

# struttura del piano

elaborato **St12.2**

provincia di Savona comune di Laigueglia  
Piano Urbanistico Comunale



il sindaco  
**Franco Maglione**

coordinatore  
**Antonella Marino** architetto

incaricati  
**Antonella Marino** architetto  
**Cristina Meneghini** architetto  
**Giovanni Battista Piacentino** geologo

consulenti  
**Carlo Benelli** agronomo

collaboratori  
**Lorenzo Zaccarini**  
**Serena Spotorno** geometra  
**Regina Toso** geologo  
**Romina Scappaticci** architetto

**AMBITI**

**norme di livello puntuale  
di P.T.C.P.**



luglio 2015

**aggiornamento N.2 al PUC**  
ai sensi dell'Art 43 L.R. 36/97 e s.m.i.

Adottato dalla deliberazione di C.C.  
n. 29 del 31/07/15 e depositato.  
Il Segretario Comunale  
- dott.ssa Anna NERELLI -



COMUNE DI LAIGUEGLIA  
Prot.0013084 - 24.07.2015  
CAT. VI CLASSE 2 ARRIVO





## AMBITO DEL CENTRO STORICO - STRUTTURA URBANA QUALIFICATA AC1

### CENTRO STORICO

La struttura urbana qualificata cui fa riferimento il PTCP per la città di Laigueglia vede al suo interno la presenza di impianti edificati e di ambienti costruiti di particolare valore storico-architettonico, facenti parte della storia insediativa e locale.

Sussistono, tuttavia, fenomeni di degrado puntuali di entità non trascurabile, nonché rilevanti operazioni di sostituzione edilizia di costruzioni di impianto storico ed episodi di nuove costruzioni di intasamento in aree libere e/o interstiziali, con l'introduzione di elementi costruiti di forte contrasto.

### CRITERIO GENERALE DELLA NORMA ALLA SCALA DEL PAESAGGIO

**Obiettivi** della norma sul versante paesistico sono:

1. riconferire compiuta unitarietà di immagine qualificata al centro storico nei profili generali della città sia dal mare che dalle colline che circoscrivono la baia di Laigueglia;
2. riattribuire all'ambiente costruito valore di identificazione di cuore della città eliminando e correggendo gli elementi di maggior degrado e contrasto;
3. riqualificare la scena urbana in maniera diffusa con gli interventi a grana fine sugli edifici con particolare riferimento al nastro commerciale, sul sistema di connettivo e sui percorsi storici.

### STRUTTURA DELLA NORMATIVA

La disciplina paesistica si articola nella presente normativa di applicazione generale, inerente le direttive qualitative degli interventi, e nelle specifiche di dettaglio volte a definire i caratteri linguistici di riferimento per le attività di trasformazione edilizia.

In particolare questo secondo dispositivo viene a costituirsi nel Regolamento Linguistico (R.E.L.) e nel Piano del Colore per il Centro Storico che, con un proprio sistema applicativo e gestionale, si integra e compone parte essenziale del quadro normativo del Livello Puntuale del P.T.C.P. quale approfondimento delle peculiarità storico-paesaggistiche e linguistiche alla scala del tipo edilizio.

### DISPOSIZIONI GENERALI PER L'AMBIENTE COSTRUITO

Gli interventi di recupero (dalle manutenzioni alle ristrutturazioni anche urbanistiche) previsti dovranno non solo ricreare sempre la riqualificazione e la valorizzazione degli edifici esistenti, ma dovranno essere anche verificati in rapporto alla validità delle relazioni ambientali che si vengono a modificare con il contesto.

Il progetto delle opere dovrà dunque:

1. enunciare i criteri metodologici adottati;
2. verificare la validità delle conseguenti soluzioni architettoniche con disegni particolareggiati di confronto (esistente/progetto);
3. adeguare i canoni estetici e tipologici della proposta progettuale alle prescrizioni del R.E.L. specificatamente ai caratteri definiti nell'Abaco degli Elementi Tipici ed alle indicazioni dimensionali ed esecutive riportate nel Manuale delle Tecniche Costruttive Tradizionali Applicate.

Nell'enunciazione dei CRITERI PROGETTUALI - che costituisce documentazione tecnica prescrittiva - si devono pertanto esplicitamente valutare gli interventi proposti sotto il profilo dei caratteri linguistici e tipologici assunti come riferimento e sotto il profilo delle relazioni ambientali con il contesto.

Ogni progetto dovrà farsi carico di definire le sistemazioni esterne di eventuali spazi liberi e gli elementi di arredo urbano (pavimentazioni esterne, recinzioni) da prevedersi omogenei e congruenti con le preesistenze tradizionali in una logica unitaria di recupero del contesto edificato e dei suoi rapporti con le caratteristiche morfologico-ambientali dei siti.

Gli apparati decorativi esistenti e/o visibili e documentati vanno obbligatoriamente recuperati e restaurati.

### INDIVIDUAZIONE DELLE COMPONENTI DELL'ORGANISMO

Si individuano nell'organismo urbano:

1. tessuto storico consolidato di impianto originario, antecedente al XIX secolo ancora leggibile nei suoi caratteri costitutivi;
2. tessuto edilizio o edifici isolati di epoca compresa tra il XIX e i primi decenni del XX secolo;
3. tessuto edilizio derivante da interventi di intasamento di originari spazi liberi con elementi costruiti di forte contrasto in cui rilevanti fenomeni di degrado o di sotto utilizzo richiedono un'azione di Piano mirata;

**AMBITO DEL CENTRO STORICO - STRUTTURA URBANA QUALIFICATA  
AC1**

4. episodi di edificazione recente;
5. aree libere da edifici con porzioni significative di verde pubblico e privato;
6. spazi inedificati di connettivo costituiti da percorsi, piazze e slarghi pubblici e privati.

Per le norme di Livello Puntuale del P.T.C.P. si richiamano le categorie di edifici individuate nelle Norme di Conformità dell'Ambito AC1:

- cat. a) Edifici di impianto storico, con evidente trama lottizzativa seriale, contraddistinti da linguaggio architettonico di tipo aggregato (**Tessuto di base**);
- cat. b) Edifici di impianto storico, risultato di rifusione (in linea) della maglia lottizzativa seriale, caratterizzati da linguaggio architettonico compiuto (**Tessuto di intasamento storico**);
- cat. c) Edifici di impianto storico, risultato di rifusione (in linea) della maglia lottizzativa seriale, contraddistinti da aspetti linguistici incongrui (**Tessuto di intasamento storico**);
- cat. d) Ville, palazzi nobiliari o edifici specialistici di impianto storico, inseriti nel tessuto antico, caratterizzati da linguaggio architettonico compiuto (**Elementi specialistici**);
- cat. e) Edifici (di impianto storico, XIX-XX secolo antecedenti al 1950) a blocco o pseudo-blocco, integrati nella trama lottizzativa storica, caratterizzati da linguaggio architettonico compiuto (**Tessuto di base moderno**);
- cat. f) Edifici moderni (posteriori al 1950) incorporati nel tessuto antico, risultato di ristrutturazione della trama lottizzativa seriale, caratterizzati da linguaggio architettonico coerente ai caratteri linguistici di base (**Tessuto di ristrutturazione**);
- cat. g) Edifici moderni (posteriori al 1950) incorporati nel tessuto antico, risultato di ristrutturazione della trama lottizzativa seriale, caratterizzati da linguaggio architettonico incongruo ai caratteri linguistici di base (**Tessuto di ristrutturazione**);
- cat. h) Edifici moderni (posteriori al 1950), di intasamento delle aree libere del tessuto antico, caratterizzati da linguaggio architettonico incongruo ai caratteri linguistici di base (**Tessuto di intasamento moderno**).

**DISPOSIZIONI APPLICATIVE PER EDIFICI DI CATEGORIA a), b), c), d), e)****AC1****INTERESSATI DA INTERVENTI FINO ALLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

Gli aspetti estetico-linguistici che devono essere adottati nella progettazione degli interventi nel caso di edifici appartenenti alle categorie a), b), c), d), e), sia per quanto attiene alle tipologie di manufatti di riferimento sia per quanto riguarda le caratteristiche dimensionali, tecniche ed esecutive, devono attenersi obbligatoriamente alle indicazioni, ed alle modalità applicative, definite nel Regolamento Linguistico per il Centro Storico: in particolare ai contenuti dell'Abaco degli Elementi Tipici ed al Manuale delle Tecniche Costruttive Tradizionali. Applicate tenuto conto che in ogni caso l'intervento modificativo deve ispirarsi ad un atteggiamento conservativo piuttosto che di rinnovamento indifferenziato.

Nei termini di enunciare le **attività ammesse** per queste categorie di edifici si riportano le seguenti disposizioni generali, complementari a quelle del R.E.L., applicabili ad interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Le presenti disposizioni prevalgono comunque sulle tavole del R.E.L. R1a/b/c/d.

	ZONA BASAMENTALE	ZONA DI ELEVAZIONE	ZONA DI COPERTURA
<b>M a t e r i a l i e f i n i t u r e</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Intonaci "alla genovese" a base di calce;</li> <li>Zocolature in ardesia o intonaco;</li> <li>Soglie e davanzali in ardesia, graniglia, marmo bianco;</li> <li>Stipiti in ardesia, marmo bianco o graniglia;</li> <li>Serramenti in finitura legno, alluminio, metallo verniciato</li> <li>Grate o cancelli in ferro forgiato;</li> <li>Tinteggiature delle pareti con colori a base di calce;</li> <li>Coloriture diverse nei colori tradizionali documentati nel R.E.L.;</li> <li>Gambali dei pluviali in ghisa verniciata.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Intonaci "alla genovese" a base di calce;</li> <li>Soglie, davanzali in ardesia, marmo bianco;</li> <li>Copertine in ardesia;</li> <li>Serramenti in finitura legno, alluminio di colore bianco;</li> <li><b>persiane alla genovese in legno o alluminio verniciato senza telaio;</b></li> <li>Tinteggiature delle pareti con colori a base di calce;</li> <li>Coloriture diverse nei colori tradizionali documentati nel R.E.L.;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Orditura portante in legno;</li> <li>Materiali isolanti naturali biocompatibili;</li> <li>Manto di copertura in ardesia o in tegole marsigliesi con corso di imposta in ardesia;</li> <li>Intonaci alla genovese a base di calce;</li> <li>Soglie e davanzali in ardesia, marmo bianco;</li> <li>Copertine in ardesia o intonacate a "dorso d'asino";</li> <li>Serramenti in finitura legno, alluminio di colore bianco;</li> <li><b>persiane alla genovese in legno o alluminio verniciato senza telaio;</b></li> <li>Tinteggiature delle pareti con colori a base di calce;</li> <li>Coloriture diverse nei colori tradizionali documentati nel R.E.L.;</li> <li>Gronde e pluviali in lamiera di rame a sezione circolare.</li> </ul>
<b>O p e r e</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ripristino di aperture preesistenti se documentate;</li> <li><b>nuove aperture o adeguamento di aperture esistenti di larghezza massima pari alla larghezza ricorrente delle bucatore soprastanti aumentata di 15 cm per parte e, compatibilmente con le esigenze di carattere formale e strutturale, in asse con esse;</b></li> <li>Messa in opera di cancelli nelle tipologie di riferimento documentate nel R.E.L.;</li> <li>Messa in opera di porte e portoni nelle tipologie di riferimento documentate nel R.E.L.;</li> <li>Messa in opera di finestre con, o senza inferriata nelle tipologie di riferimento documentate nel R.E.L.;</li> <li>Messa in opera di vetrine in legno o ferro forgiato e vetro;</li> <li>Realizzazione di opere di camuffamento ed ambientamento delle installazioni impiantistiche secondo le indicazioni di riferimento precisate nel R.E.L..</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ripristino di aperture preesistenti se documentate;</li> <li>Apertura di nuove bucatore purché armonicamente inserite nella facciata, rispettando gli allineamenti e le proporzioni delle bucatore esistenti, con esclusione di portefinestre prive di balcone</li> <li>Restauro di decorazioni pittoriche figurative o architettoniche di facciata esistenti;</li> <li>Messa in opera di finestre con, o senza inferriata nelle tipologie di riferimento documentate nel R.E.L.;</li> <li>Messa in opera di persiane in legno nelle tipologie di riferimento documentate nel R.E.L.;</li> <li>Realizzazione di opere di camuffamento ed ambientamento delle installazioni impiantistiche secondo le indicazioni di riferimento precisate nel R.E.L..</li> <li>Inserimento di nuovi balconi solo dove la distanza tra l'unità di facciata oggetto di intervento e l'edificio frontistante sia almeno di 6 m, con profondità compresa tra 80 e 100 cm, sviluppo in lunghezza riferito alla singola portafinestra di accesso (con esclusione dei balconi a nastro), purché si</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ripristino di aperture preesistenti se documentate;</li> <li>Costruzione di abbaini, con o senza terrazzo a "pozzetto" nelle tipologie di riferimento documentate nel R.E.L.;</li> <li><b>aperture a raso sulla copertura (velux) ammesse esclusivamente per i locali accessori delle abitazioni e dovranno essere armonicamente inserite nel contesto della copertura. Per i sottotetti non costituenti S.A. ai sensi della vigente normativa regionale, è consentita l'apertura di velux limitatamente ad una apertura per ogni 25 mq di superficie di solaio, con estensione max pari a 0,50 mq.</b></li> <li>Restauro di decorazioni pittoriche figurative o architettoniche di facciata esistenti;</li> <li>Messa in opera di persiane in legno nelle tipologie di riferimento documentate nel R.E.L.;</li> <li>Inserimento di comignoli nelle tipologie di riferimento documentate nel R.E.L.;</li> <li>Realizzazione di opere di camuffamento ed ambientamento delle installazioni impiantistiche secondo le indicazioni di</li> </ul>

