenzione tra l'Amministrazione ed il soggetto subentrato.

### Art. 24.3. Serre

Nell'ambito delle zone individuate quali E-Ci dalla struttura del PUC, con l'esclusione di quella ricadente nell'Ambito 1 di Chiusavecchia Capoluogo, è consentita l'installazione e/o la costruzione di serre, come definite dalla L.r. 1.6.1976, n.17.

L'edificazione è consentita nel rispetto dei seguenti parametri:

PARAMETRI EDILIZIO – URBANISTICI		
<b>Superficie coperta</b>	[mq/mq]	0,60
<b>H</b>	[m]	4,50
<b>Dc</b>	[m]	5,00
<b>Df<sub>1</sub></b>	[m]	6,00
<b>Df<sub>2</sub></b>	[m]	6,00
<b>Modalità di intervento</b>		DIA

Altezze maggiori devono essere giustificate nel Piano colturale.

Devono essere previste le opere di scarico e incanalamento delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'impianto.

#### **Art. 24.4. Serbatoi d'acqua**

E' consentita, previa DIA, la realizzazione di serbatoi d'acqua per l'irrigazione del fondo. Essi possono essere posti a confine solo quando esiste l'accordo tra i confinanti, che deve essere formalizzato a termini di legge; in caso contrario, la distanza di detti serbatoi dal confine di proprietà non può essere inferiore all'altezza della parte di serbatoio emergente dal terreno e comunque mai inferiore a m 1,00.

L'altezza della parte emergente dal terreno dei serbatoi non deve superare i m 3,00.

I serbatoi nelle zone panoramiche devono avere la quota di copertura a quota inferiore a quella del sedime stradale e, quanto si trovano a valle di strade carrabili od in prossimità di aree edificate a carattere residenziale, devono essere coperti.

#### **Art. 24.5. Manufatti tecnici pertinenti l'uso agricolo**

In tutte le zone agricole con esclusione dei territori non insediabili la costruzione di manufatti tecnici é assentibile, tramite titolo abilitativo diretto, senza l'osservanza dell'indice di edificabilità fondiario, a condizione che:

- venga comprovata una attività agricola preesistente anche “part time”;
- la superficie dell'insieme dei mappali coltivati contigui risulti non inferiore a mq 3.000;
- venga comprovata la proprietà dei lotti di cui sopra;
- non risulti già presente un manufatto tecnico pertinente l'attività avente superficie coperta superiore o uguale al massimo consentito.

L'edificazione è consentita nel rispetto dei seguenti parametri:

PARAMETRI EDILIZIO – URBANISTICI		
<b>Sc</b>	[mq]	12,00
<b>H al colmo</b>	[m]	3,00
<b>H alla gronda</b>	[m]	2,60
<b>Dc</b>	[m]	5,00
<b>Df<sub>1</sub></b>	[m]	6,00
<b>Df<sub>2</sub></b>	[m]	6,00
Modalità di intervento		DIA

La tipologia del manufatto tecnico rispetti i materiali e le caratteristiche tipologiche di seguito elencati

- |            |  |
|------------|--|
| materiali: | muratura portante in pietra a vista e copertura a falda o falde inclinate con manto di copertura in cotto; |
| aperture:  | porta di ingresso di larghezza di m 0,90 se ad un'anta   |

ovvero di m 1,50 se a due ante;  
 al massimo una finestra di areazione;  
 posizionamento in lato a monte controterra o coincidente con un muro  
 caso di terreno acclive: di fascia.  
 Ad opera ultimata il manufatto deve essere accatastato.

#### **Art. 24.6. Nuove costruzioni ad uso connesso all'attività agricola**

Ferme restando le prescrizioni di cui in appresso, l'edificazione nelle zone agricole deve rispondere in particolare alle seguenti norme generali:

- le nuove costruzioni devono essere integrate con la struttura territoriale insediativa tradizionale ed inserirsi correttamente nel contesto architettonico ambientale circostante per caratteristiche tipologiche e morfologiche;
- i materiali da impiegare per le opere di finitura esterna degli edifici devono riferirsi a quelli del repertorio della tradizione locale.

Il lato più lungo del fabbricato deve essere disposto secondo l'andamento delle curve di livello, così come la linea di colmo principale.

Le finestre possono avere una larghezza massima di m 1,20 ed altezza armonicamente rapportata; la loro altezza dal suolo non può essere inferiore a m 1,50.

Gli scuri devono essere del tipo a persiana tradizionale.

Le murature devono essere in pietra o intonacate con arenino fine.

Lo sporto di gronda deve avere sporgenza massima di cm 30; non sono ammessi cornicioni in cemento armato né orizzontali né inclinati.

All'intorno degli edifici sono vietati i depositi a cielo libero di qualsiasi tipo, che non siano strettamente connessi alla conduzione del fondo, nonché baracche, box in lamiera e simili di qualsiasi genere; sono esclusivamente consentiti i pergolati e le tettoie ed i manufatti tecnici sopra descritti.

L'edificazione è consentita nel rispetto dei seguenti parametri:

PARAMETRI EDILIZIO – URBANISTICI		
<b>If</b>	[mq/mq]	0,01
<b>H</b>	[m]	4,50
<b>N</b>	n.	1
<b>Dc</b>	[m]	5,00
<b>Ds</b>	[m]	10,00
<b>Ds<sub>1</sub></b>	[m]	3,00
Modalità di intervento		Permesso di costruire

#### **Art. 24.7. Locali interrati**

Nella realizzazione di locali interrati contestuali ad un volume fuori terra devono essere rispettati i seguenti parametri:



- devono essere sottostanti al soprastante piano e l'ingombro, comprese le intercapedini non deve eccedere di oltre  $1/5$  la superficie coperta del piano terra;
- l'altezza interna netta massima non può eccedere i m 3,00, salve dimostrate esigenze diverse.

Nel caso di realizzazione di soli locali interrati, devono essere rispettati i seguenti parametri:

- altezza interna netta massima m 3,00;
- superficie massima, compresa intercapedine,  $1/25$  della superficie fondiaria con un massimo di mq 100;
- devono essere ricoperti da uno strato di terreno vegetale di almeno m 0,50.

### **Art. 24.8. Edifici esistenti**

Per gli edifici esistenti sono consentiti, oltre alle opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

È consentito il cambiamento della destinazione d'uso, nell'ambito di quelle ammesse per le singole zone.

Per gli edifici esistenti con volumetria inferiore ai mc 300 è ammesso, senza asservimento di terreno, per una sola volta un incremento del volume esistente in misura massima del 20%, fino al raggiungimento della volumetria sopra indicata. È ammessa la demolizione e ricostruzione, comprensiva della percentuale di incremento sopra indicata, nonché il riaccorpamento, previa demolizione, di più fabbricati in un unico corpo edilizio se i volumi preesistenti sono ricompresi in un cerchio avente un raggio di m 150 e centro nel baricentro del nuovo manufatto, a condizione che il volume complessivo non sia superiore a mc 300 e vengano rispettati tutti i parametri della zona alla quale appartengono con la sola esclusione dell'If e della Sm.

Qualora si tratti di ruderi di fabbricati esistenti il recupero è ammesso sulla base dei seguenti elementi:

- che i resti dei vecchi manufatti siano chiaramente documentati attraverso un rilievo topografico asseverato che evidenzi in particolare la presenza di elementi in elevazione ancora consistenti;
- che in base a detto rilievo sia determinabile la conformazione tipologica e la consistenza volumetrica dell'edificio preesistente, supportata eventualmente da documentazioni integrative (cartografica storica, fotografie, rilievi catastali, ecc.);
- che sia dimostrato che è esistente, alla data di presentazione del progetto, almeno un quarto della struttura muraria ipotizzata come preesistente.

Per le costruzioni esistenti nelle fasce di rispetto della viabilità, l'ampliamento può essere concesso a condizione che l'edificio esistente sia posto ad una distanza non inferiore a m 3,00 dal ciglio stradale e che l'ampliamento non sopravanzi l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto. Nel caso in cui la costruzione esistente sia posta ad una distanza inferiore ai m 3,00, gli interventi di ristrutturazione e/o ampliamento sono consentiti solo a condizione che l'edificio venga arretrato alla di-

stanza di m 3,00; la volumetria demolita può essere recuperata in contiguità e/o allineamento con la porzione di fabbricato di cui si prevede il mantenimento. Per quanto attiene caratteristiche tipologiche e materiali si applica quanto previsto per le nuove costruzioni.

