Provincia di Imperia

COMUNE DI VALLECROSIA



Piano Urbanistico Comunale

Progetto definitivo

NORME PAESISTICHE DI LIVELLO PUNTUALE

elaborato F

progetto definitivo:
Laboratorio Architettura Urbanistica e Design s.r.l.
Direttore tecnico arch. Sergio Giovannini

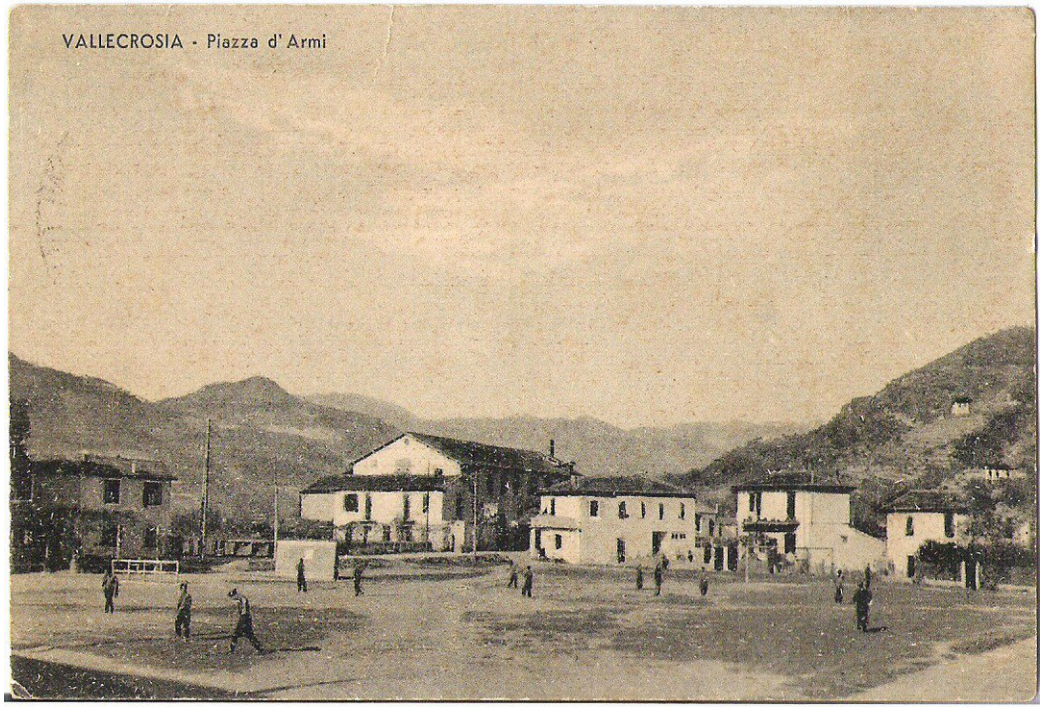
progetto preliminare:
arch. Mauro Ricchetti, arch. Simonetta Barozzi
arch. Francesco Chiuri, arch. Sergio Giovannini
arch. Isabella Gismondi, geol. Gian Stefano Oddera

data: *Luglio 2014*

revisione:
Ottobre 2014

Il Sindaco
Ferdinando Giordano

Il Segretario Comunale
Francesco Citino



Articolo 1 - PREMESSA

La disciplina paesistica di livello puntuale del P.T.C.P., è costituita da un'analisi contenuta nella descrizione fondativa, dalle presenti norme paesistiche aventi valore generale per tutto il territorio comunale e dalle indicazioni paesistiche contenute all'interno delle norme di conformità, relative a specifici ambiti o distretti che integrano e specificano i contenuti delle presenti norme.

Articolo 2 - CRITERI GENERALI PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

La Disciplina Paesistica di Livello Puntuale è articolata in due livelli: uno di carattere generale costituito dalle presenti norme e l'altro di carattere specifico definito nella normativa d'ambito.
Le norme seguenti costituiscono sviluppo a livello puntuale delle indicazioni a livello territoriale e locale del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico della Regione Liguria (P.T.C.P.).
La normativa ambientale da osservarsi per tutti gli interventi ammessi persegue le finalità di un corretto inserimento nel contesto degli interventi sull'esistente e quelli di nuova edificazione mediante il rispetto dei caratteri naturali, tipologici e insediativi.
La rispondenza alle Norme Paesistiche di seguito definite costituisce elemento imprescindibile per l'ammissibilità di ogni intervento nell'ambito del P.U.C.. Si potrà derogare a quanto sopra nel caso in cui le indicazioni date dalla presente norma siano in contrasto con l'ambiente e le tipologie edilizie circostanti. In tale caso occorrerà presentare SOI che giustifichi la necessità dell'applicazione della deroga.
Questo comporta la rinuncia alle sperimentazioni architettoniche ed urbanistiche, che genererebbero soluzioni atipiche nei confronti delle tipologie edilizie presenti e dei sistemi insediati della tradizione locale.
Vengono definiti i criteri per intervenire, anche modificandolo, sul tessuto edilizio, nonché la gamma dei materiali utilizzabili, onde attuare corretti interventi siano essi di manutenzione, di restauro o ristrutturazione.
Per quanto attiene gli interventi nell'ambito del Centro Storico, questi dovranno necessariamente rapportarsi al vigente Piano di Recupero approvato con Del. di C.C. n. 26 del 14.10.1997.
La presente Disciplina Paesistica di Livello Puntuale fa salve e conferma le previsioni e le

prescrizioni dei Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti o adottati ed operanti in salvaguardia alla data di adozione della disciplina medesima nonché le previsioni dei progetti su cui il Consiglio Comunale abbia già espresso il proprio assenso ex art. 18, comma 12 L.R. 24.03.1999, n. 9 e successive modifiche e integrazioni.

2.1 Rapporto Intervento - Paesaggio

Ogni intervento dovrà relazionarsi con il contesto in cui è inserito e garantire il maggior rispetto possibile dei valori paesaggistici, con particolare riferimento a quelli posti in evidenza nella specifica unità insediativa individuata nella descrizione fondativa.
La progettazione dovrà pertanto contenere documentazione grafica e/o descrittiva dell'analisi dello stato di fatto, volta a definire l'estensione del contesto territoriale che deve essere caso per caso considerato per:

- ottenere indicazioni sui caratteri tipologici e linguistici da assumere come riferimento;
- valutare le interferenze con le visuali panoramiche e con i valori paesistici;
- evidenziare le connessioni funzionali e fisiche con l'intorno immediato.

Ogni scelta progettuale dovrà quindi fornire adeguata giustificazione delle soluzioni adottate per garantire il miglior rapporto intervento-paesaggio, ove queste non siano espressamente indicate e richieste nelle schede normative specifiche per ciascuna zona.
Le elaborazioni progettuali atte a definire la percezione visiva di un progetto e del suo inserimento nel paesaggio dovranno essere:

a) rappresentazione planimetrica in scala adeguata della porzione di territorio interessata visivamente dall'intervento, con l'individuazione dei coni visivi da cui l'intervento è percepibile;
b) rappresentazione e descrizione di tutti gli elementi visivi, naturali e antropici, caratterizzanti la porzione di territorio interessata direttamente e indirettamente dall'intervento;
c) valutazione della qualità paesistica della zona interessata, considerando e interpretando il valore paesistico dei caratteri fisici, dei valori culturali ed in modo particolare: se i preesistenti oggetti sono caratterizzanti l'insieme paesistico, se si tratta di rarità e il loro eventuale valore storico - culturale;
d) valutazione della capacità di assorbimento degli interventi da parte del paesaggio, senza che ne vengano stravolte le caratteristiche, attraverso:
    - l'attinenza agli elementi naturali, valutata la pendenza dei versanti, la loro alterazione percettibile, la modifica del manto erboso delle piantumazioni esistenti o del rivestimento vegetale, i contrasti cromatico - visivi della trasformazione con i colori del fondo cromatico naturale;
    - l'attinenza agli elementi seminaturali, valutata attraverso la verifica di compatibilità delle modifiche introdotte con gli elementi storici dell'antropizzazione del paesaggio caratterizzati da terrazzamenti, parchi, strutture paesisticamente significative della trasformazione operata dall'uomo;
    - l'attinenza degli elementi antropici, valutata attraverso la verifica dei rapporti con le emergenze paesistiche significative, il valore semantico della struttura paesistica, il valore storico o antropico degli elementi artificiali del paesaggio, le alterazioni dei rapporti cromatici e formali del centro storico e dei paesaggi vincolati.

