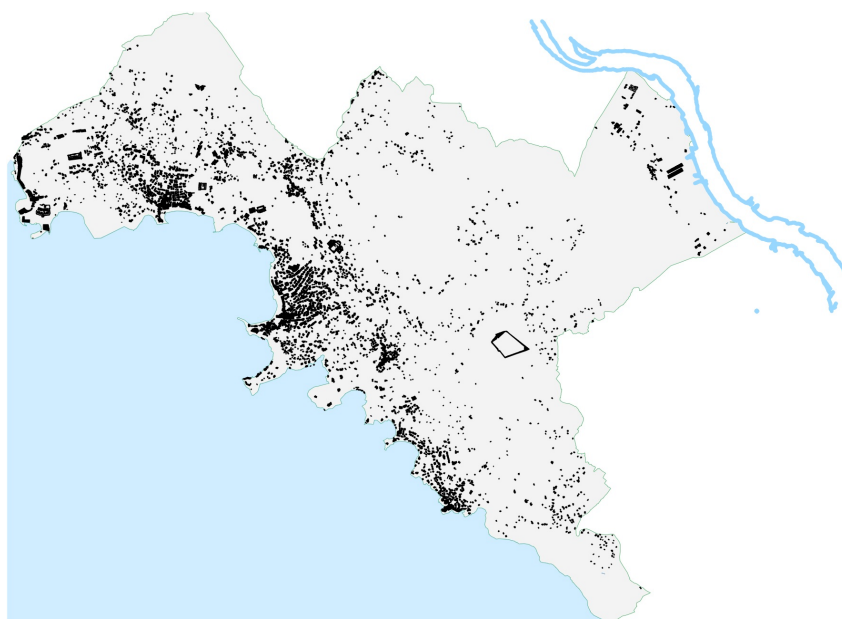




**COMUNE DI LERICI**  
Provincia della Spezia

**AGGIORNAMENTO AL P.U.C. AI SENSI  
DELL'ART.43 LR 36/97**

*Modifiche alla disciplina urbanistico edilizia non  
comportanti incremento del carico urbanistico  
complessivo (c.3 lett.c) art. 43 LR 36/1997 e smi)*



**Antonio CHIRICO**  
*Prof. Ingegnere*

*coordinatore  
Gruppo  
di Progettazione  
del PUC*

Via P. Toselli, 11 -1916143 GENOVA  
tel. 0103514652 Email: ing.antoniochirico@gmail.

TITOLO -

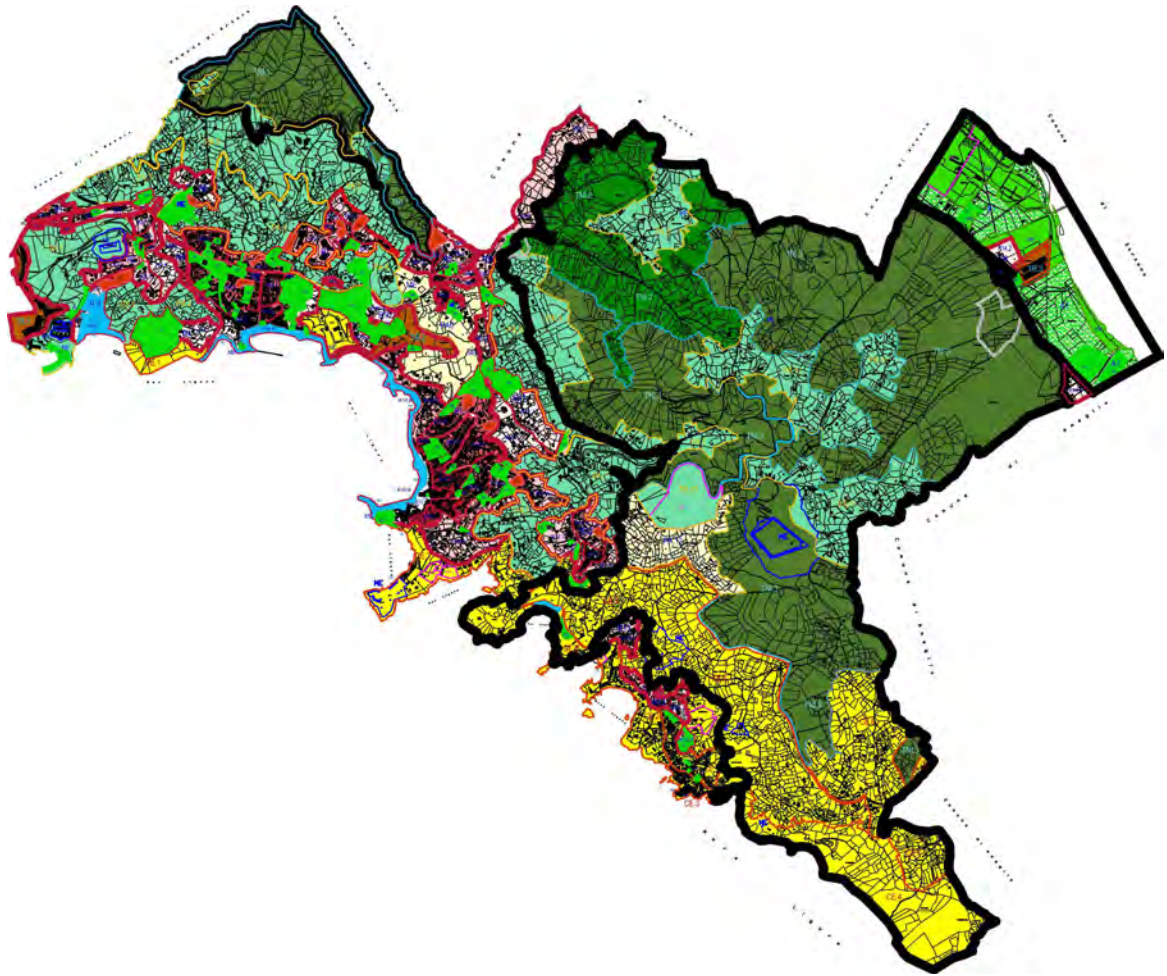
**NORME GENERALI**  
variate

scala:		data elab.:	11-11-22	rev.:	A
REV.	DESCRIZIONE -	DATA -	ELABORATO Nr.		
A	1 emissione	Nov 22	<b>NTA . 2</b>		
B					
C					
D					



Città di Lerici  
Provincia della Spezia

Servizio Pianificazione Territoriale – Urbanistica – Tutela dell’Ambiente  
Ufficio del Piano  
PIANO URBANISTICO COMUNALE  
*Aggiornamento ex art. 43 L.R. 36/97 e s.m.i.*



Norme e definizioni generali

D1

Il responsabile: Geom. Andrea Giacoletto  
Il Consulente: Prof. Arch. Renato Marmorì  
Il Redattore: Arch. Wanda Montrucchio

I collaboratori: Geom. Alessandro Ratti  
Arch. Ilaria Bernazzani  
Arch. Riccardo Rolla

## Norme di conformità e congruenza

Indice

Titolo I – Norme e definizioni generali

<b>1</b>	<b>CONTENUTI, ARTICOLAZIONE E CAMPO DI APPLICAZIONE DEL P.U.C.</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>ELEMENTI COSTITUTIVI IL P.U.C. PIANO URBANISTICO COMUNALE...</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>AMBITO DI APPLICAZIONE</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>LETTURA ED INTERPRETAZIONE DEGLI ELABORATI</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>TERMINI E GRANDEZZE URBANISTICHE</b>	<b>6</b>
5.1.	<i>ST</i> SUPERFICIE TERRITORIALE	6
5.2.	<i>SF</i> SUPERFICIE FONDIARIA	6
5.3.	<i>IT</i> INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE	7
5.4.	<i>IF</i> INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA	7
5.5.	<i>LA</i> LOTTO ASSERVIBILE	7
5.6.	<i>IUI</i> INDICE DI UTILIZZAZIONE INSEDIATIVA	7
5.7.	<i>SA</i> SUPERFICIE ASSERVITA	7
5.8.	<i>PE</i> POTENZIALITÀ EDIFICATORIA DELLE AREE	7
5.9.	<i>CU</i> CARICO URBANISTICO	8
5.10.	<i>DT</i> DOTAZIONI TERRITORIALI	8
5.11.	<i>SC</i> SUPERFICIE COPERTA	8
5.12.	<i>IC</i> INDICE DI COPERTURA	8
5.13.	<i>ST</i> SUPERFICIE TOTALE	8
5.14.	<i>SL</i> SUPERFICIE LORDA	8
5.15.	<i>SU</i> SUPERFICIE UTILE	8
5.16.	<i>SA</i> SUPERFICIE ACCESSORIA	8
5.17.	<i>SC</i> SUPERFICIE COMPLESSIVA	10
5.18.	<i>SCL</i> SUPERFICIE CALPESTABILE	10
5.19.	VOLUME TOTALE O VOLUMETRIA COMPLESSIVA	10
5.20.	NUMERO DI PIANI	10
5.21.	ALTEZZA LORDA	10
5.22.	ALTEZZA DELL'EDIFICIO	10
5.23.	ALTEZZA UTILE	10
<b>6</b>	<b>DISTANZE</b>	<b>11</b>
6.1.	DISTANZE	11
6.2.	DISTANZE MINIME TRA FABBRICATI E DAI CONFINI	12
6.3.	DISTANZE DAI CANALI DA OSSERVARSI PER LE NUOVE COSTRUZIONI E GLI AMPLIAMENTI FABBRICATI ESISTENTI	12
6.4.	DISTANZE DALLE STRADE	13
<b>7</b>	<b>TERMINI E GRANDEZZE EDILIZIE</b>	<b>13</b>
7.1.	SEDIME	13

7.2.	SP SUPERFICIE PERMEABILE .....	13
7.3.	IPT/IPF INDICE DI PERMEABILITÀ .....	13
7.4.	SAGOMA .....	13
7.5.	PIANO FUORI TERRA .....	13
7.6.	PIANO SEMINTERRATO .....	13
7.7.	PIANO INTERRATO .....	13
7.8.	SOTTOTETTO.....	14
7.9.	SOPPALCO.....	14
7.10.	ALTEZZA DEL FRONTE .....	14
7.11.	VOLUME TECNICO.....	14
7.12.	EDIFICIO .....	15
7.13.	EDIFICIO UNIFAMILIARE .....	15
7.14.	UNITÀ EDILIZIA .....	15
7.15.	PERTINENZA .....	15
7.16.	BALCONE.....	15
7.17.	BALLATOIO.....	15
7.18.	LOGGIA/ LOGGIATO .....	16
7.19.	PENSILINA.....	16
7.20.	PORTICO / PORTICATO .....	16
7.21.	TERRAZZA.....	16
7.22.	TETTOIA.....	16
7.23.	VERANDA .....	16
7.24.	STRUTTURE RICETTIVE LEGGERE.....	16
7.25.	EDIFICI O MANUFATTI PARZIALMENTE DISTRUTTI .....	16
<b>8</b>	<b>OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA .....</b>	<b>17</b>
8.1.	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA .....	17
8.2.	OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.....	17
<b>9</b>	<b>CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO .....</b>	<b>17</b>
9.1.	DESTINAZIONI D'USO PREVISTE .....	17
9.2.	DESTINAZIONI NON IN ELENCO.....	19
9.3.	DESTINAZIONE DELLE AREE DI DEMANIO MILITARE .....	19
9.4.	DISCIPLINA DEL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO NEGLI EDIFICI ESISTENTI.....	19
<b>10</b>	<b>INTERVENTI EDILIZI.....</b>	<b>20</b>
10.1.	OBBLIGO DI RESIDENZIALITÀ PERMANENTE .....	20
10.2.	INTERVENTI SULL'EDIFICATO ESISTENTE .....	21
10.3.	UTILIZZO DEI SOTTOTETTI A FINI ABITATIVI.....	24
10.4.	LIMITAZIONI ALLA LR 24/2001 E SMI.....	26
10.5.	INTERVENTI SU EDIFICI VINCOLATI E MANUFATTI EMERGENTI.....	28
<b>11</b>	<b>MANUFATTI ACCESSORI E PERTINENZE.....</b>	<b>28</b>
11.1.	DEPOSITI AGRICOLI PER ATTREZZI E PRODOTTI.....	28
11.2.	CANTINE DI PERTINENZA .....	28
11.3.	CANTINE ACCESSORIE SOTTO IL SEDIME DELL'EDIFICIO .....	29
11.4.	LOCALI INTERRATI.....	29
11.5.	RIPOSTIGLI – LOCALI ADIBITI A LAVATOI E STENDITOI DI PERTINENZA.....	29
11.6.	LOCALI PER IMPIANTI TECNOLOGICI – CABINE IDRICHE -CENTRALI TERMICHE .....	29

11.7	SERRE A FINI DOMESTICI.....	30
11.8	SERRE BIOCLIMATICHE.....	30
11.9.	PORTICATI, TETTOIE E PERGOLATI.....	31
11.10.	PISCINE, VASCHE E SIMILI.....	32
<b>12</b>	<b>RECINZIONI.....</b>	<b>33</b>
<b>13</b>	<b>DOTAZIONE DI PARCHEGGI.....</b>	<b>34</b>
13.1.	UBICAZIONE POSSIBILE DELLE AREE A PARCHEGGIO.....	33
13.2.	PIANTUMAZIONE DEI PARCHEGGI.....	33
13.3.	DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI.....	34
	<i>Residenza</i> 34	
	<i>Attività industriali ed artigianali</i> 34	
	<i>Attività artigianali compatibili con la residenza</i> 34	
	<i>Attività economiche di servizio</i> 34	
	<i>Attrezzature commerciali, servizi ed attrezzature di uso pubblico</i> 34	
	<i>Superfici minime di parcheggio e rapporti normativi</i> 34	
	<i>Parcheggi per impianti sportivi e impianti scoperti</i> 34	
	<i>Vincoli ed asservimenti</i> 34	
13.4.	REPERIMENTO DELLE DOTAZIONI DI SPAZI A PARCHEGGIO.....	36
<b>14</b>	<b>PROCEDURE DI ATTUAZIONE DEL P.U.C.....</b>	<b>36</b>
14.1.	GENERALITÀ.....	36
14.2.	PROCEDURE DI INTERVENTO PREVENTIVO.....	36
	<i>Generalità</i> 36	
	<i>PUO – Progetto Urbanistico Operativo</i> 36	
	<i>SOI Studio Organico di Insieme</i> 36	
14.3.	PROCEDURE DI INTERVENTO DIRETTO.....	37
	<i>Applicazione delle procedure</i> 37	
<b>15</b>	<b>NORME E PIANI SOVRAORDINATI.....</b>	<b>37</b>
15.1.	LEGGE DI PARCO MONTEMARCELLO - MAGRA.....	37
15.2.	PTCP PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO.....	37
15.3.	PIANO DI BACINO.....	37
15.4.	NORME SOVRAORDINATE DEL PTC (PROVINCIALE).....	37
	<i>Piano urbano del Traffico</i> 37	
	<i>Aree per emittenti</i> 37	
	<i>Fascia di modificazione ed adeguamento viario</i> 37	
<b>16</b>	<b>DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI DI USO PUBBLICO.....</b>	<b>38</b>
16.1.	IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTE.....	38
16.2.	ALBERATURE.....	38
<b>17</b>	<b>DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI DI USO PRIVATO.....</b>	<b>38</b>
17.1.	ALBERATURE.....	39
<b>18</b>	<b>ATTIVITÀ RICETTIVE ESISTENTI.....</b>	<b>39</b>
<b>19</b>	<b>DISCIPLINA DELLA COSTA.....</b>	<b>39</b>
19.1.	ATTIVITÀ BALNEARI NON IN STABILIMENTO.....	39
19.2.	ATTIVITÀ BALNEARI IN STABILIMENTO.....	40