## **ART. 25. LE NORME DI TUTELA AMBIENTALE**

### **Art. 25.1. Tutela dell'ambiente boschivo ed incolto**

Gli interventi di mantenimento e potenziamento del manto boschivo, dei fattori di equilibrio ecologico, soprattutto sotto l'aspetto idrogeologico, di riutilizzo delle zone incolte con attività compatibili che consentano la presenza dell'uomo per un miglior controllo e tutela del territorio, nel rispetto delle condizioni ambientali dei luoghi e delle peculiarità del sito, si attuano mediante i piani di assestamento e di utilizzazione del patrimonio silvo-pastorale previsti dalla L.r. n. 22/1984, dalla L.r. n. 39/1985 e dal Regolamento attuativo di polizia forestale n.3 /1993.

Di seguito vengono indicate le modalità di intervento relative alle modificazioni del paesaggio mentre per gli interventi edilizi si rimanda agli specifici articoli.

Nelle zone boscate non sono consentite trasformazioni fondiarie o colturali se non accompagnate da un piano di sviluppo dell'azienda agricola, completo di relazione tecnica illustrativa e documentazione fotografica, dal quale emerga:

- l'area interessata con l'elenco delle particelle catastali, gli estremi di individuazione e consistenza, e l'attuale destinazione d'uso;
- la motivazione e l'individuazione degli interventi di sistemazione, miglioramento e potenziamento del manto boschivo;
- l'impiego di manodopera previsto;
- le eventuali edificazioni dei lotti facenti parte dell'area interessata con la loro destinazione;
- la rete infrastrutturale esistente e di progetto.

Il piano deve contenere gli elaborati grafici di progetto necessari alla comprensione degli interventi in progetto, che dovranno rispettare la normativa del presente PUC.

Tra gli elaborati devono essere prodotti:

- la carta della vegetazione;
- la carta delle zone percorse dal fuoco nell'ultimo triennio;
- la carta delle limitazioni all'utilizzazione.

### **Art. 25.2. Tutela degli ambiti olivati**

Le zone olivate devono essere mantenute e potenziate per garantire la conservazione di un elemento insostituibile del paesaggio ligure nonché una primaria fonte di reddito.

Di seguito vengono indicate le modalità di intervento relative alle modificazioni del paesaggio consentite in tali ambiti, mentre per gli interventi edilizi e sui manufatti esistenti si rimanda agli specifici articoli.

Nelle zone olivate le trasformazioni fondiarie devono essere accompagnate da un

piano di sviluppo dell'azienda agricola, completo di relazione tecnica illustrativa e documentazione fotografica, dal quale emerga:

- l'area interessata con l'elenco e gli estremi delle particelle catastali, la consistenza e l'attuale destinazione d'uso;
- le caratteristiche tecnico-economiche previste per l'azienda con indicazione delle attività produttive che si intendono avviare;
- l'impiego di manodopera previsto;
- la motivazione e l'individuazione degli interventi di sistemazione, miglioramento e trasformazione fondiaria ed aziendale che si intendono attuare;
- le eventuali edificazioni dei lotti facenti parte dell'azienda con la loro destinazione;
- la rete infrastrutturale esistente e di progetto.

Il piano deve contenere gli elaborati grafici di progetto necessari alla comprensione degli interventi in progetto, che dovranno rispettare la normativa del presente PUC.

### **Art. 25.3. Tutela degli ambiti a colture intensive**

Le zone agricole destinate alle coltivazioni a carattere intensivo devono mantenere la loro caratteristica agricola.

## **ART. 26. AREE DI PRODUZIONE AGRICOLA**

Si tratta dei territori destinati e destinabili allo svolgimento effettivo di attività di tipo agricolo.

Sono suddivisi in:

- (E - C<sub>E</sub>) coltivi estensivi;
- (E - C<sub>I</sub>) coltivi intensivi.

Nelle aree E - C<sub>I</sub>, con l'esclusione di quella ricadente nell'Ambito 1, è consentita la realizzazione di serre.

La realizzazione dei manufatti tecnici connessi con lo svolgimento dell'attività agricola è subordinata alla predisposizione del piano colturale.

## **ART. 27. TERRITORI NON INSEDIABILI (E - NI)**

In tutti i territori non insediabili non è consentita la nuova edificazione se non limitatamente a quei complementi o nuovi interventi finalizzati all'esercizio delle attività consentite legate alla loro conservazione e riqualificazione, servizi e strutture di gestione finalizzati alla fruizione pubblica delle risorse ambientali.

In particolare nei territori di cui al titolo è sempre consentito:

- il recupero della viabilità secondaria e/o di servizio, la realizzazione di opere idraulico-forestali per la regimazione delle acque;
- il recupero delle emergenze rurali esistenti, laddove se ne valuti la fondamentale

importanza ai fini della permanenza di un presidio antropico, in un contesto di protezione ambientale, previa stipula di apposita convenzione;

- la asportazione del legname delle piante morte o gravemente danneggiate da incendi, da fitopatie o da avversità meteoriche. In tali boschi è vietato il taglio ad uso commerciale dei giovani ricacci delle ceppaie per 5 anni;
- la realizzazione di opere pubbliche od opere volte alla salvaguardia da incendi boschivi (serbatoi di accumulo, invasi collinari, strade tagliafuoco) nonché la realizzazione di impianti tecnologici, in condotta o in cavo, anche se realizzati da soggetti privati.
- gli interventi nuovi o di recupero su aree finalizzate alla fruizione pubblica delle risorse.

I proprietari singoli od associati e gli Enti Pubblici possono provvedere direttamente alla esecuzione delle opere di ricostituzione dei boschi danneggiati dal fuoco anche con il contributo previsto da leggi e disposizioni comunitarie, nazionali e regionali.

Tutti i boschi sono da considerarsi compresi nel “Piano regionale per la difesa e la conservazione del patrimonio boschivo” di cui all’art. 50 della legge forestale.

Per la disciplina relativa al taglio dei boschi si rimanda al regolamento di polizia forestale.

Gli interventi sono subordinati alla stipula di una convenzione che deve prevedere:

- l’impegno alla sistemazione dell’area con criteri di selvicoltura naturalistica, non richiedente manutenzione;
- l’impegno al ripristino degli accessi e dei percorsi compresi nell’area di intervento e/o necessari al raggiungimento dell’appezzamento di terreno con specifiche sulla regimazione delle acque meteoriche che intende adottare;
- l’impegno al recupero delle fasce terrazzate, senza utilizzo del cemento con attenta regimazione delle acque meteoriche;
- l’impegno al recupero e mantenimento degli oliveti presenti;
- l’impegno alla lavorazione del terreno allo scopo di garantire zone di rispetto e protezione tra superfici boscate e coltivi;
- la garanzia fidejussoria degli impegni assunti avente durata minima di 10 anni dalla ultimazione dell’intervento e le penali.

## **ART. 28. FRANA ATTIVA**

In tutti i territori in frana attiva non è consentita l’edificazione.

E’ possibile, previa opportune opere di difesa ambientale, trasferire la potenzialità edificatoria prevista dal PUC per tali zone all’interno dello stesso ambito.

## **CAPITOLO 5 - AMBITI DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE**

### **ART. 29. NORME GENERALI**

In ogni ambito di conservazione e riqualificazione sono definiti gli esiti fisici, paesistici, tipologici, funzionali da conseguire e la previsione degli interventi di assetto infrastrutturale, degli interventi sull'esistente, dei nuovi interventi da realizzarsi attraverso permesso di costruire.

Il regime di conservazione interessa le zone E–NI, E–CE, E–CI ed A, che presentano una situazione di completezza e compatibilità ambientale rilevante.

Le restanti aree sono da intendersi soggette al regime di riqualificazione, in quanto non rappresentano situazioni ambientalmente ed urbanisticamente compiute ed occorre pertanto prevederne la sistemazione complessiva con interventi di completamento, ampliamento e sostituzione, laddove esistano incompatibilità evidenti.

### **ART. 30. DESTINAZIONI D'USO**

Nelle zone residenziali sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenze;
- strutture ricettive;
- uffici;
- esercizi commerciali;
- servizi ed esercizi pubblici (bar e ristoranti);
- attività artigianali compatibili con la destinazione d'uso prevalente della zona;
- attività ricreative, culturali, sportive e per lo spettacolo;
- magazzini e depositi di materiale non infiammabili, non odorosi e non polverosi;
- autorimesse pubbliche e private.

Nel caso di presenza di attività non consentite, le stesse si considerano ad esaurimento: sugli immobili che le ospitano non sono consentiti interventi edilizi, con la sola esclusione delle opere di manutenzione necessarie per il loro mantenimento.

Nelle zone industriali e artigianali sono consentite:

- uffici;
- attività artigianali e industriali;
- servizi ed esercizi pubblici (bar);
- magazzini e depositi.

Nelle zone commerciali e artigianali sono consentite:

- uffici;
- esercizi commerciali;
- attività artigianali;
- servizi ed esercizi pubblici (bar/ristoranti);

- attività ricreative;
- magazzini e depositi.