Negli articoli seguenti saranno riportate le principali specifiche indicazioni da seguire nella progettazione al fine di salvaguardare le valenze più significative del paesaggio.

2.2 Rapporto Intervento - Suolo

Il rapporto intervento-suolo deve tenere conto delle seguenti indicazioni:

2.2.1 Posizionamento plano-altimetrico degli edifici

Il posizionamento planimetrico degli edifici nel rapporto con il lotto fondiario dovrà essere definito per ciascuna zona in coerenza con le indicazioni provenienti dallo studio delle unità insediative e dei tessuti edilizi; in generale, ove non puntualmente specificato, il posizionamento all'interno del lotto fondiario dovrà rispondere a criteri di minor alterazione possibile dell'andamento del terreno originario. Se in terreno acclive, (con esclusione di quelli con pendenza superiore a 25° considerati dalla normativa di Piano inedificabili) gli edifici dovranno disporsi secondo l'andamento delle curve di livello, adagiandosi su eventuali gradonature o terrazzamenti esistenti. I progetti dovranno sempre contenere elaborati con l'indicazione della linea del terreno originario al fine di consentire la corretta valutazione del rapporto edificio-suolo.
Il progetto dovrà essere improntato alla massima semplicità compositiva, facendo riferimento alla semplicità aggregativa degli organismi edilizi elementari.
Saranno da escludersi piante che presentino perimetri eccessivamente frastagliati; a tal fine si ritiene che, di norma, per ogni singolo fronte sia ammissibile un solo sfalsamento planimetrico.

2.2.2 Uso e caratteristiche degli spazi edificati a contatto col terreno

Per la realizzazione di box auto o di magazzini a piano interrato, seminterrato o terreno, si dovranno osservare le seguenti indicazioni:

- i varchi di accesso ai box o ai magazzini suddetti, per forma, dimensione, e tipologia dei serramenti, dovranno integrarsi in modo armonico e proporzionato con il disegno dei prospetti dell'edificio;
- al fine di contenere l'impatto sulla struttura geomorfologica dei luoghi, i locali interrati o seminterrati non potranno avere superficie maggiore del 10%, esclusa l'intercapedine, di quella risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del solido geometrico dell'edificio fuori terra emergente dal suolo con esclusione del sedime relativo a porticati e tettoie.
- per ogni edificio non potrà essere realizzato più di un piano interrato o seminterrato. La deroga a quanto sopra è possibile solo nel caso di realizzazione di opera pubblica o di uso pubblico.
- le superfici dei locali interrati o seminterrati potranno essere destinate esclusivamente ad uso non abitativo.

2.3 Rapporto Intervento - Strada

L'apertura di nuove strade carrabili e/o pedonali, piste ciclabili e l'adeguamento di strade esistenti sono indicati nelle tavole del piano e nelle schede normative. Ove non puntualmente specificato, ai fini di un adeguato inserimento paesaggistico per la nuova viabilità a servizio degli interventi edilizi previsti dal P.U.C. o per la modifica di quella esistente, dovranno essere osservate le indicazioni seguenti.

2.3.1 Caratteristiche dei tracciati viari

La realizzazione di tracciati viari e allacci, dovrà darsi carico di un corretto inserimento ambientale, prevedendo tracciati aderenti alla conformazione morfologica dei luoghi, adeguata sistemazione dei bordi con siepi, recinzioni con piante rampicanti e alberature tipiche dei luoghi, movimenti di

terra contenuti in modo da richiedere sostegni che non oltrepassino le dimensioni delle fasce circostanti, con muri di contenimento in pietra a faccia a vista. In particolare, il tracciato viario su terreni acclivi dovrà essere il più aderente possibile alle curve di livello, appoggiandosi, ove possibile, ai terrazzamenti esistenti.
Tutti i tratti dovranno essere muniti di attrezzatura idonea alla raccolta e convogliamento delle acque piovane sino al più vicino rivo naturale o fognatura per acque bianche.
In ogni caso non saranno ammissibili interventi parziali e che, comunque, per il loro stato, provochino danni ecologici e paesistici all'ambiente circostante.
Le nuove strade non potranno interrompere la viabilità esistente, anche pedonale, con la quale dovranno essere accuratamente raccordate.
La larghezza minima della carreggiata delle strade carrabili non potrà essere inferiore a mt. 5,00 riducibili a mt. 3,00 nel caso di senso unico di marcia. Con esclusione delle zone agricole e di presidio ambientale, ogni strada dovrà essere dotata almeno da un lato di un marciapiede di larghezza non inferiore a mt.1,50. Qualora ne sia dimostrata l'impossibilità di realizzazione, tale dimensione potrà essere ridotta a mt. 1,20. Le strade interpoderali ad esclusivo interesse dei fondi agricoli esistenti, le strade forestali e tagliafuoco potranno essere realizzate negli ambiti di mantenimento e conservazione, nonché nei territori non insediati, ma dovranno avere larghezza non superiore a mt. 2,50 pavimentazione in terra stabilizzata, ghiaia, pietrisco o similari, permeabile e in grado di assorbire almeno il 75% delle acque meteoriche che piovono sull'area di sedime.
Nelle zone agricole sarà ammesso anche il potenziamento e riordino della viabilità esistente al fine di favorire lo sviluppo dell'attività agricola; la nuova viabilità privata di accesso alle residenze rurali non dovrà superare ml. 100 dalle strade pubbliche o gravate da servitù di uso pubblico, elevabile a ml. 150 nel caso si renda necessario uno sviluppo maggiore per non superare una pendenza del 12%. L' altezza massima di scavi e reinterri rispetto al preesistente livello del terreno non potrà essere superiore a mt. 2,50; le scarpate dovranno essere consolidate e rinverdite con adeguate opere di canalizzazione e regimazione delle acque.
In ogni caso l'apertura di nuove strade potrà essere ammessa soltanto ad avvenuta dimostrazione della impossibilità di recuperare tracciati di percorsi già esistenti nella zona.

2.3.2 Accessi ad abitazioni e box

Gli accessi alle nuove edificazioni dovranno diramarsi dalla viabilità di impianto edilizio, evitando quelli derivati direttamente dalla viabilità principale, fatte salve diverse indicazioni contenute nelle schede normative.
Le rampe di accesso ai box non potranno avere uno sviluppo superiore a mt. 20,00 larghezza superiore a mt. 3,00 (esclusi eventuali spazi di manovra e fatti salvi eventuali adeguamenti a normative specifiche quali VV-FF ecc.).

2.3.3 Sistemazioni esterne a contatto con le strade

Recinzioni

Le recinzioni costituiscono quegli elementi delle sistemazioni esterne poste in genere sul limite di proprietà ed in molti casi tra strada e lotto edificato. Pertanto potranno avere un forte impatto visivo nell'ambito territoriale in cui saranno inserite e contribuire a caratterizzare l'ambito stesso. Dovranno pertanto essere previste negli elaborati progettuali per integrarsi ed armonizzarsi con l'intero intervento.
Le recinzioni andranno eseguite secondo i modelli a fattura semplice, tipici del luogo e saranno formate da un muretto intonacato o in pietra a vista con sovrapposta cancellata in ferro battuto o in piatti di ferro. Il muretto non potrà superare l'altezza di mt. 1,00 mentre l'altezza massima complessiva della recinzione non potrà comunque superare mt. 2,30.
I passi pedonali potranno essere chiusi da un cancello in ferro battuto o in ferro verniciato nei

colori della tradizione locale.
I disegni delle ringhiere e dei cancelli dovranno comunque essere di fattura semplice, con riferimento alla tradizione (es. a bacchette, a punta di lancia, a foglia e similari).
Lungo le strade le recinzioni con reti metalliche potranno essere realizzate solo se completamente nascoste da siepi arbustive costituite da essenze autoctone.
E' possibile andare in deroga alla presente normativa a condizione di una progettazione altamente qualificata e rispondente comunque agli obiettivi del piano paesistico e sottoposta all'approvazione della commissione edilizia integrata.