19.3.	ATTIVITÀ NAUTICHE .....	40
19.4.	APPRODO SERVIZI PUBBLICI VIA MARE.....	40
19.5.	COSTA NATURALE .....	40
19.6.	COSTA IN AMBITI DI ATTREZZATURE ED IMPIANTI .....	40
<b>20</b>	<b>RETI ENERGETICHE E TECNOLOGICHE, IMPIANTI RADIOTELEVISIVI E DELLA TELEFONIA MOBILE .....</b>	<b>40</b>
20.1.	RETI ENERGETICHE E TECNOLOGICHE .....	40
20.2.	IMPIANTI RADIOTELEVISIVI E DELLA TELEFONIA MOBILE .....	40
<b>21</b>	<b>NORME DI COMPORTAMENTO EDILIZIO PER IL RIASSETTO PAESISTICO-AMBIENTALE .....</b>	<b>41</b>
21.1.	GENERALITÀ.....	41
21.2.	INDIRIZZI PER LA PROGETTAZIONE DI INFRASTRUTTURE.....	42
21.3.	INDIRIZZI PER LA PROGETTAZIONE DI NUOVE COSTRUZIONI O DI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI .....	42
21.4.	INDIRIZZI PER LA PROGETTAZIONE IN RELAZIONE AI TIPI EDILIZI INDIVIDUATI.....	44
21.5.	INDIRIZZI PER LA PROGETTAZIONE IN RELAZIONE AI LIVELLI DI COERENZA E COMPLETEZZA DELLE UNITÀ EDILIZIE.....	48
21.6.	NORME DI COMPORTAMENTO EDILIZIO IN AMBITI E SUB AMBITI POSTI LUNGO STRADA.....	49
	NORME PER LA REALIZZAZIONE DI AUTORIMESSE LUNGO STRADA .....	49
	NORME PER LA REALIZZAZIONE DI POSTI AUTO LUNGO STRADA .....	49
	NORME PER LA REALIZZAZIONE DI EDIFICI LUNGO STRADA.....	49
21.7.	MISURE DI MITIGAZIONE PAESAGGISTICA E DI INTEGRAZIONE AMBIENTALE DEI MANUFATTI PER DEPOSITI.....	50
21.8.	PISCINE, VASCHE E SIMILI .....	51
<b>22</b>	<b>PROGRAMMAZIONE URBANISTICA COMMERCIALE .....</b>	<b>52</b>
<b>23</b>	<b>ADEGUAMENTI DEL PUC .....</b>	<b>52</b>
<b>24</b>	<b>DISCIPLINA PER L'ADEGUAMENTO ED IL RINNOVO DEL PATRIMONIO URBANISTICO EDILIZIO ESISTENTE .....</b>	<b>52</b>
<b>25</b>	<b>DISPOSIZIONI FINALI E DI RACCORDO.....</b>	<b>52</b>
25.1.	RINVIO A DISPOSIZIONI LEGISLATIVE .....	52
25.2.	RACCORDO CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO E D'IGIENE.....	52
25.3.	RACCORDO CON GLI STUDI SUGLI ASPETTI GEOLOGICO-TECNICI E SISMICI A CORREDO DEL P.U.C.....	52

## **1. Contenuti, articolazione e campo di applicazione del P.U.C.**

Il presente strumento urbanistico costituisce il P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale) del Comune di LERICI, è redatto ai sensi delle leggi statali n.1150/1942 e n.10/1977, della Legge regionale n.36/97 e delle rispettive successive modificazioni e sostituisce il P.R.G. approvato in data 06/03/1992 con D.P.G.R. n. 335.

Il P.U.C. definisce le indicazioni per il governo del territorio in coerenza con le politiche territoriali e di settore regionali e provinciali.

## **2. Elementi costitutivi il P.U.C. Piano Urbanistico Comunale**

Il progetto del P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale è redatto ai sensi delle leggi statali n.1150/1942 e n.10/1977, della Legge regionale n.36/97 e delle rispettive

successive modificazioni

Il Piano Urbanistico Comunale è costituito dai seguenti elementi:

- a) Descrizione fondativa
- b) Documento degli obiettivi
- c) Struttura del Piano
- d) Norme di conformità e congruenza

### **3. Ambito di applicazione**

Il nuovo P.U.C. si applica all'intero territorio comunale al quale si riferiscono le previsioni contenute negli elaborati costitutivi.

Esso detta norme relative alle modalità di conservazione, mantenimento, consolidamento, modificazione e trasformazione della struttura insediativa del territorio, dei principi insediativi e delle regole costitutive delle singole parti, nonché del loro uso.

### **4. Lettura ed interpretazione degli elaborati**

Il P.U.C. è stato redatto sulla base cartografica costituita dalla Carta Tecnica Regionale 1/5.000 Aereo-fotogrammetrica e Montaggio Catastale.

La delimitazione dei perimetri degli ambiti e dei distretti segue in linea di massima elementi "riconoscibili" del territorio (strade, fossi, muri di sostegno e/o di recinzione, ecc.).

Il limite degli ambiti è stato disegnato tenendo conto delle linee dividenti contenute nel Montaggio Catastale; pertanto la individuazione di tali delimitazioni è da farsi, in linea di massima, in riferimento alle dividenti catastali. In alcuni casi le dividenti si "appoggiano" a punti indicati nella cartografia suddetta ritagliando porzioni di mappali.

Nel caso di contrasto tra tavole a scala diversa prevalgono i contenuti di quella a scala minore.

### **5. Termini e grandezze urbanistiche**

#### **5.1 *ST Superficie territoriale.***

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

#### **5.2 *SF Superficie fondiaria.***

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

### **5.3 IT Indice di edificabilità territoriale**

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

Al fine di convertire il volume risultante dall'applicazione degli indici di edificabilità espressi in metri cubi (mc) su metro quadrato (mq) in superficie espressa in metri quadrati (mq) su metro quadrato (mq) si divide tale volume per l'altezza lorda di riferimento pari a 3,50 metri.

### **5.4 IF Indice di edificabilità fondiaria**

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

Al fine di convertire il volume risultante dall'applicazione degli indici di edificabilità espressi in metri cubi (mc) su metro quadrato (mq) in superficie espressa in metri quadrati (mq) su metro quadrato (mq) si divide tale volume per l'altezza lorda di riferimento pari a 3,50 metri.

### **5.5 LA Lotto Asservibile (superficie fondiaria)**

Si definisce lotto asservibile la porzione di terreno nella disponibilità del proponente destinata all'edificazione. Non è consentito l'asservimento di superfici già asservite a costruzioni, salvi i casi in cui il PUC attribuisca all'area un'edificabilità maggiore.

### **5.6 IUI Indice di Utilizzazione Insediativa**

Si definisce indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) il rapporto fra la S.A. dei fabbricati realizzabili e il lotto asservibile. In caso di esistenza di fabbricati da conservare, la relativa S.A. deve essere detratta da quella complessiva

### **5.7 SA Superficie Asservita (art 72 e 73 l.r. 16/08):**

Si definisce superficie asservita alle nuove costruzioni quella alla quale viene applicato l'I.U.I.. Per area di pertinenza fondiaria degli edifici esistenti si intende quella calcolata in base agli indici volumetrici o agli altri parametri edilizi vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo. Nel caso di edifici realizzati in precedenza per i quali non esista agli atti dell'ufficio tecnico comunale il progetto approvato, si intende asservita una fascia minima di metri 5,00 attorno al perimetro dell'edificio e, comunque, non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale. L'asservimento dei terreni alle nuove costruzioni come individuati nell'estratto di mappa del nuovo catasto terreni consegue quale effetto naturale del rilascio del relativo titolo abilitativo o al decorso dei termini per l'inizio dei lavori nel caso di SCIA. In caso di esistenza di fabbricati da conservare, la relativa S.A. deve essere detratta da quella complessiva.

### **5.8 PE Potenzialità edificatoria delle aree**

Prescrizioni grafiche ed indici numerici contenuti nelle norme di ambito, nelle NE, e nelle TR. definiscono la potenzialità edificatoria delle aree.

L'utilizzazione totale dell'indice territoriale, fondiario o delle percentuali di ampliamento corrispondente ad una determinata superficie, esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni ad edificare sulle superfici stesse tese ad utilizzare nuovamente detto indice, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si



devono o si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costruire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare.

#### **5.9 CU Carico urbanistico**

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

#### **5.10 DT Dotazioni Territoriali**

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

#### **5.11 SC Superficie coperta.**

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

#### **5.12 IC Indice di copertura**

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

#### **5.13 ST Superficie Totale**

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

#### **5.14 SL Superficie lorda**

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

Nel profilo perimetrale sono compresi i piani seminterrati che emergano per più di un metro rispetto al terreno naturale per almeno la metà del perimetro.

Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non sono considerati nel computo per la determinazione dell'indice edificatorio:

- a) le strutture perimetrali portanti e non, che comportino spessori complessivi, sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali, superiori a 30 centimetri, per la sola parte eccedente i 30 centimetri.
- b) l'incremento di spessore fino a 15 centimetri dei muri divisorii fra unità immobiliari finalizzato all'isolamento acustico. (art. 67 l.r. 16/08)

#### **5.15 SU Superficie utile**

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

#### **5.16 SA Superficie accessoria**

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

In ragione delle peculiari caratteristiche paesaggistiche del territorio Lericino si stabilisce che le superfici accessorie sono realizzabili nel limite massimo del 60% della superficie utile

La superficie accessoria comprende

- a) i portici e le gallerie pedonali ad uso privato;
- b) i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze ad uso privato esclusivo;
- c) le tettoie con profondità superiore a m 1,50;
- d) le cantine, i ripostigli ed i relativi corridoi di servizio non compresi nel sedime della costruzione nonché quelli posti al primo piano fuori terra negli edifici a destinazione diversa dalla residenza;
- e) i sottotetti a falda inclinata aventi altezza media interna netta superiore a 2,10 metri, ma privi dei requisiti richiesti per l'agibilità e che non siano destinati ad accogliere solo impianti tecnologici;
- f) le autorimesse private in struttura fuori terra negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile ai sensi dell'art. 13, comma 1, lett. a), della l.r. 16/2008 e s.m., non assoggettate a vincolo di pertinenzialità nonché le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione ricettivo-alberghiera eccedenti un posto auto per ogni camera ovvero per ogni locale destinato al pernottamento.

Sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile:

- g) le coperture piane di uso comune e quelle sistemate a verde pensile, le scale, gli atri, i pianerottoli, le rampe, i sottorampa ed i passaggi di uso comune negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile e ad attività turistico-ricettive, ai sensi dell'art. 13, comma 1, lett. a) e b), della l.r.16/2008 e s.m.;
- h) i locali tecnici per impianti tecnologici quali ascensori, montacarichi, impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici e simili, nonché le intercapedini non eccedenti i cm 80 di larghezza;
- i) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità, quali cantine e ripostigli, purché ricompresi entro il sedime della costruzione e non comportanti la realizzazione di più di un piano in sottosuolo o nel piano terra limitatamente agli edifici aventi destinazione residenziale;
- j) i sottotetti a falda inclinata privi dei requisiti richiesti per l'agibilità aventi altezza media interna netta non superiore a 2,10 metri;
- k) le autorimesse private interrato e seminterrate con un solo lato fuori assoggettate a vincolo di pertinenzialità negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile ai sensi dell'art. 13, comma 1, lett. a), della l.r. 16/2008 e s.m., quelle interrato e seminterrate con un solo lato fuori terra a servizio esclusivo delle strutture ricettive alberghiere, quelle interrato o al piano terreno degli edifici di cui all'articolo 9, comma 1, della L. 122/1989 e successive modificazioni ed integrazioni, non eccedenti la superficie di 35 metri quadrati per ogni unità immobiliare al netto degli spazi e di accesso e manovra, nonché le autorimesse interrato, fuori terra o su coperture piane di pertinenza esclusiva degli insediamenti e degli edifici a destinazione produttiva, direzionale e commerciale ai sensi dell'art. 13, comma 1, lett. c) e d) della l.r. 16/2008 e s.m.;
- l) i porticati e gli spazi ad uso pubblico;

- m) i locali e gli spazi destinati a servizi pubblici o di uso pubblico con vincolo permanente di destinazione d'uso.

#### **5.17 SC Superficie complessiva**

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA)

#### **5.18 Scl Superficie calpestabile**

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.

#### **5.19 Volume totale o volumetria complessiva**

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie complessiva di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

#### **5.20 Numero dei piani**

E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

#### **5.21 Altezza lorda**

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura

#### **5.22 Altezza dell'edificio**

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non vengono computati nell'altezza massima:

- a) i tamponamenti orizzontali di copertura e i solai intermedi che comportino spessori complessivi superiori a 30 centimetri, fino ad un massimo di 25 centimetri per i tamponamenti orizzontali di copertura e di 15 centimetri per i solai intermedi;
- b) i tamponamenti orizzontali di copertura funzionali alla realizzazione di manti di copertura vegetale con essenze di medio e alto fusto.

Nel caso di edifici a gradoni non è consentita la misurazione per singoli corpi di fabbrica.

#### **5.23 Altezza utile**

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

Altezza interna utile dei locali da destinare a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico ricettive

L'altezza interna utile degli immobili destinati a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico-ricettive, non può essere inferiore a 2,70 metri per i locali abitabili riducibili a 2,40 metri per spazi accessori e di servizio.

Nel caso in cui si intervenga sul patrimonio edilizio esistente e l'immobile presenti caratteristiche tipologiche, strutturali ed architettoniche da salvaguardare, dove la

conformazione strutturale e formale dell'organismo edilizio non consenta senza alterazioni il raggiungimento delle soglie dimensionali fissate al comma 1, si potrà prescindere dal rispetto dei parametri dimensionali ivi indicati sempreché venga dimostrato e verificato l'effettivo miglioramento igienico e funzionale rispetto alla situazione in atto, quantomeno il mantenimento delle condizioni esistenti, supportato da idonea dichiarazione del progettista.

Negli interventi di nuova costruzione, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione e di restauro e risanamento conservativo, laddove il solaio sovrastante l'ultimo piano dell'edificio o una sua porzione non sia orizzontale, l'altezza media interna netta – da intendersi come distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso del solaio stesso – non può essere inferiore a 2,30 metri per i locali destinati ad abitazione, riducibili a 2,10 metri per i locali accessori e di servizio. L'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 metro per gli spazi ad uso abitazione e 1,30 metri per gli spazi accessori e di servizio. Il rapporto aereo-illuminante deve essere pari o superiore a un sedicesimo.

Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano alle residenze di tipo specialistico e agli immobili i cui requisiti igienico-sanitari siano fissati da specifiche disposizioni di settore.

## **6. Distanze**

### **6.1 Distanze**

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

Per la misurazione della distanza tra fronti di edifici o costruzioni nelle quali siano presenti o previste pareti finestrate, il segmento si misura in senso ortogonale alla parete finestrata.

Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non vengono computati nella misurazione della distanza tra fabbricati lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, nella misura e secondo le condizioni previste dall'art.14, commi 6 e 7, del D.lgs. 4 luglio 2014, n.102.

Le distanze di cui al presente articolo sono misurate in metri e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.

Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 metri; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

La distanza è quella intercorrente fra:

a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D);

b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc);  
filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds). Il ciglio della strada è quello definito dall'articolo 2 del decreto ministeriale 1 aprile 1968, n. 1404 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'articolo 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765); il confine della strada è quello definito dal decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) e successive modifiche e integrazioni.

### **6.2 Distanze minime tra fabbricati e dai confini**

Per gli ampliamenti degli edifici esistenti le distanze sono regolate dal codice civile e da eventuali norme specifiche di ambito, fermo restando il mantenimento della distanza minima fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti prevista dal DM 1444/68. La distanza è l'intervallo determinato tra qualsiasi elemento di riferimento e le proiezioni orizzontali sul terreno delle parti fuori terra degli stessi, con esclusione dei cornicioni, dei fregi e dei balconi con oggetto inferiore a m. 1,50

Non sono soggette alle disposizioni sulle distanze, le costruzioni interrato

Per tutti i nuovi edifici, identificati con la sigla Ne, la distanza minima dal confine di proprietà sarà di ml. 5,00. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica e quando intercorra accordo tra proprietari confinanti, nonché quando prescritto dalla normativa dell'ambito.

E' ammessa la costruzione a muro cieco sul confine di proprietà, a condizione che nel lotto finitimo non esistano già costruzioni a distanza dal confine inferiore all'altezza dell'edificio esistente o da costruire.

E' pure ammessa la costruzione in aderenza del confine di proprietà, se preesiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestre o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza.

Per le aree di Ne è prescritto tra le pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto con minime assolute di mt. 10; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a metri lineari 12. Sono ammesse costruzioni in aderenza a norma degli artt. 875 e 877 del Codice Civile.

Le distanze tra i fabbricati, tra questi ed i confini delle proprietà, tra questi e la strada si misurano dal limite esterno dei balconi e delle scale a giorno se hanno oggetto superiore a ml. 1,50, dal muro dell'edificio negli altri casi.

Laddove siano previste: corsie di allargamento stradale, marciapiedi, arretramenti per la realizzazione di marciapiedi, piste ciclabili ecc., se non diversamente specificato, queste non costituiranno aumento della distanza.

### **6.3 Distanze dai canali da osservarsi per le nuove costruzioni e gli ampliamenti di fabbricati esistenti.**

Si applicano le norme di settore vigenti, in particolare il Regolamento 14 luglio 2011, n. 3 e il Regolamento Regionale n.1 del 16/03/2016 comprese loro eventuali modificazioni e integrazioni.

#### **6.4 Distanze dalle strade.**

E' la distanza tra un fabbricato ed il limite della carreggiata veicolare (in essa comprese le cunette) delle strade carrabili soggette a pubblico transito misurata come al punto

### **7. Termini e grandezze edilizie**

#### **7.1 Sedime**

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

#### **7.2 Sp Superficie permeabile:**

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

#### **7.3 IPT/IPF Indice di permeabilità**

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

#### **7.4 Sagoma**

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

#### **7.5 Piano fuori terra**

Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

Per terreno posto in aderenza all'edificio si intende quello sistemato con uno scostamento massimo di un metro rispetto al profilo del terreno preesistente, con esclusione delle aperture di accesso ai piani interrati e seminterrati.

#### **7.6 Piano seminterrato**

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

Per terreno posto in aderenza all'edificio si intende quello sistemato con uno scostamento massimo di un metro rispetto al profilo del terreno preesistente, con esclusione dell'unico fronte in cui sono localizzate le aperture di accesso ai piani interrati e seminterrati.

#### **7.7 Piano interrato**

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

Per terreno posto in aderenza all'edificio si intende quello sistemato con uno scostamento massimo di un metro rispetto al profilo del terreno preesistente, con esclusione dell'unico fronte in cui sono localizzate le aperture di accesso ai piani interrati e seminterrati.

*Per essere considerato piano interrato lo stesso deve avere le seguenti caratteristiche:*

*a) manufatto isolato*

Nel caso di un manufatto isolato, ovvero separato da altre unità edilizie, lo stesso si considera interrato quando:

- presenti un interrimento dei lati per almeno il 65% dello sviluppo del contorno planimetrico
- abbia l'altezza dell'interramento pari a quella della somma dell'altezza interna e dello spessore del solaio di copertura

*b) superficie integrata in unità edilizie*

Nel caso di una superficie integrata in un'unità edilizia (ad esempio il piano più in basso dell'edificio), la stessa si considera interrato quando:

- presenti un interrimento dei lati per almeno il 65% dello sviluppo del contorno planimetrico
- le murature perimetrali interrate non emergano dal terreno per oltre 80 cm misurati dall'intradosso del solaio di copertura del vano

*c) Interramento "artificiale" e interrimento "naturale"*

Si definisce:

"artificiale": l'interramento ottenuto attraverso la modifica delle quote originarie del terreno, descritte nel rilievo dello stato di fatto allegato al progetto.

"naturale": l'interramento ottenuto senza alterare in maniera sostanziale le quote originarie del terreno, descritte nel rilievo dello stato di fatto allegato al progetto.

L'interramento "naturale" è, nei casi previsti dalle normative di dettaglio, sempre assentibile.

### **7.8 Sottotetto**

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

Negli edifici a prevalente funzione residenziale o a funzione turistico-ricettiva, tale spazio deve avere un'altezza interna nel punto più elevato non inferiore ad 1,40 metri.

### **7.9 Soppalco**

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso

### **7.10 Altezza del fronte**

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- 1) all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- 2) all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.
- 3) per terreno posto in aderenza all'edificio si intende quello sistemato con uno scostamento massimo di un metro rispetto al profilo del terreno preesistente, con esclusione delle aperture di accesso ai piani interrati e seminterrati.

### **7.11 Volume tecnico**

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio

dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

sono compresi nei volumi tecnici anche i locali adibiti alla raccolta differenziata dei rifiuti.

### **7.12 Edificio**

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

### **7.13 Edificio Unifamiliare**

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

### **7.14 Unità edilizia**

L'"unità edilizia" rappresenta l'entità costruita, composta da una o più unità immobiliari, organizzata secondo un tipo edilizio e configurantesi – dal punto di vista spaziale, statico e funzionale – come costruzione autonoma, a meno degli spazi di pertinenza condominiale.

### **7.15 Pertinenza**

Opera edilizia legata da un rapporto di rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

Detti manufatti sono caratterizzati da: mancata incidenza sul carico urbanistico; individuabilità fisica e strutturale propria;

Le pertinenze, sia di tipo condominiale che singolo, comprendono i locali adibiti a cantina, a ripostiglio, gli impianti tecnologici, le cabine idriche, le centrali termiche, i locali adibiti a lavatoi o stenditoi nonché i ricoveri per i veicoli e le opere di sistemazione e di arredo.

In relazione alla zonizzazione ed al pregio paesistico-ambientale delle aree le norme d'ambito identificano i parametri e le modalità con cui possono essere realizzate le pertinenze, le cui dimensioni ove si tratti di volumi chiusi non possono eccedere il 20 per cento del volume totale dell'edificio principale, né, comunque, risultare superiori a 45 metri cubi.

### **7.16 Balcone**

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

### **7.17 Ballatoio**

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.



**7.18 Loggia/loggiato**

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

**7.19 Pensilina**

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

**7.20 Portico/porticato**

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

**7.21 Terrazza**

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni

**7.22 Tettoia**

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

**7.23 Veranda**

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

**7.24 Strutture ricettive leggere**

Si definiscono "strutture ricettive leggere" i manufatti realizzati con strutture non murarie (acciaio, legno e simili) e tamponamenti di tipo leggero quali pannelli o lastre in legno, materiali composti e simili, con rivestimenti in legno o metallo, destinati ad attività ricettive non ancorate al suolo in modo stabile e con allacciamenti alle reti tecnologiche meramente provvisori e rimovibili in ogni momento. Le strutture ricettive leggere dovranno essere costituite da unità edilizie (art. 5.5.) singole (fra loro non accorpate o collegate) della sup. utile massima di 20 mq.

**7.25 Edifici o manufatti parzialmente distrutti**

Nel caso di manufatti e/o edifici parzialmente distrutti o diroccati perché gli stessi possano essere considerati "edificio esistente" o "Superficie agibile esistente", al fine di intervenire secondo le previsioni d'ambito, è necessario che le strutture abbiano requisiti formali e dimensionali tali da consentire la individuazione inequivocabile dell'ingombro originario e possedere la consistenza fisica minima perché possano essere considerati effettivamente presenti nella realtà. Dovranno pertanto essere rilevabili, direttamente o indirettamente, le dimensioni originarie e le murature di perimetro esistenti dovranno comunque avere la consistenza di almeno il 65% delle originarie.

## **8. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria**

### **8.1 Opere di Urbanizzazione Primaria**

Costituisce urbanizzazione primaria l'insieme delle opere e delle infrastrutture che rendono accessibile e fruibile un lotto di terreno.

Sono opere di urbanizzazione primaria quelle di seguito indicate:

- la viabilità pubblica e di uso pubblico gli spazi complementari e la relativa illuminazione;
- spazi di sosta e di parcheggio;
- fognature;
- rete idrica;
- rete di distribuzione energia elettrica e del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato;

### **8.2 Opere di Urbanizzazione Secondaria**

Si definisce urbanizzazione secondaria l'insieme delle opere che costituiscono spazi ed attrezzature di fruizione collettiva a disposizione di un determinato bacino di utenza.

Sono opere di urbanizzazione secondaria quelle di seguito indicate:

- gli asili nido;
- le scuole materne quelle dell'obbligo e quelle superiori;
- le sedi comunali;
- i centri sociali nonché le attrezzature culturali sportive e sanitarie di uso pubblico regolato da apposita convenzione con il Comune;
- i mercati comunali;
- gli immobili destinati al culto e all'esercizio del ministero pastorale;
- gli spazi verdi con funzione ricreativa o ambientale destinati ad uso pubblico regolato da apposita convenzione con il Comune;
- l'arredo urbano;
- gli spazi di sosta e parcheggio di cui all'articolo 5 comma 1 lettere d) ed e) della L. R. 25/95;
- i cimiteri.

## **9. Classificazione delle destinazioni d'uso**

### **9.1 Destinazioni d'uso previste**

Si individuano di seguito le principali destinazioni d'uso e loro articolazioni.

#### **Residenza**

Residenze urbane, residenze extraurbane, pensionati.

#### **Attività industriali ed artigianali**

Fabbriche ed officine (compresi i laboratori, gli uffici tecnici ed amministrativi e gli spazi espositivi connessi). Magazzini, depositi coperti e scoperti. Costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici.

**Attività artigianali compatibili con la residenza**

Forni, Pasticcerie, Laboratori vari (elettrotecnici, parrucchieri, ecc.),  
Attività di manipolazione di sostanze non inquinanti, ed assimilabili

**Servizi ricettivi e pubblici esercizi**

Alberghi, residenze turistico—alberghiere, motel, pensioni, agriturismi, campeggi ecc. così come rubricati dalla L.R. 2/2008 ed smi, ristoranti, bar, ecc. .

**Attrezzature commerciali**

Centri ed attività commerciali al dettaglio ed all'ingrosso. mercati, supermercati al dettaglio ed all'ingrosso, esposizioni merceologiche, centri artigianato di servizio. Stazioni di servizio e distribuzione carburanti, ecc.

**Attività direzionali**

Banche, uffici, attività professionali

**Attività Agricole**

Campi coltivati, boschi, pascoli. abitazioni per i conduttori dei fondi; annessi agricoli necessari alla conduzione dei fondi (depositi per attrezzi e macchine agricole, silos, serbatoi idrici, locali per la conservazione e la prima trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, ricovero degli animali) .

**Servizi Balneari**

Stabilimenti balneari, cabine di spiaggia, servizi igienici, servizi di ristoro così come rubricati dalla L.R. 2/2008 ed smi,.

**Attività Nautiche**

Aree per ormeggi, attracchi, pontili fissi e mobili, rimessaggi, lavorazioni nautiche, servizi per la nautica, servizi igienici, servizi di ristoro.

**Servizi ed attrezzature di uso pubblico**

Servizi per la cultura, il culto e lo spettacolo: musei, teatri, auditori, chiese, cinema, sale di spettacolo. Servizi sociali, culturali e ricreativi, centri sociali, culturali e ricreativi, centri polivalenti.

Servizi comunali e della protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza e militari, stazione dei trasporti, impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti, servizi postelegrafonici e telefonici;

**Servizi per l'istruzione:**

Servizi per l'istruzione superiore : Scuole non dell'obbligo.

Servizi per l'istruzione di base: asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo.

**Servizi sanitari e di assistenza:**

Cliniche, ambulatori, poliambulatori, centri di assistenza, case di riposo, residenze protette (compresi i servizi ambulatoriali e sociali

connessi).

Servizi sportivi coperti :

Palestre, piscine, palazzi dello sport, campi coperti.

Servizi sportivi scoperti :

Campi da tennis, campi da pallavolo, pallacanestro, campi e piste per l'atletica, campi da calcio di piccole dimensioni ed assimilabili

Parcheggi coperti

Servizi cimiteriali

Spazi scoperti di uso pubblico

Corti, slarghi, piazze, parcheggi a raso, campi sportivi, parchi, giardini, prati, alberati, orti urbani.

Spazi scoperti di uso privato

Corti, slarghi, parcheggi, attrezzature sportive, parchi, giardini, campi, prati, alberati, orti urbani.

### **9.2 Destinazioni non in elenco**

Qualora, nell'attuazione del P.U.C. si presentassero usi, destinazioni o manufatti non previsti dall'elenco riportato, potranno essere assimilati per analogia a quelli indicati.

### **9.3 Destinazione delle aree di Demanio Militare**

Le aree di Demanio Militare, anche se non individuate con specifica destinazione nella cartografia della struttura del PUC, hanno la destinazione d'uso determinata dalle Autorità Militari e sono soggette al regime speciale di cui alle L. 898/76 e L. 104/90.

### **9.4 Disciplina del cambio di destinazione d'uso negli edifici esistenti**

La disciplina del cambio di destinazione d'uso è specificata nelle schede di ambito e sub ambito.

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

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

- c) produttiva e direzionale, comprensiva delle attività artigianali di produzione di beni e servizi, delle attività industriali, logistiche per il trasporto, la movimentazione, il deposito di merci e prodotti, la distribuzione all'ingrosso delle merci, delle attività terziarie e delle attività direzionali separate dalle sedi operative delle imprese e delle attività per la produzione, lo stoccaggio e la distribuzione di energia anche da fonti rinnovabili;
- d) commerciale, comprensiva delle attività per la distribuzione al dettaglio, delle attività di servizio alla persona ed all'impresa e dei pubblici esercizi, definite dalla vigente normativa regionale in materia;
- e) rurale, comprensiva delle attività di produzione agricola, lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione diretta dei prodotti agricoli, delle attività di allevamento, lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione diretta dei prodotti di allevamento, delle attività di coltivazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti della filiera del bosco;
- f) autorimesse e rimessaggi, comprensiva delle autorimesse, box e parcheggi all'aperto di natura non pertinenziale rispetto ad altre destinazioni d'uso, rimessaggi per veicoli o rimorchi ad uso privato, per imbarcazioni ed attrezzature per la nautica, magazzini e depositi ad uso privato non funzionali ad attività appartenenti alle altre destinazioni d'uso;
- g) servizi, comprensiva delle attività per i servizi pubblici anche in regime convenzionato per l'uso pubblico, dei servizi speciali per le installazioni logistiche del trasporto pubblico, dei mercati annonari e dei macelli pubblici.