		<p>inseriranno armonicamente nel contesto dell'intera facciata, nel rispetto delle proporzioni di facciata e delle tipologie costruttive indicate dal R.E.L., con obbligo di contestuali interventi manutentivi e migliorativi a livello di facciata o di elementi architettonici completi (cornicione, marcapiano, incasso cavidotti, eliminazione elementi estranei, ecc.), da valutarsi in sede di esame da parte della commissione per il paesaggio, anche sulla base di proposte da allegarsi al progetto, con esclusione in ogni caso di tinteggiature parziali della facciata.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• I nuovi balconi prospicienti la viabilità pubblica veicolare potranno essere consentiti unicamente nel caso in cui la proiezione verticale degli stessi sia compresa all'interno dell'ingombro di marciapiede esistente, e comunque ad una altezza da terra maggiore di 4,50 metri.</li> </ul>	<p>riferimento precisate nel R.E.L..</p>
Adeguamenti	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rimozione degli impianti a vista e loro posizionamento sottotraccia se non in contrasto con norme di sicurezza;</li> <li>• Rimozione di rivestimenti in materiali incongrui, mosaiculture, placcaggi con materiali vari;</li> <li>• Rimozione di pensiline in materiale plastico;</li> <li>• Rimozione di serramenti in metallo, PVC o in altri materiali non congrui;</li> <li>• Rimozione di saracinesche avvolgibili metalliche.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rimozione degli impianti a vista e loro posizionamento sottotraccia se non in contrasto con norme di sicurezza;</li> <li>• Rimozione di rivestimenti in materiali incongrui, mosaiculture, placcaggi con materiali vari;</li> <li>• Rimozione di pensiline in materiale plastico;</li> <li>• Rimozione di serramenti in metallo, PVC o in altri materiali non congrui;</li> <li>• Rimozione di tapparelle avvolgibili.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rimozione degli impianti a vista e loro posizionamento sottotraccia se non in contrasto con norme di sicurezza;</li> <li>• Rimozione di rivestimenti in materiali incongrui, mosaiculture, placcaggi con materiali vari;</li> <li>• Rimozione di pensiline in materiale plastico;</li> <li>• Rimozione di serramenti in alluminio, PVC o in altri materiali non congrui;</li> <li>• Rimozione di tapparelle avvolgibili.</li> </ul>

In ogni caso risultano **non ammesse** le seguenti opere:

	ZONA BASAMENTALE	ZONA DI ELEVAZIONE	ZONA DI COPERTURA
Materiali, finiture e opere	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intonaci plastici, graffiati e a buccia d'arancia;</li> <li>• Rimozione indiscriminata non motivata di davanzali, soglie e stipiti o altro materiale riconoscibile come originale;</li> <li>• Realizzazione di zoccolatura ad "opus incertum";</li> <li>• Inserimento di nuovi balconi;</li> <li>• Opere parziali intraprese per una porzione della Zona Basamentale dell'Unità di Facciata documentata nel R.E.L.;</li> <li>• Cancellazione, occultamento o reinterpretazione di elementi architettonici, pittorici o decorativi appartenenti a partiture ancora leggibili;</li> <li>• Installazione di infissi in PVC;</li> <li>• Quant'altro non previsto tra le opere ammesse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intonaci plastici, graffiati e a buccia d'arancia;</li> <li>• Rimozione di davanzali, soglie e stipiti o altro materiale riconoscibile come originale;</li> <li>• Opere parziali intraprese per una porzione della Zona di Elevazione dell'Unità di Facciata documentata nel R.E.L.;</li> <li>• Cancellazione, occultamento o reinterpretazione di elementi architettonici, pittorici o decorativi appartenenti a partiture ancora leggibili;</li> <li>• Installazione di infissi in PVC;</li> <li>• Quant'altro non previsto tra le opere ammesse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Manto di copertura in tegole di cemento, materiali plastici, lamiera, cotto se diverso dalla tegola "marsigliese";</li> <li>• Manto di copertura con modalità di posa diverse da quelle contemplate dal R.E.L.;</li> <li>• Intonaci plastici, graffiati e a buccia d'arancia;</li> <li>• Rimozione di davanzali, soglie e stipiti o altro materiale riconoscibile come originale;</li> <li>• Inserimento di nuovi balconi;</li> <li>• Opere parziali intraprese per una porzione della Zona di Copertura dell'Unità di Facciata documentata nel R.E.L.;</li> <li>• Cancellazione, occultamento o reinterpretazione di elementi architettonici, pittorici o decorativi appartenenti a partiture ancora leggibili;</li> <li>• Installazione di infissi in PVC;</li> <li>• Installazione di gronde e pluviali in PVC e lamierino zincato a sezione diversa da quella circolare.</li> <li>• Quant'altro non previsto tra le opere ammesse</li> </ul>



AC1

## DISPOSIZIONI APPLICATIVE PER EDIFICI DI CATEGORIA f), g), h)

## INTERESSATI DA INTERVENTI FINO ALLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Per gli edifici appartenenti alle categorie f), g), h) gli interventi dovranno prioritariamente proporre un adeguamento degli esistenti caratteri estetici e formali al contesto urbano originale ricercando modelli, analogie e riferimenti tipologici nelle indicazioni definite nel Regolamento Linguistico per il Centro Storico.

Nel termini di enunciare le **attività ammesse** per queste categorie di edifici si riportano le seguenti disposizioni generali, complementari a quelle del R.E.L., applicabili ad interventi fino alla ristrutturazione edilizia. **Le presenti disposizioni prevalgono comunque sulle tavole del R.E.L. R1a/b/c/d.**

alla ristrutturazione edilizia: Le presenti disposizioni prevalgono comunque sulle tavole del R.E.L. in vigore.			
	ZONA BASAMENTALE	ZONA DI ELEVAZIONE	ZONA DI COPERTURA
M a t e r i a l i , f i n i t u r e , o p e r e e d a d e g u a m e n t i	<ul style="list-style-type: none"><li>Intonaci alla genovese a base di calce;</li><li>Zoccolature in ardesia o intonaco;</li><li>Soglie e davanzali in ardesia, graniglia, marmo bianco;</li><li>Stipiti in ardesia, marmo bianco e graniglia;<ul style="list-style-type: none"><li>Serramenti in <b>finitura</b> legno, <b>alluminio</b>, <b>metallo verniciato</b></li></ul></li><li>Grate o cancelli in ferro forgiato;</li><li>Tinteggiature delle pareti con colori a base di calce, silicati o sanosilicati, ossido di magnesio;</li><li>Coloriture diverse nei colori tradizionali richiamati nel R.E.L.</li><li>Messa in opere di vetrine in legno;</li><li>Realizzazione di opere di camuffamento ed ambientamento delle installazioni impiantistiche secondo le indicazioni di riferimento precisate nel R.E.L.</li><li>Rimozione di rivestimenti in materiali incongrui, mosaicature, placcaggi con materiali vari;</li><li>Rimozione di pensiline in materiale plastico;</li><li>Rimozione di serramenti o vetrine in metallo o in altri materiali non congrui;</li><li>Rimozione degli impianti a vista e loro posizionamento sottostraccia se non in contrasto con norme di sicurezza;</li><li>Rimozione di saracinesche avvolgibili metalliche.</li><li><b>nuove aperture o adeguamento di aperture esistenti di larghezza massima pari alla larghezza ricorrente delle bucatore soprastanti aumentata di 15 cm per parte e, compatibilmente con le esigenze di carattere formale e strutturale, in asse con esse;</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Intonaci alla genovese a base di calce;</li><li>Soglie, davanzali in ardesia, marmo bianco;</li><li>Copertine in ardesia o intonacate a "dorso d'asino";</li><li>Serramenti in <b>finitura</b> legno, <b>alluminio</b>, <b>metallo verniciato</b></li><li><b>persiane alla genovese in legno o alluminio verniciato senza telaio;</b></li><li>Tinteggiature delle pareti con colori a base di calce, silicati o sanosilicati, ossido di magnesio;</li><li>Coloriture diverse nei colori tradizionali richiamati nel R.E.L.;</li><li>Messa in opera di finestre con, o senza inferriata nelle tipologie di riferimento documentate nel R.E.L.;</li><li>Messa in opera di persiane in legno nelle tipologie di riferimento documentate nel R.E.L.;</li><li>Realizzazione di opere di camuffamento ed ambientamento delle installazioni impiantistiche secondo le indicazioni di riferimento precisate nel R.E.L.</li><li>Rimozione degli impianti a vista e loro posizionamento sottostraccia se non in contrasto con norme di sicurezza;</li><li>Rimozione di pensiline in materiale plastico;</li><li>Rimozione di rivestimenti in materiali incongrui, mosaicature, placcaggi con materiali vari.</li><li>Apertura di nuove bucatore purché armonicamente inserite nella facciata, rispettando gli allineamenti e le proporzioni delle bucatore esistenti, con esclusione di portefinestre prive di balcone.</li><li>Inserimento di nuovi balconi solo dove la distanza tra l'unità di facciata oggetto di intervento e l'edificio frontistante sia almeno di 6 m, con profondità compresa tra 80 e 100 cm, sviluppo in lunghezza riferito alla singola portafinestra di accesso (con esclusione dei balconi a nastro), purché si inseriscano armonicamente nel contesto dell'intera facciata, nel rispetto delle proporzioni di facciata e delle tipologie costruttive indicate dal R.E.L. con obbligo di contestuali interventi manutentivi e migliorativi a livello di facciata o di elementi architettonici compiuti (cornicione, marcapiano, incasso cavidotti, eliminazione elementi estranei, ecc.), da valutarsi in sede di esame da parte della commissione per il paesaggio, anche sulla base di proposte da allegarsi al progetto, con esclusione in ogni caso di tinteggiature parziali della facciata.</li><li>I nuovi balconi prospicienti la viabilità pubblica veicolare potranno essere consentiti unicamente nel caso in cui la proiezione verticale degli stessi sia compresa all'interno dell'ingombro di marciapiede esistente, e comunque ad una altezza da terra maggiore di 4.50 metri.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Orditura portante in legno;</li><li>Materiali isolanti naturali biocompatibili;</li><li>Manto di copertura in ardesia o in tegole marsigliesi con corso di imposta in ardesia;</li><li>Intonaci alla genovese a base di calce;</li><li>Soglie e davanzali in ardesia, marmo bianco;</li><li>Copertine in ardesia o intonacate a "dorso d'asino";</li><li>Serramenti in <b>finitura</b> legno, <b>alluminio</b>, <b>metallo verniciato</b></li><li><b>persiane alla genovese in legno o alluminio verniciato senza telaio;</b></li><li>Costruzione di abbaini, con o senza terrazzo a "pozzetto" nelle tipologie di riferimento documentate nel R.E.L.;</li><li><b>aperture a raso sulla copertura (velux) ammesse esclusivamente per i locali accessori delle abitazioni e dovranno essere armonicamente inserite nel contesto della copertura. Per i sottotetti non costituenti S.A. ai sensi della vigente normativa regionale, è consentita l'apertura di velux limitatamente ad una apertura per ogni 25 mq di superficie di solaio, con estensione max pari a 0,50 mq.</b></li><li>Messa in opera di persiane in legno nelle tipologie di riferimento documentate nel R.E.L.;</li><li>Realizzazione di opere di camuffamento ed ambientamento delle installazioni impiantistiche secondo le indicazioni di riferimento precisate nel R.E.L.</li><li>Rimozione degli impianti a vista e loro posizionamento sottostraccia se non in contrasto con norme di sicurezza;</li><li>Rimozione di rivestimenti in materiali incongrui, mosaicature, placcaggi con materiali vari;</li><li>Rimozione di pensiline in materiale plastico;</li><li>Tinteggiature delle pareti con colori a base di calce, silicati stabilizzati, silossani;</li><li>Coloriture diverse nei colori tradizionali documentati</li></ul>