Nelle zone agricole e boschive sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- strutture per attività agrituristica;
- magazzini agricoli e ricoveri;
- immobili per la commercializzazione dei prodotti.

Nei singoli ambiti sono previste ulteriori possibili destinazioni d'uso da intendersi aggiuntive rispetto a quelle sopra riportate.

## **ART. 31. EDIFICI ESISTENTI**

Per gli edifici esistenti sono consentiti, oltre alle opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

È consentito il cambiamento della destinazione d'uso, nell'ambito di quelle ammesse per le singole zone.

Per gli edifici ricadenti nelle zone A è consentito un incremento massimo del 10% e prevedere, nell'ambito di detto incremento massimo, l'innalzamento, con traslazione verticale della copertura, di m 1,00, finalizzati al recupero dell'uso abitativo dell'ultimo piano, fermi restando i diritti di terzi.

Nelle zone C1 e C2 per gli edifici esistenti aventi volumetria inferiore ai mc 500 è ammesso, senza asservimento di terreno, per una sola volta un incremento del volume esistente in misura massima del 20%, fino al raggiungimento della volumetria sopra indicata. È altresì ammessa la demolizione e ricostruzione, comprensiva della percentuale di incremento sopra indicata, nonché l'accorpamento, previa demolizione, di più fabbricati in un unico corpo edilizio se i volumi preesistenti sono compresi in un cerchio avente un raggio di m 50 e centro nel baricentro del nuovo manufatto, a condizione che il volume complessivo non sia superiore a mc 500 e vengano rispettati tutti i parametri della zona.

Qualora si tratti di ruderi di fabbricati esistenti il recupero è ammesso sulla base dei seguenti elementi:

- che i resti dei vecchi manufatti siano chiaramente documentati attraverso un rilievo topografico asseverato che evidenzia in particolare la presenza di elementi in elevazione ancora consistenti;
- che in base a detto rilievo sia determinabile la conformazione tipologica e la consistenza volumetrica dell'edificio preesistente, supportata eventualmente da documentazioni integrative (cartografica storica, fotografie, rilievi catastali, ecc.);
- che sia dimostrato che è esistente, alla data di presentazione del progetto, almeno un quarto della struttura muraria ipotizzata come preesistente.

Per le costruzioni esistenti nelle fasce di rispetto della viabilità, l'ampliamento può essere concesso a condizione che l'ampliamento non sopravanzi l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto.

Per quanto attiene caratteristiche tipologiche e materiali si applicano le indicazioni di

cui al Capitolo 2 delle presenti norme.

## **ART. 32. AMBITO DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE N° 1**

Località:	Chiusavecchia
Classificazione:	A, C1, C2, D-AI, E-C <sub>I</sub> , E-C <sub>E</sub> ed E-NI
Destinazione:	residenziale, agricola, artigiana-le-industriale, non insediabile l'area E-NI
Aree a servizi esistenti:	mq 7.134
Fabbisogno pregresso di aree a servizi:	mq 1.176 (eccedenza)
Carico insediativo aggiuntivo:	190 unità
Aree a servizi teorici indotti dalle indicazioni del PUC:	mq 3.420
Aree a servizi individuate nel progetto del PUC:	mq 7.863

### **Art. 32.1. Descrizione dell'ambito**

L'ambito è costituito dal nucleo storico di Chiusavecchia, posto lungo la S.S. n. 28 su un versante degradante verso il torrente Impero e dalle aree limitrofe a destinazione residenziale, industriale, agricola intensiva, agricola olivicola e dalle aree boscate in località Colletto e in sponda destra del Rio Candellero.

Si tratta di un centro che nel suo insieme ha conservato le proprie caratteristiche storiche e che risulta armoniosamente inserito nell'area agricola circostante.

### **Art. 32.2. Obiettivi**

Gli obiettivi consistono:

- nella salvaguardia e nel consolidamento del nucleo;
- nel consentire nelle aree limitrofe interventi di completamento con l'inserimento di nuove volumetrie;
- nel consolidare le aree di produzione industriale già esistenti;
- nel mantenimento delle zone olivate e boscate circostanti, quale indispensabile cornice d'ambito.

### **Art. 32.3. Suddivisione per aree e norme di conformità**

L'ambito è suddiviso in aree per le quali valgono le seguenti norme di conformità.



**Area A**

Detta area è soggetta al regime di conservazione.

Ricomprende l'antico nucleo nel quale sono consentiti:

- gli interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, il mutamento di destinazione d'uso;
- l'accorpamento di diverse unità insediative;
- il cambio di destinazione nell'ambito di quelle ammesse per la zona;
- il completamento di edifici per i quali è presente anche la sola struttura;
- la demolizione e ricostruzione degli immobili fatiscenti dei quali non risulti possibile il mantenimento delle strutture;
- la ricostruzione dei ruderi per i quali sia dimostrabile la consistenza e dei quali risultino ancora esistenti tracce significative

fermo restando quanto precisato all'Art.31.

Carico insediativo teorico aggiuntivo 30 unità.

Gli interventi di ampliamento e ricostruzione sono consentiti nel rispetto dei seguenti parametri:

<b>PARAMETRI EDILIZIO – URBANISTICI</b>		
<b>Iv</b>	[%]	10
<b>Sp aggiuntiva</b>	[mq]	750
<b>H maggiore altezza rispetto all'esistente</b>	[m]	1,00
<b>Dc</b>	[m]	5,00 o in aderenza
<b>Ds</b>	[m]	10,00
<b>Ds<sub>1</sub></b>	[m]	3,00
<b>Df<sub>1</sub></b>	[m]	6,00
<b>Df<sub>2</sub></b>	[m]	in aderenza
<b>Rv</b>	[mc/mq]	4,2
Modalità di intervento		Permesso di costruire

La superficie aggiuntiva sopra indicata è la massima realizzabile con gli interventi di ampliamento e ricostruzione.

**Area C1a e C1b**

Dette aree sono soggette al regime di riqualificazione.

Ricomprendono le aree di completamento in prossimità del centro lungo ed a monte della strada statale.

Carico insediativo teorico aggiuntivo 100 unità.

L'edificazione di nuovi fabbricati in zona C1a è consentita nel rispetto dei seguenti parametri:

PARAMETRI EDILIZIO – URBANISTICI		
<b>If</b>	[mq/mq]	0,12
<b>Sp aggiuntiva</b>	[mq]	1.000
<b>H</b>	[m]	9,50
<b>N</b>	n.	3
<b>Vmax di ogni singolo edificio</b>	[mc]	>600 e <1.500
<b>Dc</b>	[m]	5,00
<b>Ds</b>	[m]	> 5,00 e <10,00
<b>Ds<sub>1</sub></b>	[m]	3,00
<b>Df<sub>1</sub></b>	[m]	10,00
<b>Df<sub>2</sub></b>	[m]	10,00
<b>Rv</b>	[mc/mq]	4,5
Sviluppo massimo delle fronti	[m]	30,00x15,00
Modalità di intervento		Permesso di costruire

L'edificazione di nuovi fabbricati in zona C1b è consentita nel rispetto dei seguenti parametri:

PARAMETRI EDILIZIO – URBANISTICI		
<b>If</b>	[mq/mq]	0,09
<b>Sp aggiuntiva</b>	[mq]	1.500
<b>H</b>	[m]	6,50
<b>N</b>	n.	2
<b>Vmax di ogni singolo edificio</b>	[mc]	≤ 750
<b>Dc</b>	[m]	5,00
<b>Ds</b>	[m]	> 5,00 e <10,00
<b>Ds<sub>1</sub></b>	[m]	3,00
<b>Df<sub>1</sub></b>	[m]	20,00
<b>Df<sub>2</sub></b>	[m]	20,00
<b>Rv</b>	[mc/mq]	4,5
Sviluppo massimo delle fronti	[m]	20,00x15,00
Modalità di intervento		Permesso di costruire

E' in progetto la realizzazione di una viabilità di collegamento tra l'area verde attrezzata di futuro impianto e l'area di completamento in prossimità del centro, lungo

la sponda sinistra del torrente Impero, in località Zebbi.

Prescrizioni:

- tipologia degli edifici plurifamiliare a blocco, allineati a quelli esistenti (Area C1a);
- tipologia degli edifici mono-bifamiliare a edificio isolato (Area C1b);
- andamento parallelo alla viabilità principale;
- previsione di parcheggi pubblici in linea lato strada;
- recupero dei parcheggi pubblici lungo la viabilità principale e delle aree a verde pubblico;
- salvaguardia dei coni visuali liberi sul centro storico;
- ripristino dei terrazzamenti.

### Aree C2a e C2b

Dette aree sono soggette al regime di riqualificazione.

Ricomprende le aree di nuova edificazione, a monte del nucleo abitato, in località Zunchei.