E' normalmente ammesso il passaggio all'interno di una delle categorie funzionali di cui al comma 1 ad una delle forme di utilizzo ivi indicate

La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie agibile o di superficie coperta come risultante dal pertinente titolo abilitativo edilizio o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento, od ancora quella risultante da altri documenti probanti ovvero quella desumibile dalle caratteristiche strutturali e tipologiche dell'immobile esistente.

Il cambiamento di destinazione d'uso, con o senza opere edilizie è comunque subordinato al reperimento dei parcheggi pubblici e privati stabiliti per la nuova destinazione, secondo le disposizioni di legge e di regolamenti urbanistici e edilizi vigenti.

## **10. Interventi edilizi**

Gli interventi edilizi si articolano in interventi sull'edificato esistente e interventi di nuova costruzione.

### **10.1 *Obbligo ventennale di residenza permanente.***

Le Unità Immobiliari degli interventi di nuova edificazione saranno gravate – mediante convenzione da trascriversi nei pubblici registri immobiliari - da un vincolo ventennale, decorrente dalla data di rilascio della dichiarazione di agibilità, di destinazione a residenza anagrafica, come definita dall'art. 43, comma 2, del Codice Civile, accertata e registrata ai sensi delle disposizioni di legge e regolamentari vigenti.

La convenzione dovrà essere sottoscritta, registrata e trascritta nei pubblici registri immobiliari, prima del rilascio, o formazione, del titolo a edificare, da parte del soggetto richiedente e suoi eventuali aventi causa, alla destinazione esclusiva di ciascuna unità immobiliare a casa di residenza anagrafica permanente per venti anni con decorrenza dal rilascio della dichiarazione di agibilità.

Il vincolo ventennale dovrà essere richiamato negli eventuali contratti preliminari, nei contratti di compravendita o nei contratti di locazione con obbligo di registrazione e trascrizione nei pubblici registri immobiliari. Ogni atto di disposizione dell'unità immobiliare concluso nella vigenza del vincolo ventennale gravante sulla singola unità immobiliare dovrà essere presentato in copia al Comune tramite protocollo per il suo deposito all'interno del fascicolo della pratica autorizzativa l'edificazione. Dalla copia dovranno risultare gli estremi di registrazione del contratto.

### **10.2 Interventi sull'edificato esistente**

Nel patrimonio edilizio esistente sono consentiti, secondo quanto indicato nelle norme di dettaglio per le singole zone ed ambiti di intervento, fermo restando che le tipologie di intervento di cui alle successive lettere d) (limitatamente alla demolizione e ricostruzione) ed f) non sono comunque applicabili oltre che ai manufatti testimoniali anche a quelli di valore stilistico nella composizione e negli edifici con presenza di valori stilistici:

- a) **"interventi di manutenzione ordinaria"**, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) **"interventi di manutenzione straordinaria"**, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;
- c) **"interventi di restauro e di risanamento conservativo"**, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) **"interventi di ristrutturazione edilizia"**, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni

necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;

e) **"interventi di nuova costruzione"**, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
- e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore;
- e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

L'intervento consiste nella realizzazione di un impianto strutturale autonomo, tale da essere indipendentemente organizzato per l'uso preposto.

E' consentita negli ambiti e con le dimensioni ed i caratteri indicati nella normativa di ambito e sub ambito.

Le nuove edificazioni previste nel territorio comunale sono indicate con le sigle Ne su perimetri individuati. Per ciascun intervento il lotto minimo da impegnare è indicato nella Tavola normativa.

Qualora gli ambiti di collocazione dei sedimi edificabili, indicati all'interno delle perimetrazioni, necessitino di modeste rettifiche, per puntuali aspetti geomorfologici o di inserimento ambientale, tali modifiche non costituiscono variante al P.U.C., a condizione che le traslazioni risultino contenute in una distanza massima di 5 metri rispetto alla perimetrazione indicata nelle schede del PUC.

Gli interventi sono sempre soggetti a verifica dei rapporti con il contesto da effettuarsi attraverso SOI1 e SOI2 (art 14.2)

**f) sostituzione degli edifici:**

Si definiscono interventi di sostituzione degli edifici quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione di edifici esistenti che necessitano di riqualificazione sotto il profilo urbanistico, paesistico, architettonico ed ambientale e comportanti eventuale incremento della volumetria originaria, se consentito nella normativa di ambito e sub-ambito,

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

Quando il manufatto da sostituirsi ha destinazione d'uso di deposito, accessorio/pertinenza, deposito agricolo ed è costruito con materiali vari (pareti e copertura in lamiera, onduline, materiale plastico, legno, ecc.), la ricostruzione dovrà avvenire esclusivamente attraverso l'utilizzo di materiale ligneo se fuori dal perimetro di centro abitato ed attraverso l'utilizzo di muratura intonacata e tinteggiata se all'interno del perimetro di centro abitato e con altezza interna massima comunque non superiore a m. 2,40.

Quando il manufatto da sostituirsi ha destinazione d'uso residenziale l'altezza media interna potrà essere elevata fino al raggiungimento delle altezze minime previste dalla normativa senza alcuna creazione di sottotetto.

L'intervento è sempre consentito, ad eccezione degli edifici e manufatti (o parti di essi) tutelati ai sensi del D.L.gs. 42/04, negli edifici di valore testimoniale, negli edifici di valore stilistico nella composizione e negli edifici con presenza di valori stilistici così come classificati dal piano urbanistico comunale; per i manufatti ricadenti nelle aree ricomprese nel Parco Montemarcello Magra Vara per cui si rimanda alla norme del Programma di recupero e riqualificazione degli insediamenti in area protetta o contigua.

L'intervento di demolizione e ricostruzione comporta il rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati previsti nelle diverse parti.

L'intervento può avvenire:

- nel sedime preesistente;
- con spostamento dal sedime preesistente
- con spostamento dal sedime preesistente ed accorpamento volumetrico a altre unità edilizie non aventi valore testimoniale, valore stilistico nella composizione e con presenza di valori stilistici così come classificate dal piano urbanistico comunale.

In caso di spostamento questo può avvenire ad una distanza massima di mt. 50 dal perimetro del sedime preesistente.

Quando sullo stesso lotto insistono più manufatti questi possono essere demoliti ed accorpati a condizione che siano ubicati ad una distanza massima di mt. 50 dal perimetro di uno dei fabbricati;



Negli edifici esistenti è sempre ammesso l'inserimento di cordolature necessarie ai fini statici e comunque di altezza non superiore alla metà dello spessore del muro di coronamento.

g) gli **"interventi di ristrutturazione urbanistica"**, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

### **10.3 Utilizzo dei sottotetti a fini abitativi**

È consentito utilizzare i sottotetti, esistenti alla data del 29/11/2014 così come definiti dal comma 2 dell'art. 1 della L.R. 24/2001 e smi, a fini abitativi secondo quanto previsto dalla legge stessa.

Non sono previste parti del territorio escluse dall'applicazione della legge.

Gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi non possono comportare la demolizione e ricostruzione dell'edificio.

Le nuove coperture derivanti da sopraelevazioni dovranno rispettare quelle tradizionali e quindi dovranno essere a capanna o a padiglione con manto di copertura di tipologia tradizionale, per cui la norma è applicabile solo se le coperture preesistenti sono a falda.

Gli interventi che comportano la creazione di nuove unità immobiliari in numero superiore al doppio di quello esistente devono assicurare la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria da regolare in apposito atto convenzionale contenente gli impegni del soggetto attuatore, le modalità, i termini e le garanzie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;

Gli interventi che comportano modificazioni delle altezze di colmo e di gronda dei sottotetti non possono riguardare immobili:

- 1) vincolati come beni culturali ai sensi della parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2012, n. 137) e successive modificazioni e integrazioni;
- 2) ricadenti nei centri storici;
- 3) ricadenti in aree soggette a regime di inedificabilità assoluta in forza di normative o di atti di pianificazione territoriale oppure ricadenti in aree a pericolosità idraulica o idrogeologica in cui i piani di bacino precludono la realizzazione di interventi di ampliamento volumetrico o superficiale;
- 4) ricadenti in aree demaniali marittime concesse per finalità diverse da quelle turistico-ricettive;
- 5) ricadenti, in base alle indicazioni dell'assetto insediativo del vigente PTCP, in ambiti soggetti ai regimi normativi "aree urbane con valori di immagine" (IU), "nuclei isolati" ed "aree non insediate" in regime di conservazione (NI-CE e ANI-CE);

Nel caso in cui gli interventi interessino le aree sensibili, quali quelle inondabili e/o a suscettibilità al dissesto medio alta (vedi normativa piani di bacino), le aree umide o carsiche o elementi di connessione ecologica di cui alla Rete Ecologica Ligure, zone in condizione di carenza di dotazione idro-potabile e/o di potenzialità depurativa attestata dal competente gestore del servizio, è ammessa l'applicazione della norma a condizione che non si creino nuove unità immobiliari

Fermo restando quanto previsto al paragrafo precedente, gli interventi che comportano modificazioni delle altezze di colmo e di gronda dei sottotetti sono ammessi entro i seguenti limiti dimensionali:

- 1) la superficie utile del sottotetto derivante dall'intervento non potrà superare quella già esistente rispondente ai minimi di altezza media di 2,30 ml;
- 2) l'eventuale incremento delle altezze di gronda e di colmo è consentito nei limiti di adeguamento strutturale e/o energetico.

Sempre nell'ottica di proporre soluzioni di copertura tradizionali e consolidate potranno essere proposte riqualificazioni di tutti gli elementi preesistenti incongrui per pendenza di falda, per dimensioni di falda, per la presenza di superfetazioni e materiali incongrui ed eterogenei;

Dovranno essere riproposti gli elementi architettonici tradizionali di raccordo tra la muratura perimetrale e tetto, cioè gli attacchi e i cornicioni preesistenti o in alternativa previsti nuovi elementi semplici di tipologia tradizionale e comunque legati alla specificità dell'architettura preesistente.

Si stabilisce che:

a) le tipologie costruttive ammesse per l'apertura a filo delle falde, sono la realizzazione di abbaini e di eventuali terrazzi, al fine del rispetto del rapporto aero-illuminante, non inferiore a un sedicesimo (1/16);

Gli eventuali abbaini, ammessi in tutti gli ambiti del PUC, dovranno essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:

- 1) la superficie complessiva, in pianta, non deve generalmente superare il rapporto di 1/10 della Superficie agibile dei sottotetti abitabili, salvo documentati impedimenti strutturali per i quali è ammessa la variazione del parametro stabilito, comunque in misura non superiore al 5 % della superficie coperta del tetto
- 2) l'abbaino dovrà avere un'altezza massima inferiore a quella del colmo del tetto.
- 3) l'abbaino dovrà essere dotato di una sola apertura finestrata utile al fine dei rapporti aero-illuminanti.
- 4) fatto salvo il rapporto di superficie complessiva, comunque ogni abbaino non potrà avere una larghezza, misurata sul prospetto, superiore a ml. 1,40, salvo documentati impedimenti strutturali per i quali è ammessa la variazione de parametro stabilito, comunque in misura non superiore al 20% della lunghezza sopra richiamata.

Gli eventuali terrazzi a tasca dovranno essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:

A) Se localizzati al di fuori dei centri storici:

1. la superficie complessiva, in pianta e per unità immobiliare, dovrà avere un'estensione al massimo del 20% di quella della Superficie Coperta dell'edificio nel quale è ubicato.
2. In ogni caso dovranno avere una superficie ricompresa tra un minimo di mq 4,00 ed un massimo di mq 12,00

B) Se localizzati nei centri storici:

1. la superficie complessiva della Copertura dell'edificio dovrà avere un'estensione superiore a 100 mq, e la superficie della falda dovrà essere superiore 50 mq
2. la superficie complessiva, in pianta e per unità immobiliare, dei terrazzi a tasca dovrà avere un'estensione al massimo del 20% di quella della Superficie Coperta dell'edificio fino ad un massimo di mq 8.

#### **10.4 Limitazioni alla LR 24/2001 e smi.**

Al fine di garantire il rispetto delle caratteristiche architettoniche degli edifici, sono previste limitazioni a quanto consentito dalla richiamata L.R. 24/2001 e smi.

a) Negli edifici dotati di valori testimoniali, negli edifici di valore stilistico nella composizione, negli edifici con presenza di valori stilistici così come classificati dal piano urbanistico comunale: e negli immobili vincolati come beni culturali ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e smi

b) Negli edifici ricadenti in abitati storici del PUC di seguito individuati:

R5.5 S.TERENZO Centro Storico  
 R7.4 SOLARO Centro storico  
 R7.5 BAGNOLA nucleo storico  
 R8.1 BONEZZOLA nucleo storico  
 R8.2 PUGLIOLA nucleo storico  
 R10.1 LERICI centro storico  
 R12.1 SERRA centro storico  
 CE.3 TELLARO centro storico

c) Negli edifici ricadenti in aree di PTCP vigente – assetto insediativo – di seguito individuate:

IU “aree urbane con valori di immagine”  
 SU “strutture urbane qualificate”  
 NI CE “nuclei isolati” regime di conservazione  
 ANI CE “aree non insediare” regime di conservazione

d) Negli edifici ricadenti in aree soggette a regime di inedificabilità assoluta in forza di normative o di atti di pianificazione territoriale oppure comunque ricadenti in aree a pericolosità idraulica o idrogeologica in cui i piani di bacino precludono la realizzazione di interventi di ampliamento volumetrico o superficiale

- e) Negli edifici ricadenti in aree demaniali marittime concesse per finalità diverse da quelle turistico-ricettive

Negli edifici di cui ai punti da a) ad e) il recupero di sottotetti ex L.R. 24/2001 e smi è consentito esclusivamente senza modificazioni delle altezze di colmo e di gronda; inoltre è ammessa, all'interno delle superfici di copertura e comunque entro l'ingombro dell'edificio, la realizzazione di terrazzi a pozzetto, l'inserimento di finestre complanari alla falda, la realizzazione di abbaini, nel rispetto dei parametri di cui all'articolo precedente.

Negli ambiti di conservazione di seguito individuati e al di fuori della perimetrazione del Parco Montemarcello-Magra Vara:

CE.1 COSTA SOTTO FALCONARA  
CE.2 COSTA DA MARALUNGA A TELLARO  
CE.5 VERSANTI LA SERRA - TELLARO  
CE.7 TELLARO ESPANSIONI RECENTI

è sempre ammessa, all'interno delle superfici di copertura e comunque entro l'ingombro dell'edificio la realizzazione di terrazzi a pozzetto, di abbaini e l'inserimento di finestre complanari alla falda per consentire l'illuminazione e l'areazione dei locali sottotetto.

Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi del sottotetto possono avvenire anche con modificazioni delle altezze di colmo e di gronda, nonché delle linee di pendenza delle falde, purchè nel rispetto delle limitazioni di cui all'art. 10.3

Nelle zone individuate nella planimetria A) allegata con campitura rossa è esclusa l'applicazione del solo art. 5 della L.R. 24/2001 e smi laddove gli interventi determinino una delle seguenti condizioni:

- cambio di destinazione d'uso verso la residenza delle parti di edificio destinate ad usi commerciali, ricettivi o a parcheggio;
- poste al piano terra destinate ad usi commerciali, ricettivi o a parcheggio;
- interventi su locali posti al piano terra che abbiano esclusivamente affacci diretti su spazi pubblici.