		nel R.E.L.;
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gronde e pluviali in rame a sezione circolare.</li> </ul>

In ogni caso risultano **non ammesse** le seguenti opere:

	ZONA BASAMENTALE	ZONA DI ELEVAZIONE	ZONA DI COPERTURA
Materiali, finiture e opere	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intonaci plastici, graffiati e a buccia d'arancia;</li> <li>• Realizzazione di zoccolatura ad "opus incertum";</li> <li>• Opere parziali intraprese per una porzione dell'Unità di Facciata documentata nel R.E.L.;</li> <li>• Installazione di infissi in PVC _____</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intonaci plastici, graffiati e a buccia d'arancia;</li> <li>• Opere parziali intraprese per una porzione dell'Unità di Facciata documentata nel R.E.L.;</li> <li>• Installazione di infissi in PVC _____</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Manto di copertura in tegole di cemento, materiali plastici, lamiera cotto se diverso dalla tegola "marsigliese";</li> <li>• Manto di copertura con modalità di posa diverse da quelle contemplate dal R.E.L.;</li> <li>• Intonaci plastici, graffiati e a buccia d'arancia;</li> <li>• Opere parziali intraprese per una porzione dell'Unità di Facciata documentata nel R.E.L.;</li> <li>• Installazione di infissi in PVC _____</li> <li>• Installazione di gronde e pluviali in PVC e lamierino zincato.</li> </ul>

## AC1

## ulteriori DISPOSIZIONI APPLICATIVE PER TUTTI GLI EDIFICI INTERESSATI DA INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

## ANCHE COMPORTANTI INCREMENTI VOLUMETRICI, in APPLICAZIONE DELLA L.R. 24/01, e RICOMPOSIZIONI

Per gli edifici delle categorie a), b), c), d), e) gli interventi di ristrutturazione sono volti esclusivamente alla riqualificazione del tessuto con eliminazione e/o adeguamento di parti spurie o incongrue rispetto alle caratteristiche proprie e documentate del tessuto di appartenenza. Oltre ai criteri ed alle disposizioni precedentemente esposte per gli interventi di recupero fino alla ristrutturazione, valgono le seguenti direttive:

- Nei casi si ristrutturano la copertura di edifici articolati in più corpi di fabbrica adiacenti con diverse altezze, la ricomposizione del sistema dei tetti deve prevedere l'accostamento di forme geometriche elementari di copertura (falda singola o doppia "a capanna", terrazzi piani, padiglioni regolari ispirate ai tipi conchiamati del Centro Storico) con discontinuità altimetriche piuttosto che ricercare soluzioni unificanti e spioventi complessi;
- Qualora i locali del sottotetto siano destinati ad abitazione le aperture atte ad illuminare e ventilare i locali dovranno prevedere ——— preferibilmente abbaini (salvo quanto indicato nelle Norme di Conformità in applicazione della L.R. 24/01), secondo le prescrizioni ed individuazioni impartite dal Regolamento Linguistico per il Centro Storico, nelle tipologie individuate nell'Abaco degli Elementi Tipici e nelle dimensioni definite nel Manuale delle Tecniche Costruttive Tradizionali Applicate (due tipologie: larghezza del fronte del tipo 1, senza terrazzo "a pozzetto", m 0,9 e del tipo 2, con terrazzino, m 1,8 interasse minimo tra due aperture m 3,0 con eccezioni), con uno spiccato dalle falde non superiore a m 1,50, ampiezza massima dell'eventuale terrazzo "a pozzetto" di m 1,8 in larghezza per m 1,2 in profondità, linea di colmo non superiore al colmo del tetto e distanza dal filo esterno della muratura perimetrale di m 1,4.

Per gli edifici di categoria f), g), h) il progetto relativo agli interventi di ristrutturazione comportanti incrementi volumetrici, sostituzioni edilizie ed accorpamenti dovrà fare riferimento ad un disegno organico degli edifici interessati in rapporto a tutti gli elementi compositivi e nel rispetto dei seguenti criteri e prescrizioni:

- Regolarizzazione dell'involucro edilizio con prevalenza nei prospetti di partiture massive e chiuse, privilegiando:
  - a) Allineamento tra le componenti piene e le bucatore;
  - b) Attacchi a terra determinati non da elementi strutturali singolari o puntiformi casualmente disposti, ma più opportunamente da composizioni che riconducano al suolo fronti pieni dei prospetti privi di porticati (ad arco o lineari), con chiusura dei vani sottoscala o sotto terrazzi;
  - c) Riordino delle coperture, se del caso, con nuova proposizione di volumi tecnici e di servizi, ovvero, compatibilmente con la tipologia dell'edificio, con l'introduzione di una copertura a falde piuttosto che piana;
  - d) Eliminazione di materiali e finiture edilizie comunque incongrue (rivestimenti ad "opus incertum", tinte sintetiche, infissi metallici).

Nel caso di ampliamenti, per cui si esclude la sopraelevazione, se la copertura originaria è piana o a due falde il tetto risultante deve essere ottenuto nel modo più possibile unitario e senza salti altimetrici;

Nei casi si ristrutturano la copertura di edifici articolati in più corpi di fabbrica adiacenti con diverse altezze, la ricomposizione del sistema dei tetti deve prevedere l'accostamento di forme geometriche elementari di copertura (falda singola o doppia a capanna, terrazzi piani, padiglioni regolari ispirate ai tipi conchiamati del Centro Storico) con discontinuità altimetriche piuttosto che ricercare soluzioni unificanti e spioventi complessi;

Viene prescritto l'obbligo di adeguamento di tutti i balconi o altre opere in aggetto, di recente inserimento, alle tipologie di riferimento documentate dal Regolamento Linguistico per il Centro Storico.

## DOCUMENTAZIONE TECNICA A CORREDO DELLE ISTANZE

In generale per gli interventi edilizi riguardanti gli edifici del Centro Storico classificati nelle categorie di cui alla Tavola S14\_Rev.01, **Variante ambito AC1 del PUC**, il relativo progetto dovrà essere corredato della documentazione di cui all'art. 10 delle Norme Applicative del Regolamento Linguistico per il Centro Storico.



## DISPOSIZIONI APPLICATIVE INERENTI GLI INTERVENTI SUL SUOLO IN AREE LIBERE DA EDIFICI

### AREE PRIVATE

Le opere di sistemazione e di arredo delle aree libere, e di quelle pertinenziali del tessuto edificato (muri di sostegno, recinzioni, pavimentazioni esterne) dovranno essere omogenee e congruenti con le preesistenze tradizionali documentate nel Regolamento Linguistico per il Centro Storico in una logica unitaria di recupero del contesto edificato e dei suoi rapporti con le caratteristiche morfologico-ambientali dei siti.

Gli **interventi ammissibili** sono:

1. Manutenzione dei muri di sostegno con riqualificazione del paramento da realizzarsi in pietra con posa faccia a vista di strutturale per spessori non inferiori a 10 cm con inzeppatura e scagliatura dei giunti senza evidente malta interstiziale, ovvero con intonacatura a rinzaffo e malta colorata nell'impasto nelle tonalità delle terre;
2. Sistemazione del terreno asservito con conservazione delle essenze arboree esistenti ed impianto di nuove specie locali mantenendo una superficie non impermeabilizzata in un rapporto del 50% di quella totale, mentre le pavimentazioni potranno essere realizzate con lastricato lapideo di litotipo assimilabile al calcare locale, mattonata o acciottolato;
3. Impianto di recinzioni di confinamento quali siepi, muri con o senza cancellate e steccati. In dettaglio:
  - Siepi di essenze autoctone con rete metallica o similare inserita nella recinzione di altezza massima di m 1,80;
  - Muri di schermatura dell'altezza massima di m 2 con paramento intonacato e tinteggiato, eventualmente colorato anche nell'impasto, coronati da terminazioni architettoniche coerenti, a condizione che non costituiscano ostacolo alla visibilità veicolare ed alle norme del Codice della Strada;
  - Steccati in legno a vista dell'altezza massima di m 1,2 impostati su muretto di basamento dell'altezza massima di m 0,80 opportunamente rivestito in pietra o intonacato e tinteggiato, eventualmente colorato anche nell'impasto;
  - Cancellate in ferro, ispirate alle tipologie e lavorazioni di cancelli documentati nel R.E.L., dell'altezza massima di m 1,2 impostati su muretto di basamento dell'altezza massima di m 0,80 opportunamente rivestito in pietra o intonacato e tinteggiato, eventualmente colorato anche nell'impasto;
4. Sono vietate le recinzioni in elementi prefabbricati in cemento a vista ed i muri di cemento se non rivestiti in pietra o intonacati.
5. Realizzazione di serbatoi e cisterne totalmente interrati;
6. Introduzione di gazebo, pergolati ed altri elementi di arredo urbano, quali parapetti, fioriere, sedute strutturali, caratterizzati da disegno, stile e materiali coerenti agli elementi documentati nel R.E.L..

La pavimentazione dei vialetti e degli spiazzi devono essere drenanti e realizzate nel rispetto delle preesistenze di pregio quali risultano dai tipi e manufatti presenti nel Regolamento Linguistico per il Centro Storico.

### SPAZI DI CONNETTIVO PUBBLICO

Per i percorsi veicolari e pedonali esistenti sono ammessi interventi di adeguamento funzionale e di ridisegno paesaggistico per migliorare le condizioni di fruizione ed integrazione nella scena urbana.

Sono da privilegiare il recupero delle soluzioni architettoniche originarie censite e documentate nel Regolamento Linguistico per il Centro Storico (tipi di pavimentazioni, margini di confine con muri di croce, alberature, parapetti e sistemi di collegamento a rampe o scalinate).

Si potranno realizzare pavimentazioni in lastricato di calcare assimilabile per litologia e carattere estetico a quello storicamente presente (calcare grigio del basolato), acciottolato in mattoni anche accostato a cordolature in pietra o acciottolato, mentre sono da escludersi le soluzioni che prevedano l'impiego di manufatti prefabbricati in calcestruzzo vibrocompreso, asfaltature e pavimentazioni in materiali ceramici smaltati.