Insegne, tende

Le insegne dovranno essere dipinte direttamente sul muro o su pannelli e supporti (in legno, ardesia, ceramica, metallo) affissi agli stessi e comunque, se a bandiera, non sporgenti oltre cm 60 dal filo esterno delle murature.
Le insegne al neon a illuminazione interna diffusa sono vietate nell'ambito residenziali del Centro Storico.
Le tende dovranno essere realizzate con tela di colore naturale, montate su strutture leggere e di limitata estensione.
L'Amministrazione si darà carico, nella redazione del Regolamento Edilizio, di approvare uno studio di progetto sull'arredo urbano, coordinato sulla qualità dell'immagine, che dovrà regolamentare, oltre alle insegne e alle tende, la tipologia e la dimensione dei dehors, dei chioschi e verande, delle targhe e dei gazebi.

Articolo 3 - LE TIPOLOGIE EDILIZIE

Lo studio dell'assetto insediativo esplicitato all'interno della *descrizione fondativa* e l'indagine sul nucleo storico per la redazione del Piano di Recupero ha condotto all'individuazione dei diversi tipi edilizi presenti sul territorio comunale di Vallecrosia, all'interno delle varie unità insediative.
Il presente articolo descrive ed individua le tipologie edilizie da assumersi come riferimento sia per i nuovi interventi sia come suggerimento per interventi sull'esistente.
Le indicazioni tipologico-progettuali di livello puntuale saranno cogenti soltanto per la parte descrittiva del presente articolo.
I tipi edilizi, di seguito illustrati non hanno valore cogente, ma puramente di "indirizzo" e rappresentano una delle possibili esemplificazioni grafiche coerenti con le tipologie descritte nel presente articolo.
Tipologie alternative a quelle riportate nelle schede potranno essere ammesse se il P.U.O. o il singolo titolo abilitativo sarà corredato da uno studio tipologico che dimostri la coerenza e la sostenibilità della nuova proposta in relazione con il contesto circostante.

3.1 Le tipologie storiche

Le caratteristiche tipologiche delle costruzioni storiche di Vallecrosia si ritrovano pressochè identiche in tutta l'area dell'estremo Ponente ligure. La pietra è la materia prima per le costruzioni realizzate antecedentemente allo sviluppo del cemento armato. Il suo impiego massiccio nell'edilizia ha determinato, nel tempo, sistemi strutturali e tipologie architettoniche ben definite e ricorrenti.
Il muro in pietra costituisce l'elemento strutturale portante; potrà essere lasciato grezzo o rifinito con intonaco. La dimensione e la forma delle bucature della facciata erano strettamente correlate all'uso della pietra: infatti, al piano terra, dove il muro aveva spessore maggiore, le bucature erano realizzate mediante inserimento nel muro portante di archi strutturali, mentre all'ultimo piano la bucatura era ottenuta con tagli nella muratura che raggiungevano la travatura del tetto.
Per motivi essenzialmente strutturali, ma anche, seppur marginalmente, per evitare la dispersione del calore all'esterno, le bucature erano di ampiezza ridotta, con prevalenza della dimensione

verticale. Sempre per motivi strutturali erano quasi assenti, o limitati e poco sporgenti, i terrazzini sostenuti da mensole, essendo scelta preferenziale la realizzazione di logge e di terrazze di copertura, specialmente nei centri con edilizia compatta, dove gli edifici presentavano spesso un dislivello tra loro.
Per conservare il calore all'interno dei locali, inoltre, le altezze nette dei locali erano ridotte, specialmente nelle costruzioni rurali e in quelle più lontane dalla costa (altezze nette di mt. 2,30-2,50). I solai piani erano realizzati in legno e le volte a copertura del piano terra e del primo piano in pietra o mattoni.
Come sovente accade nell'edilizia storica di base, le ragioni di tipo strutturale erano quelle che determinavano l'aspetto formale del muro di facciata, nel quale prevalevano i pieni rispetto ai vuoti con quasi assenza di balconi a sbalzo.
Una sintetica analisi delle tipologie storiche presenti nel territorio comunale consente di ottenere informazioni utili per strutturare una serie di regole indispensabili per migliorare l'impatto ambientale e la qualità architettonica della nuova edificazione. Le tipologie tradizionali riscontrate nel territorio di Vallecrosia vengono brevemente descritte di seguito, con la sola finalità di individuare gli elementi e i caratteri emergenti degli edifici.



Ricostruzione grafica della rappresentazione di Vallecrosia Alta in un quadro del 1600 conservato nella Parrocchia di S. Antonio. Si nota la cinta muraria che inglobava anche la torre ancora oggi esistente al di fuori dell'abitato.

a) Casa a schiera

La casa a schiera rappresenta il modulo base costitutivo dell'impianto edilizio del centro storico.
Originariamente monofamiliare, solitamente ha il piano terra specializzato, con ingresso e scala ai piani superiori e locali accessori quali stalle, magazzini, botteghe, laboratori ecc.; i piani superiori (uno o più) hanno destinazione abitativa. Quando l'abitazione si sviluppa su più livelli solitamente la zona giorno occupa il livello più basso, mentre le camere da letto saranno poste al piano più alto. Tale tipologia ha subito nel corso del tempo trasformazioni più o meno accentuate con sopraelevazioni plurime, rifusioni edilizie orizzontali, plurifamiliarizzazione ecc.
L'evoluzione tipologico-abitativa della casa a schiera, con incrementi in verticale (aumento del numero dei piani) ed in orizzontale (aumento del numero dei locali per ogni piano) fino alla perdita della caratteristica della monofamiliarità, si è compiuta in prevalenza negli edifici prospicienti l'asse matrice.
Sono ancora presenti e riconoscibili elementi di schiera nel centro storico di Vallecrosia Alta.
La struttura portante solitamente è in pietra, a volte con l'inserimento di corsi orizzontali o spigoli in

mattoni, legata da malta di calce. Raramente sono stati impiegati solo mattoni per la costruzione di edifici a schiera, in quanto materiale più costoso rispetto alla pietra, facilmente reperibile nei greti dei torrenti e nelle cave locali.
Si possono classificare due tipologie costruttive di muro:

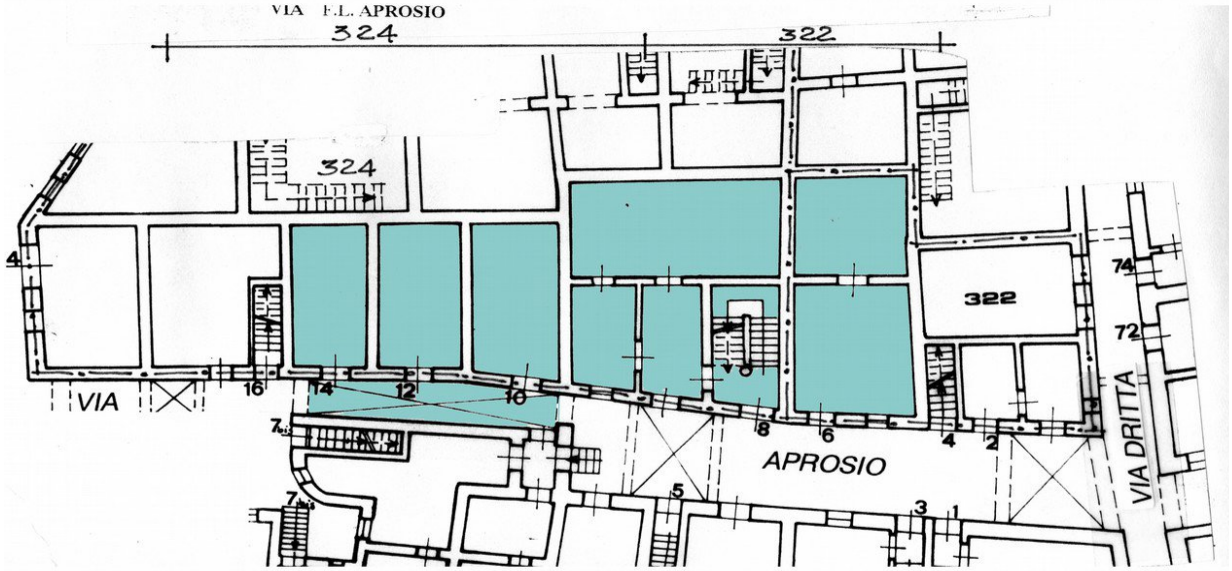
- muro concepito come paramento lapideo a vista;
- muro eseguito per essere completato con una finitura ad intonaco.