*In deroga alle esclusioni sopra elencate, nelle medesime zone individuate nella planimetria A) allegata con campitura rossa il cambio di destinazione d'uso è sempre consentito verso la residenza stabile in applicazione del vincolo di residenzialità ventennale - prima casa - di cui all'art.10.1 che precede, purché l'immobile non si trovi a livello del piano stradale. Limitatamente all'abitato di Pugliola, nella piazzetta ricompresa tra via Gazzoli e via Militare, è consentito, in deroga alle esclusioni di cui sopra, il cambio di destinazione d'uso verso la residenza di un solo fondo a destinazione commerciale, esistente alla data di approvazione dell'aggiornamento, e sfitto da almeno 7 anni alla medesima data.*

### **10.5 Interventi su edifici vincolati e Manufatti emergenti**

Negli edifici sottoposti a vincolo architettonico e/o monumentale ex D.Lgs. 42/2004 e smi Parte Seconda gli interventi dovranno essere sottoposti alla preventiva autorizzazione della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Genova e le Province di Imperia, La Spezia e Savona

In tal senso i limiti massimi ammessi per il posizionamento di eventuali parcheggi previsti dalle normative d'ambito potranno essere derogati attraverso un progetto unitario di riqualificazione.

Nelle aree e negli edifici individuati dalla cartografia del PUC come Manufatti Emergenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Non è ammesso il mutamento della destinazione d'uso che comporta aumento del carico insediativo.

## **11. Manufatti accessori e pertinenze**

La disciplina dei manufatti accessori e delle pertinenze è contenuta nelle singole schede di dettaglio di ambito e sub-ambito.

Le norme generali indicano le situazioni complessive di riferimento per l'applicazione delle norme particolari.

La realizzazione delle pertinenze e degli accessori è possibile solo se non comportano una saturazione del lotto, con superficie complessivamente artificializzata, superiore al 70%.

### **11.1 Depositi agricoli per attrezzi e prodotti**

La realizzazione di depositi agricoli per attrezzi e prodotti è disciplinata dalle normative specifiche contenute nella normativa di ambito e sub-ambito.

La realizzazione dei depositi agricoli è assentibile quando:

- si ha la presenza di un fondo agricolo effettivamente coltivato della dimensione minima di 1000 mq;
- l'altezza interna non deve essere superiore a mt. 2,40 e l'altezza esterna a mt. 2,70
- la superficie totale dei depositi agricoli di progetto ed eventualmente esistenti, non dovrà essere superiore all' 1% della superficie del lotto e comunque non superare i 15 mq;

### **11.2 Cantine di pertinenza**

La realizzazione delle cantine di pertinenza è disciplinata dalle normative specifiche di ambito e sub-ambito

Dove consentito, la realizzazione delle cantine è subordinata a:

- la presenza di una unità edilizia principale destinata a residenza e priva di vani già adibiti a tale scopo;
- Il mantenimento dell'altezza interna entro il limite massimo di mt. 2,40.
- le dimensioni non possono eccedere il 20 per cento del volume totale dell'edificio principale, né, comunque, risultare superiori a 45 metri cubi.

La realizzazione delle cantine di pertinenza è consentita sia in manufatti autonomi sia in adiacenza ad edifici esistenti, in progetto, o in ampliamento;

La loro realizzazione è assentibile nel rispetto della superficie accessoria massima

pari al 60% della SU e solo se la somma delle volumetrie di tutte pertinenze esistenti e in progetto del fabbricato principale non superano il 20 per cento del volume totale dell'edificio principale. In ogni caso la cantina di pertinenza, quale volume chiuso, non dovrà risultare superiore a 45 metri cubi.

### **11.3 Cantine accessorie sotto il sedime dell'edificio**

La realizzazione delle cantine computabili come superficie accessoria è disciplinata dalle normative specifiche di ambito e sub-ambito

Dove consentito, la realizzazione delle cantine dovrà essere computata come superficie accessoria con una sua incidenza nella definizione della superficie complessiva, come definita dall'art.5.17

### **11.4 Locali Interrati**

La realizzazione dei locali interrati è subordinata :

- al mantenimento dell'altezza interna entro il limite massimo di mt. 2,40.
- ad una sistemazione del terreno che comporti uno scostamento massimo di un metro rispetto al profilo preesistente, con esclusione delle aperture di accesso ai piani interrati e seminterrati

Ai fini di un corretto isolamento degli interrati è possibile prevedere la realizzazione di intercapedini verticali, con uno scostamento dal sedime della costruzione non superiore al 10% dell'area del fabbricato

La realizzazione dei locali interrati è consentita sia in manufatti autonomi sia all'interno della sagoma degli edifici principali esistenti, in progetto, o in ampliamento ;

### **11.5 Ripostigli -- locali adibiti a lavatoi e stenditoi di pertinenza**

La realizzazione dei ripostigli di pertinenza è disciplinata dalle normative specifiche di ambito e sub-ambito

Dove consentito, la realizzazione dei ripostigli è subordinata a:

- la presenza di una unità edilizia principale destinata a residenza e priva di vani già adibiti a tale scopo;
- Il mantenimento dell'altezza interna entro il limite massimo di mt. 2,40.
- le dimensioni non possono eccedere il 20 per cento del volume totale dell'edificio principale, né, comunque, risultare superiori a 45 metri cubi.

La realizzazione dei ripostigli di pertinenza è consentita sia in manufatti autonomi sia in adiacenza ad edifici esistenti, in progetto, o in ampliamento ;

La loro realizzazione è assentibile nel rispetto della superficie accessoria massima pari al 30% della SU e solo se la somma delle volumetrie di tutte pertinenze esistenti e in progetto del fabbricato principale non superano il 20 per cento del volume totale dell'edificio principale. In ogni caso tali locali di pertinenza, quali volumi chiusi, non dovranno risultare superiori a 45 metri cubi.

### **11.6 Locali per impianti tecnologici, cabine idriche, centrali termiche**

La realizzazione dei locali di cui sopra è subordinata :

- all'assenza di altri spazi già adibiti a tale funzione o agevolmente recuperabili per tale funzione.
- alla predisposizione di idonea relazione tecnica atta a giustificare le

dimensioni dei locali.

- al mantenimento dell'altezza interna entro il limite massimo di mt. 2,40.

Qualora la loro realizzazione sia prevista in manufatti autonomi sia in adiacenza ad edifici esistenti, in progetto, o in ampliamento, la stessa si configura come realizzazione di superficie pertinenziale.

### **11.7 Serre a fini domestici**

Oltre a quelle realizzabili nelle aziende agricole esistenti, per le quali sono comunque consentiti gli interventi di cui alla L.R. 10/2012 e smi, si definiscono serre i "Locali per lo più in forma di padiglione a vetri, adibiti alla coltivazione e alla conservazione a fini domestici di specie vegetali bisognose di particolari condizioni ambientali."

Dette costruzioni sono realizzate con materiali che consentono il passaggio della luce, possono essere stabilmente infisse al suolo seppure facilmente rimovibili, di tipo prefabbricato o eseguite in opera e sono destinate esclusivamente alla coltivazione del terreno e allo svolgimento di colture specializzate, per le quali risultino condizioni microclimatiche non garantibili stagionalmente.

Ai fini della protezione invernale di piante, sono ammessi piccoli manufatti in materiali quali ferro o alluminio e vetro, facilmente smontabili e rimovibili, quindi non infissi stabilmente al suolo, non eseguiti con opere murarie e né collegati ad altre opere costruttive edilizie e privi di impianti di acclimatazione.

La loro realizzazione è sempre possibile a patto che abbiano:

- Dimensioni non superiori a mq 6,00 e con altezza che consenta la coltivazione (max 2,40 m).
- Risultino strutture provvisorie allestite per un limitato periodo di tempo e con un'utilizzazione esclusivamente stagionale.
- La dismissione della coltivazione comporta la completa rimozione delle strutture.

Sono comunque soggette ad autorizzazione paesaggistica e titolo abilitativo edilizio, quindi alle norme sulla distanze dai confini e dal costruzioni, e non potranno essere destinate ad altre funzioni o servizi.

### **11.8 Serre Bioclimatiche**

Le serre bioclimatiche (dette anche serre solari bioclimatiche o serre captanti) sono strutture finalizzate a catturare i raggi solari e a trasformarli in energia, in modo da contribuire alla climatizzazione di un'abitazione.

Per raggiungere questo obiettivo le serre bioclimatiche devono rispondere a requisiti tecnici ben precisi che permettano di assolvere le funzioni di risparmio energetico per cui sono concepite.

Uno dei fattori principali da considerare ai fini della costruzione di una efficace serra solare bioclimatica è l'orientamento che dovrà essere preferibilmente a sud, in modo da essere esposta ai raggi del sole per un numero maggiore possibile di ore. Il tetto e le pareti della serra bioclimatica devono essere realizzate in vetro o altro materiale captante. La tipologia di vetro deve essere differente: i vetri della facciata e del tetto devono favorire l'irraggiamento, mentre quelli delle fiancate orientali e occidentali devono prevenire la dispersione termica e limitare il surriscaldamento nei mesi estivi.

Le serre solari bioclimatiche devono avere un sistema di schermatura mobile così da prevenire un eccessivo riscaldamento durante il periodo estivo.

La serra bioclimatica *non* è una veranda in quanto deve avere obbligatoriamente un orientamento particolare (a sud) e caratteristiche precise per poter essere identificata come una costruzione in bioedilizia.

La serra captante o bioclimatica è una struttura accessoria, e non costituisce Superficie Utile.

Le sue dimensioni massime potranno arrivare fino al 15% della superficie utile dell'abitazione a cui si affiancherà.

### **11.9 Porticati, tettoie e pergolati**

Si intende **porticato** una porzione della costruzione, atta alla permanenza di persone, priva di tamponamenti su almeno tre lati (70% del perimetro). Dove consentito la realizzazione dei porticati è subordinata alla presenza di una unità edilizia principale destinata a residenza e/o attività ricettive.

Nel caso di interventi su tipologie particolarmente articolate quando non diversamente risolvibile, la superficie libera non tamponata del porticato si può ridurre sino al minimo del 50% del perimetro dello stesso (due lati liberi).

Indipendentemente dalle normative d'ambito limitatamente alle attività ricettive e di ristorazione è consentita la costruzione di porticati da ubicarsi al piano terra a livello del terreno a condizione che sia rispettato il parametro della superficie accessoria massima pari al 30% della SU e comunque non abbia una superficie coperta superiore a 30 mq.

Rientra nella categoria dei porticati la pergotenda bioclimatica quale struttura composta da lame orientabili basculanti che, ruotando, fanno entrare la luce solare creando una ventilazione naturale all'ambiente sottostante e forniscono un riparo dagli agenti atmosferici quando le lame orientabili sono in posizione orizzontale.

La realizzazione dei porticati è comunque subordinata alla verifica di cui all'art.5.16 delle presenti norme

Si intende **Tettoia** una struttura inclinata aggettante dal fabbricato, così come la copertura di un luogo aperto su tutti e quattro i lati, con copertura piana o inclinata, ottenuta con struttura lignea o metallica appoggiata al terreno ed atta al ricovero di oggetti, materiali e/o animali.

La sua superficie non potrà comunque risultare eccedente il 5% della superficie del lotto, con un massimo di mq 30,00 ed un'altezza massima di m 2,40

Si definisce **pergolato** una struttura, di pertinenza di unità a carattere residenziale o ricettiva, composta di elementi verticali e sovrastanti elementi orizzontali, in legno o metallo, atta a consentire il sostegno del verde rampicante la cui caratteristica essenziale è la permeabilità soprastante.

Gli elementi orizzontali devono determinare un rapporto di foratura non inferiore a 4/5, non essere impostati a quota maggiore di m. 2,40 ed essere realizzati con elementi leggeri, di acciaio o legno, anche imbullonati ma a sezione esigua (10x10), coperti da teli anche retrattili o vegetazione.

Il pergolato è consentito in tutti gli ambiti, fatto salvo quanto previsto dalle normative specifiche contenute nella normativa di dettaglio. La superficie del pergolato non può eccedere i 15 mq per ogni unità immobiliare fatti salvi i casi eccezionali per i



quali tale limite può essere derogato al fine di garantire una corretta ed armonica composizione dei prospetti interessati dall'intervento;

Limitatamente alle attività ricettive e di ristorazione i limiti di cui sopra sono elevati al 50% per la superficie coperta e comunque non superiore a mq. 50.

Si definisce **pergotenda** un pergolato la cui copertura superiore sia effettuata con teli amovibili appoggiati su di essa con una inclinazione massima del 5%;

La pergotenda consiste di una struttura di base, che viene fissata a muro e opzionalmente anche al suolo, sulla quale viene installato il tendaggio ritraibile.

La struttura della pergotenda deve essere realizzata con elementi leggeri, di acciaio o legno, anche imbullonati ma a sezione esigua (circa 10x10), eventualmente ammorsata alla facciata subito sopra all'imposta del relativo ordine delle bucatore esistenti.

La pergotenda è consentita in tutti gli ambiti, fatto salvo quanto previsto dalle normative specifiche contenute nella normativa di dettaglio. La superficie della pergotenda non può eccedere i 15 mq per ogni unità immobiliare fatti salvi i casi eccezionali per i quali tale limite può essere derogato al fine di garantire una corretta ed armonica composizione dei prospetti interessati dall'intervento;

Si definisce **Gazebo** una struttura portante leggera e indipendente in ferro, alluminio o legno, posizionata su un'area di pertinenza esterna al fabbricato in modo totalmente isolato ed autonomo, dotata di copertura telonata sulla parte superiore e aperta sui lati, salvo tendaggi facilmente rimovibili.

Tale struttura configurandosi come elemento di arredo è sempre ammissibile fatto salvo il rispetto delle norme sovraordinate in particolare le disposizioni contenute nel D.lgs 42/04

Analogamente sono definibili gazebo anche tutte quelle strutture temporanee da utilizzare per allestimenti di spazi all'aperto, anche su suolo pubblico.

### **11.10 Piscine, vasche e simili**

La realizzazione di piscine, di esclusiva pertinenza di attività ricettive e residenze, è ammessa in tutto il territorio, nei limiti di cui alle norme d'ambito e sub-ambito ed alle seguenti inderogabili condizioni:

- sia completamente interrata, nel rispetto dell'andamento naturale del terreno, con eventuale interrimento artificiale non superiore ad un metro
- presentazione di atto di impegno a poter usare la piscina/vasca come risorsa antincendio;
- la sua superficie non può essere superiore al 20% della superficie del lotto in cui è inserita e comunque non superiore a 80 mq;

la realizzazione di piscine, vasche e simili dovrà seguire le regole di inserimento paesaggistico ambientale, indicate al successo art. 21. se non diversamente disciplinato dalle norme di ambito e sub- ambito;

## **12. Recinzioni**

La disciplina per la realizzazione delle recinzioni è contenuta nelle singole schede di

dettaglio dei vari ambiti e sub-ambiti.

Sono comunque assentibili in ogni parte del territorio comunale, fatte salve le aree dove sono espressamente vietate, recinzioni realizzate in siepi di essenze autoctone con eventuale interposizione di rete metallica.

Le recinzioni, se non diversamente previsto dalle singole schede di abito e subambito potranno avere un'altezza massima di mt. 1.60, misurata dal piano di calpestio più alto, laddove siano realizzate in fregio a strade o sentieri pubblici o soggetti al pubblico transito e interferiscano con la veduta panoramica verso mare o verso valle.

Nelle recinzioni costituite da cancellata e muro, quest'ultimo potrà essere alto al massimo mt. 0,80.