Si consiglia la sistemazione dei muri di sostegno con riqualificazione del paramento da realizzarsi in pietra con posa faccia a vista di strutturale per spessori non inferiori a 10 cm con inzeppatura e scagliatura dei giunti senza evidente malta interstiziale, ovvero con intonacatura a rinzaffo e malta colorata nell'impasto nelle tonalità delle terre.

Le reti impiantistiche dei servizi pubblici (elettricità, telefonia, illuminazione) dovranno essere poste completamente interrate o adeguatamente occultate, mentre armadi, centraline ed apparecchiature similari dovranno essere opportunamente ambientati e comunque collocati in posizioni defilate dagli spazi di maggiore visibilità.

L'illuminazione pubblica dovrà essere integrata per valorizzare le emergenze architettoniche e caratterizzare gli ambiti di pregio; in generale i punti luce dovranno essere collocati in modo da non interferire con la percezione di particolari vedute salvo una accurata progettazione dell'inserimento nel paesaggio.

**SUB AMBITI****BS****AREE SATURE DI TESSUTO URBANO INTENSIVO SEMINTENSIVO**

Riguardano le parti di territorio da considerarsi sature ai fini delle potenzialità insediative.

Ricomprensione:

1. **AMBITI** di recente espansione per la quasi totalità aree interne al perimetro di TU di P.T.C.P. con tessuti urbani intensivi, di impianto DIFFUSO SERIALE, tipologie edilizie di case in linea a blocco, realizzate prevalentemente nel 2° dopoguerra.  
Corrispondono a queste zone le parti della città esistente con minor qualità urbana, per carenze di spazi pubblici a verde e parcheggi, viabilità ed arredo urbano.
2. **AMBITI** di territorio edificati con impianto DIFFUSO SERIALE senza un preciso modello insediativo preordinato.  
Ricomprensione generalmente aree interne al perimetro di Tessuto urbano, ma anche aree perimetrate tra gli insediamenti diffusi dal P.T.C.P., sulle principali direttrici di collegamento con le zone collinari, caratterizzate da tessuti urbani semintensivi, tipologie edilizie di in linea a blocco.  
Corrispondono a queste zone le parti della città esistente, che pur non raggiungendo i livelli di densità insediativa degli AMBITI 1, presentano aspetti di eterogeneità e disorganizzazione, con insufficiente qualità urbana, carenze di spazi pubblici a verde e parcheggi, viabilità ed arredo urbano inadeguati.

**CRITERIO GENERALE DELLA NORMA ALLA SCALA DEL PAESAGGIO**

**Interventi di ridisegno** degli spazi aperti, di modifica dei piani terra, di ricucitura con le polarità di servizio.

**CRITERIO GENERALE DELLA NORMA ALLA SCALA EDILIZIA ED ARCHITETTONICA**

Criterio generale per la riqualificazione alla scala edilizia ed architettonica del tessuto edificato, è il superamento di incongruenze ed incoerenze di linguaggio verso un assetto maggiormente ordinato e confacente sotto il profilo paesistico-ambientale.

**DISPOSIZIONI GENERALI PER L'AMBIENTE COSTRUITO**

Gli interventi di ristrutturazione e/o di manutenzione degli edifici esistenti dovranno ricercare la loro riqualificazione architettonica e nuovi equilibri formali con il contesto edificato ed ambientale.

Il progetto delle opere dovrà dunque:

1. enunciare i criteri metodologici adottati;
2. verificare la validità delle conseguenti soluzioni architettoniche con disegni particolareggiati di confronto (esistente/progetto).

In alcuni contesti sarà proposta la possibilità di sostituire le coperture piane con coperture a falda, al fine di un migliore reinserimento paesistico dei manufatti edilizi, specie se sarà riscontrata una presenza rilevante di visuali significative dalle zone sopraelevate dell'immediato entroterra collinare.

Nell'enunciazione dei CRITERI PROGETTUALI -che costituisce documentazione tecnica prescrittiva- si devono pertanto esplicitamente valutare gli interventi proposti sotto il profilo dei caratteri linguistici e tipologici assunti come riferimento e sotto il profilo delle relazioni ambientali con il contorno immediato.

Ogni progetto relativo ad edifici esistenti dovrà farsi carico di definire le sistemazioni esterne degli spazi liberi e gli elementi di arredo urbano (pavimentazioni esterne, recinzioni, muri di contenimento ecc.).

**CLASSIFICAZIONE DEI TESSUTI E DEGLI EDIFICI**

Si classificano le seguenti categorie di edifici presenti nei sub-ambiti BS: per ciascuna di esse si indicano nel seguito le norme di carattere puntuale per interventi manutentori e di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica.

**CAT.1** (presenza casuale): edifici esistenti di tipo isolato a blocco o in linea edificati ante 1970 con caratteristiche di linguaggio ordinato, talvolta da salvaguardare per valori qualitativi seppur modesti ma non marginali in rapporto ai tessuti di appartenenza;

**CAT.2** (presenza ricorrente e caratterizzante): esistenti a blocco, in linea pluripiano di epoca recente post 1970, con caratteristiche di linguaggio occasionale ed eterogeneo senza caratteri riconoscibili come prevalenti e senza schemi ordinatori di impianto insediativo. Danno origine ai tessuti urbani intensivi ed ai tessuti semintensivi nel caso delle espansioni collinari con differenziazioni legate eminentemente al maggior volume dei corpi di fabbrica.

**CAT.3** (presenza casuale): manufatti minori incongrui e/o legittimati attraverso procedure di condono edilizio.

SUB AMBITI

BS

**DISPOSIZIONI RELATIVE**

agli interventi manutentori e di ristrutturazione edilizia sul tessuto edificato esistente

**edifici di CAT.1**

Nel recupero degli edifici esistenti si prescrive l'impiego di forme e materiali tradizionali. *Qualora in precedenza siano state alterate le caratteristiche formali degli edifici (attraverso la sostituzione dei manti di copertura, l'utilizzo di intonaci sintetici, ecc.), in caso di interventi di manutenzione straordinaria o di restauro si dovranno sempre ripristinare le condizioni originarie, operando in conformità alle indicazioni specificate nel seguito.*

**MURATURE**

Le murature esistenti che presentano facce in pietra a vista o in malta grossolana e pietra a vista, devono essere preservate mediante pulitura e opportuni trattamenti. Nei casi in cui, pur presentando la muratura un paramento in pietra, si può risalire ad un'originaria finitura in intonaco, è possibile il suo ripristino.

Gli stipiti, i davanzali, e gli architravi in pietra vanno mantenuti o sostituiti con altri analoghi per materiali e per dimensioni.

**INTONACI**

Gli intonaci di facciata saranno a base di malta cementizia e finiti in arenino alla genovese frattazzato. Le eventuali zoccolature potranno essere realizzate in lastre, regolari di ardesia o in materiale lapideo locale, alte al massimo 80 centimetri, finite ad intonaco con semplice colorazione diversa da quella soprastante o ad intonaco di cemento stollato.

**TINTEGGIATURE**

Le tinteggiature dovranno essere eseguite preferibilmente a calce, con pitture inorganiche ai silicati di potassio, con tonalità appartenenti al repertorio tradizionale. Le tinte da applicare dovranno, per quanto possibile far riferimento alle tracce cromatiche ancora reperibili sulle facciate.

Nei casi di decorazioni dipinte si deve procedere ad un loro ripristino senza semplificarne le forme o alterarne le tonalità.

Le facciate nord rivestite a lastre di ardesia, secondo la tradizione, possono essere mantenute o, in caso di necessità, finite ad intonaco.

**APERTURE**

E' da ricercare una composizione delle facciate che ripristini il più possibile i rapporti originari tra i pieni e le bucatore che saranno comunque di dimensioni ridotte, quadrate o rettangolari nel senso dell'altezza ed il più possibile ricorrenti.

Gli infissi dovranno riprendere quelli di disegno tradizionale (finestre bianche con una o due traverse con non più di due ante, portoncini smaltati in verde o marrone scuro, persiane alla genovese tinteggiate in verde) con eventuali scuri interni.

**ELIMINAZIONE DEI CORPI AGGETTANTI E/O AGGIUNTI**

I corpi aggettanti (superfettazioni) ed i corpi aggiunti a carattere precario e con caratteristiche dissimili da quelle dell'edificio originario vanno eliminati.

**COPERTURE**

Sono da prevedersi a CAPANNA o a PADIGLIONE, in tegole di laterizio, con falde ove possibile simmetriche e concorrenti sullo stesso colmo, sporto di gronda non superiore a cm 40 salvo preesistenti maggiori da confermare.

Il raccordo alla radice del tetto dovrà conservare le cornici e gli elementi architettonici nella loro configurazione originaria.

**ELEMENTI ACCESSORI**

Le gronde ed i pluviali devono essere eseguiti in metallo (rame o lamiera zincata) esclusivamente a sezione circolare.

I comignoli saranno realizzati secondo i modelli tradizionali locali, con sezione quadrata in laterizio intonacato e parte di copertura in ardesia. Sulle coperture in tegole alla marsigliese è consentita l'installazione di camini prefabbricati in cotto a sezione circolare e di camini in cemento.

Le canne fumarie non devono essere visibili sui prospetti, ma incassate nella muratura, ad eccezione dei casi in cui ci si trovi in presenza di oggettive esigenze formali o tecnologiche. In questi casi, le canne fumarie avranno caratteri tali da consentire l'inserimento armonico nel contesto ambientale in cui si colloca la costruzione.



SUB AMBITI

BS

EDIFICI DI CAT.2

Gli interventi manutentori dovranno escludere l'impiego di materiali comunque impropri (rivestimenti ad opus incertum, tinte sintetiche, infissi metallici lasciati di colore naturale).

EDIFICI DI CAT.3

In sede di qualsiasi intervento ammesso dalla norma di conformità, ovvero in concomitanza di interventi di recupero di fabbricati principali di cui i manufatti costituiscano di fatto pertinenza funzionale, i caratteri compositivi e le caratteristiche di finitura edilizia dovranno essere ricondotti ai caratteri propri dell'edificio principale, di riconosciuta valenza formale.

Per gli **EDIFICI di tutte le categorie** la realizzazione di nuovi balconi è subordinata al rispetto delle seguenti indicazioni: in caso di preesistenze sulla facciata di intervento, gli stessi dovranno uniformarsi per caratteristiche dimensionali e materiche agli esistenti; in caso di inserimenti su facciate prive di balconi, essi dovranno comunque avere profondità massima di 1,50 ml e riferirsi proporzionalmente ad una sola bucatina.

## SUB AMBITI

BS

**DISPOSIZIONI RELATIVE****ad interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica anche comportanti:****INCREMENTI VOLUMETRICI, RICOMPOSIZIONI MORFOLOGICHE DELL'EDIFICIO e/o SOSTITUZIONI**

Per gli **EDIFICI di CAT.1** gli interventi di ristrutturazione con incentivi volumetrici sono volti alla riqualificazione del tessuto con eliminazione o modifica di parti spurie o incongrue dell'edificio, ovvero alla sua rifunzionalizzazione in termini di dotazioni di parcheggi pertinenziali.

Per gli **EDIFICI di CAT.2** gli interventi ammessi prevedono essenzialmente ricomposizioni a livello dell'intero edificio anche con sostituzioni edilizie totali o parziali con accorpamenti, per cui l'indicazione normativa rinvia ad una riqualificazione del tessuto edilizio con l'introduzione di correttivi volumetricamente definiti e coordinati negli organismi edilizi.