Le bucature solitamente sono rettangolari, alte e strette; le dimensioni delle bucature sono proporzionate all'importanza dell'edificio.
I serramenti sono in legno. I portoni d'ingresso sono prevalentemente molto semplici, costituiti da tavole prive di decorazioni e con modeste modanature a rilievo.
Le coperture sono generalmente a doppia falda, con orditura in legno e pendenza compresa tra i 17°-18°. Il manto di copertura tradizionale è in coppi, sostituito in modo massiccio a partire dalla fine del XIX secolo dalle tegole marsigliesi.
La logica aggregativa, a cui devono essere approntati eventuali interventi su edifici di cui alla presente tipologia e comportanti modifiche volumetriche deve essere riconducibile ai seguenti criteri:

- Nel caso di ampliamenti orizzontali con l'aggiunta di moduli, la linea di gronda dei nuovi volumi deve trovare riscontri e rapporti planimetrici e altimetrici con quelle attigue.
- Stessa metodologia per la linea di colmo che potrà continuare l'allineamento esistente o spostarsi, traslando, da questo.
- L'allineamento è auspicabile qualora la nuova cellula abbia la linea di colmo più bassa o più alta rispetto alla cellula preesistente. La traslazione è ammessa nel caso di differenza di quota pari a un piano in meno. In questo caso la falda più corta non dovrà avere dimensione inferiore ai 2/3 della più lunga.
- La copertura dei nuovi volumi, salvo il riconoscimento di diversi schemi, dovrà essere costituita da due falde con il colmo parallelo al fronte su strada.
- Il ricorso alla copertura con una sola falda dovrà trovare precisi riscontri nell'intorno.
- La copertura dei nuovi volumi può essere rappresentata da terrazzo praticabile se il numero di piani del nuovo volume è inferiore di almeno uno rispetto al manufatto adiacente.



ESEMPIO DI RIFUSIONE DI 7 UNITA' EDILIZIE
COMPRESA L'OCCUPAZIONE DELLA STRADA



Rifusione di elementi di schiera che formano una nuova unità edilizia.
La rifusione ha comportato la realizzazione di un organismo compiuto monofamiliare con nuovo corpo scala

b) Casa in linea

La rifusione di più elementi di casa a schiera costituisce la tipologia edilizia della moderna casa in linea.
La casa in linea potrà anche non derivare da rifusioni di tipologie edilizie più antiche ed elementari, ma essere realizzata ex novo, sulla base di un preciso progetto che prevede un edificio plurifamiliare, con almeno due appartamenti per piano, serviti da un corpo scala centrale, e con piano terra specializzato. Questa tipologia, tipica degli edifici più recenti (otto-novecenteschi) e poi di tutta l'edilizia corrente contemporanea delle periferie urbane, è particolarmente diffusa nei centri abitati compatti di epoca moderna. In particolare il tessuto edilizio di Vallecrosia, lungo la via Aurelia, è costituito in prevalenza da case in linea costruite quasi tutte nel XX secolo.

c) Edificio nobiliare

Il tessuto edilizio di Vallecrosia Alta, prevalentemente formato da edilizia di base (case a schiera), presenta anche alcuni edifici definibili come "nobiliari", sicuramente derivati dalla rifusione di più case a schiera contigue. Questi edifici, in origine monofamiliari, dalle dimensioni decisamente maggiori rispetto all'edilizia di base, saranno caratterizzati da una partitura simmetrica della facciata, da ampio portone, da bucature dalle dimensioni ampie e regolari, dalla presenza di un piano nobile con locali con altezze di oltre 3,50 m, con atrio e vano scala ampi e colonnato. Le facciate principali di questi edifici saranno intonacate e tinteggiate a colori vivaci; sovente conservano anche tracce di elementari decorazioni (fasce marcapiano, cornici ecc.). Pur derivando dalla rifusione di più elementi di schiera, gli edifici appartenenti alla presente tipologia, attraverso l'unione dei singoli elementi, non saranno più tipologicamente riconducibili alla originaria schiera, ma hanno acquisito una nuova caratterizzazione.

d) Casa rurale

Unità abitativa organizzata generalmente come residenza isolata, in genere funzionale alla conduzione di fondi, posta sul lotto principale anche come aggregazione di più elementi o come conclusione di edifici a schiera.
Gli edifici ascrivibili alla tipologia in esame in genere sono composti da non più di tre piani, generalmente due. Il piano terra adibito a deposito, tetto a falde, volumi semplici con sfalsamenti di piani secondo l'orografia del suolo. I collegamenti verticali possono essere interni, spesso sono presenti all'esterno fino a raggiungere il piano primo. In alcuni tipi edilizi sono presenti terrazzi posti anche sopra porticati, complanare al solaio del primo piano, in questo caso generalmente le scale esterne che conducono all'accesso sul terrazzo sono protette da balaustre piene in muratura, più raramente da ringhiere. Generalmente la scala è parte integrale delle murature.
La logica aggregativa a cui devono essere improntati eventuali nuovi aumenti volumetrici o modificazioni degli edifici esistenti, assimilabili a tale categoria, deve essere riconducibile ad uno dei seguenti criteri:

- La linea di gronda dei nuovi volumi deve trovare precisi riscontri e rapporti planimetrici e altimetrici con quelle attigue.
- La copertura dei nuovi volumi deve rappresentare la continuazione della copertura del corpo originario di appartenenza e deve essere a falde.
- La gronda potrà essere alzate e con essa l'intera copertura, fatta salva la compatibilità ambientale.
- Nel caso in cui, proseguendo la falda inclinata non si riesca a mantenere un'altezza di piano sufficiente, si dovrà rialzare l'intera copertura. Cio' nel rispetto dei limiti di aumento volumetrico d'ambito.

e) Villa isolata

Nel territorio di Vallecrosia saranno riconoscibili anche tipologie diverse da quelle di base precedentemente elencate. Soprattutto tra la fine del XIX secolo e i primi decenni del secolo successivo, quando il territorio di Vallecrosia (in particolare la parte più pianeggiante e vicino alla costa e la prima collina) è stato utilizzato come zona di villeggiatura, saranno state costruite alcune ville isolate, di dimensioni più o meno estese, solitamente monofamiliari, circondate da giardini e parchi. Questa tipologia di edifici, solitamente con caratteri riconducibili al "Liberty", è diffusa un po' ovunque lungo la riviera e le aree di mezza costa, e corrisponde all'inizio della fase in cui il territorio costiero ligure ha cominciato ad essere utilizzato a fini turistici.

f) Casa a blocco

È collocata generalmente in posizione interna rispetto alla proprietà fondiaria di riferimento, quindi non a diretto contatto con la rete dei percorsi interpoderali.
Tra i principali caratteri che contraddistinguono questa tipologia ancora monofamiliare si possono citare:

- la pianta quadrangolare;
- le strutture portanti chiudenti, quindi con accentuata prevalenza dei pieni sui vuoti, essendo le murature realizzate con materiali pesanti, pietra e/o laterizio;
- la copertura a padiglione (= quattro falde) in laterizio, con ridotto sporto di gronda.