Gli interventi di integrazione delle recinzioni esistenti comportano l'adeguamento delle caratteristiche in atto alla disciplina di piano e regolamento vigente .

### **13. Dotazione di parcheggi**

#### **13.1 Ubicazione possibile delle aree a parcheggio**

Le aree a parcheggio possono essere ricavate:

- nelle zone per parcheggi pubblici indicate nelle planimetrie del P.U.C.;
- nelle zone per la viabilità, come previsto dalle presenti norme, anche se non indicati espressamente dalle planimetrie, in base al progetto esecutivo dei singoli tronchi stradali;
- in tutte le zone pubbliche o private, in base ai parametri indicati dalle presenti norme.
- nell'interrato e/o nei piani fuori terra dell'edificio ovvero nelle relative aree di pertinenza ovvero anche su aree che non facciano parte del lotto purché all'interno della frazione di appartenenza.
- limitatamente ad una fascia larga 15 mt. lungo la S.P. 331 possono essere ricavate aree a parcheggio a raso con le seguenti prescrizioni e fatto salvo il nulla osta della Provincia della Spezia Servizio Viabilità:
- sistemazioni della banchina pedonale fra l'attuale sede stradale e il nuovo parcheggio
- adeguata piantumazione dei nuovi parcheggi
- i movimenti di terra siano contenuti in +/- 2 mt. rispetto all'esistente piano di campagna.

La realizzazione di garages è consentita esclusivamente ai sensi della L. 122/89 ed alle condizioni di cui all'art. 19 della L.R. 16/08 e smi;

La realizzazione di posti auto a raso è sempre consentita alle seguenti inderogabili condizioni:

- Siano resi pertinenziali alle unità immobiliari alle condizioni di cui all'art. 13 delle norme e definizioni generali;
- La pavimentazione dell'area di sosta nonché quella dell'area di manovra sia esclusivamente di tipo drenante ;
- La superficie dell'area di sosta compresa l'area di manovra non superi il 30% della superficie del lotto di riferimento con un massimo di mq 200; tale limitazione non vale nelle aree ricomprese nei centri abitati, purché area già artificializzata, a condizione che i nuovi parcheggi siano tutti

pertinenziali e sia predisposta un'adeguata regimazione delle acque

### 13.2 **Piantumazione dei parcheggi**

Per la realizzazione di nuovi parcheggi l'intervento dovrà prevedere la sistemazione a verde della porzione interessata.

### 13.3 **Dotazione minima di parcheggi**

Le nuove costruzioni (Ne), i cambi della destinazione d'uso, gli interventi comportanti incremento nel numero delle unità immobiliari, nonché gli ampliamenti delle attività ricettive sono subordinati all'asservimento delle seguenti superfici di parcheggio:

<i>Residenza Attività industriali ed artigianali</i>		<i>Parcheggi Privati</i>	<i>Parcheggi Pubblici *</i>
	Residenza	3,5 mq / 10 mq SU	1 mq / 10 mq SU
<i>Attività artigianali compatibili con la residenza</i>		<i>Parcheggi Privati</i>	<i>Parcheggi Pubblici *</i>
	Fabbriche ed officine	3 mq / 10 mq SU	2 mq / 10 mq SU

<i>Attività economiche di servizio</i>		<i>Parcheggi Privati</i>	<i>Parcheggi Pubblici *</i>
	Laboratori, Forni, Pasticcerie, Attività di manipolazione di sostanze non inquinanti, ed assimilabili	0mq / 10 mq SU	2 mq / 10 mq SU

<i>Attrezzature commerciali, servizi ed attrezzature di uso pubblico solo in</i>		<i>Parcheggi Privati</i>	<i>Parcheggi Pubblici *</i>
	alberghi, motel, pensioni	3 mq / 10 mq SU	4 mq / 10 mq SU
	ristoranti,	0mq / 10 mq SU	3 mq / 10 mq SU
	Bar	0 mq / 10 mq SU	3 mq / 10 mq SU
	residences e residenze turistico—alberghiere	2 mq / 10 mq SU	2 mq / 10 mq SU

riferimento alle  
nuove

costruzioni identificate in tavola di struttura Norm 1.a e Norm 1.b ed in distretti di TR

<i>Superfici minime di parcheggio e rapporti normativi</i>		<i>Parcheggi Privati</i>	<i>Parcheggi Pubblici *</i>
	attività commerciali al dettaglio	0 mq / 10 mq SU nei centri abitati	2 mq / 10 mq SU
		fuori dai centri abitati	
		2 mq / 10 mq SU	

Le quantità di cui sopra sono da considerarsi dotazioni minime ai sensi del presente PUC; dovranno comunque essere rispettate eventuali disposizioni specifiche di settore previste da norme regionali e/o nazionali vigenti.

### **Parcheggi per impianti sportivi e impianti scoperti**

Nei casi di impianti sportivi e di impianti scoperti (cinema all'aperto, piste da ballo, campi da gioco e simili) sono richiesti solo parcheggi pubblici.

### ***Vincoli ed asservimenti***

La realizzazione di garages è consentita esclusivamente ai sensi della L. 122/89 ed alle condizioni di cui all'art. 19 della L.R. 16/08 e smi;

La realizzazione di posti auto a raso è sempre consentita alle condizioni di cui sotto;  
La realizzazione dei parcheggi di cui sopra, purché non eccedenti le dimensioni e le quantità minime ivi prescritte, non è assoggettata alla corresponsione del contributo di costruzione purché, entro la data di ultimazione dei lavori, venga formalizzato l'atto di asservimento a garanzia del vincolo di pertinenzialità del parcheggio rispetto all'unità immobiliare. Tale atto di asservimento, impegnativo per il richiedente, per i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, deve essere trascritto nei registri immobiliari. In tal caso l'obbligazione del pagamento del contributo di costruzione dovuto è garantita dal richiedente mediante rilascio a favore dell'Amministrazione comunale di una garanzia fideiussoria di importo pari al contributo stesso. All'ultimazione dei lavori, perfezionata la trascrizione nei registri immobiliari dell'atto di asservimento a pertinenza dei parcheggi, il richiedente provvede al pagamento della somma eventualmente dovuta, con conseguente estinzione da parte dell'Amministrazione comunale della garanzia fideiussoria.

Le dimensioni dei parcheggi pertinenziali realizzabili ai sensi dell'articolo 9, comma 1, della L. 122/1989 e successive modificazioni ed integrazioni e dei parcheggi realizzabili in sottosuolo, nelle zone e nei casi espressamente previsti dallo strumento urbanistico generale, assoggettati a vincolo di pertinenzialità con le modalità di cui al comma 2, non devono eccedere la superficie di 35 metri quadrati per ogni unità immobiliare al netto degli spazi di accesso e di manovra. Tali parcheggi sono esclusi dalla corresponsione del contributo di costruzione.

La realizzazione dei parcheggi di cui al comma 1 della L.R. 16/08 e smi in eccedenza alle dimensioni e alle quantità minime ivi prescritte ovvero la realizzazione di quelli di cui al comma 1 della L.R. 16/08 e smi che si intendano eseguire in assenza di atto di asservimento è soggetta al contributo di costruzione da determinarsi ai sensi della l.r. 25/1995 e successive modificazioni ed integrazioni. Il Comune, con apposito atto deliberativo, può fissare valori maggiorati rispetto a quelli stabiliti in base alla l.r. 25/1995 e successive modificazioni ed integrazioni

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che richiedano, in base alla normativa dei vigenti strumenti urbanistici comunali, l'obbligo di dotazione di parcheggi al servizio delle unità immobiliari, la relativa dotazione deve essere garantita mediante l'atto di asservimento secondo le modalità di cui al comma 2; laddove non sia oggettivamente possibile reperire la quantità di tali parcheggi nell'area oggetto di intervento ovvero in altre aree limitrofe è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore di mercato relativo alla quota di parcheggio dovuta, da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione.

#### ***13.4 Reperimento delle dotazioni di spazi a parcheggio***

Qualora, per impedimenti oggettivi, non fosse possibile ricavare le superfici a parcheggio nell'ambito del lotto, ovvero nelle immediate adiacenze, ne è consentito:

- a) il reperimento al di fuori anche del sub ambito di collocazione purché in un intorno max di mt. 500 o all'interno della frazione di appartenenza.

- b) la monetizzazione nella misura stabilita con apposita deliberazione dal CC e finalizzata alla realizzazione di parcheggi a servizio dell'ambito

## **14. Procedure di attuazione del P.U.C**

### **14.1 Generalità**

Gli strumenti di attuazione si distinguono in interventi preventivi ed interventi diretti. Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni del P.U.C. indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme.

Le modalità attuative del P.U.C. sono stabilite dalla L.R. 36/97 s.m.i.

### **14.2 Procedure di intervento preventivo**

#### *Generalità*

Si applicano obbligatoriamente soltanto in quelle zone del territorio comunale indicate dalle planimetrie o dalle norme. Richiedono una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia fra il P.U.C. e l'intervento diretto.

#### **PUO – Progetto Urbanistico Operativo**

L'intervento preventivo di Progetto Urbanistico Operativo è disciplinato dalla LR 36/97 s.m.e i..

Il P.U.O. può essere di iniziativa pubblica, privata o mista.

#### **SOI Studio Organico di Insieme**

Sono inoltre ricompresi tra le procedure preventive, sebbene non soggetti alle procedure di formazione ed approvazione di cui al comma precedente:

#### **SOI1 - Studio Organico di Insieme esteso agli edifici confinanti**

Redatto allo scopo di verificare la progettazione dell'intervento specifico nell'insieme delle relazioni urbanistiche e paesistico-ambientali dovrà essere esteso a porzioni significative del tessuto edilizio, comprendendo sempre le aree e gli edifici confinanti con il lotto oggetto dell'intervento.

Dovrà essere costituito da:

- a) documentazione fotografica d'insieme e di dettaglio
- b) planimetria/e con indicato il numero dei piani, la tipologia edilizia, la tipologia di copertura degli edifici esistenti e di progetto
- c) prospetti e sezioni schematici
- d) esemplificazioni assonometriche, prospettiche, fotomontaggi in quantità commisurata alla natura dell'intervento

#### **SOI2- Studio Organico di Insieme riferito all'inserimento paesaggistico**

Ha lo scopo di verificare l'inserimento paesaggistico degli interventi proposti, la forma degli organismi edilizi di progetto e la loro disposizione rispetto all'andamento clivometrico.

Dovrà essere costituito da:

- a) documentazione fotografica
- b) fotomontaggio dell'intervento
- c) sezioni trasversali e longitudinali, indicanti gli scavi ed i riporti estese per un raggio di almeno 50 mt dal sedime della costruzione

### **14.3 Procedure di intervento diretto**

#### *Applicazione delle procedure*

In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento preventivo è possibile l'intervento diretto sia tramite titolo diretto che Convenzionato di cui all'art. 49 della LR 36/97.

Nelle zone dove è prescritto l'intervento preventivo, successivamente a questo si applica l'intervento diretto.

Ogni intervento diretto che riguarda opere che comportino costruzione e trasformazione d'uso del suolo e/o del sottosuolo è subordinato al rilascio di specifico titolo edilizio abilitativo, secondo le disposizioni di legge vigenti in materia.

## **15. Norme e Piani sovraordinati**

Il P.U.C. deve sottostare alle indicazioni ed alle prescrizioni della Pianificazione Sovraordinata. Il P.U.C implementa nella propria normativa le indicazioni della L.R. 12/85 e del PTCP nella sua stesura di livello locale.

### **15.1 Legge di Parco Montemarcello - Magra**

La sovrapposizione della Legge di Parco Montemarcello – Magra, al P.U.C. è indicata nella Tavola normativa

### **15.2 PTCP Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico**

Nei confronti del PTCP il P.U.C. svolge il lavoro di approfondimento puntuale di cui alla L.R. 20/91.

Le normative di livello locale sono contenute nelle singole schede normative.

### **15.3 Piano di Bacino**

All'atto dell'adozione del PUC il Piano di Bacino è in corso di approvazione.

Gli interventi previsti nelle aree comprese all'interno del perimetro del Piano sono soggette alle norme di sicurezza previste dallo stesso.

### **15.4 Norme sovraordinate del PTC Provinciale**

Il PUC recepisce le seguenti norme derivanti dal PTC Provinciale adottato il 22/03/02

#### **Piano urbano del Traffico**

Entro 1 anno dall'approvazione del PTC Provinciale il Comune di Lerici dovrà adottare il PUT previsto dal D.lgs. 30/04/1992 n.285

#### **Aree per emittenti**

Entro 6 mesi dall'approvazione del PTC Provinciale il Comune di Lerici dovrà individuare in cui individuare le emittenti con caratteristiche tali da rendere compatibili le esigenze delle emittenti con quelle di protezione della salute e dell'ambiente, nel rispetto della LR.

#### **Fascia di modificazione ed adeguamento viario**

Lungo la rete della viabilità provinciale è costituita una fascia di mt 15 per lato all'interno della quale potranno essere attuati interventi volti al miglioramento ed alla sistemazione viaria quali: gli allargamenti di sede, la realizzazione di soste, la variazione del tracciato ecc.,

## **16. Disciplina degli spazi aperti di uso pubblico**

Negli spazi aperti di uso pubblico è vietata la costruzione di qualsiasi tipo di edificio ad eccezione nelle Aree S

La eventuale installazione temporanea di manufatti quali chioschi, dehors, attrezzature, ecc., regolata nelle singole categorie, è soggetta all'esame della Commissione Locale per il Paesaggio

Tutti gli interventi riguardanti gli edifici prospicienti le piazze (fatta eccezione per le opere interne) dovranno essere valutati nel loro esito sull'assetto complessivo. E' fatto pertanto obbligo di presentare documentazione atta ad apposito esame da parte della Commissione Locale per il Paesaggio.

Nelle aree destinate a piazza e negli spazi pubblici in genere è consentita la installazione temporanea di manufatti quali chioschi, riparo per tavoli di bar, ristoranti ed attività commerciali e di servizio in genere.

La dimensione, la forma e la durata del periodo di installazione dei manufatti è stabilita dalla Amministrazione Comunale, in funzione oltre che della utilità accertata, del decoro dell'ambiente urbano nel quale si colloca, della congruità dei materiali e della qualità della progettazione.

Tutti gli interventi relativi agli esercizi commerciali e/o comunque rilevanti per il decoro urbano dovranno rispettare tutte le prescrizioni ed indicazioni contenute nel Regolamento di **Arredo Urbano vigente**

### **16.1 Impianti di distribuzione carburante**

Fatto salvo quanto previsto dalle singole schede di dettaglio per i distributori di carburante esistenti è consentito l'incremento della Superficie agibile esistente nella misura massima del 30% finalizzato alla realizzazione di servizi e/o ad attività commerciali (bar, accessori auto, ecc.)

### **16.2 Alberature**

In ragione del particolare vincolo di tutela paesaggistico che salvaguarda la massa arborea del territorio lericino, ogni intervento che comporta l'abbattimento di alberature di alto fusto è soggetto a preventiva valutazione da parte dell'Ufficio Pianificazione territoriale.

In tale circostanza dovrà essere prodotta idonea relazione da parte di tecnico abilitato atta a giustificare la necessità dell'abbattimento e a definire le obbligatorie misure compensative.