Per entrambe gli **EDIFICI di CAT. 1 e 2** valgono dunque le seguenti disposizioni:

Il progetto relativo agli interventi di ristrutturazione comportanti incrementi volumetrici, sostituzioni edilizie ed accorpamenti dovrà fare riferimento ad un ridisegno organico degli interi edifici interessati in rapporto a tutti gli elementi compositivi e nel rispetto dei seguenti criteri e prescrizioni:

- Regularizzazione dell'involucro edilizio con prevalenza nei prospetti di partiture massive e chiuse, privilegiando:
  - a) allineamenti tra le componenti piene e le bucatore;
  - b) attacchi a terra determinati non da elementi strutturali singolari o puntiformi casualmente disposti, ma più opportunamente da un disegno che riconduca al suolo le partiture piene dei prospetti, con chiusura di vani sottoscala o sotto terrazzi;
  - c) riordino delle coperture con riprogettazione di volumi tecnici e di servizi, ovvero, ove compatibile con la tipologia dell'edificio, con l'introduzione di una copertura a falde al posto di una piana;
  - d) eliminazione di materiali e finiture edilizie comunque incongrui (rivestimenti ad opus incertum, tinte sintetiche, infissi metallici lasciati di colore naturale).
- Nel caso in cui gli ampliamenti non siano previsti per sopraelevazione, se la copertura originaria è piana o a capanna, la copertura del volume finale deve essere generata il più possibile attraverso un semplice ampliamento unitario e monodirezionale del terrazzo o della capanna, senza salti altimetrici; se la copertura è a padiglione si può aggregare al corpo di fabbrica principale uno più basso di almeno 1 piano con copertura a terrazzo, purché armonicamente inserito nel disegno del corpo di fabbrica principale (rispetto di eventuali simmetrie).  
In presenza di un disegno di facciata compiuto, questo non dovrà essere interessato dall'ampliamento.
- Nel caso in cui si ristrutturano la copertura di edifici articolati in più corpi di fabbrica adiacenti con diverse altezze, la ricomposizione del sistema dei tetti deve prevedere l'accostamento di forme elementari di copertura (capanna a 2 falde, terrazzi piani, eventuali padiglioni regolari) con discontinuità altimetriche, piuttosto che ricercare soluzioni unificanti e complesse di coperture a falde.
- In generale e specificatamente nel caso di accorpamenti sono sempre vietati i corpi appesi ed i volumi aggiunti a carattere precario o comunque con caratteristiche architettoniche dissimili dall'edificio principale (gronde, materiali di copertura, rapporti pieni/bucature, finitura dei muri esterni, tipologia degli infissi, ecc.).

Per gli **EDIFICI di CAT.3** valgono le indicazioni già disposte per gli interventi di riassetto non comportanti incrementi volumetrici e/o sostituzione.

Per gli **EDIFICI di tutte le categorie** la realizzazione di nuovi balconi è subordinata al rispetto delle seguenti indicazioni: in caso di preesistenze sulla facciata di intervento, gli stessi dovranno uniformarsi per caratteristiche dimensionali e materiche agli esistenti; in caso di inserimenti su facciate prive di balconi, essi dovranno comunque avere profondità massima di 1,50 ml e riferirsi proporzionalmente ad una sola bucatore.

## SUB AMBITI

BS

## DISPOSIZIONI RELATIVE

## ad interventi sul suolo in aree libere da edifici

Con le opere di sistemazione e di arredo delle aree libere e di quelle pertinenziali del tessuto edificato (muri di sostegno, recinzioni, pavimentazioni esterne, ecc.) si dovranno proporre le azioni di riqualificazione più consistenti per i sub-ambiti BS attraverso il ridisegno degli spazi aperti, degli attacchi a terra degli edifici complementari agli interventi sui Piani Terra previsti per gli edifici, delle percorrenze pedonali e degli spazi di servizio pubblico.

Gli interventi ammissibili sono:

- 1) mantenimento e ripristino dei muri a secco ancora esistenti;
- 2) miglioramento degli impatti visivi dei muri di sostegno esistenti con:
  - a) azioni di rinverdimento tramite l'impiego di essenze rampicanti
  - b) creazione di paramenti lapidei a conci a correre paralleli
- 3) **realizzazione di muri di sostegno di altezza massima di m.2,50 realizzati in pietra o rivestiti in pietra a corsi regolari orizzontali di spessore non inferiore a cm. 8 e stilatura profonda dei giunti;**
- 4) sistemazioni del terreno asservito con conservazione delle essenze arboree di più rilevante valore ed impianto di essenze arboree locali mantenendo il massimo possibile di superficie permeabile, mentre le parti pavimentate potranno essere realizzate evitando materiali ceramizzati o vetrificati;
- 5) impianto di recinzioni dei seguenti tipi: siepi, muri di recinzione, con o senza siepi e/o con ringhiere e steccati. Valgono per ciascun tipo le seguenti prescrizioni:
  - siepi in essenze autoctone, rete metallica o similare inserita nella siepe di altezza massima di cm. 180;
  - muri dell'altezza massima di cm. 80 con paramento in pietra a vista con stilatura profonda dei giunti;
  - steccati in legno a vista dell'altezza massima di cm. 120;
  - ringhiere in tondini o barre a sezione quadrata di forma semplice verniciate dell'altezza massima di cm. 180 compreso l'eventuale muro sottostante.

Sono vietate le recinzioni in elementi prefabbricati di cemento a vista ed i muri di cemento se non rivestiti in pietra secondo le modalità sopraindicate.
- 6) realizzazione di serbatoi e cisterne totalmente interrati;
- 7) introduzione di gazebi, pergolati ed altri elementi di arredo caratterizzati da disegno e tecniche della tradizione locale e materiali naturali quali ferro, legno, pietra, mattoni pieni;

Le pavimentazioni dei vialetti e degli spiazzi devono essere preferibilmente drenanti e realizzate nel rispetto delle preesistenze di pregio, con materiali e tecniche preferibilmente tradizionali.

Gli interventi sono subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intero lotto di pertinenza e dei corsi d'acqua che lo attraversino o ne costituiscano il confine.

I percorsi tradizionali, riconoscibili sul territorio, vanno mantenuti c/o ripristinati con le caratteristiche loro peculiari.

Conseguentemente:

- il traffico veicolare va limitato ai tramiti esistenti già utilizzati ed ai potenziamenti dell'impianto viario di cui alle tavole di SUG, escludendo ogni ulteriore estensione e penetrazione se non per i soli mezzi di servizio e di soccorso;
- è vietata la sostituzione, l'alterazione e la manomissione delle pavimentazioni storiche, che vanno ripristinate (vietati asfalto, cemento, autobloccanti);
- vanno preservate le visuali libere e gli scorci panoramici.

In corrispondenza del margine della viabilità pedonale, si dovrà provvedere al restauro dei muri che le delimitano rispettando e riproponendo le tecniche ed i materiali tradizionali.



**SUB AMBITI****BSt****AREE SATURE CON PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE PER IL TURISMO**

Riguardano parti di territorio edificate con impianto DIFFUSO SERIALE, localizzate in specie sui versanti pedecollinari e collinari, affacciati sul mare, frutto di recenti pianificazioni attuative, da considerarsi sature ai fini delle potenzialità insediative.

Ricomprensione generalmente aree connotate dal regime di ID.MA dal P.T.C.P., caratterizzate da media densità insediativa, tipologie edilizie di case a blocco variamente aggregate, ovvero in linea, con impianti ordinati su rete di distribuzione stradale, e con adeguate pertinenze di verde privato.

Corrispondono a queste zone le parti della città esistente, che presentano una caratterizzazione ed un inserimento paesistico, non sempre sufficientemente risolto, testimonianza dell'ultima fase temporale di crescita urbana finalizzata all'insediamento di seconde case in maniera diffusa, con l'impegno di notevoli estensioni di risorse territoriali di pregio.

Rilevante è la marginalizzazione urbanistica di tali insediamenti nei confronti delle polarità e delle gravitazioni urbane, nonostante gli adeguamenti operati sull'impianto infrastrutturale e delle urbanizzazioni primarie.

Il sistema di accessibilità veicolare e pedonale e gli spazi pubblici a parcheggi non sono compiutamente adeguati ai livelli di servizio richiesti dagli insediamenti specie in epoche dell'anno di piena funzionalità.

**CRITERIO GENERALE DELLA NORMA ALLA SCALA DEL PAESAGGIO**

**Razionalizzazione e riqualificazione** degli spazi aperti e del connettivo urbano, utilizzando le componenti naturalistiche da rinvigorire ed estendere (specialmente quelle legate all'assetto vegetazionale) come gli elementi di mitigazione degli impatti visivi generati dallo sviluppo delle edificazioni.

**DISPOSIZIONI GENERALI PER L'AMBIENTE COSTRUITO**

L'indirizzo normativo prevede anche integrazioni delle consistenze edilizie nello stato di fatto da correlare e subordinare ad operazioni di riqualificazione architettonica.

Ogni progetto dovrà farsi carico di definire le sistemazioni esterne degli spazi liberi e gli elementi di ARREDO URBANO (pavimentazioni esterne, recinzioni, muri di contenimento ecc.) in coerenza con l'assunto che la qualità degli spazi aperti costituisce finalità prioritaria di Piano.

**CLASSIFICAZIONE DEI TESSUTI E DEGLI EDIFICI**

Si classificano due categorie di edifici presenti nei sub-ambiti BSt: per ciascuna di esse si indicano nel seguito le norme di carattere puntuale per interventi alla scala edilizia:

**CAT.1** (presenza ricorrente e caratterizzante): TESSUTO eterogeneo privo di assi e poli; trattasi in genere di aggregati di vari tipi di edifici:

- a blocco con altezza di 3-4 piani; fronti equivalenti, e coperture piane;
- a schiera organizzati su 2 piani oltre un piano seminterrato destinato a box che definisce il rapporto con la strada e con il terreno circostante.

**CAT.2** (presenza casuale): manufatti minori incongrui e/o legittimati attraverso procedure di condono edilizio.

**SUB AMBITI****BSt****DISPOSIZIONI RELATIVE**

ad interventi di recupero e di ristrutturazione edilizia non comportanti:  
**INCREMENTI VOLUMETRICI e/o SOSTITUZIONI**

**EDIFICI DI CAT.1**

Gli interventi devono comportare l'uso di materiali e di tecnologie appropriate rispetto alle caratteristiche delle preesistenze, assicurando la conservazione degli elementi caratterizzanti del linguaggio architettonico proprio dell'edificio e degli spazi di pertinenza.

Gli interventi manutentori dovranno escludere l'impiego di materiali comunque impropri (rivestimenti ad opus incertum, tinte sintetiche, infissi metallici lasciati di colore naturale).

**EDIFICI DI CAT.2**

In sede di qualsiasi intervento ammesso dalla norma di conformità, ovvero in concomitanza di interventi di recupero di fabbricati principali di cui i manufatti costituiscano di fatto pertinenza funzionale, i caratteri compositivi e le caratteristiche di finitura edilizia dovranno essere ricondotti ai caratteri propri dell'edificio principale.

In genere costituisce comunque buona regola di conformità ambientale la ricerca della massima sobrietà negli interventi di riassetto adottando i seguenti criteri:

- COPERTURA piana con manto in lastre di ardesia a spacco, ovvero in piastrelle di cotto, perimetrata da semplice cornice, priva di aggetto; possibili anche soluzioni comportanti una copertura sistemata a verde con sovrapposizione di terreno vegetale;
- MURATURE intonacate e finite in arenino tinteggiate ai silicati;
- PORTE e/o FINESTRE con infissi in legno o metallo verniciati (esclusi alluminio anodizzato), specchiatura semplice, soglie e davanzali in ardesia e marmo.

Per gli **EDIFICI di tutte le categorie** la realizzazione di nuovi balconi è subordinata al rispetto delle seguenti indicazioni: in caso di preesistenze sulla facciata di intervento, gli stessi dovranno uniformarsi per caratteristiche dimensionali e materiche agli esistenti; in caso di inserimenti su facciate prive di balconi, essi dovranno comunque avere profondità massima di 1,50 ml e riferirsi proporzionalmente ad una sola bucatina.