Carico insediativo teorico aggiuntivo 60 unità.

L'edificazione di nuovi fabbricati in zona C2a è consentita nel rispetto dei seguenti parametri:

PARAMETRI EDILIZIO – URBANISTICI		
<b>If</b>	[mq/mq]	0,12
<b>Sp aggiuntiva</b>	[mq]	750
<b>H</b>	[m]	9,50
<b>N</b>	n.	3
<b>Vmax di ogni singolo edificio</b>	[mc]	2.000
<b>Dc</b>	[m]	5,00
<b>Ds</b>	[m]	5,00
<b>Ds<sub>1</sub></b>	[m]	3,00
<b>Df<sub>1</sub></b>	[m]	10,00
<b>Df<sub>2</sub></b>	[m]	10,00
<b>Rv</b>	[mc/mq]	4,2
Sviluppo massimo delle fronti	[m]	60,00x10,00
Modalità di intervento	Permesso di costruire	

L'edificazione di nuovi fabbricati in zona C2b è consentita nel rispetto dei seguenti parametri:

PARAMETRI EDILIZIO – URBANISTICI		
<b>If</b>	[mq/mq]	0,09
<b>Sp aggiuntiva</b>	[mq]	750
<b>H</b>	[m]	6,50
<b>N</b>	n.	2
<b>Vmax di ogni singolo edificio</b>	[mc]	≤ 750
<b>Dc</b>	[m]	5,00
<b>Ds</b>	[m]	> 5,00 e <10,00
<b>Ds<sub>1</sub></b>	[m]	3,00
<b>Df<sub>1</sub></b>	[m]	20,00
<b>Df<sub>2</sub></b>	[m]	20,00
<b>Rv</b>	[mc/mq]	4,5
Sviluppo massimo delle fronti	[m]	20,00x15,00
Modalità di intervento		Permesso di costruire

Prescrizioni:

- tipologia degli edifici plurifamiliare, ad aggregazione lineare in analogia a quelli esistenti nel centro storico (Area C2a);
- tipologia degli edifici mono-bifamiliare a edificio isolato (Area C2b);
- allineamento secondo l'andamento delle curve di livello;
- previsione di un parcheggio pubblico lungo la statale;
- previsione di viabilità di collegamento all'area di nuova edificazione in località Zunchei, a monte del nucleo abitato, che si raccorda alla strada di Madonna dell'Uliveto.

**Area D-AI**

Detta area è soggetta al regime di riqualificazione.

L'area è occupata da stabilimenti industriali per la raffinazione dei prodotti oleari. Si prevede la possibilità di mantenimento ed il consolidamento di attività produttive artigianali ed industriali in genere con possibilità di demolizione e ricostruzione di nuove volumetrie.

L'edificazione è consentita nel rispetto dei seguenti parametri, che si intendono comprensivi degli edifici già esistenti:

PARAMETRI EDILIZIO – URBANISTICI		
<b>Rc</b>	[mq/mq]	0,80
<b>H</b>	[m]	12,00
<b>N</b>	n.	3
<b>Dc</b>	[m]	5,00
<b>Ds</b>	[m]	5,00
<b>Ds<sub>1</sub></b>	[m]	3,00
<b>Df<sub>1</sub></b>	[m]	6,00
<b>Df<sub>2</sub></b>	[m]	in aderenza
Sviluppo massimo delle fronti	[m]	60,00
Modalità di intervento		Permesso di costruire

**Area E-C<sub>I</sub>**

Detta area è soggetta al regime di conservazione.

Nell'area a coltura intensiva a valle dell'antico nucleo si prevede il mantenimento dell'attuale destinazione d'uso agricolo.

**Area E-C<sub>E</sub>**

Detta area è soggetta al regime di conservazione.

L'area olivata d'ambito, individuata mediante apposita simbologia nelle tavole di piano, deve essere conservata unitamente alle strutture relative (muri delle fasce, percorsi pedonali). Non é consentito né il cambio di uso del suolo se non per riconvertirlo da altra destinazione all'olivicoltura.

Sono consentiti gli interventi di manutenzione e ripristino dei manufatti esistenti, la realizzazione di manufatti tecnici, attrezzature per servizi e finalizzate alla fruizione pubblica delle risorse.

**Area E-NI**

Detta area è soggetta al regime di conservazione.

Si prevede la conservazione e la salvaguardia delle aree boscate, la manutenzione e riqualificazione dei percorsi esistenti.

L'area non è insediabile.

### **ART. 33. AMBITO DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE N° 2**

Località:	Olivastri
Classificazione:	A, C1, D-AI, E-C <sub>I</sub> , E-C <sub>E</sub> , E-NI
Destinazione:	residenziale, agricola, artigianale-industriale, non insediabile l'area E-NI
Aree a servizi esistenti:	mq 2.543
Fabbisogno pregresso di aree a servizi:	mq 1.787 (eccedenza)
Carico insediativo aggiuntivo:	unità 52
Aree a servizi teorici indotti dalle indicazioni del PUC:	mq 936
Aree a servizi individuate nel progetto del PUC:	mq 2.257

#### **Art. 33.1. Descrizione dell'ambito**

L'ambito è costituito dall'insieme delle aree e degli insediamenti in sponda destra del Torrente Impero attorno all'antico nucleo di Olivastri. A monte del nucleo edificato si trova l'insediamento costituito da case sparse, di recente edificazione. I territori contigui sono prevalentemente non insediati, terrazzati e a coltivazione intensiva. Una piccola area ad est del nucleo storico e sotto strada è occupata da attività artigianali-industriali con tipologia a capannone. Le restanti aree sono a destinazione olivicola e boscate non insediate.

#### **Art. 33.2. Obiettivi**

Gli obiettivi consistono:

- nella salvaguardia e nel consolidamento del nucleo storico;
- nella previsione di limitati interventi di completamento residenziale con l'inserimento di nuovi edifici con volumetria contenuta;
- nella conferma della presenza dell'area di produzione artigianale-industriale esistente;
- nel mantenimento delle zone olivate e boscata circostanti.

#### **Art. 33.3. Suddivisione per aree e norme di conformità**

L'ambito è suddiviso in aree per le quali valgono le seguenti norme di conformità.

##### **Area A**

Detta area è soggetta al regime di conservazione.  
Ricomprende l'antico nucleo.

Nel suo ambito sono consentiti:

- gli interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, il mutamento di destinazione d'uso;
- l'accorpamento di diverse unità insediative;
- l'utilizzo abitativo del sottotetto;
- il cambio di destinazione nell'ambito di quelle ammesse per la zona;
- la demolizione e ricostruzione degli immobili fatiscenti dei quali non risulti possibile il mantenimento delle strutture;
- la ricostruzione dei ruderi per i quali sia dimostrabile la consistenza e dei quali risultino ancora esistenti tracce significative.

Carico insediativo teorico aggiuntivo 20 unità.

Gli interventi di ampliamento e ricostruzione sono consentiti nel rispetto dei seguenti parametri:

PARAMETRI EDILIZIO – URBANISTICI		
<b>Iv</b>	[%]	10
<b>Sp aggiuntiva</b>	[mq]	500
<b>H maggiore altezza rispetto all'esistente</b>	[m]	1,00
<b>Dc</b>	[m]	5,00 o in aderenza
<b>Ds</b>	[m]	10,00
<b>Ds<sub>1</sub></b>	[m]	3,00
<b>Df<sub>1</sub></b>	[m]	6,00
<b>Df<sub>2</sub></b>	[m]	6,00 o in aderenza
<b>Rv</b>	[mc/mq]	4,5
Modalità di intervento		Permesso di costruire

**Area C1**

Detta area è soggetta al regime di riqualificazione.

Ricomprende l'area di completamento a monte dell'antico nucleo.

Carico insediativo teorico 32 unità.

L'edificazione di nuovi fabbricati è consentita nel rispetto dei seguenti parametri:

PARAMETRI EDILIZIO – URBANISTICI		
<b>If</b>	[mq/mq]	0,09
<b>Sp aggiuntiva</b>	[mq]	800
<b>H</b>	[m]	6,00
<b>N</b>	n.	2
<b>V di ogni singolo edificio</b>	[mc]	> 200 e < 400
<b>Dc</b>	[m]	3,00
<b>Ds</b>	[m]	5,00
<b>Ds<sub>1</sub></b>	[m]	3,00
<b>Df<sub>1</sub></b>	[m]	10,00
<b>Df<sub>2</sub></b>	[m]	6,00 o in aderenza
<b>Rv</b>	[mc/mq]	4,5
Sviluppo massimo delle fronti	[m]	20,00x10,00
Modalità di intervento		Permesso di costruire

Prescrizioni:

- tipologia uni-bifamiliare a edificio isolato;
- allineamento secondo l'andamento delle curve di livello, in linea con i fabbricati contermini.
- evidenziazione dei percorsi panoramici.