## **17. Disciplina degli spazi aperti di uso privato**

Gli spazi aperti di uso privato costituiscono un insieme di aree nelle quali è vietata la costruzione di qualsiasi tipo di edificio

La sistemazione del suolo, l'alberatura, le modalità d'uso e di recinzione sono regolate dalle norme particolari

Negli spazi aperti privati è consentita la installazione temporanea di manufatti quali chioschi, dehors, riparo per tavoli di bar, ristoranti ed attività commerciali e di servizio in genere.

La dimensione, la forma e la durata del periodo di installazione dei manufatti è stabilita dalla Amministrazione Comunale, in funzione oltre che della utilità

accertata, del decoro dell'ambiente urbano nel quale si colloca, della congruità dei materiali e della qualità della progettazione

### **17.1 Alberature**

In ragione del particolare vincolo di tutela paesaggistico che salvaguarda la massa arborea del territorio lericino, ogni intervento che comporta l'abbattimento di alberature di alto fusto è soggetto a preventiva valutazione da parte dell'Ufficio Pianificazione territoriale.

In tale circostanza dovrà essere prodotta idonea relazione da parte di tecnico abilitato atta a giustificare la necessità dell'abbattimento e a definire le obbligatorie misure compensative.

## **18. Attività ricettive esistenti e di nuovo impianto**

Le aree per l'insediamento di strutture da adibire ad attività ricettive sono espressamente individuate nella Tavola normativa e specificate nelle norme di ambito, sub-ambito e distretti.

Per le strutture ricettive (così come individuate dalla L.R. 2/2008 e smi) e gli agriturismi (così come individuati dalla L.R. 37/2007 e smi), sono consentiti gli interventi di cui alla L.R. 10/2012 e smi.

Per le strutture ricettive di nuovo impianto è ammesso un ampliamento del 30% della superficie utile esistente.

Le nuove strutture ricettive usufruenti dell'ampliamento dovranno essere gravate da un vincolo ventennale di destinazione ad attività ricettiva da sottoscrivere, registrare e trascrivere prima del rilascio del titolo autorizzativo o di formazione di efficacia del titolo stesso.

## **19. Disciplina della costa**

Sono distinti gli usi, le funzioni e le attività possibili della costa, indicati nella "Tav. Norm. 2a-2b Sistema delle infrastrutture e dei servizi" secondo la seguente articolazione:

### **19.1 Attività balneari non in stabilimento**

Nella zona per attività balneari sono consentiti gli interventi per migliorare la accessibilità e la fruizione della costa. E' vietata la installazione di pontili per ormeggio di imbarcazione e le strutture ed attrezzature che possano pregiudicare l'uso prevalente.

Potranno essere realizzati servizi di spiaggia (infermeria, servizi igienici, servizi di ristoro, ecc.) nella misura massima di 50mq.

### **19.2 Attività balneari in stabilimento**

Nella zona per attività balneari in stabilimento sono consentiti gli interventi per l'esercizio della balneazione quali la installazione di cabine, spogliatoi, docce, servizi, punti di ristoro, ecc.

Le quantità realizzabili sono regolate dalle norme d'Ambito. Le cabine e gli spogliatoi, realizzati con strutture leggere in prossimità della battigia e/o sulla spiaggia, sono da considerarsi attrezzature e non costituiscono Superficie agibile.



### **19.3 Attività nautiche**

Nelle aree per attività nautiche è consentita la installazione di attrezzature e servizi per la nautica (quali attracchi, pontili, pontili galleggianti, ecc).  
E' consentita la sistemazione della costa per l'uso specifico con palancolate, moli, ecc.

### **19.4 Approdo servizi pubblici via mare**

Sono stabiliti i punti approdo per i servizi pubblici via mare. In dette aree dovrà essere lasciato libero il passaggio per l'attracco dei mezzi. E' consentita la realizzazione di pontili ed attrezzature specifiche.

### **19.5 Costa naturale**

Nei tratti indicati come di costa naturale non sono consentite operazioni di trasformazione dei luoghi per favorire attracchi, usi, ecc., ad esclusione dell'installazione temporanea di scalette in acciaio rimovibili, al fine di agevolare la risalita dal mare nelle zone frequentate per la balneazione.

### **19.6 Costa in ambiti di Attrezzature ed impianti**

I tratti di costa ricompresi all'interno dei perimetri così indicati potranno essere sistemati per gli usi specifici regolati da norme particolari proprie della zona e da eventuali norme sovraordinate vigenti.

## **20. Reti energetiche e tecnologiche, impianti radiotelevisivi e della telefonia mobile**

### **20.1 Reti energetiche e tecnologiche**

Le nuove linee elettriche energetiche dovranno essere realizzate mediante percorsi interrati e potranno essere realizzate con linee aeree solo per motivate ragioni tecniche che dimostrino eccezionali difficoltà di procedere con l'interramento.  
In caso di presenza di linee elettriche aeree le eventuali trasformazioni urbanistiche previste dal PUC dovranno osservare le seguenti distanze minime, calcolate come disposto dal d.p.c.m. 8 luglio 2003

### **20.2 Impianti radiotelevisivi e della telefonia mobile**

Ai fini delle presenti norme, fatte salve le definizioni della normativa nazionale o regionale, valgono le seguenti definizioni:

- stazioni e sistemi o impianti radioelettrici: trasmettitori o ricevitori, comprese le apparecchiature accessorie, necessari ad assicurare un servizio di radiodiffusione, radiocomunicazione o radioastronomia;
- impianto fisso per telefonia mobile: stazione radio di terra del servizio di telefonia mobile, destinata al collegamento radio dei terminali mobili con la rete del servizio di telefonia mobile;
- impianto fisso per radiodiffusione: stazione di terra per il servizio di radiodiffusione televisiva e radiofonica.

Le stazioni e sistemi o impianti radioelettrici, gli impianti fissi per telefonia mobile e gli impianti fissi per la radiodiffusione, fatto salvo quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale, devono garantire il rispetto dei limiti di esposizione dettati dal DM 381/98 e dal d.p.c.m. 8 luglio 2003 .

Nel caso di stazioni e sistemi o impianti radioelettrici, di impianti fissi per telefonia mobile e di impianti fissi per la radiodiffusione esistenti che non garantiscono i limiti di esposizione i titolari degli impianti devono attuare azioni di risanamento. Il Comune favorisce la delocalizzazione attraverso la procedura di concessione edilizia nel nuovo sito idoneo.

Le nuove stazioni e sistemi o impianti radioelettrici, degli impianti fissi per telefonia mobile e degli impianti fissi per la radiodiffusione, possono essere realizzate nelle aree idonee ad ospitare tali impianti individuate nel "Piano comunale per gli impianti radiotelevisivi e della telefonia mobile" da redigere a cura del Comune e che dovrà raccordarsi, in particolare per quanto riguarda i campi elettromagnetici, con il piano di cui al precedente art. 93 comma 2.

Nel caso di stazioni e sistemi o impianti radioelettrici, di impianti fissi per telefonia mobile e di impianti fissi per la radiodiffusione esistenti localizzati in aree non identificate come idonee dal Piano comunale di cui al precedente comma 4, questi devono essere rilocalizzati o modificati, secondo le procedure di accordo con i gestori e gli incentivi definiti dal Piano stesso, che definirà anche i criteri generali per ridurre l'impatto sull'ambiente, il paesaggio ed i singoli beni storico architettonici

## **21. Norme di comportamento edilizio per il riassetto paesistico-ambientale**

### **21.1 Generalità**

Le norme di comportamento edilizio regolano ed indirizzano le progettazioni edilizie in relazione alle prescrizioni quantitative e qualitative contenute nelle norme di dettaglio.

Le norme di comportamento edilizio sono generali ed indicative. La individuazione dei tipi edilizi e dei livelli di completezza e coerenza degli edifici è contenuta in Descrizione Fondativa .

Le individuazioni contenute nella Descrizione Fondativa, le attribuzioni tipologiche e i livelli di coerenza potranno essere integrati o corretti in sede di rilascio dei singoli provvedimenti autorizzativi, sia su proposta del Servizio Pianificazione Territoriale del Comune che del richiedente, previa acquisizione del parere della Commissione Locale per il Paesaggio

Ogni richiesta di variazione dovrà essere corredata da:

- rilievo dell'edificio esistente con documentazione fotografica
- descrizione delle motivazioni per le quali si richiede la riclassificazione
- proposta di nuova classificazione utilizzando le categorie tipologiche, di coerenza ecc. contenute nella descrizione fondativa.

Qualora venga accettata la nuova classificazione, la stessa costituirà a tutti gli effetti rettifica del P.U.C., con conseguente aggiornamento periodico degli elaborati.

## **21.2 Indirizzi per la progettazione di infrastrutture**

### *Viabilità*

Lo sviluppo di qualsiasi nuovo tracciato dovrà adattarsi all'andamento orografico del terreno, seguendo il più possibile l'andamento dei terrazzamenti esistenti o delle curve di livello, in modo da contenere al massimo i movimenti terra e le opere di sostegno.

I muri di sostegno, sia a valle che a monte del tracciato non dovranno generalmente avere altezze fuori terra superiore a m. 3,00.

In zone ad alto grado di percezione, tali muri dovranno presentare una finitura in pietra faccia a vista di lastre/masselli squadrati in pietra locale (arenaria), disposti a corsi regolari e con struccatura profonda dei giunti.

Nei centri storici, i cordoli di marciapiedi dovranno essere di pietra locale, adeguatamente lavorata e sagomata, mentre nelle altre parti del territorio sono ammessi anche elementi in calcestruzzo.

Le protezioni alla caduta, atte a salvaguardare la pubblica incolumità, dovranno essere previste in:

- Muratura intonacata o con adeguato rivestimento in pietra su tutte le superfici visibili
- Ringhiere con tubolare metallico
- Staccionate in legno

Qualora il tracciato risultasse un ampliamento/modifica di percorsi esistenti storici o, comunque, coerenti con il contesto, è prescritta la riproposizione di elementi e materiali di finitura identici o analoghi a quelli in essere.

### *Reti ed impianti*

Gli impianti, comprese le relative tubazioni, terminali e pozzetti, sono da porre in opera generalmente interrati e/o incassati nelle murature, al fine di non interferire con il paesaggio circostante, fatte comunque salve specifiche norme o disposizioni vigenti in materia

## **21.3 Indirizzi per la progettazione di nuove costruzioni o di interventi su edifici esistenti**

Sulla base della lettura sulle caratteristiche dell'edificio esistente, così come elaborato in Descrizione Fondativa, si precisano i seguenti comportamenti edilizi dei quali è obbligatorio tener conto in sede di progettazione.

### **Nuova edificazione**

L'inserimento ambientale e le caratteristiche degli edifici di nuova edificazione sono generalmente specificate nelle schede di ogni Ne.

Sono pertanto generalmente ammesse le seguenti tipologie:

- edificio isolato
- aggregazione di edifici, costituiti da non più di quattro unità, da realizzarsi a schiera o in linea, con possibilità di sfalsamento tra singoli corpi di fabbrica.

In entrambi i casi dovranno essere preferite scelte progettuali che consentano un adattamento delle nuove costruzioni alla morfologia del terreno, limitando i movimenti di terra.

Per quanto riguarda gli allineamenti si dovranno generalmente rispettare gli allineamenti in riferimento alla viabilità di accesso e/o transito ed in relazione agli edifici circostanti.

In particolare, per quanto riguarda la viabilità è opportuno che i nuovi edifici presentino un prospetto rivolto verso strada, mentre per quanto riguarda il rapporto con gli edifici circostanti, il nuovo fabbricato si dovrà uniformare alla linea di allineamento prevalente rispetto ai confini e/o strada.

### **Ampliamenti**

Per quanto riguarda gli allineamenti si dovranno generalmente rispettare gli allineamenti in riferimento alla viabilità di accesso e/o transito ed in relazione agli edifici circostanti.

In particolare, per quanto riguarda la viabilità è opportuno che gli ampliamenti dei nuovi edifici consentano di mantenere un prospetto rivolto verso strada, mentre per quanto riguarda il rapporto con gli edifici circostanti, evitare che il nuovo fabbricato perda la continuità con la linea di allineamento prevalente rispetto ai confini e/o strada.

Gli ampliamenti proposti come sopraelevazione dovranno prevedere un'altezza massima del fabbricato non superiore a quella dell'edificio più alto adiacente o antistante, sia nel caso di fabbricati isolati che aggregati. In ogni caso, al fine di non alterare significativamente le caratteristiche volumetriche dell'edificio esistente, le sopraelevazioni costruzioni non potranno superare in altezza la linea retta congiungente le sommità (i colmi) delle coperture degli edifici sovrastanti e sottostanti.

Indipendentemente da queste norme di carattere generale, in relazione all'analisi sulle caratteristiche delle tipologie architettoniche individuate, si precisano ulteriori indicazioni progettali nel par.21.4 specificando che dovranno essere rispettate sia per interventi su edifici esistenti, così come classificati in Relazione Fondativa, sia per interventi di nuova edificazione. In quest'ultimo caso, per la realizzazione delle nuove costruzioni, occorrerà rispettare le indicazioni delle tipologie architettoniche che maggiormente si avvicinano a quelle proposte per il nuovo intervento.

#### 21.4 Indirizzi per la progettazione in relazione ai tipi edilizi individuati

Tipo edilizio						Manufatti accessori
Sigla	Descrizione	ampliamenti	Coperture	bucature	Materiali di finitura	Porticati e logge
Ag	aggregato di origine rurale	Verificare la coerenza compositiva con il complesso dell'aggregato. Disporre i nuovi volumi preferibilmente verso monte	Edifici esistenti: Mantenimento della copertura a falde nei corpi di derivazione rurale. Ampliamenti: Possibili coperture piane nel caso di corpi aggiunti	Edifici esistenti: Mantenimento della aperture esistenti e della prevalenza dei pieni sui vuoti. Ampliamenti: idem	Facciate. Intonaco a calce, tinte delle terre. Paramenti in pietra con stilatura profonda dei giunti Serramenti Persiane alla genovese Finestre con scuri interni Coperture Mantenimento ed integrazione delle coperture esistenti	In presenza di valori testimoniali sono ammissibili solo se non alterano il carattere dell'aggregato.
Ba	case a blocco affiancate	Sempre possibili, subordinati a SOI esteso ai blocchi confinanti.	Assimilate agli edifici posti a lato	Assimilate agli edifici posti a lato	Assimilate agli edifici posti a lato	Purché in coerenza linguistica
BI	case a blocco (isolato basso)	Sempre possibili senza particolari verifiche	Con prevalenza della copertura a falde	Prevalenza dei pieni sui vuoti	Facciate. Intonaco civile e/o a calce, tinte delle terre. Serramenti Persiane alla genovese, tapparelle Finestre con scuri interni Coperture tegole in laterizio, lastre	Sempre possibili senza particolari verifiche

Bla	condominio a blocco (isolato alto)	Sempre possibili purché con progetto esteso all'intero edificio. Nel caso di attuazioni parziali le stesse sono assentibili purché sia simulata la possibile evoluzione	Terrazza, tetto giardino-	Facciate. Intonaco civile e/o a calce, lastre, ecc. Serramenti Persiane alla genovese, tapparelle Brille soleil Coperture ; lastre in rame, alluminio, Reynzink, ecc.	Sempre possibili senza particolari verifiche
C	condominio				
C a	condominio articolato				
C c	condominio a corte				
C t	condominio a terrazze				
CSc	case continue	Sempre possibili, Assimilate agli edifici	Assimilate agli edifici	Assimilate agli edifici	subordinati alla presenza di
Lr	case in linea regolari	subordinati a SOI posti a lato esteso agli edifici confinanti.	edifici posti a lato	posti a lato	porticati e logge nella tipologia esistente nel contesto immediato.
La	case in linea articolate				Obbligo di SOI esteso agli edifici confinanti
PAG	porzione di aggregato				
Sa	case a schiera articolate				
Sr	case a schiera regolare				