**DISPOSIZIONI RELATIVE**

ad interventi di ricomposizioni morfologiche degli edifici con:  
**INCREMENTI VOLUMETRICI e/o SOSTITUZIONI**

Per gli **EDIFICI DI CAT.1** le integrazioni volumetriche ammesse dovranno avvenire tenendo conto degli elementi compositivi e linguistici che caratterizzano gli edifici, garantendo per composizione, impiego di tecnologie e materiali, un miglioramento del rapporto con le preesistenze, un positivo inserimento paesaggistico, e l'applicazione delle indicazioni presenti nella norma puntuale di PTCP a livello di ambito e/o sub-ambito specifico nell'elaborato ST12.2.

A tal fine tra gli atti di progetto è prescritta la produzione di appositi elaborati grafici e prescrittivi esplicitanti i criteri che hanno ordinato la progettazione stessa.

Per gli **EDIFICI DI CAT.2** valgono le indicazioni già disposte per gli interventi di riassetto non comportanti incrementi volumetrici e/o sostituzione.

Per gli **EDIFICI di tutte le categorie** la realizzazione di nuovi balconi è subordinata al rispetto delle seguenti indicazioni: in caso di preesistenze sulla facciata di intervento, gli stessi dovranno uniformarsi per caratteristiche dimensionali e materiche agli esistenti; in caso di inserimenti su facciate prive di balconi, essi dovranno comunque avere profondità massima di 1,50 ml e riferirsi proporzionalmente ad una sola bucatina.

**SUB AMBITI****BSt****DISPOSIZIONI RELATIVE****ad interventi sul suolo in aree libere da edifici**

Le opere di sistemazione e di arredo delle aree libere e di quelle pertinenziali del tessuto edificato (muri di sostegno, recinzioni, pavimentazioni esterne, ecc.) dovranno essere improntate ad una azione generale di mantenimento delle aree verdi e di riqualificazione del disegno degli spazi di connettivo pubblico e/o di uso pubblico e delle aree a verde privato, nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'intorno e degli elementi di pregio esistenti, con utilizzo di specie vegetali idonee.

Gli interventi ammissibili sono:

1. mantenimento e ripristino dei muri a secco ancora esistenti;
2. miglioramento degli impatti visivi dei muri di sostegno esistenti con:
  - a) azioni di rinverdimento tramite l'impiego di essenze rampicanti
  - b) creazione di paramenti lapidei a conci a correre paralleli
3. realizzazione di muri di sostegno di altezza massima di m.2,50 realizzati in pietra o rivestiti in pietra a corsi regolari orizzontali di spessore non inferiore a cm. 8 e stilatura profonda dei giunti;
4. sistemazioni del terreno asservito con conservazione delle essenze arboree di più rilevante valore ed impianto di essenze arboree locali mantenendo il massimo possibile di superficie permeabile, mentre le parti pavimentate potranno essere realizzate evitando materiali ceramizzati o vetrificati;
5. impianto di recinzioni dei seguenti tipi: siepi, muri di recinzione, con o senza siepi c/o con ringhiere e steccati. Valgono per ciascun tipo le seguenti prescrizioni:
  - siepi in essenze autoctone, rete metallica o similare inserita nella siepe di altezza massima di cm. 180;
  - muri dell'altezza massima di cm.80 con paramento in pietra a vista con stilatura profonda dei giunti ovvero intonacati e finiti a bauletto;
  - ringhiere in profilati in ferro non scatolari, verniciate dell'altezza massima di cm. 180 compreso l'eventuale muro sottostante.

Sono vietate le recinzioni in elementi prefabbricati di cemento a vista ed i muri di cemento se non rivestiti in pietra secondo le modalità sopraindicate.
6. realizzazione di serbatoi e cisterne totalmente interrati;
7. introduzione di gazebo, pergolati ed altri elementi di arredo caratterizzati da disegno e tecniche della tradizione locale e materiali naturali quali ferro, legno, pietra, mattoni pieni;
8. realizzazione di attrezzature private per lo sport ed il tempo libero senza volumetrie.

Le pavimentazioni dei vialetti e degli spiazzi devono essere preferibilmente drenanti e realizzate nel rispetto delle preesistenze di pregio, con materiali e tecniche preferibilmente tradizionali.

Gli interventi sono subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intero lotto di pertinenza e dei corsi d'acqua che lo attraversino o ne costituiscano il confine.

I percorsi tradizionali, riconoscibili sul territorio, vanno mantenuti e/o ripristinati con le caratteristiche loro peculiari. Conseguentemente:

- il traffico veicolare va limitato ai tramezzi esistenti già utilizzati ed ai potenziamenti dell'impianto viario di cui alle tavole di SUG, escludendo ogni ulteriore estensione e penetrazione se non per i soli mezzi di servizio e di soccorso;
- è vietata la sostituzione, l'alterazione e la manomissione delle pavimentazioni storiche, che vanno ripristinate (vietati asfalto, cemento, autobloccanti);
- vanno preservate le visuali libere e gli scorci panoramici.

In corrispondenza del margine della viabilità pedonale, si dovrà provvedere al restauro dei muri che le delimitano rispettando e riproponendo le tecniche ed i materiali tradizionali.



**SUB AMBITI**

**BSv**

**AREE SATURE DI TESSUTO SPARSO E VERDE PRIVATO**

Riguardano parti di territorio edificate prevalentemente a partire dagli anni '50/'60, con impianto SPARSO SERIALE od OCCASIONALE, localizzate in specie su versanti pedecollinari affacciati sul mare, da considerarsi sature ai fini delle potenzialità insediative.

Ricomprendono generalmente aree connotate dal regime di ISMA o ID.MA dal P.T.C.P., caratterizzate da relativamente bassa densità insediativa, tipologie edilizie di case a blocco, con poche unità abitative, od unifamiliari, con impianto occasionale su rete di distribuzione stradale spesso inadeguata, e con estese pertinenze di verde privato.

Elementi di discontinuità ed eterogeneità si rilevano in puntuali episodi di scarsa qualità architettonica; in generale si riscontra, a fronte dei pregi ambientali dei siti, una loro limitatissima fruizione e una loro marginalizzazione urbanistica nei confronti delle polarità e delle gravitazioni urbane.

Spesso carenti il sistema di accessibilità veicolare e pedonale e gli spazi pubblici a parcheggi.

**CRITERIO GENERALE DELLA NORMA ALLA SCALA DEL PAESAGGIO**

Razionalizzazione e riqualificazione degli spazi aperti e del connettivo urbano, utilizzando le componenti naturalistiche da rinvigorire ed estendere (specialmente quelle legate all'assetto vegetazionale) come gli elementi di maggior ricorrenza e di maggior significato per l'identità dei luoghi.

**DISPOSIZIONI GENERALI PER L'AMBIENTE COSTRUITO**

Gli interventi di sostituzione, di ristrutturazione e/o di manutenzione degli edifici esistenti dovranno ricercare la loro riqualificazione architettonica con particolare riferimento al contesto edificato ed ambientale.

Il progetto delle opere dovrà dunque:

1. enunciare i criteri metodologici adottati;
2. verificare la validità delle conseguenti soluzioni architettoniche con disegni particolareggiati di confronto (esistente/progetto).

Nell'enunciazione dei CRITERI PROGETTUALI -che costituisce documentazione tecnica prescrittiva- si devono pertanto esplicitamente valutare gli interventi proposti sotto il profilo dei caratteri linguistici e tipologici assunti come riferimento e sotto il profilo delle relazioni ambientali con il contorno immediato.

Ogni progetto dovrà farsi carico di definire le sistemazioni esterne degli spazi liberi e gli elementi di arredo urbano (pavimentazioni esterne, recinzioni, muri di contenimento ecc.) in coerenza con l'assunto che la qualità degli spazi aperti costituisce condizione primaria per il mantenimento del valore paesistico dei sub ambiti BSv nel contesto cittadino.

**CLASSIFICAZIONE DEI TESSUTI E DEGLI EDIFICI**

Si classificano due categorie di edifici presenti nei sub-ambiti BSv: per ciascuna di esse si indicano nel seguito le norme di carattere puntuale per interventi manutentori e di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica.

**CAT.1** (presenza ricorrente e caratterizzante): edifici esistenti appartenenti alla tipologia residenziale uni-bifamiliare isolata con compiuti caratteri, da modesti risultati di espressività architettonica.

**CAT.2** (presenza casuale): manufatti minori incongrui spesso legittimati attraverso procedure di condono edilizio.

SUB AMBITI

BSv

**DISPOSIZIONI RELATIVE**

ad interventi di recupero e di ristrutturazione edilizia non comportanti:  
**INCREMENTI VOLUMETRICI e/o SOSTITUZIONI**

**EDIFICI DI CAT.1**

Gli interventi manutentori dovranno escludere l'impiego di materiali comunque impropri (rivestimenti ad opus incertum, tinte sintetiche, infissi metallici lasciati di colore naturale).

**EDIFICI DI CAT. 2**

In sede di qualsiasi intervento ammesso dalla norma di conformità, ovvero in concomitanza di interventi di recupero di fabbricati principali di cui i manufatti costituiscano di fatto pertinenza funzionale, i caratteri compositivi e le caratteristiche di finitura edilizia dovranno essere ricondotti ai caratteri propri dell'edificio principale.

In genere costituisce comunque buona regola di conformità ambientale la ricerca della massima sobrietà negli interventi di riassetto adottando i seguenti criteri:

- COPERTURA piana con manto in lastre di ardesia a spacco, ovvero in piastrelle di cotto, perimetrata da semplice cornice, priva di aggetto; possibili anche soluzioni comportanti una copertura sistemata a verde con sovrapposizione di terreno vegetale;
- MURATURE intonacate e finite in arenino tinteggiate ai silicati;
- PORTE e/o FINESTRE con infissi in legno o metallo verniciati (esclusi alluminio anodizzato), specchiatura semplice, soglie e davanzali in ardesia e marmo.

Per gli **EDIFICI di tutte le categorie** la realizzazione di nuovi balconi è subordinata al rispetto delle seguenti indicazioni: in caso di preesistenze sulla facciata di intervento, gli stessi dovranno uniformarsi per caratteristiche dimensionali e materiche agli esistenti; in caso di inserimenti su facciate prive di balconi, essi dovranno comunque avere profondità massima di 1,50 ml e riferirsi proporzionalmente ad una sola bucatura.

## SUB AMBITI

BSv

**DISPOSIZIONI RELATIVE****ad interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica anche comportanti:****INCREMENTI VOLUMETRICI, RICOMPOSIZIONI MORFOLOGICHE DELL'EDIFICIO e/o SOSTITUZIONI**

Per gli **EDIFICI di CAT.1** gli interventi ammissibili sono prevalentemente di ristrutturazione leggera o restauro, le ristrutturazioni più rilevanti, comportanti incentivi volumetrici, sono volti esclusivamente a coprire eventuali carenze igienico-funzionali, ovvero alla riqualificazione del tessuto con eliminazione o modifica di parti spurie o incongrue.

Gli interventi devono comportare l'uso di materiali e di tecnologie appropriate rispetto alle caratteristiche delle preesistenze, proprie dell'edificio e degli spazi di pertinenza, il cui rilevamento è, come sopra precisato, obbligatorio.

Per gli **EDIFICI di CAT.2** gli interventi ammessi prevedono essenzialmente ricomposizioni a livello dell'intero edificio anche con sostituzioni edilizie totali o parziali con accorpamenti, nonché interventi sui piani terra volti a rifunzionalizzare il tessuto dal punto di vista delle dotazioni di locali per la sosta od il commercio.

La norma rinvia ad una riqualificazione del tessuto edilizio con l'introduzione di correttivi con gli organismi edilizi di appartenenza.