Edifici di questo tipo sono riscontrabili principalmente sia a monte che a valle della via Aurelia. I due piani che compongono l'organismo edilizio sono generalmente destinati ad uso abitativo (salvo, in alcuni casi, la presenza a piano terra di un locale ad uso magazzino con accesso diretto dall'esterno).
Il tipo presenta una aggregazione di tre cellule frontali con triplo corpo in profondità; in una tale configurazione la cellula centrale viene necessariamente destinata ad ospitare l'elemento di collegamento verticale che si svolge generalmente a doppia rampa.
Il prospetto principale, cioè quello che ospita l'accesso all'organismo edilizio, è simmetrico e generalmente presenta tre aperture per piano.
La differenza tra i vari esempi individuati sul territorio può riguardare la mancanza di una delle aperture in facciata o la posizione dell'eventuale terrazzo.
Si può cominciare a parlare di impianto distributivo bidirezionale, anche se con un asse preponderante, ortogonale al fronte principale.
Le costruzioni ascrivibili alla tipologia in esame, quando ubicate in tessuti consolidati, sono in genere articolate in non più di quattro piani abitabili.
In situazioni di insediamento sparso in genere non hanno più di tre piani.
L'involucro edilizio è generalmente caratterizzato da forme semplici, con coperture a padiglione.
I fronti presentano generalmente terrazzi.
Negli edifici esistenti assimilati alla categoria in esame, eventuali aggiunte volumetriche o variazioni prospettiche devono mirare all'unità formale del manufatto.
La logica aggregativa a cui devono essere improntati eventuali nuovi interventi comportanti modificazioni dei volumi attuali deve essere riconducibile ad uno dei seguenti criteri:

- L'intervento puo' riguardare uno o più piani dell'edificio e puo' interessare il suo sviluppo verticale in maniera totale o parziale. In generale tali interventi dovranno essere realizzati su fronti laterali o posteriormente. Si dovrà tendere alla regolarizzazione generale del fronte interessato dall'intervento. A questo scopo occorre che i nuovi volumi presentino planimetricamente e altimetricamente allineamenti evidenti con le parti a loro attigue.

- La copertura dei nuovi volumi deve rappresentare la continuazione della copertura del corpo principale, nel caso in cui, proseguendo la falda inclinata non si riesca a mantenere un'altezza di piano sufficiente, dovrà valutarsi la compatibilità ambientale di rialzare, la linea di gronda e con essa l'intera copertura.
- La copertura dei nuovi volumi puo' essere rappresentata da terrazzo praticabile in quanto tipologicamente ammissibile.
- I prospetti dei nuovi volumi così come le modificazioni di quelli esistenti devono presentare analogie evidenti con le facciate dei manufatti attigui.



Indicazioni di carattere generale per interventi sulle tipologie storiche

Il recupero del patrimonio edilizio esistente, tenuto conto delle tipologie di cui sopra, dovrà avvenire nel rispetto di quanto di seguito espresso.
Per il recupero di edifici a schiera della presente disciplina, dovranno comunque essere conservati, anche con modeste variazioni, le articolazioni altimetriche dei singoli elementi principali della schiera, non essendo ammessa la unificazione allo stesso livello delle coperture di due elementi contigui di schiera aventi originaria altezza diversificata, indicando nella diversità delle quote un fattore paesistico caratterizzante.

Per il recupero di edifici isolati a villa o palazzina a blocco della presente disciplina, gli interventi dovranno tendere alla conservazione dell'involucro. Sono preferibili soluzioni che operino sui fronti secondari (retri o laterali), integrando gli incrementi ammissibili con eventuali volumi aggiunti preesistenti in una organica ricomposizione dei nuovi volumi con i preesistenti.
Per il recupero infine di edifici isolati o complessi di edifici rurali della presente disciplina, la ricomposizione dovrà tendere al mantenimento dei caratteri dell'insediamento o dell'edificio senza alterarne i caratteri, evitando aggiunte artificiose, semplificazioni strutturali o tipologiche; se presenti tipologie su diversi livelli di fascia, questa caratteristica dovrà essere mantenuta.

Articolo 4 - CODICE DEI MATERIALI E LORO USO PER INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE, TURISTICO-RICETTIVA E DIREZIONALE

Le norme sui materiali contenute nel presente articolo saranno da intendersi in senso prescrittivo per gli interventi in ambiti omogenei; indicativi (cioè suscettibili di qualche variazione motivata da validi motivi inerenti la progettazione esecutiva dei manufatti) per gli ambiti eterogenei.
Dovranno essere impiegati, per quanto possibile, i materiali naturali d'uso tradizionale locale e del Ponente ligure (come descritti in seguito), specialmente nelle finiture esterne degli edifici.
I materiali, in generale, dovranno essere adoperati per l'uso che è loro proprio. Ad esempio: i coppi in laterizio non dovranno essere utilizzati con intenti decorativi per cornicioni di tipo provenzale, per tettoiette ornamentali, ecc.; non dovranno essere usate piastrelle da rivestimento per decorazioni; il ferro potrà essere impiegato in profilati per cancelli, inferriate, ringhiere, ecc., ma non in piattine attorte a volute secondo disegni decorativi a capriccio.
Non saranno ammessi materiali e modi d'uso architettonici appartenenti a culture d'altri luoghi, il repertorio di un linguaggio rustico di maniera con muri in pietra a vista, pezzati, o con pietre irregolari non disposte a corsi orizzontali, con giunti sottolineati con solchi e cordonature, ecc.; il legno usato per rivestimenti in perline o comunque in modo da fingere la presenza di una struttura lignea.
Ogni edificio avente requisiti tipologici, architettonici e costruttivi meritevoli di conservazione dovrà rispettare le caratteristiche costruttive originali dell'intero edificio. In particolare: per quanto riguarda materiali e finiture in uno stesso edificio, le scelte dovranno essere coordinate come di seguito.

4.1 - Facciate

In caso di interventi sull'esistente verranno rispettate le caratteristiche del manufatto originario: qualora queste caratteristiche non siano più presenti si cercherà di ricomporle in base all'epoca di appartenenza del manufatto.
In caso di accorpamento di diverse unità edilizie, dovrà essere rispettata la loro divisione storica (vedi tipologie) attraverso la conservazione di differenti quote d'imposta di solaio e di copertura, e/o attraverso il mantenimento delle originarie scansioni vuoto–pieno, e/o la conservazione delle differenti tipologie di copertura, e/o le diverse tonalità cromatiche delle originarie singole unità edilizie.

Murature

a) Le murature esistenti esterne, se in pietra a vista o ad intonaco rustico, (malta grossolana e pietra a vista) dovranno essere risanate e restaurate riproponendo materiali originali; Nel caso in cui siano state originariamente intonacate, ed in seguito alla prolungata assenza di manutenzione risultino attualmente in pietra a vista, sarà consentito il ripristino della situazione originaria mediante intonacatura "rasapietra";
b) I cordoli, necessari per la sostituzione o l'inserimento di copertura a falda, dovranno essere realizzati all'interno del filo della facciata salvaguardando cornici ed elementi di gronda;
c) E' sempre prescritto il ripristino delle originali decorazioni a rilievo, marcapiani, cornicioni,

mensole, ecc., ed il rinnovo delle facciate affrescate: eventuali elementi architettonici di particolare pregio, mancanti o gravemente deteriorati, dovranno essere restaurati o riprodotti nelle identiche dimensioni e forme con l'uso di materiali analoghi agli originali o a loro simili;

d) E' fatto obbligo di conservazione di volte ed archi costituenti l'impianto strutturale originario; non è possibile la suddivisione di vani voltati, eventuali divisori bassi dovranno risultare di altezza tale da consentire la percezione dell'intera superficie voltata;
e) In presenza di vani voltati, eventuali scale di collegamento fra piani diversi o ai soppalchi compresi nel vano, dovranno essere realizzate con l'utilizzo di profilati leggeri a semplice disegno;

Rivestimenti esterni

a) Gli intonaci dovranno essere realizzati in malta di calce, calce idraulica, calce cosiddetta naturale, anche premiscelata con colorazioni naturali nell'impasto;
b) Nel caso di facciate in pietra a vista sarà fatto obbligo del mantenimento e ripulitura della stessa: sarà altresì possibile l'intonacatura della facciata in pietra a vista unicamente con malta stesa "a filo di cazzuola";
c) Non saranno ammessi rivestimenti ceramici e vetrosi. Sui prospetti non sarà ammessa l'incorniciatura delle finestrature con lastre sottili di marmo o altra pietra (se non riconosciute come originarie dell'edificio). Sarà escluso l'uso di rivestimenti o altri elementi in marmi colorati, travertino, marmo di Trani, graniti, ecc. (se non riconosciute come originarie dell'edificio);
d) Non saranno consentiti rivestimenti in mattoni o a giunti rilevati in cemento;
e) Ove possibile si eviterà di effettuare la completa stonacatura degli edifici, privilegiando interventi di ripristino parziale, con riprese che dovranno risultare il più possibile simili all'originale.