**Area D-AI**

Detta area è soggetta al regime di riqualificazione.

L'area, già interamente asservita ad attività artigianali, prevede il mantenimento della medesima funzione senza ulteriori incrementi di superficie se non quelli finalizzati al mantenimento dell'attività.

Nel caso in cui le attività sopraindicate cessassero, tale zona potrà essere attrezzata ad un uso turistico-ricettivo, all'interno della quale si possono predisporre piazzole attrezzate per camper, aree sportive e di servizio ecc., previa redazione di uno studio organico di insieme e PUO finalizzato a migliorarne l'inserimento ambientale.

**Area E-C<sub>1</sub>**

Detta area è soggetta al regime di riqualificazione.

Le aree a coltura intensiva diffuse intorno all'antico nucleo prevedono il mantenimento dell'attuale destinazione d'uso agricolo.



**Area E-C<sub>E</sub>**

Detta area è soggetta al regime di riqualificazione.

L'area olivata d'ambito, deve essere conservata unitamente alle strutture relative (muri delle fasce, percorsi pedonali). Non é consentito né il cambio di uso del suolo se non per riconvertirlo da altra destinazione all'olivicoltura.

Sono consentiti gli interventi di manutenzione e ripristino dei manufatti esistenti, la realizzazione di manufatti tecnici, attrezzature per servizi e finalizzate alla fruizione pubblica delle risorse.

**Area E-NI**

Detta area è soggetta al regime di riqualificazione.

L'area, non insediabile, deve perseguire i seguenti obiettivi:

- la conservazione e la salvaguardia delle aree boscate;
- la conservazione, manutenzione e riqualificazione dei percorsi comunali e vicini.

**ART. 34. AMBITO DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE N° 3**

Località:	Sarola
Classificazione:	A, C1, E-C <sub>I</sub> , E-C <sub>E</sub> ed E-NI
Destinazione:	residenziale, agricola, non insediabile l'area E-NI
Aree a servizi esistenti:	mq 2.799
Fabbisogno pregresso di aree a servizi:	mq 1.035 (eccedenza)
Carico insediativo aggiuntivo:	unità 82
Aree a servizi teorici indotti dalle indicazioni del PUC:	mq 1.458
Aree a servizi individuate nel progetto del PUC:	mq 3.788

**Art. 34.1. Descrizione dell'ambito**

L'ambito è costituito dalle aree situate nell'intorno del nucleo storico di Sarola, in sponda destra del Torrente Impero, da località Casanè fino a località Mortiello.

L'ambito è costituito da:

- il nucleo insediato di Sarola a destinazione residenziale;
- le aree adiacenti a prevalente coltivazione intensiva;
- i territori a coltivazione olivicola, prevalentemente non insediati;
- le aree boscate non insediate.

**Art. 34.2. Obiettivi**

Gli obiettivi consistono:

- nella salvaguardia e nel consolidamento dell'antico nucleo;
- nel consentire limitati interventi di completamento, che permettono l'inserimento di nuove volumetrie;
- nella conservazione delle aree ad uso agricolo;
- nel mantenimento nella zona olivata circostante;
- nella conservazione e nella salvaguardia delle zone boscate;
- nella conservazione, manutenzione e riqualificazione dei percorsi comunali e vicinali.

### **Art. 34.3. Suddivisione per aree e norme di conformità**

L'ambito è suddiviso in aree per le quali valgono le seguenti norme di conformità.

#### **Area A**

Detta area è soggetta al regime di conservazione.

Ricomprende l'antico nucleo.

Nel suo ambito sono consentiti:

- gli interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, il mutamento di destinazione d'uso;
- l'accorpamento di diverse unità insediative;
- l'utilizzo abitativo del sottotetto, senza modifica dell'ingombro, qualora risponda ai requisiti minimi di abitabilità.

Carico insediativo teorico 20 unità.

Gli interventi di ampliamento e ricostruzione sono consentiti nel rispetto dei seguenti parametri:

PARAMETRI EDILIZIO – URBANISTICI		
<b>Iv</b>	[%]	10
<b>Sp aggiuntiva</b>	[mq]	500
<b>H maggiore altezza rispetto all'esistente</b>	[m]	1,00
<b>Dc</b>	[m]	5,00 o in aderenza
<b>Ds</b>	[m]	10,00
<b>Ds<sub>1</sub></b>	[m]	3,00
<b>Df<sub>1</sub></b>	[m]	6,00
<b>Df<sub>2</sub></b>	[m]	6,00 o in aderenza
Modalità di intervento		Permesso di costruire

#### **Area C1**

Detta area è soggetta al regime di riqualificazione.

Ricomprende l'area di completamento a sud-ovest del centro abitato.

Carico insediativo teorico 62 unità.

L'edificazione di nuovi fabbricati è consentita nel rispetto dei seguenti parametri:

PARAMETRI EDILIZIO – URBANISTICI		
<b>If</b>	[mq/mq]	0,10
<b>Sp aggiuntiva</b>	[mq]	1.500
<b>H</b>	[m]	6,50
<b>N</b>	n.	2
<b>V di ogni singolo edificio</b>	[mc]	> 200 e < 600
<b>Dc</b>	[m]	3,00
<b>Ds</b>	[m]	5,00
<b>Ds<sub>1</sub></b>	[m]	3,00
<b>Df<sub>1</sub></b>	[m]	20,00
<b>Df<sub>2</sub></b>	[m]	20,00 o in aderenza
<b>Rv</b>	[mc/mq]	4,5
Sviluppo massimo delle fronti	[m]	20,00x10,00
Modalità di intervento		Permesso di costruire

Prescrizioni:

- tipologia uni-bifamiliare a edificio isolato;
- allineamento secondo l'andamento delle curve di livello, in linea con i fabbricati contermini;

Nella progettazione degli interventi si deve garantire:

- il recupero dei parcheggi pubblici lungo la viabilità principale;
- la salvaguardia dei coni visuali liberi sul centro storico;
- tra gli edifici dovranno trovare spazio adeguati aree verdi;
- il ripristino dei terrazzamenti.

#### Area E-C<sub>I</sub>

Detta area è soggetta al regime di riqualificazione.

Nelle aree a coltura intensiva poste a nord-ovest dell'antico nucleo si prevede il mantenimento dell'attuale destinazione d'uso agricolo.

#### Area E-C<sub>E</sub>

Detta area è soggetta al regime di riqualificazione.

L'area olivata d'ambito, deve essere conservata unitamente alle strutture relative (muri delle fasce, percorsi pedonali). Non é consentito né il cambio di uso del suolo se non per riconvertirlo da altra destinazione all'olivicoltura.

Sono consentiti gli interventi di manutenzione e ripristino dei manufatti esistenti, la realizzazione di manufatti tecnici, attrezzature per servizi e finalizzate alla fruizione pubblica delle risorse.

#### Area E-NI

Detta area è soggetta al regime di riqualificazione.

Si prevede la conservazione e la salvaguardia delle aree boscate, la manutenzione e riqualificazione dei percorsi esistenti. L'area non è insediabile.

## **ART. 35. AMBITO DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE N° 4**

Località:	Gombi di Riccio
Classificazione:	A, C1, E-C <sub>I</sub> , E-C <sub>E</sub> , E-NI
Destinazione:	residenziale, artigianale-commerciale, agricola, non insediabile l'area E-NI
Aree a servizi esistenti:	mq 0
Carico insediativo aggiuntivo:	unità 20
Aree a servizi teorici indotti dalle indicazioni del PUC:	mq 360
Aree a servizi individuate nel progetto del PUC:	mq 1.015

### **Art. 35.1. Descrizione dell'ambito**

L'ambito è costituito dall'insieme del nucleo dei Gombi di Riccio e delle zone agricole specializzate e a coltura olivicola su sponda sinistra del Torrente Impero.

L'ambito prevede una zona mista residenziale/artigianale-commerciale con sviluppo lineare lungo la viabilità principale.

### **Art. 35.2. Obiettivi**

L'obiettivo primario è quello di consolidare l'esistente, ripristinando un accettabile livello di conservazione. Per la zona C1/D-AC si prevede un incremento dell'edificazione finalizzato anche al reperimento di nuove aree a servizi.

### **Art. 35.3. Suddivisione per aree e norme di conformità**

L'ambito è suddiviso in aree per le quali valgono le seguenti norme di conformità.

#### **Area A**

Detta area è soggetta al regime di conservazione.

L'area interessa l'antico nucleo.