Valgono dunque le seguenti disposizioni:

- il progetto relativo agli interventi di ristrutturazione comportanti incrementi volumetrici, sostituzioni edilizie ed accorpamenti dovrà fare riferimento ad un ridisegno organico degli interi edifici interessati in rapporto a tutti gli elementi compositivi e nel rispetto dei seguenti criteri e prescrizioni:
    - regolarizzazione dell'involucro edilizio con prevalenza nei prospetti di partiture massive e chiuse, privilegiando:
      - a) allineamenti tra le componenti piene e le bucatore;
      - b) attacchi a terra determinati non da elementi strutturali singolari o puntiformi casualmente disposti, ma più opportunamente da un disegno che riconduca al suolo le partiture piene dei prospetti, con chiusura di vani sottoscala o sotto terrazzi;
      - c) riordino delle coperture con riprogettazione di volumi tecnici e di servizi, ovvero, ove compatibile con la tipologia dell'edificio, con l'introduzione di una copertura a falde al posto di una piana;
      - d) eliminazione di materiali e finiture edilizie comunque incongrui (rivestimenti ad opus incertum, tinte sintetiche, infissi metallici lasciati di colore naturale).
  - Nel caso in cui si ristrutturano la copertura di edifici articolati in più corpi di fabbrica adiacenti con diverse altezze, la ricomposizione del sistema dei tetti deve prevedere l'accostamento di forme elementari di copertura (capanna a 2 falde, terrazzi piani, eventuali padiglioni regolari) con discontinuità altimetriche, piuttosto che ricercare soluzioni unificanti e complesse di coperture a falde.
- In generale e specificatamente nel caso di accorpamenti sono sempre vietati i corpi appesi ed i volumi aggiunti a carattere precario o comunque con caratteristiche architettoniche dissimili dall'edificio principale (gronde, materiali di copertura, rapporti pieni/bucature, finitura dei muri esterni, tipologia degli infissi, ecc.).

Per gli **EDIFICI di tutte le categorie** la realizzazione di nuovi balconi è subordinata al rispetto delle seguenti indicazioni: in caso di preesistenze sulla facciata di intervento, gli stessi dovranno uniformarsi per caratteristiche dimensionali e materiche agli esistenti; in caso di inserimenti su facciate prive di balconi, essi dovranno comunque avere profondità massima di 1,50 ml e riferirsi proporzionalmente ad una sola bucatore.

## SUB AMBITI

BSv

**DISPOSIZIONI RELATIVE****ad interventi sul suolo in aree libere da edifici**

Le opere di sistemazione e di arredo delle aree libere e di quelle pertinenziali del tessuto edificato (muri di sostegno, recinzioni, pavimentazioni esterne, ecc.) dovranno essere improntate ad una azione generale di mantenimento delle aree verdi e di riqualificazione del disegno degli spazi di connettivo pubblico e/o di uso pubblico e delle aree a verde privato, nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'intorno e degli elementi di pregio esistenti, con utilizzo di specie vegetali idonee.

Gli interventi ammissibili sono:

1. mantenimento e ripristino dei muri a secco ancora esistenti;
  2. miglioramento degli impatti visivi dei muri di sostegno esistenti con:
    - a) azioni di rinverdimento tramite l'impiego di essenze rampicanti
    - b) creazione di paramenti lapidei a conci a correre paralleli
  3. realizzazione di muri di sostegno di altezza massima di m.2,50 realizzati in pietra o rivestiti in pietra a corsi regolari orizzontali di spessore non inferiore a cm.8 e stilatura profonda dei giunti;
  4. sistemazioni del terreno asservito con conservazione delle essenze arboree di più rilevante valore ed impianto di essenze arboree locali mantenendo il massimo possibile di superficie permeabile, mentre le parti pavimentate potranno essere realizzate evitando materiali ceramizzati o vetrificati;
  5. impianto di recinzioni dei seguenti tipi: siepi, muri di recinzione, con o senza siepi e/o con ringhiere e steccati. Valgono per ciascun tipo le seguenti prescrizioni:
    - siepi in essenze autoctone, rete metallica o similare inserita nella siepe di altezza massima di cm. 180;
    - muri dell'altezza massima di cm.80 con paramento in pietra a vista con stilatura profonda dei giunti ovvero intonacati e finiti a bauletto;
    - ringhiere in profilati in ferro non scatolari, verniciate dell'altezza massima di cm. 180 compreso l'eventuale muro sottostante.
- Sono vietate le recinzioni in elementi prefabbricati di cemento a vista ed i muri di cemento se non rivestiti in pietra secondo le modalità sopraindicate.
6. realizzazione di serbatoi e cisterne totalmente interrati;
  7. introduzione di gazebo, pergolati ed altri elementi di arredo caratterizzati da disegno e tecniche della tradizione locale e materiali naturali quali ferro, legno, pietra, mattoni pieni;
  8. realizzazione di attrezzature private per lo sport ed il tempo libero senza volumetrie.

Le pavimentazioni dei vialetti e degli spiazzi devono essere preferibilmente drenanti e realizzate nel rispetto delle preesistenze di pregio, con materiali e tecniche preferibilmente tradizionali.

Gli interventi sono subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intero lotto di pertinenza e dei corsi d'acqua che lo attraversino o ne costituiscano il confine.

I percorsi tradizionali, riconoscibili sul territorio, vanno mantenuti e/o ripristinati con le caratteristiche loro peculiari. Conseguentemente:

- il traffico veicolare va limitato ai tramezzi esistenti già utilizzati ed ai potenziamenti dell'impianto viario di cui alle tavole di SUG, escludendo ogni ulteriore estensione e penetrazione se non per i soli mezzi di servizio e di soccorso;
- è vietata la sostituzione, l'alterazione e la manomissione delle pavimentazioni storiche, che vanno ripristinate (vietati asfalto, cemento, autobloccanti);
- vanno preservate le visuali libere e gli scorci panoramici.

In corrispondenza del margine della viabilità pedonale, si dovrà provvedere al restauro dei muri che le delimitano rispettando e riproponendo le tecniche ed i materiali tradizionali.



## **AMBITI AGRICOLI, di PRESIDIO e NON INSEDIABILI**

### **AREE AGRICOLE - AREE DI PRESIDIO AMBIENTALE - AREE NON INSEDIABILI**

Sono sottoposti a tutela al fine di conservarne i caratteri alcuni elementi compositivi del paesaggio agrario non insediato, che ne connotano tipologicamente le caratteristiche tradizionali:

#### **1) COPERTURA VEGETALE E MODIFICHE DEL SUOLO**

- Nelle zone APA e TP, solo nell'ambito di finalità connesse all'esercizio dell'agricoltura, e nel quadro di organici piani colturali, possono essere consentiti:
  - interventi di alterazione, sostituzione, rimozione della copertura vegetale del suolo per la realizzazione di piazzali o spiazzi, di superficie non superiore a 100 mq prevalentemente non asfaltati;
  - le modifiche ai terrazzamenti, purché di lieve entità e connesse esclusivamente a risolvere problemi di accessibilità: sono consentiti interventi di rimodellazione dei versanti con ripristino di fasce terrazzate e cigli inerbiti purché l'intervento garantisca la continuità con le aree adiacenti; la strutturazione dei terrazzamenti e dei cigli deve mantenere altezza e profondità dei terrazzi e dei cigli analoghe a quelle circostanti.
  - il taglio di piante ornamentali, alle seguenti condizioni e comunque nel rispetto della normativa vigente (L.R. 4/99 e s.m. e D.lgs 227/2001):
    - non potranno essere abbattuti e/o danneggiati alberi con diametro superiore a cm 12 misurato m 1,30 da terra (in caso di abbattimento non autorizzato e/o di danneggiamento verranno calcolati dall'Amministrazione i danni ambientali sulla base della normativa vigente o di specifico provvedimento Comunale atto a stabilire eventuali criteri di determinazione);
    - per poter effettuare il taglio degli alberi di cui al punto precedente il richiedente dovrà presentare all'Amministrazione relazione redatta da tecnico abilitato comprovante l'esistenza di gravi problemi fitosanitari, di stabilità (anche attraverso metodi scientifici ed oggettivi previsti dal VTA) e di possibili problematiche legate anche ad altra proprietà;
    - gli alberi eliminati dovranno essere sostituiti in egual numero da altri indicati dal richiedente, con l'approvazione dell'Amministrazione in base anche ad un elenco riportato di seguito;
    - non necessitano di autorizzazioni specifiche gli interventi di normale manutenzione, purché questi vengano eseguiti nel rispetto delle norme tecniche.
- Sono consentite le piantumazioni con essenze autoctone (olivi, piante da frutto ecc.) e comunque indicate nell'elenco delle essenze ammesse nella norma del verde urbano (elab. St19).
- Nelle aree boscate, fatto salvo quanto previsto dalle norme di conformità, come definite dalla legislazione vigente, senza l'autorizzazione comunale e, dove prescritta, della competente autorità forestale, sono vietati gli interventi suscettibili di provocare il degrado del patrimonio boschivo ed in particolare:
  - movimenti di terra, alterazioni del manto sottobosco, abbattimento di vegetazione d'alto fusto al di là del normale taglio di rotazione regolarmente autorizzato ed all'eventuale taglio di arbusti per soddisfare le esigenze di conduzione dei poderi agricoli connessi,
  - l'abbandono di rifiuti di qualunque natura e lo scarico di acque inquinate;
  - la posa di cavi aerei, se non previo uno studio del tracciato che persegua le minime alterazioni ambientali.

#### **2) CORSI D'ACQUA**

Sono ammessi, in conformità alle norme in materia di tutela delle acque pubbliche e di tutela paesistico-ambientale, interventi di pulizia delle sponde, taglio ed eliminazione degli infestanti, la manutenzione delle opere di contenimento esistenti la realizzazione di nuove arginature in pietra o con opere tecnologicamente riferite alla bioingegneria.

Sono vietati:

- gli interventi di copertura od intubamento anche parziale dei corsi d'acqua se non finalizzati alla conservazione delle strade esistenti ed alla realizzazione di quelle previste dal SUG e comunque in conformità con la normativa del Piano di Bacino.
- la costruzione di arginature in cemento se non di modeste dimensioni e finalizzate alla conservazione di manufatti esistenti;
- l'impermeabilizzazione e la cementificazione del fondo e delle sponde.

## AMBITI AGRICOLI, di PRESIDIO e NON INSEDIABILI

### 3) AREE BOSCADE PERCORSE DAL FUOCO

Le aree boscate percorse dal fuoco non perdono la loro eventuale appartenenza alle zone APA e ad esse continuano ad applicarsi integralmente le norme specifiche di natura urbanistica e paesistica di cui ai presenti articoli; ogni intervento ammissibile sarà per tanto autorizzato alla condizione prioritaria di essere inquadrato in un progetto complessivo di riassetto morfologico ed idrico di rimboscamento, fatto salvo il rispetto del vincolo previsto dalla L.353/2000

### 4) OPERE DI SOSTEGNO DEI TERRENI

Con riferimento agli interventi ammissibili sui suoli ed ai limiti posti allo sviluppo massimo in altezza, le opere di sostegno dovranno avere paramento in pietra a vista con stilature profonde dei giunti.

E' vietata la realizzazione di scarpate sviluppate con altezza superiore a m 3.

*L'altezza massima dei muri di sostegno non potrà essere maggiore di 2,50 mt. raccordati con sistemazione dei terreni in modo armonico.*

### 5) RECINZIONI

Per le zone APA, TP sono ammesse recinzioni dei seguenti tipi: siepi, muri di recinzione, con o senza siepi, e steccati.

Valgono per ciascun tipo le seguenti prescrizioni:

- 1) siepi in essenze autoctone; rete metallica o similare inserita nella siepe di altezza massima di cm 180;
- 2) muri dell'altezza massima di cm 100 con paramento in pietra a vista con stilatura profonda dei giunti;
- 3) steccati in legno a vista dell'altezza massima di cm 140; sono vietate le recinzioni in elementi prefabbricati di cemento a vista ed i muri di cemento se non rivestiti in pietra secondo le modalità sovraindicate.