Tinteggiature

a) Per la tinteggiatura degli edifici dovrà essere effettuata una campionatura dei colori da sottoporre all'approvazione dell'Ufficio Tecnico Comunale. Le tinteggiature delle facciate degli edifici dovranno essere eseguite, preferibilmente a fresco, con pitture inorganiche ai silicati di potassio o a calce;
b) I colori preferibili, in armonia con gli edifici esistenti, e nelle tonalità del repertorio tradizionale, potranno variare tra il bianco e le gamme dei rosa, del giallo/rosso e delle terre in genere se di colore chiaro. I colori da usarsi dovranno essere riferiti al recupero (per quanto possibile) delle tracce di tinteggiatura reperibili sulle facciate. Per le facciate con decorazioni dipinte (marcapiani, comici di finestre e porte, cantonali) sarà indispensabile un ripristino senza semplificazioni di forme e colori o modifiche, a meno che queste ultime siano tese a recuperare le decorazioni originarie;
c) Non saranno consentite tinteggiature plastiche al quarzo, tinte epossidiche, spatolati, graffiati acrilici ed ogni altra pittura con effetti di rilievo, grane e corrugamenti artificiosi, e comunque qualsiasi altro genere di tinte impermeabili che non permettano la traspirazione del muro.

Zoccolature

a) Per quanto riguarda le zoccolature le stesse potranno essere realizzate con lastre regolari di ardesia, pietra naturale o similare, a spacco di cava o lavorata a punta grossa o bocciardata, o in intonaco, anche sporgente dal filo della parete;
b) Non saranno ammessi rivestimenti ceramici e vetrosi; è escluso l'uso di rivestimenti o altri elementi in marmi colorati, travertino, marmo di Trani, graniti, ecc..

Bucature

a) Negli edifici di provato valore storico e architettonico non sarà ammessa alcuna alterazione dimensionale delle bucature se non per ricondurle a dimensioni originarie documentate;
b) La dimensione delle bucature di facciata, in caso di variazione rispetto all'esistente, dovrà adeguarsi a quella preesistente e/o a quelle degli edifici di identico carattere tipologico e linguistico più prossimi a quello dell'intervento.

Serramenti

a) La sostituzione di serramenti e persiane dei piani superiori al piano terreno, dovrà essere eseguita mantenendo o ripristinando disegno e colorazione originali: è consentito, oltre all'uso prioritario di serramenti in legno, l'uso di serramenti in alluminio verniciato a fuoco o in PVC; non è consentito l'uso di serramenti in alluminio anodizzato;
b) Le persiane dovranno essere del tipo tradizionale alla genovese a stecca aperta, con violetto rialzabile, eseguite preferibilmente in legno, alluminio verniciato a fuoco o PVC in colore concordato con l'Ufficio Tecnico. Non saranno consentite persiane avvolgibili in sostituzione di altre tipologie di serramenti esterni;
c) Le finestre e porte-finestre dovranno essere del tipo a telaio e contro telaio preferibilmente in legno, alluminio verniciato a fuoco o PVC; le ante mobili vetrate dovranno rispettare le caratteristiche dei modelli tradizionali locali e preferibilmente non dovranno essere superiori al numero di due; i pannelli vetrati potranno essere interrotti da traverse orizzontali. Sarà vietato l'uso di doppie finestre;
d) I davanzali e le cornici dovranno essere in ardesia o in pietra naturale di disegno semplice, desunto da quello degli elementi originari. Nel caso di interventi di recupero saranno ammesse altre pietre (es. marmo), se riconosciute come originarie dell'edificio;
e) Le porte tradizionali di accesso alle abitazioni saranno previste in legno o metallo con verniciatura opaca o tinteggiate a smalto con i colori della tradizione locale (verde scuro, grigio o marrone). Non saranno consentiti portoncini in alluminio anodizzato naturale o brunito ed in materiale plastico anche se ad imitazione del legno;
f) Per quanto riguarda i portoni a piano terra, l'obiettivo è la massima salvaguardia ed il ripristino degli elementi già esistenti: se in legno conservato, sarà consentita la sola manutenzione, se in legno non recuperabile, dovrà essere prevista la sostituzione con copia analoga. E' comunque sempre richiesta documentazione fotografica opportunamente illustrante lo stato di fatto;
g) Sarà consentito il mantenimento di serramenti costituiti da diverso materiale, se riconosciuti di particolare pregio;
h) I portoni nuovi riprenderanno quelli esistenti ad apertura semplice e con eventuale sopraluce;
i) Le soglie dovranno essere in ardesia o in pietra naturale: sarà ammesso l'uso di altre pietre (es. marmo), se riconosciute come originarie dell'edificio;
j) Le ante in legno dovranno riprendere i disegni originari esistenti (es. specchiature o riquadri), i colori dovranno esser quelli della tradizione locale;
k) Eventuali serramenti del sopraluce dovranno essere in legno verniciato oppure anche con lastra di vetro con semplice ancoraggio o, se a lunetta, potranno avere un'eventuale inferriata in ferro a raggiera o dai disegni desunti dalla tradizione locale, verniciata nei colori come quelli esistenti;
l) Le porte di accesso agli esercizi commerciali, saranno ammesse in legno, alluminio verniciato a fuoco o PVC, a più ante con l'inserimento di pannelli a vetri trasparenti. Tali serramenti potranno essere integrati da cancelli di ferro nelle forme e nel colori tradizionali locali posizionati sul filo esterno della muratura perimetrale. Le aperture delle vetrine dovranno rispettare la morfologia originaria del fabbricato. L'apertura di nuove luci o la

ricomposizione di aperture esistenti compromissorie, dovranno appoggiarsi alla modulazione della facciata (interassi delle finestre, allineamenti orizzontali, ecc...); i serramenti dovranno essere in legno verniciato, in ferro verniciato nei colori consoni ed esistenti in loco e di disegno lineare ed aderente alla tradizione;

m) Le finestrature potranno avere in sostituzione o in aggiunta a serramenti esterni scuri interni: in questo caso le finestrature dovranno avere i pannelli vetrati interrotti da traverse orizzontali. Saranno escluse le cosiddette “inglesine”.

Impianti in facciata

a) Per quanto riguarda gli impianti elettrici, essi andranno alloggiati sottotraccia. E’ altresì prescritto l’incasso per quadri ed altri elementi tecnici, in alternativa la loro sistemazione entro atri, portoni o spazi esterni secondari;
b) E’ raccomandata la disposizione sottotraccia anche degli elementi costituenti gli impianti di pubblica illuminazione;
c) Le reti tecnologiche in verticale (acquedotto) dovranno risultare incassati nella facciata, mentre per quanto riguarda la rete del gas, le tubature dovranno, possibilmente, essere alloggiate all’interno di una risega del muro o lungo un’apposita schermatura (tipo marcapiano);

Muri di sostegno

a) In tutto il territorio comunale, i muri di sostegno necessari alla sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici, per la rimodellazione del terreno, dovranno risultare in pietra a vista a secco, ovvero in calcestruzzo con antistante rivestimento in pietra locale di adeguato spessore; è vietato l’uso di pannelli in cemento prefabbricato e di pannelli prefabbricati con applicate lastre di pietra.