Nel suo ambito sono consentiti:

- gli interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, mutamento di destinazione d'uso;
- l'accorpamento di diverse unità insediative nel rispetto dei seguenti parametri:

Gli interventi di ampliamento e ricostruzione sono consentiti nel rispetto dei seguenti parametri:

PARAMETRI EDILIZIO – URBANISTICI		
<b>H maggiore altezza rispetto all'esistente</b>	[m]	1,00
<b>Dc</b>	[m]	5,00 o in aderenza
<b>Ds</b>	[m]	10,00
<b>Ds<sub>1</sub></b>	[m]	3,00
<b>Df<sub>1</sub></b>	[m]	6,00
<b>Df<sub>2</sub></b>	[m]	6,00 o in aderenza
Modalità di intervento		Permesso di costruire

### Area C1

Detta area è soggetta al regime di riqualificazione.

Comprende le aree prevalentemente non insediate a sud-est dei Gombi di Riccio.

Carico insediativo teorico aggiuntivo 20 unità.

L'edificazione di nuovi fabbricati è consentita nel rispetto dei seguenti parametri:

PARAMETRI EDILIZIO – URBANISTICI		
<b>If</b>	[mq/mq]	0,04
<b>Sp aggiuntiva</b>	[mq]	500
<b>H</b>	[m]	6,50
<b>N</b>	n.	2
<b>V max di ogni singolo edificio</b>	[mc]	600
<b>Dc</b>	[m]	5,00
<b>Ds</b>	[m]	5,00
<b>Ds<sub>1</sub></b>	[m]	3,00
<b>Df<sub>1</sub></b>	[m]	10,00
<b>Df<sub>2</sub></b>	[m]	6,00 o in aderenza
<b>Rv</b>	[mc/mq]	4,5
Sviluppo massimo delle fronti	[m]	30,00x15,00
Modalità di intervento		Permesso di costruire

La residenza deve essere collegata prevalentemente alle attività produttive ed agricole.

Le attività artigianali e commerciali devono essere preferibilmente dislocate lungo la strada principale con andamento ad essa parallelo, in modo da evitare una proliferazione di accessi non organizzati.

Il progetto della zona C1/D-AC deve garantire il recupero di parcheggi pubblici lungo la viabilità principale e le aree a verde pubblico.

### Area E-C<sub>1</sub>

Detta area è soggetta al regime di conservazione.

Si tratta di una piccola area posta lungo il Rio Viesci. L'obiettivo è quello del mantenimento dell'attuale destinazione d'uso agricola.

**Area E-C<sub>E</sub>**

Detta area è soggetta al regime di conservazione.

L'area olivata, deve essere conservata unitamente alle strutture relative (muri delle fasce, percorsi pedonali). Non é consentito né il cambio di uso del suolo se non per riconvertirlo da altra destinazione all'olivicoltura.

Sono consentiti gli interventi di manutenzione e ripristino dei manufatti esistenti, la realizzazione di manufatti tecnici, attrezzature per servizi e finalizzate alla fruizione pubblica delle risorse.

**Area E-NI**

Detta area è soggetta al regime di conservazione.

Si prevede la conservazione e la salvaguardia delle aree boscate, la manutenzione e riqualificazione dei percorsi esistenti. L'area non è insediabile.

## CAPITOLO 6 - DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

### ART. 36. DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE N° 1

Località:	Chiusavecchia - sponda destra Impero
Classificazione:	D-AC
Destinazione:	artigianale, commerciale
Posti di lavoro insediabili aggiuntivi:	unità 100

#### Art. 36.1. Descrizione

Detta area è soggetta al regime di trasformazione.

Si tratta dell'area sita in sponda destra del Torrente Impero, prevalentemente non insediata, costituita da prati, ex coltivi, vigneti, zone arbustive e zone olivate.

I territori sono caratterizzati da:

- conformazione morfologica omogenea;
- basso grado di acclività.

Le parti che presentano maggiore pendenza che non si presterebbero all'insediamento di attività produttive dovranno essere destinate a standard, come indicato nelle tavole della struttura del PUC.

#### Art. 36.2. Obiettivi

L'area individuata si presta ad una sua completa trasformazione che consenta di introdurre innovazioni sostanziali.

Pertanto occorre:

- introdurre infrastrutture tali da consentire la razionalizzazione della rete viaria e il necessario collegamento delle aree con la S.S. 28 del Colle di Nava;
- individuare gli spazi da riservare alla sosta e alle aree verdi;
- individuare le destinazioni compatibili.

Il PUO deve evidenziare con maggior dettaglio le aree che presentano problemi di compromissione ambientale da sottoporre a recupero ambientale, le aree sensibili, quelle cioè che possono subire processi di degrado per interventi impropri e le aree di maggior pregio ambientale intoccabili.

La progettazione della zona D-AC a destinazione artigianale-commerciale deve essere finalizzata a conseguire un disegno complessivo articolato per conseguire gli obiettivi sopra riportati e deve essere comprensiva dello studio geomorfologico e del progetto di sistemazione vegetazionale delle aree verdi pubbliche e private.

I posti di lavoro insediabili teorici aggiuntivi sono di 100 unità.

L'attuazione della zona avviene tramite PUO nel rispetto dei seguenti parametri ur-

banistici:

PARAMETRI EDILIZIO – URBANISTICI		
<b>Rc</b>	[mq/mq]	0,30
<b>Sc</b>	[mq]	1.000
<b>H</b>	[m]	10,00
<b>N</b>	n.	2
<b>Dc</b>	[m]	5,00
<b>Ds</b>	[m]	5,00
<b>Ds<sub>1</sub></b>	[m]	3,00
<b>Df<sub>1</sub></b>	[m]	10,00
<b>Df<sub>2</sub></b>	[m]	10,00
Sviluppo massimo delle fronti	[m]	55,00x18,00

Prescrizioni:

- tipologia industriale/commerciale a sviluppo lineare secondo l'andamento delle curve di livello con copertura a falde inclinate o, nel caso di accessibilità della copertura, piana;
- articolazione per corpi di fabbrica di lunghezza non superiore a m 30,00
- contenimento delle opere di scavo e riposto in m 3,00 ed altezza massima dei muri di sostegno e controripa di m 4,00
- modifiche planimetriche non superiori al 30% del sedime
- dislocazione di alberature lungo il fronte verso il torrente e quelli visibili da direttrici panoramiche a costituire quinta verde
- razionalizzazione dei sistemi di smaltimento delle acque meteoriche
- rapporto zone "impermeabili"/zone naturali non superiore a 2
- realizzazione del verde e dei parcheggi pubblici accessibili dalle viabilità principali.

La progettazione del PUO deve essere estesa all'intero distretto e comprendere:

- la progettazione di un nuovo collegamento viario diretto con la S.S. n. 28 come indicativamente individuato sugli elaborati grafici della struttura del PUC;
- la puntuale definizione dei criteri di analisi del contesto, delle infrastrutture, dei servizi, degli immobili, sia quantitativamente che qualitativamente, individuando anche per ambiti molto ristretti, allineamenti orizzontali e verticali, profili lungo le strade, ecc.;
- la individuazione degli elementi da salvaguardare, identificabili con le macchie verdi ancora presenti;
- i criteri ferrei di progettazione degli interventi, con l'individuazione dei requisiti ai quali devono rispondere.



**ART. 37. DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE N° 2**

Località:	Gombi di Riccio – sponda destra Impero
Classificazione:	D-AI, D-AC
Destinazione:	artigianali-industriali, artigianali- commerciali
Posti di lavoro insediabili aggiuntivi:	unità 160

**Art. 37.1. Descrizione**

Detta area è soggetta al regime di trasformazione.

Compongono il distretto di trasformazione le aree in sponda destra del Torrente Impero. La striscia di territorio si snoda da nord a sud, partendo dal nucleo di Sarola, fino a località Baraccone. Parte del territorio è insediata, con destinazione artigianale-industriale, mentre la restante parte è costituita da aree olivate ed excoltive con vegetazione rada.

I territori sono caratterizzati da una conformazione morfologica omogenea.

**Art. 37.2. Obiettivi**

I territori, possiedono caratteristiche morfologiche e localizzative di importanza strategica. Considerata l'edificazione già realizzata e le buone caratteristiche infrastrutturali dei territori, gli obiettivi da perseguire sono:

- il consolidamento delle attività artigianali-industriali già esistenti sul territorio;
- l'introduzione di nuove attività di carattere artigianale-industriale e artigianale-commerciale all'interno del distretto.

**Art. 37.3. Organizzazione e suddivisione del distretto in sub-distretti**

Sono stati individuati due sub-distretti, in funzione delle caratteristiche e potenzialità di ognuno di essi, che costituisce la superficie minima da sottoporre a PUO.

La capacità insediativa aggiuntiva teorica è calcolata secondo i dispositivi normativi dell'art. 33 della L.r. n. 36 /97.