Per i territori TNI, sono ammesse recinzioni del seguente tipo:

- 1) realizzate con pali in legno e fili di ferro senza cordoli a terra;
- 2) siepi in essenze autoctone; rete metallica o similare inserita nella siepe di altezza massima di cm 150;
- 3) steccati in legno a vista dell'altezza massima di cm 140.

### 6) ELEMENTI PUNTUALI DEL PAESAGGIO

Sono da mantenere in quanto elementi tipici e di valore ambientale i muri di sostegno e di recinzione in pietra esistenti nonché gli elementi puntuali di connotazione del paesaggio agrario come pergole, fontanili, pilastri isolati, ecc.

Per tali elementi sono ammesse previo esame della Commissione Edilizia, le manutenzioni ordinaria e straordinaria che non ne alterino i connotati: solo in caso di degrado totale e di compromissione della stabilità delle opere è consentito il rifacimento nel rispetto dei caratteri originari.

Sono vietate la demolizione anche parziale e la sostituzione con altri manufatti diversi dagli originari.

### 7) VIABILITÀ' CARRABILE

Oltre alla viabilità di progetto dello SUG è permesso:

- 1) aprire nuove strade carraie volte al recupero di singole situazioni di degrado per soddisfare le esigenze delle attività agrosilvo pastorali o finalizzate ad una maggiore fruizione collettiva delle aree interessate.
- 2) l'allaccio alla rete stradale esistente di edifici esistenti privi di accessibilità carraia, con strade di accesso al fondo di sviluppo non superiore a 50 mt. a mezzo di Permesso di Costruire o altro titolo previsto dalla normativa vigente;
- 3) l'allaccio alla rete stradale esistente di edifici di nuova previsione privi di accessibilità carraia, con strade di accesso al fondo di sviluppo non superiore a 50 mt. a mezzo di Permesso di Costruire o altro titolo previsto dalla normativa vigente.

I nuovi tracciati stradali non previsti tra la viabilità pubblica dello SUG dovranno avere una larghezza netta non superiore a m 2,5 con predisposizione di slarghi per gli incroci ed il fondo mantenuto sterrato o comunque con fondo stabilizzato drenante. Il progetto dovrà fornire, attraverso una serie di elaborati grafici, la misura dell'incidenza sulla morfologia del terreno, la forma e la dimensione dei manufatti compresi quelli per la raccolta e lo smaltimento delle defluenze naturali, e le opere atte a realizzare la miglior ricomposizione ambientale, nel rispetto di quanto prescritto più sopra per le opere di contenimento del terreno.

**AMBITI AGRICOLI, di PRESIDIO e NON INSEDIABILI**

In particolare dovranno essere espressamente previste la posa di alberi ed arbusti, collocati a distanza tale da consentire un adeguato sviluppo degli apparati radicali, allo scopo di attenuare l'impatto visivo delle opere, anche interessando aree adiacenti. La realizzazione di tali strade, sia pubbliche che private è subordinata alla redazione di un SOI esteso all'intero percorso con particolare riguardo all'andamento altimetrico dell'area ed alle coperture vegetali, mentre nelle aree boscate tali interventi sono subordinati al preventivo parere del Corpo forestale dello Stato qualora previsto dalla normativa vigente.

**8) PERCORSI PEDONALI STORICI**

I percorsi tradizionali, individuati in cartografia, che storicamente hanno costituito l'impianto dell'accessibilità e delle percorrenze nel paesaggio agrario, vanno mantenuti con le caratteristiche loro peculiari. Conseguentemente:

- va escluso il traffico veicolare, concesso solo per mezzi di servizio e di soccorso;
- è vietata la sostituzione, l'alterazione e la manomissione delle pavimentazioni storiche, che vanno ripristinate (vietati asfalto, cemento, autobloccanti);
- preservazione delle visuali libere e degli scorci panoramici.

**9) IL RECUPERO DELL'EDILIZIA ESISTENTE**

Gli interventi riguardanti la manutenzione e la ristrutturazione edilizia senza incrementi dell'edilizia esistente dovranno improntarsi ai seguenti criteri progettuali:

**RISPETTO DELLE FORME E DELLE TIPOLOGIE DELL'ARCHITETTURA TRADIZIONALE****▪ MURATURE**

- Le murature perimetrali in pietra vista devono essere mantenute.
- Le murature perimetrali intonacate vanno finite in arenino di calce bianca, le tinteggiature in colori tradizionali, devono essere congruenti per tipo e tecnica esecutiva con il sottostante intonaco.
- Gli ornati di facciata (riquadri, fasce, zoccoli, ecc.) vanno ripresi.
- Gli stipiti, i davanzali, e gli architravi in pietra vanno mantenuti o sostituiti con altri analoghi per materiali e per dimensioni.

**▪ APERTURE E FINESTRE**

- E' da ricercare una composizione delle facciate che ripristini il più possibile i rapporti originari tra i pieni e le bucatore, che saranno comunque di dimensioni ridotte, quadrate o rettangolari nel senso dell'altezza (rapporto massimo altezza/larghezza non superiore a 3/2) e il più possibile ricorrenti.
- Gli infissi dovranno riprendere quelli di disegno tradizionale (finestre bianche con una o due traverse, portoncini smaltati in verde o marrone scuro, persiane alla genovese tinteggiate in verde ovvero del colore preesistente).

**▪ ELIMINAZIONE DEI CORPI AGGETTANTI E/O AGGIUNTI**

I corpi aggettanti (superfettazioni) ed i corpi aggiunti a carattere precario e con caratteristiche dissimili da quelle dell'edificio originario vanno eliminati.

**▪ COPERTURE**

Sono da prevedersi a CAPANNA o a PADIGLIONE, in tegole di laterizio, con falde ove possibile simmetriche e concorrenti sullo stesso colmo, sporto di gronda non superiore a cm 30 salvo preesistenti maggiori da confermare.

- Se il sottotetto o parte di esso risulta utilizzabile, è permessa l'apertura di lucernai raso falda in misura non superiore al 4% della superficie di ogni falda.

**10) GLI AMPLIAMENTI DELL'EDILIZIA ESISTENTE**

Gli INTERVENTI comportanti INCREMENTI VOLUMETRICI e/o RICOSTRUZIONI EDILIZIE, devono riformulare un disegno organico degli interi edifici interessati in rapporto a tutti gli elementi compositivi e nel rispetto dei seguenti criteri e prescrizioni:

- gli elaborati di progetto dovranno illustrare lo schema tipologico originario dell'edificio e gli eventuali ampliamenti successivi, dimostrando la congruità del nuovo intervento con tale tipologia;
- sono sempre vietati i corpi appesi ed i volumi aggiunti a carattere precario o comunque con caratteristiche architettoniche dissimili dall'edificio principale (gronde, materiali di copertura, rapporti pieni/bucature, finitura dei muri esterni, tipologia dei infissi ecc.);
- nel caso in cui gli ampliamenti non siano previsti per sopraelevazione, se la copertura originaria è piana o a capanna, la copertura del volume finale deve essere generata il più possibile attraverso un semplice ampliamento unitario e monodirezionale del terrazzo o della capanna,

**AMBITI AGRICOLI, di PRESIDIO e NON INSEDIABILI**

senza salti altimetrici; se la copertura è a padiglione si può aggregare al corpo di fabbrica principale uno più basso con copertura a terrazzo, purché armonicamente inserito nel disegno del corpo di fabbrica principale (rispetto di eventuali simmetrie, parapetto allineato con i fili di facciata). In presenza di un disegno di facciata compiuto, questo non dovrà essere interessato dall'ampliamento.

Per le SOSTITUZIONI e le RICOSTRUZIONI:

- TIPOLOGIE EDILIZIE per la residenza monofamiliari a blocco o plurifamiliari a schiera.
- ARCHITETTURA di volumetrie massive risultanti dalla composizione di volumi semplici (parallelepipedi, prismi e piramidi) evitando, sia in facciata che sui tetti, l'uso di forme complesse ed elementi architettonici frazionati.
- COPERTURE a capanna o a padiglione con falde concorrenti sui medesimi colmi, inclinazione delle falde rispetto all'orizzontale non superiore a 35°, in tegole piane di laterizio.
- MURATURE perimetrali intonacate o in pietra vista.
- APERTURE e FINESTRE: saranno di dimensioni ridotte quadrate o rettangolari nel senso dell'altezza (rapporto massimo altezza/larghezza non superiore a 3/2) e il più possibile ricorrenti. In caso di grandi aperture, queste non andranno trattate come finestre larghe ma come dei vuoti da solaio a solaio e da divisorio a divisorio, da denunciare nella composizione di prospetto come uno sfondamento del piano di facciata, con creazione di logge o terrazze accessibili. Serramenti e persiane in legno tinteggiati in colori tradizionali.
- ELEMENTI ACCESSORI: Balconi, scale, abbaini, camini ed altri elementi accessori vanno trattati architettonicamente con molta sobrietà e sono sempre da inserire, ove è possibile, all'interno dell'involuppo massimo della volumetria originaria, generato dal perimetro esterno della copertura. Così non è ammesso l'inserimento di nuovi poggiali a nastro, sporgenti rispetto alla linea esterna dei muri perimetrali; sono permessi le logge e i balconi quando questi siano pertinenti ad una sola bucatura del prospetto e armonicamente inseriti nel disegno di facciata.

**11) LE NUOVE COSTRUZIONI**

- **SCELTE LOCALIZZATIVE:**  
gli interventi di nuova edificazione dovranno essere localizzati secondo criteri di armonizzazione del rapporto tra edificio ed ambiente naturale, da verificare con un attento studio morfologico dell'ambito, (pendenze del terreno, esposizione dei siti, riferimento a ricorrenze significative nelle forme insediative storiche specie in rapporto con i percorsi tradizionali del paesaggio agrario. Gli elaborati progettuali devono quindi riguardare esplicitamente l'inserimento ambientale degli edifici rifacendosi a soluzioni che si rapportino senza contrasti con la trama dei segni naturali c/o tradizionali del paesaggio (muri di fascia, alberature, rii, percorrenze pedonali storiche ecc.)
- **CRITERI PROGETTUALI:**
  - Le nuove costruzioni dovranno conformarsi a criteri di massività e semplicità: l'utilizzazione di elementi frazionati tanto in facciata che sui tetti, così come di forme complesse dovrà essere eccezionale e in tutti i casi giustificata.
  - COPERTURE a capanna o a padiglione con inclinazione delle falde rispetto all'orizzontale non superiore a 35°, in tegole piane di laterizio, o in lastre di pietra.
  - MURATURE perimetrali intonacate o in pietra vista.
  - APERTURE e FINESTRE: saranno di dimensioni ridotte, quadrate o rettangolari nel senso dell'altezza (rapporto massimo altezza/larghezza non superiore a 3/2) e il più possibile ricorrenti. In caso di grandi aperture, queste non andranno trattate come finestre larghe ma come dei vuoti da solaio a solaio e da divisorio a divisorio, da denunciare nella composizione di prospetto come uno sfondamento del piano di facciata, con creazione di logge o terrazze accessibili. Serramenti e persiane in legno tinteggiati in colori tradizionali.
  - ELEMENTI ACCESSORI: Balconi, scale, abbaini, camini ed altri elementi accessori vanno trattati architettonicamente con molta sobrietà.
  - **FABBRICATI RURALI DI SERVIZIO (stalle e depositi)**  
Saranno preferibilmente \_\_\_\_\_ localizzati in modo da limitare la loro percezione visiva dalle percorrenze.  
La copertura in lastre di pietra, legno o tegole, sarà ad una falda **in caso di piccoli manufatti addossati alla fascia** raccordata al profilo della fascia soprastante \_\_\_\_\_, **oppure a due falde se non addossata.** Muratura finita in pietra faccia vista o in intonaco grezzo.