4.2 - Coperture

In generale il tetto deve essere corrispondente al perimetro del sottostante edificio. Le coperture potranno essere:

- a terrazzo praticabile;
- a terrazzo non praticabile;
- a verde pensile praticabile o non praticabile;
- a falda unica;
- a due falde;
- a quattro falde.

Tetti a falda

a) Nel caso di tetti a falde la linea del colmo dovrà essere sempre parallela al lato più lungo dell’edificio, le due falde in sezione non potranno avere sfalsamenti. In generale ogni corpo di fabbrica dovrà avere un’autonoma copertura. La sporgenza delle falde dal filo dalla muratura perimetrale sarà ammessa soltanto nella direzione di scarico delle acque piovane; in tal caso dovrà essere contenuta nella misura massima di 35 cm, compresa l’eventuale gronda. Sugli altri lati la falda dovrà essere a filo con la parete ad eccezione di limitate sporgenze tecnologiche (massimo 10 cm);
b) Nel caso di interventi sull’esistente saranno fatte salve particolari sagomature e modanature preesistenti che dovranno essere riprese senza semplificazioni;
c) La pendenza delle falde (massima del 35%) non potrà essere interrotta. L’inclinazione

delle falde di uno stesso corpo di fabbrica dovrà essere la stessa. La copertura di un corpo di fabbrica con una sola falda potrà avvenire soltanto qualora la falda medesima non superi mt. 6,00 di lunghezza nel senso dello scarico delle acque;

d) L'inclinazione delle falde dovrà, in linea di massima, riprendere quella precedente; in caso di sostituzione o nuova costruzione non dovrà superare il 35%;
e) I manti delle coperture a falde dovranno essere eseguiti in abbadini di ardesia posti alla genovese, tegole alla marsigliese in laterizio o coppi in laterizio di colore rosso mattone: nel primo caso le lastre saranno posate mediante ganci o malta con sovrapposizione doppia o tripla. Sulle linee di colmo e all'intersezione di falda dovranno essere posti coppi in laterizio;
f) Nel caso di copertura in laterizio, sarà possibile eseguire in abbadini di ardesia la fascia di copertura attigua alla gronda per una profondità di cm. 50;
g) Non saranno consentite coperture in lastre ondulate (ondulux, lamiere ecc.), materiali plastici in genere, coppi alla francese, laterocemento e materiali simili;
h) I canali di gronda ed i pluviali dovranno essere realizzati in rame o lamiera zincata e verniciata a sezione rotonda. I pluviali dovranno essere muniti di terminale in ghisa dalla quota di mt. 2,50 dal marciapiede. Non saranno consentiti canali o tubi di materiale plastico;
i) I camini e sfiati dovranno essere realizzati preferibilmente secondo i modelli tradizionali locali, a sezione quadrata in muratura intonacata e testa coperta in lastre di ardesia o tegole marsigliesi, in sintonia con il manto di copertura;
j) Le canne fumarie dovranno essere comunque incassate nelle murature verticali fatto salvo il caso in cui ci si trovi in presenza di murature storiche, in pietra di notevole spessore: in questa eventualità, la canna fumaria potrà rimanere esterna al corpo dell'edificio, ma, per non comportare pregiudizio alla pulizia formale del fabbricato, dovrà essere adeguatamente intonacata e la sua parte terminale, in basso, dovrà poggiare su apposita mensola in muratura, sagomata secondo i modelli tipici dell'architettura tradizionale.

Tetti a copertura piana

a) In caso di coperture piane, non saranno ammesse sporgenze rispetto al perimetro degli edifici; eventuali cordoli o muretti connessi alle tecnologie di impermeabilizzazione adottate, dovranno essere complanari con la superficie dei prospetti. I manti di copertura dei tetti piani dovranno essere in cotto o in pietra naturale con esclusione di ogni materiale ceramico o in generale riflettente;
b) Sarà consentita, se in accordo con i caratteri tipologici e costruttivi dell'edificio, la sostituzione di coperture piane in coperture a falde con conseguente sostituzione del manto di copertura, purché non vi sia alterazione dimensionale tra le bucature e l'imposta di gronda;
c) Sarà consentito altresì il mantenimento di coperture piane laddove esistenti; in questo caso le protezioni perimetrali potranno essere in muratura piena, intonacati e tinteggiati come le parti sottostanti delle pareti verticali oppure costituiti da pilastrini in muratura collegati da ringhiere metalliche costituite preferibilmente da piattina metallica opportunamente sagomata secondo i modelli tradizionali.
d) Come indicato nelle norme di sostenibilità ambientale delle varie zone, in caso di interventi sulle coperture piane dovranno essere utilizzati materiali ad elevato indice di riflessione solare (SRI) come strato superficiale o, in alternativa, dovrà essere prevista la realizzazione di tetti verdi.

E' possibile andare in deroga alla normativa del presente articolo a condizione di una progettazione altamente qualificata e rispondente comunque agli obiettivi del piano paesistico e sottoposta all'approvazione della commissione edilizia integrata.

Articolo 5 - CODICE DEI MATERIALI E LORO USO PER INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE, TURISTICO-RICETTIVA E DIREZIONALE

Ogni intervento di nuova edificazione, non soggetto a PUO, dovrà rapportarsi all'ambito urbano e/o extraurbano in cui esso è inserito, uniformandosi ai caratteri prevalenti degli edifici con attenzione anche a quelli che, per coerenza e semplicità, sono da tempo integrati nel tessuto in cui l'intervento è proposto. In particolare:

- **a)** In caso di interventi di completamento di edifici in linea e/o di isolati esistenti in ambito urbano, posti su pubblica via, il nuovo intervento dovrà allinearsi al filo di gronda dei fabbricati confinanti preesistenti con tolleranze < a 50 cm; inoltre gli sporti oltre l'allineamento preesistente dovranno essere limitati ai soli balconi la cui profondità e dimensione dovrà essere rapportata a quella prevalente della fronte in cui il nuovo intervento è inserito;
- **b)** L'intervento dovrà altresì tener conto della preesistente zoccolatura e degli altri elementi ricorrenti, quali ad esempio la scansione delle bucature e la loro dimensione, con variazioni giustificate dalle caratteristiche compositive proposte;
- **c)** E' consentita la riproposizione di particolari architettonici di facciata già presenti nel tessuto in cui l'intervento è collocato, questa intesa non come copia o imitazione, ma come riferimento architettonico rielaborato;
- **d)** Le ringhiere dei balconi dovranno essere realizzate in ferro, ferro zincato, alluminio o acciaio inox con disegno improntato alla massima semplicità;
- **e)** E' fatto assoluto divieto di rivestimenti in ondulit, eternit o materiali plastici; l'uso del cemento a faccia-vista dovrà risultare contenuto e limitato ai soli casi in cui il progetto architettonico lo richieda;
- **f)** Potranno essere consentite soluzioni progettuali che, pur discostandosi da elementi e caratteri già presenti nelle costruzioni, propongano una elevata qualità progettuale (definita mediante S.O.I.) in grado di rispettare l'equilibrio generale e l'identità del paesaggio nell'ambito interessato valorizzandone l'immagine complessiva;
- **g)** I muri di sostegno necessari alla sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici, per la rimodellazione del terreno, dovranno risultare in pietra a vista a secco, ovvero in calcestruzzo con antistante rivestimento in pietra locale di adeguato spessore; è vietato l'uso di pannelli in cemento prefabbricato e di pannelli prefabbricati con applicate lastre di pietra;
- **h)** Costituisce requisito vincolante per la localizzazione di nuovi fabbricati nei Sub Ambiti il limite di 25° per la pendenza delle aree interessate da nuovi interventi edificatori.