**Art. 37.3.1. Sub - distretto 1 (area D-AI)**

È costituita dalle aree in parte già insediate e destinazione artigianale-industriale e dalle aree non insediate prevalentemente olivate. Sono consentiti interventi di nuova

edificazione e di accorpamento di volumetrie esistenti, nel rispetto delle norme indicate dal PUO, che deve essere esteso all'intero sub-distretto.

All'interno devono essere reperite le aree a standard localizzandone preferibilmente nelle zone più acclivi e lungo le viabilità pubbliche.

La destinazione è artigianale-industriale ed i posti di lavoro insediabili teorici aggiuntivi sono 80 unità

L'attuazione della zona avviene tramite PUO nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

PARAMETRI EDILIZIO – URBANISTICI		
<b>Rc</b>	[mq/mq]	0,30
<b>H</b>	[m]	10,00
<b>N</b>	n.	2
<b>Dc</b>	[m]	5,00
<b>Ds</b>	[m]	5,00
<b>Ds<sub>1</sub></b>	[m]	3,00
<b>Df<sub>1</sub></b>	[m]	10,00
<b>Df<sub>2</sub></b>	[m]	10,00
Sviluppo massimo delle fronti	[m]	70,00x20,00

Prescrizioni:

- tipologia industriale/artigianale a sviluppo lineare secondo l'andamento delle curve di livello con copertura a falde inclinate o, nel caso di accessibilità della copertura, piana;
- articolazione per corpi di fabbrica di lunghezza non superiore a m 30,00
- contenimento delle opere di scavo e riporto in m 3,00 ed altezza massima dei muri di sostegno e controripa di m 4,00
- modifiche planimetriche non superiori al 30% del sedime
- dislocazione di alberature lungo il fronte verso il torrente e quelli visibili da direttrici panoramiche a costituire quinta verde
- razionalizzazione dei sistemi di smaltimento delle acque meteoriche
- rapporto zone "impermeabili"/zone naturali non superiore a 2
- realizzazione del verde e dei parcheggi pubblici accessibili dalle viabilità principali.

La progettazione del PUO deve comprendere:

- la puntuale definizione dei criteri di analisi del contesto, delle infrastrutture, dei servizi, degli immobili, sia quantitativamente che qualitativamente, individuando anche per ambiti molto ristretti, allineamenti orizzontali e verticali, profili lungo le strade, ecc.;
- la individuazione degli elementi da salvaguardare, identificabili con le macchie verdi ancora presenti;
- i criteri ferrei di progettazione degli interventi, con l'individuazione dei requisiti ai quali devono rispondere.

**Art. 37.3.2. Sub - distretto 2 (area D-AC)**

Si tratta di un territorio costituito da aree agricole ex coltivate la cui destinazione è convertita in artigianale-commerciale, i cui posti di lavoro insediabili teorici aggiuntivi sono 80 unità

L'attuazione della zona avviene tramite PUO, esteso all'intero sub-distretto, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

PARAMETRI EDILIZIO – URBANISTICI		
<b>Rc</b>	[mq/mq]	0,30
<b>H</b>	[m]	10,00
<b>N</b>	n.	2
<b>Dc</b>	[m]	5,00
<b>Ds</b>	[m]	5,00
<b>Ds<sub>1</sub></b>	[m]	3,00
<b>Df<sub>1</sub></b>	[m]	10,00
<b>Df<sub>2</sub></b>	[m]	10,00
Sviluppo massimo delle fronti	[m]	70,00x20,00

Prescrizioni:

- tipologia industriale/commerciale a sviluppo lineare secondo l'andamento delle curve di livello con copertura a falde inclinate o, nel caso di accessibilità della copertura, piana;
- contenimento delle opere di scavo e riporto in m 3,00 ed altezza massima dei muri di sostegno e controripa di m 4,00
- dislocazione di alberature lungo il fronte verso il torrente e quelli visibili da direttrici panoramiche a costituire quinta verde
- razionalizzazione dei sistemi di smaltimento delle acque meteoriche
- rapporto zone "impermeabili"/zone naturali non superiore a 2
- realizzazione del verde e dei parcheggi pubblici accessibili dalle viabilità principali.

La progettazione del PUO deve comprendere:

- la puntuale definizione dei criteri di analisi del contesto, delle infrastrutture, dei servizi, degli immobili, sia quantitativamente che qualitativamente, individuando anche per ambiti molto ristretti, allineamenti orizzontali e verticali, profili lungo le strade, ecc.;
- la individuazione degli elementi da salvaguardare, identificabili con le macchie verdi ancora presenti;
- i criteri ferrei di progettazione degli interventi, con l'individuazione dei requisiti ai quali devono rispondere.

Resta in vigore, fino alla scadenza, il Piano Particolareggiato approvato vigente.

## CAPITOLO 7 – IL CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO

### ART. 38. DISTRIBUZIONE DEL CARICO INSEDIATIVO E DEI POSTI DI LAVORO AGGIUNTIVI SUL TERRITORIO

Nel riepilogo di seguito riportato, sulla base dei singoli valori previsti per gli ambiti di conservazione e riqualificazione e dei distretti di trasformazione, viene specificata la distribuzione territoriale del carico insediativo aggiuntivo teorico indotto dalla presente normativa di attuazione.

	<b>Zona A</b>	<b>Zona C1</b>	<b>Zona C2</b>	<b>Totale</b>
Ambito 1 Chiusavecchia	30	100	60	190
Ambito 2 Olivastri	20	32		52
Ambito 3 Sarola	20	62		82
Ambito 4 Gombi Riccio		20		20
<b>Totale</b>	<b>70</b>	<b>213</b>	<b>60</b>	<b>343</b>

**Tab. 1 – Carico insediativo teorico aggiuntivo residenziale**

	<b>Zona D-AC</b>	<b>Zona D-AI</b>	<b>Totale</b>
DISTRETTO 1	100	-	100
DISTRETTO 2	80	80	160
<b>Totale</b>	<b>180</b>	<b>80</b>	<b>260</b>

**Tab. 2 – Posti di lavoro insediabili teorici aggiuntivi**

## CAPITOLO 8 - GLI STANDARD

### ART. 39. DISTRIBUZIONE DEGLI STANDARD SUL TERRITORIO

Sulla base dei dati complessivi della popolazione residente, fluttuante e potenziale viene calcolato il fabbisogno di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi; ai fini del seguente calcolo, ambiti e i distretti sono stati raggruppati come segue:

- Capoluogo: AMBITO 1 (Chiusavecchia);
- Olivastri: AMBITO 2 (Olivastri).
- Sarola: AMBITO 3 (Sarola), AMBITO 4 (Gombi di Riccio);

località	Abitanti istruzione esistenti e 4,50 mq/ab potenziali		attrez. collettive 2,00 mq/ab			verde 9,00 mq/ab			parcheggi 2,50 mq/ab			totali 13,50 mq/ab		
	§		pregr.	futuro	saldo	pregr.	futuro	saldo	pregr.	futuro	saldo.	pregr.	futuro	saldo
Capoluogo	521	804	662	380	1.042	2.979	1.710	4.689	828	475	1.303	4.469	2.565	7.034
Olivastri	94		84	104	188	378	468	846	105	130	235	567	702	1.269
Sarola	200	0	196	204	400	882	918	1.800	245	255	500	1.323	1.377	2.700
<b>Tornano</b>	<b>815</b>	<b>804</b>	<b>942</b>	<b>688</b>	<b>1.630</b>	<b>4.239</b>	<b>3.096</b>	<b>7.335</b>	<b>1.178</b>	<b>860</b>	<b>2.038</b>	<b>6.359</b>	<b>4.644</b>	<b>11.003</b>

§ non si considera alcun fabbisogno pregresso né futuro, in quanto il fabbisogno di attrezzature scolastiche trova soddisfacimento nell'area comprensoriale. A puro titolo indicativo si riporta il fabbisogno complessivo teorico in mq 3.667 dei quali mq 804 esistenti. La differenza viene aggiunta al fine di raggiungere i 18 mq/ab

**Tab. 1 - Calcolo standard teorici**

Pertanto al fabbisogno di mq 11.003 vengono aggiunti i mq 3.667 (corrispondenti alle attrezzature scolastiche che vengono trasformati in parcheggi e verde); le aree esistenti e di progetto devono complessivamente essere pari a mq 14.670.