CSI	case isolate / case su lotto	Sempre possibili senza particolari verifiche	Con prevalenza della copertura a falde	Prevalenza dei pieni sui vuoti	Facciate. Intonaco civile e/o a calce, tinte delle terre. Serramenti Persiane alla genovese, tapparelle Finestre con scuri interni Coperture tegole in laterizio, lastre	Sempre possibili senza particolari verifiche
Css	casa sotto strada	Sempre possibili a condizione di non interferire con le visuali pubbliche	Tetto piano. Tetto con prevalenza della copertura a falde	Prevalenza dei pieni sui vuoti	Facciate. Intonaco civile e/o a calce, tinte delle terre. Serramenti Persiane alla genovese, tapparelle Finestre con scuri interni Coperture tegole in laterizio, lastre, tetto giardino	Sempre possibili a condizione di non interferire con le visuali pubbliche
EA	edificio di derivazione rurale	Da verificare in rapporto alla presenza di valori testimoniali. Nel caso della presenza di valori testimonialipiane nel caso di corpi gli ampliamenti non potranno ridurli, menomarli o trasformarli	Edifici esistenti: Mantenimento della copertura a falde nei corpi di derivazione rurale. Ampliamenti: Possibili coperture piane nel caso di corpi aggiunti	Edifici esistenti: Mantenimento della aperture esistenti e della prevalenza dei pieni sui vuoti. Ampliamenti: idem	Facciate. Intonaco a calce, tinte delle terre. Paramenti in pietra con stilatura profonda dei giunti Serramenti Persiane alla genovese Finestre con scuri interni Coperture Mantenimento ed integrazione delle coperture esistenti	Le dimensioni e la possibilità di realizzazione sono subordinate al mantenimento dei valori testimoniali

Pm	palazzina moderna	Sempre possibili secondo le norme di dettaglio, senza particolari verifiche	A falde Piana	-	-	Sempre possibili secondo le norme di dettaglio, senza particolari verifiche
Pn	palazzina novecento	Sempre possibili secondo le norme di				Sempre possibili secondo le norme di dettaglio, con verifica delle coerenze linguistiche
VN	villa novecento	dettaglio, con				
VNp	villa novecento con parco	verifica delle coerenze linguistiche				
T	case a terrazze	Sempre possibili senza particolari verifiche	A falde Piana	-	-	Sempre possibili senza particolari verifiche
V	villa contemporanea	Sempre possibili senza particolari verifiche				Sempre possibili senza particolari verifiche



## 21.5 Indirizzi per la progettazione in relazione ai livelli di coerenza e completezza delle unità edilizie

### 1 Presenza di coerenze

Sigla	Descrizione
COER1.A	coerente con grado elevato di coerenza/completezza <i>Edifici nei quali il linguaggio ha raggiunto livelli soddisfacenti di coerenza stilistica e di completezza della costruzione, indipendentemente dal contesto e dagli edifici circostanti. La coerenza è indipendente dallo "stile" impiegato. E' identificata in edifici contemporanei, moderni, neoclassici, ecc. così come può riguardare gli esempi solitamente individuati come di pregio architettonico. La completezza riguarda il raggiungimento di un assetto che appare soddisfacente e privo di parti evidentemente mancanti.</i>
COER1.B	coerente con presenza di aggiunte Edifici dove il livello di coerenza riscontrato è assimilabile al precedente ma sono stati inseriti elementi aggiuntivi.
COER1.C	coerente con manomissioni parziali Edifici dove il livello di coerenza riscontrato è assimilabile al precedente ma sono stati inseriti elementi aggiuntivi. Le aggiunte hanno evidenza e sono distinguibili per linguaggio, dimensioni, forma, ecc. dal resto.
COER1.D	coerente con manomissioni consistenti Comprende i casi dove il livello di coerenza riscontrato contiene elementi contraddittori rispetto al linguaggio adottato La categoria descrive quei casi dove le "contraddizioni" sono presenti sino dalla costruzione dell'edificio e si manifestano come "errori" originari

### 2 Assenza di coerenze

Sigla	Descrizione	Comportamenti edilizi
COER2.A	privo di coerenze compositive Generalmente edifici realizzati per aggiunte successive di parti spesso prive di valori, accostate casualmente e ciascuna priva di elementi di pregio rilevabili.	Le aggiunte che la normativa di dettaglio consente (Superficie agibile in ampliamento, porticati, ecc.) dovranno tendere, per quanto possibile, alla realizzazione di un organismo con maggiori coerenze compositive rispetto allo stato attuale.
COER2.B	con scarse coerenze compositive Sono compresi i casi assimilabili al precedente ma con una gradazione superiore. Si riscontrano in questa categoria alcuni elementi di valore espressivo anche se inseriti in un contesto complessivo di scarsa qualità	Le aggiunte che la normativa di dettaglio consente (Superficie agibile in ampliamento, porticati, ecc.) dovranno tendere, per quanto possibile, alla realizzazione di un organismo con maggiori coerenze compositive rispetto allo stato attuale.

### 3 Presenza di squilibri altimetrici

Sigla	Descrizione
COER4.A1	squilibrio altimetrico: più alto di 1,2, n. Evidenzia i casi di edifici posti in contesti omogenei e da questi più dissonanti.
4.A2	alto di 1,2, n. Lo squilibrio altimetrico è di uno o più piani in alto rispetto ai contermini
4.A3..n	piani rispetto al contesto Gli edifici di riferimento sono quelli del più immediato contesto da definire per ogni singola situazione
COER4.B1	squilibrio altimetrico: più basso di 1,2, n. Evidenzia i casi di edifici posti in contesti omogenei e da questi più dissonanti.
4.B2	basso di 1,2, n. Lo squilibrio altimetrico è di uno o più piani in basso rispetto ai contermini
4.B3..n	piani rispetto al contesto Gli edifici di riferimento sono quelli del più immediato contesto da definire per ogni singola situazione

4 Unità edilizie estranee al contesto

Sigla	Descrizione		
COER5. A	estraneo al contesto	La "estraneità" è da misurare in relazione ai caratteri complessivi del contesto di riferimento. Il contesto infatti per contenere elementi di estraneità deve avere gradi di omogeneità elevati	Le aggiunte che la normativa di dettaglio consente (Superficie agibile in ampliamento, porticati, ecc.) dovranno tendere, per quanto possibile, all'integrazione nei caratteri del contesto. Il risultato è raggiungibile sia attraverso una omologazione ai caratteri del contesto che attraverso una accettazione dell'ormai consolidata estraneità. In questo caso le modificazioni apportate con gli interventi dovranno configurare un assetto qualitativamente elevato e dotato di una propria autonomia.
COER5. B	intrusione nel contesto	La categoria è simile alla precedente. Si differenzia per evidenza della estraneità da riferire soprattutto a contesti di pregio architettonico e/o storico	Le aggiunte che la normativa di dettaglio consente (Superficie agibile in ampliamento, porticati, ecc.) dovranno tendere, per quanto possibile, all'integrazione nei caratteri del contesto.

### 21.6 Norme di comportamento edilizio in ambiti e sub ambiti posti lungo strada.

Nella realizzazione di edifici e manufatti in ambiti e sub ambiti posti lungo strada dovranno essere osservate le seguenti regole e norme di comportamento edilizio:

#### Norme per la realizzazione di autorimesse lungo strada:

numero e posizione delle aperture	Il numero delle aperture dovrà essere limitato al minimo indispensabile per garantire la funzionalità dell'autorimessa. In particolare nel caso di autorimesse a box o di autorimesse singole in successione nel numero superiore a due, dovrà essere vietata la realizzazione di aperture consecutive singole a favore di una singola apertura di ingresso e uscita o, al massimo di due aperture.
Spazi di ingresso ed uscita carrabile	La posizione di porte, cancelli e simili per l'ingresso e l'uscita carrabile all'autorimessa dovranno essere posizionati in maniera tale da consentire la fermata di un veicolo al di fuori della carreggiata stradale (almeno mt. 5,00) o serviti da apertura automatizzata
Realizzazione di marciapiedi lungostrada	La costruzione di autorimesse lungo la strada dovrà garantire la realizzazione, a carico del soggetto attuatore, di un marciapiedi. Il marciapiedi avrà una larghezza minima di mt. 1,50 e caratteristiche di finitura prescritte dall'Ufficio Tecnico Comunale.
Materiali di finitura	Il muro di tamponamento lungo la strada dovrà essere realizzato in continuità con i muri di sostegno esistenti nei lotti confinanti. In linea di massima si prescrive l'utilizzo di pietra locale a vista con stilatura profonda dei giunti. I serramenti potranno essere costituiti da cancellate in ferro, porte basculanti preferibilmente con rivestimento in legno o simili.
Materiali di copertura	La copertura delle autorimesse interrate dovrà essere realizzata in continuità con le caratteristiche degli spazi a livello. Quando la copertura non sia direttamente collegata a unità edilizie si prescrive l'adozione del "tetto giardino" o, in alternativa, per problemi di quote, la pavimentazione con materiale da esterni congruente con quelli presenti nel contesto. Nel caso di autorimesse sottostrada la copertura potrà essere utilizzata per belvedere e/o percorso pubblico .

### *Norme per la realizzazione di posti auto lungo strada*

Posizione in rapporto alle visuali panoramiche	Quando possibile la realizzazione di parcheggi lungo strada dovrà essere sistemata lungo il lato a monte, al fine di non intervenire con le visuali panoramiche
Realizzazione di marciapiedi	Nella progettazione di parcheggi lungo strada dovrà essere prevista, quando possibile, la realizzazione di marciapiedi della larghezza minima di mt. 1,50.

### *Norme per la realizzazione di edifici lungo strada:*

Edifici sottostrada: interferenze paesaggistiche	Nel caso della realizzazione di edifici e/o manufatti posti sottostrada dovranno di massima essere evitate le interferenze con le visuali paesaggistiche esistenti.
Coperture degli edifici sottostrada	Al fine di limitare le interferenze paesaggistiche gli edifici ed i manufatti sottostrada potranno avere copertura piana, preferibilmente con "tetto giardino".

### **21. 7 Misure di mitigazione paesaggistica e di integrazione ambientale dei manufatti per depositi**

Fatto salvo quanto previsto dalle norme di dettaglio, prevalenti e di maggiore specificazione rispetto alle generali, la realizzazione dei depositi agricoli e dei depositi attrezzi potrà essere consentita;

- in interrato naturale nei terrazzamenti nel caso di depositi previsti in ambiti con queste caratteristiche;
- fuori terra nei casi di manufatti in ambiti non terrazzati o quando la realizzazione dell'interramento non sia praticabile.

La realizzazione dei manufatti dovrà seguire le seguenti regole di mitigazione paesaggistica e di integrazione ambientale:

1. depositi fuori terra, da prevedere in contesti urbani con terreno poco acclive o dove l'interramento non sia praticabile:

materiali:

pareti esterne	Integrazione con il contesto dell'orto utilizzando ad esempio il legno, pareti verdi (griglia metallica e rampicanti) o simili In presenza di muri di recinzione alti è preferibile addossarsi a questi
Copertura	Tegole in laterizio per le coperture inclinate (preferibilmente ad un solo spiovente). E' consentito l'uso di lastre in fibrocemento o simili quando accompagnate da pergolati o coperture vegetali
Serramenti	In legno o metallici (ferro verniciato)

disposizione nei confronti delle visuali panoramiche

Evitare di sistemare i manufatti al centro del lotto, scegliere posizioni laterali o

defilate. Verificare che la posizione non sia interferente o occludente le visuali panoramiche dai percorsi e dalle strade pubbliche  
forma ed integrazione nel paesaggio

Si raccomanda l'utilizzo di forme semplici, sporti di gronda contenuti, linguaggio minimale

## 2 depositi interrati, da prevedere in contesti con terreno terrazzato

materiali:

pareti esterne

Muro in pietra, in continuità con il muro del terrazzamento per il lato in vista

Copertura

Piana con tetto giardino in continuità con la sistemazione dei terrazzamenti

Serramenti

In legno o metallici (ferro verniciato)

disposizione nei confronti delle visuali panoramiche:

Evitare di sistemare i manufatti in posizione interferente o occludente con le visuali panoramiche dai percorsi e dalle strade pubbliche

forma ed integrazione nel paesaggio

E' preferibile l'interramento naturale nei terrazzamenti, adottando soluzioni mimetiche.

### 21.8 **Piscine, vasche e simili**

La realizzazione di piscine è disciplinata dalle normative specifiche contenute nella normativa di dettaglio.

Fatto salvo quanto previsto dalle norme di dettaglio, prevalenti e di maggiore specificazione rispetto alle generali, la realizzazione di piscine, vasche e simili dovrà seguire le seguenti regole di inserimento paesaggistico ambientale:

materiali:

Rivestimento della vasca

Piastrelle in ceramica, gres, marmo, teli in PVC, o simili, di colore chiaro.

Pavimentazioni esterne

In piastrelle o lastre o simili di colore tendente al grigio o alle terre chiare

disposizione nei confronti delle visuali panoramiche

Nei casi di maggiore interferenza accentuare le misure di mimetizzazione nella forma e nei colori  
forma ed integrazione nel paesaggio

Disporre i manufatti secondo le sistemazioni dei terreni esistenti. Nel caso di terrazzamenti inserire i manufatti all'interno dei terrazzi e delle sistemazioni esistenti, privilegiando una forma regolare. Qualora le condizioni non permettano l'inserimento nelle sistemazioni esistenti (larghezza dei terrazzamenti, altezza dei muri, ecc.) è consentita la realizzazione di nuovi muri e l'allargamento dei terrazzamenti

## **22. Programmazione urbanistica commerciale**

Qualsiasi intervento relativo alle attività commerciali dovrà risultare conforme alle vigenti norme di settore sia locale che sovra comunale, per quanto riguarda ogni parametro dimensionale o prescrittivo.

## **23. Adeguamenti del PUC**

Modifiche o integrazioni della disciplina di piano derivanti da disposizioni di Piani comunali di settore, in materia ambientale (Piano del rumore, Piano degli elettrodotti, Piano dell'aria, Piano dei rifiuti, Piano del risparmio energetico, ecc.) non comportano variante urbanistica.

## **24. Disciplina per l'adeguamento ed il rinnovo del patrimonio urbanistico edilizio esistente**

La disciplina per l'adeguamento ed il rinnovo del patrimonio urbanistico edilizio esistente è contenuta nell'All. B

## **25. Disposizioni finali e di raccordo**

### ***25.1 Rinvio a disposizioni legislative***

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti Norme, valgono le disposizioni di legge e di regolamento vigenti in materia urbanistica, edilizia, ambientale, paesistica e di igiene ambientale. Nel caso di modifica delle predette disposizioni, il rinvio si intenderà riferito alle disposizioni sostitutive.

### ***25.2 Raccordo con il Regolamento Edilizio e d'Igiene***

In caso di contrasto tra le disposizioni del Regolamento Edilizio e del Regolamento d'Igiene vigenti e quelle contenute nelle presenti Norme, valgono quest'ultime.

### ***25.3 Raccordo con gli studi sugli aspetti geologico-tecnici e sismici a corredo del P.U.C.***

In caso di contrasto tra le disposizioni delle presenti Norme e quelle contenute negli studi sugli aspetti geologico-tecnici e sismici a corredo del P.U.C., valgono queste ultime.

---