Articolo 6 - EDIFICI DI INTERESSE STORICO - AMBIENTALE

I manufatti architettonici sottoposti a vincolo di cui alla ex lege 1089/1939 e s.m.i., ovvero classificati come Manufatti Emergenti dal P.T.C.P., o che comunque presentino tecniche costruttive storiche quali muri perimetrali in pietra (o parti di essi non inferiori al 50% della loro superficie entro o fuori terra), coperture in struttura lignea, struttura voltata e elementi decorativi di pregio quali edicole votive, lapidi, iscrizioni o parti decorate o quanto altro, a parere della Commissione Edilizia Integrata comunale, sia meritevole di salvaguardia, saranno dichiarati edifici di interesse storico-ambientale.
Al fini dell'applicazione del presente articolo, ogni progetto relativo a interventi sul patrimonio edilizio esistente, dovrà essere corredato da dichiarazione del tecnico progettista relativo all'esistenza o meno dei requisiti sopra descritti e quindi della sussistenza o meno dell'interesse storico-ambientale.
In tali manufatti sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed interventi di restauro e risanamento conservativo, finalizzati al recupero abitativo o

all'insediamento di servizi pubblici o di pubblico interesse.
Nelle aree di pertinenza dei manufatti emergenti ME non è ammessa la realizzazione di edifici e di manufatti edilizi fuori terra ed interrati, anche di natura pertinenziale, fatta eccezione per la realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati; i predetti interventi nonchè quelli relativi ad ogni altra alterazione dei luoghi sono assoggettati alla elaborazione di uno "studio di inserimento ambientale", nella forma di uno S.O.I. che documenti la compatibilità dell'intervento con l'intento di mantenere e/o ripristinare le condizioni per una corretta lettura percettiva dei rapporti tra il contesto ed il manufatto.



Edificio palazzetto ottocentesco (ex sede vecchio municipio) in fondo alla via don Bosco

Articolo 7 - ELEMENTI COSTRUTTIVI DI PARTICOLARE INTERESSE STORICO-AMBIENTALE

Saranno così definiti quegli elementi costitutivi degli edifici (architravi, iscrizioni, edicole votive ecc.) o del contesto antropizzato (sentieri storici, selciati, ponti, caselle ecc.) che presentano particolare interesse storico ambientale che, pertanto, meritano di essere conservati.
Gli interventi su tali elementi dovranno garantire la loro permanenza e salvaguardia attraverso accurati restauri.
Eventuali interventi su edifici che presentino elementi di particolare interesse architettonico e/o ambientale, qualora non debbano essere sottoposti preventivamente alla tutela della Soprintendenza ai beni Ambientali e Architettonici o altri Enti interessati, dovranno garantirne la conservazione, nonché la loro valorizzazione mediante accurati restauri dell'intero organismo edilizio.

Articolo 8 - DEMANIO MARITTIMO

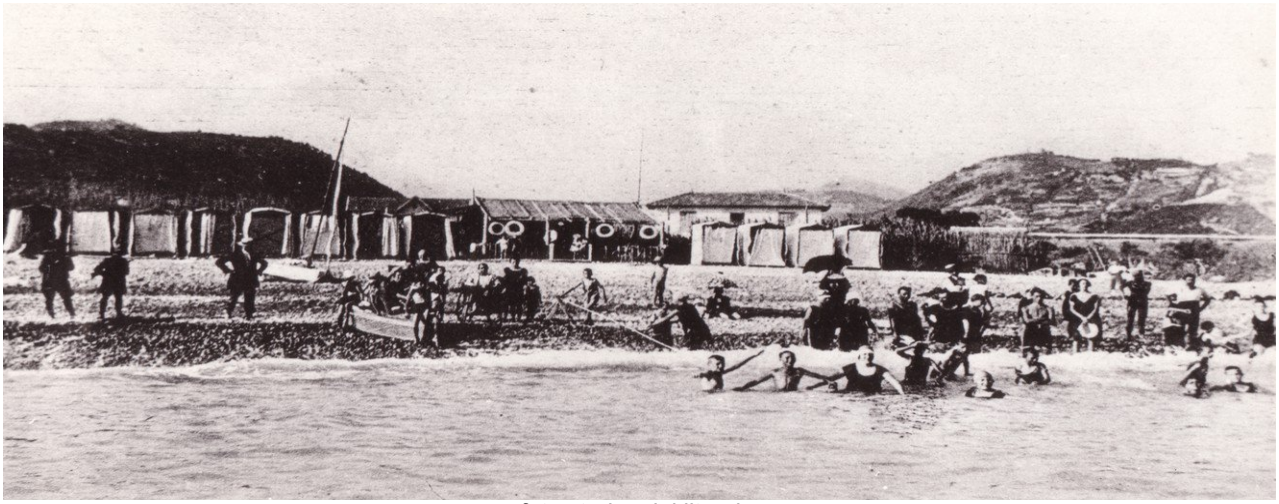


foto storica del litorale

Strutture balneari

Le strutture balneari presenti nel litorale potranno essere riqualificate tramite interventi fino alla sostituzione edilizia, purché le opere siano finalizzate al miglioramento della qualità dei manufatti e dell'arredo degli spazi esterni; inoltre gli interventi dovranno essere finalizzati alla ricerca di omogeneità complessiva, tramite l'utilizzo di strutture leggere e materiali consoni all'ambiente marino/balneare, integrati con materiali e forme tipici della tradizione locale.

Nuove costruzioni

Per le nuove costruzioni non saranno ammessi manufatti in cemento e muratura o comunque di difficile rimozione, ivi compresi interrati e rampe, salvo motivate eccezioni relative ad opere non realizzabili altrimenti, tipo gli impianti tecnologici costruzioni in muratura esistenti.

Ristrutturazioni e ampliamenti

Le ristrutturazioni e gli ampliamenti potranno essere realizzati ricorrendo a tecniche e materiali analoghi a quelli del manufatto esistente, purché l'intervento consegua finalità di miglioramento e riqualificazione del manufatto di origine e del suo inserimento nel contesto; anche nel senso di eliminare superfetazioni incongrue, conferire organicità agli spazi fruibili ed ai volumi, coordinare i materiali, ridurre e migliorare gli impatti visivi le strutture a servizio degli stabilimenti balneari (cabine, docce, ripostigli, ecc.). I manufatti potranno essere ristrutturati ed incrementati qualora finalizzati ad un aumento della funzionalità degli stabilimenti, garantendo comunque la completa rimozione alla fine della stagione balneare. La possibilità di apertura al di fuori della stagione balneare per attività di elioterapia è subordinata all'approvazione da parte del competente ufficio comunale di un progetto di assetto invernale delle strutture che contemperi lo svolgimento dell'attività con il minimo ingombro delle aree demaniali. Non dovranno essere aumentate le aree pavimentate (basamenti e solette), salvo limitate modifiche finalizzate ad un più razionale e funzionale utilizzo degli spazi.

INDICE

Art.1 – PREMESSA.....2
Art. 2 – CRITERI GENERALI PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI..... 2
2.1 – Rapporto Intervento-Paesaggio..... 3
2.2 – Rapporto Intervento – Suolo..... 4
2.2.1 – Posizionamento plano – altimetrico degli edifici..... 4
2.2.2 – Uso e caratteristiche degli spazi edificati a contatto col terreno..... 4
2.3 – Rapporto intervento - Strada..... 4
2.3.1– Caratteristiche dei tracciati viari 4
2.3.2 – Accessi ad abitazioni e box..... 5
2.3.3 – Sistemazioni esterne a contatto con le strade..... 5
Art. 3 – LE TIPOLOGIE EDILIZIE..... 6
3.1 – Le tipologie storiche..... 6
Art. 4 – CODICE DEI MATERIALI E LORO USO PER INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE, TURISTICO-RICETTIVA E DIREZIONALE…. 13
4.1 – Facciate 13
4.2 – Coperture..... 16
Art. 5 – CODICE DEI MATERIALI E LORO USO PER INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE, TURISTICO-RICETTIVA E DIREZIONALE…. 17
Art. 6 – EDIFICI DI INTERESSE STORICO - AMBIENTALE 18
Art. 7 – ELEMENTI COSTRUTTIVI DI PARTICOLARE INTERESSE STORICO- AMBIENTALE .. 19
Art. 8 – DEMANIO MARITTIMO..... 19