Nel riepilogo in appresso riportato vengono quantificate le superfici destinate a standard esistenti nei singoli ambiti.

località	abitanti	istruzione	attrez.collettive	verde	parcheggi	totali
Capoluogo	331	804	2.687	2.583	1.060	7.134
Olivastri	42	-	537	-	1.022	1.559
Sarola	98	-	1.185	158	1.456	2.799
<b>Sommano</b>	<b>471</b>	<b>804</b>	<b>4.409</b>	<b>2.741</b>	<b>3.538</b>	<b>11.492</b>

**Tab. 2 - Standard esistenti**

Le superfici reperite e individuate negli elaborati di progetto del PUC riferite ai singoli ambiti sono le seguenti:

località	istruzione	attrez.collettive		verde		parcheggi		totali		
		esistenti	di progetto	esistenti	di progetto	esistenti	di progetto	esistenti	di progetto	saldo
Capoluogo	804	2.687	-	2.583	5.698	1.060	2.165	7.134	7.863	14.997
Olivastri	-	537	-	-	984	1.022	1.273	1.559	2.257	3.816
Sarola	-	1.185	-	158	3.580	1.456	1.223	2.799	4.803	7.602
<b>Sommano</b>	<b>804</b>	<b>4.409</b>	<b>-</b>	<b>2.741</b>	<b>10.262</b>	<b>3.538</b>	<b>4.661</b>	<b>11.492</b>	<b>14.923</b>	<b>26.415</b>

**Tab. 3 - Superfici a standard reperite negli Ambiti**

Le superfici esistenti e di progetto raffrontate con le quantità prescritte dal Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n.1444, riferite ai singoli ambiti sono le seguenti:

località	mq/ab	Capoluogo	Olivastri	Sarola	Gombi di Riccio	Sommano	
		abitanti	521	94	180	20	815
istruzione	4,5	esistenti	804	-	-	-	804
		di progetto	-	-	-	-	-
		saldo	804	0	0	0	804
		D.M. 2/4/1968, n.1444	2.345	423	810	90	3.668
attrezzature collettive	2	esistenti	2.687	537	1.185	-	4.409
		di progetto	-	-	-	-	-
		saldo	2.687	537	1.185	0	4.409
		D.M. 2/4/1968, n.1444	1.042	188	360	40	1.630
verde	9	esistenti	2.583	-	158	-	2.741
		di progetto	5.698	984	2.890	690	10.262
		saldo	8.281	984	3.048	690	13.003
		D.M. 2/4/1968, n.1444	4.689	846	1.620	180	7.335
parcheggi	2,5	esistenti	1.060	1.022	1.456	-	3.538
		di progetto	2.165	1.273	898	325	4.661
		saldo	3.225	2.295	2.354	325	8.199
		D.M. 2/4/1968, n.1444	1.303	235	450	50	2.038
totali	18	esistenti	7.134	1.559	2.799	-	11.492
		di progetto	7.863	2.257	3.788	1.015	14.923
		saldo	14.997	4.816	6.587	1.015	26.415
		D.M. 2/4/1968, n.1444	9.378	1.692	3.240	360	14.670

**Tab. 4 - Superfici a standard relative ai singoli Ambiti e raffronto con il D.M. 2/4/1968, n. 1444**

In aggiunta alle superfici a standard sopra indicate, sono state altresì individuate ulteriori superfici da destinare a servizi all'interno dei due distretti di trasformazione da destinare a parcheggio e verde, la cui collocazione e parametrizzazione sarà meglio definita in sede di PUO:

<b>Distretto</b>	<b>Superficie individuata</b>
Distretto di trasformazione 1	26.056
Distretto di trasformazione 2	6.926
<b>Sommano</b>	<b>32.982</b>

**Tab. 3 - Superfici a standard relative ai singoli Distretti**

## **CAPITOLO 11 – DISPOSIZIONI VARIE**

### **ART. 40. FLESSIBILITÀ E VARIANTI**

Oltre a quanto indicato negli articoli precedenti per singole specifiche fattispecie, vengono precisate le casistiche per le quali le scelte del P.U.C. possono essere modificate con variante “automatica”, in quanto comprese nei margini di flessibilità.

I margini di flessibilità sono legati:

- all’adattamento, conseguente ad una più dettagliata analisi dello stato dei luoghi, del perimetro delle diverse zone di Piano comprese negli ambiti e distretti che, ferma restando la superficie complessiva individuata, deve essere compreso in una fascia di m 10,00 da quello indicato nelle tavole del P.U.C. approvato;
- alla destinazione d’uso specifica dei Distretti di Trasformazione che potranno essere modificati da commerciale ad industriale, o viceversa, a seguito della redazione di un P.U.O. che dovrà dimostrare la compatibilità con le previsioni generali del P.U.C. e i miglioramenti conseguibili;
- alla individuazione delle aree a servizi previste negli ambiti, ferme restando le caratteristiche funzionali e la superficie, nel caso di disponibilità alla cessione bonaria da parte di uno o più soggetti attuatori;
- al trasferimento di parte del carico insediativo da un ambito ad un altro, fermi restando il carico insediativo complessivo del P.U.C. ed i parametri urbanistici di ogni singola zona;
- alle distanze dei manufatti dai confini nei distretti di trasformazione, fermo restando il rispetto dei limiti del C.C., per migliorarne l’inserimento ambientale ed il recupero dei servizi.

### **ART. 41. DISCIPLINA DEL COMMERCIO**

Ai sensi dell’Art. 25 della L.R. 19 del 02/07/1999, viene fatto rimando integralmente ai criteri emanati dalla Regione con Deliberazione C.R. del 27/04/1999, n.29, che si intendono integralmente recepiti.

### **ART. 42. DISCIPLINA DELLE STRUTTURE TURISTICHE ED AGRITURISTICHE**

Gli interventi relativi alla realizzazione di strutture ricettive e agrituristiche devono essere rispettosi delle vigenti disposizioni di legge: L.R. 11/1982, 13/1992 e s.m. e i. e della L.R. 33/1996.

Si prevede una capacità turistica aggiuntiva di 60 posti letto sull’intero territorio comunale.



## ART. 43. STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI, APPROVATI E FATTI SALVI

Gli strumenti urbanistici attuativi approvati prima dell'adozione del presente Progetto definitivo sono fatti salvi.  
Pertanto vengono confermati.

### Art. 43.1. Norme generali e parametri urbanistici

Per il Piano Particolareggiato relativo alla zona D Industriale – artigianale si riportano le norme dello strumento vigente:

PARAMETRI EDILIZIO – URBANISTICI		
<b>Rt</b> (rapporto di superficie)		0.9
<b>Rc</b>		1/3
<b>H</b>	[m]	12,00
<b>N</b>	n.	2
<b>Dc per H &lt; m 10,00</b>	[m]	5,00
<b>Dc per H &gt; m 10,00</b>	[m]	H/2
<b>Ds per strade &lt; m 7,00</b>	[m]	5,00
<b>Ds per strade m 7,00 – 15,00</b>	[m]	7,50
<b>Ds per strade &gt; m 15,00</b>	[m]	10,00
<b>Df per H &lt; m 10,00</b>	[m]	10,00
<b>Df per H &gt; m 10,00</b>	[m]	H/2

Gli edifici e gli spazi coperti pubblici e privati sono indicati per posizione e forma planimetrica nelle allegate Tavole di Piano, salvo varianti approvate dal Consiglio Comunale.

Nel caso di edificazioni parziali rispetto a quanto contenuto in un Comparto edificatorio, le costruzioni dovranno mantenere l'orientamento dell'edificio nel suo complesso e le modalità costruttive dovranno essere tali da permettere l'agevole ultimazione dell'edificio previsto nel comparto, a giudizio insindacabile della Commissione Edilizia. In nessun caso è consentito realizzare edifici con superficie in pianta inferiore a 300 mq.

In sede di progetto si dovranno precisare il tipo e il materiale delle strutture portanti, delle coperture e dei tamponamenti, nonché di tutti gli altri elementi costruttivi.

In ogni caso per l'intero territorio interessato è tassativamente prescritto quanto segue:

- gli elementi stilistici, tecnici e compositivi degli edifici relativi a un comparto devono essere unitari;
- nella edificazione dei fabbricati relativi ad un Comparto, deve essere utilizzato un unico sistema di prefabbricazione in c.a. precompresso o in elementi metallici, o in c.a. ordinario;

- le coperture devono essere piane o a sheds; in ogni caso la linea retta delimitante superiormente i quattro profili deve essere orizzontale;
- le coloriture esterne devono essere realizzate con tinte tenui, a giudizio insindacabile della Commissione Edilizia, e con esclusione del rosso, del blu, del viola e del nero;
- le recinzioni devono essere realizzate in ferro verniciato, in materiale lapideo, in conglomerato cementizio anche prefabbricato; i muri di cinta e di sostegno devono essere realizzati in pietra o in conglomerato cementizio semplice o armato con rivestimento in pietra. L'altezza minima delle recinzioni è di 2 m; l'altezza massima è di 3 m;
- le pavimentazioni esterne devono essere realizzate in manto bituminoso, o in lastre di pietra o in elementi prefabbricati cementiti autobloccanti;
- l'altezza degli edifici, così come disposto nelle Norme del Programma di Fabbricazione generale, non potrà in nessun caso essere superiore a 12 m e inferiore a 4,50 m