

COMUNE DI RIALTO

PIANO URBANISTICO COMUNALE

NORME DI CONFORMITA' E DI CONGRUENZA

Progettista: dott. arch. Carlo Berio
Collaboratori: arch. Paolo Piccinini
dott. Sara Rulli

Indice

CAPITOLO I: Norme generali

Art.1: Campo di applicazione

Art.2: Strumenti di applicazione del P.U.C.

Art.3: Relazione tra P.U.C. e disciplina paesistica di livello puntuale

Art.4: Progetti urbanistici operativi – Progetti norma

Art.5: Piano aziendale agricolo

Art.6: Progetti di riqualificazione ambientale

Art.7: Permesso di costruire convenzionato

Art.8: Permesso di costruire diretto

Art.9: Verifiche di ammissibilità ambientale

~~Art.9bis: Margini di flessibilità del PUC~~

Art.10: Struttura del piano urbanistico comunale

Art.11: Parametri urbanistici

Art.12: Superficie asservita (Sa) e applicazioni dell'indice

Art.13: Urbanizzazioni

Art.14: Archivio Urbanistico

Art. 14 bis: Energie alternative rinnovabili

CAPITOLO II: Norme di conformità

Art.14A: Ambiti di conservazione e di riqualificazione: destinazioni d'uso ammesse

Art.15: Ambiti di conservazione: insediamenti storici e relative aree di cornice (AC – S)

Art.16: Ambiti di conservazione: manufatti emergenti e relative aree di salvaguardia (AC – ME)

Art.16a: Ambiti di riqualificazione: area di presidio ambientale 1

Art.16b: Ambiti di riqualificazione: aree CT2, CT3, CT4, CT5, CT6, CT8, CT11, CT12, CT14, CT15, CT16, CT17.

CAPITOLO III: Norme di congruenza

Art.17: Ambiti di riqualificazione: aree per l'insediamento di aree produttive (AR – P)

Art.18: Distretti di trasformazione: aree CT1, CT9, CT10, ~~CT7a, CT7b~~

Art.19: Distretti di trasformazione: aree speciali (AS) e (AT)

CAPITOLO IV: Sistema delle infrastrutture

Art. 20: Infrastrutture viarie

Art. 21: Tracciamento di strade non indicate nel P.U.C.

Art. 22: Reti e attrezzature tecnologiche

Art. 23: Servizi pubblici: servizi istituzionali alla persona (IS –S e IS – I)

Art. 24: Servizi pubblici: verde pubblico (IS – V)

Art. 25: Servizi pubblici: parcheggi (IS – P)

Art. 26: Parcheggi e autorimesse private

Art. 27: Piste ciclabili

Art. 28: Recupero di vecchi sentieri

CAPITOLO V: Aree di produzione agricola

Art. 29: Definizioni

Art. 30: Destinazioni d'uso

Art. 31: Interventi edilizi in zone agricole: norme generali

Art. 32: Aree di produzione agricola di tipo tradizionale (AA – PR)

Art. 33: Aree di produzione agro – silvo – pastorale (AA – SA)

Art. 33 bis: Ambiti di riqualificazione: fascia fluviale del torrente Porra (AR – F)

Art. 34: Attrezzature per agriturismo

Art. 35: Attività artigianali insediabili in aree di produzione agricola

Art. 36: Trasformazioni fondiarie

Art. 37: Serbatoi idrici

Art. 38: Volumi tecnici

Art. 39: Serbatoi deposito carburante

Art. 40: Ricoveri per animali, stalle e attrezzature per zootecnia

CAPITOLO VI: Norme paesistiche su tipologie edilizie e materiali

Art. 41: Prescrizioni generali sulle tipologie edilizie e sui materiali

Art. 42: Tipologie edilizie a schiera

Art. 43: Tipologie edilizie in linea derivate per rifusione

Art. 44: Il tipo a blocco

Art. 45: Tipologie edilizie residenziali destinate alla produzione

Art. 46: Materiali e loro uso

Art. 47: Facciate

Art. 48: Coperture di fabbricati residenziali e annessi rustici

Art. 49: Elementi esterni

Art. 50: Sistemazioni esterne: pavimentazioni e recinzioni

Art. 51: Insegne, tende, pergole e tettoie

CAPITOLO VII: Sistemazioni ambientali

Art. 52: Norme generali di intervento ambientale

Art. 53: Assetto vegetazionale

Art. 54: Norme generali: tutela dell'ambiente urbano

Art. 55: Viabilità

Art. 56: Strade urbane minori e di servizio alla residenza

Art. 57: Spazi pubblici pedonali

Art. 58: Giardini e spazi verdi privati

Art. 59: Sistemazione delle aree a verde pubblico

Art. 60: Parcheggi

ALLEGATO A: Elenco degli interventi di ampliamento volumetrico relativi alle domande

CAPITOLO I

NORME GENERALI

<u>Art. 1 - Campo di applicazione</u>
--

* Il presente Piano Urbanistico Comunale (PUC) definisce l'assetto territoriale del Comune di **Rialto**, con lo scopo di:

- a) tutelare l'integrità fisica e l'identità culturale del territorio;
- b) valorizzare le risorse ambientali e le economie locali;
- c) disciplinare le trasformazioni territoriali conseguenti ad interventi di tipo edilizio, infrastrutturale, vegetazionale e geomorfologico ed azioni aventi comunque incidenza sull'uso e sull'organizzazione del territorio.

* Il presente PUC è sostitutivo a tutti gli effetti del vigente Strumento Urbanistico Generale e nel prosieguo delle presenti norme di attuazione esso verrà denominato semplicemente PUC.

* Ogni intervento comportante trasformazione del territorio comunale come da comma 1 punto c) del presente articolo deve rispettare, oltre alle leggi vigenti ed i vincoli imposti da specifiche norme di settore di livello sovraordinato, le prescrizioni del PUC, ossia:

- l) rispettare gli indirizzi contenuti nel documento degli obiettivi;
- b) inquadarsi entro la zonizzazione costituente la struttura del piano, contenuta dell'apposito elaborato cartografico;
- c) uniformarsi alle norme di conformità e di congruenza;
- d) rispettare gli indirizzi normativi della disciplina paesistica di livello puntuale.

* Le presenti norme di conformità e congruenza contengono, per ogni ambito e distretto individuati nella "struttura del Piano", la disciplina paesistica di livello puntuale, che fa parte integrante e sostanziale del PUC ed è a sua volta approfondita all'interno degli appositi elaborati, facenti parte del P.U.C..

* Nella "Struttura del Piano", in caso di eventuali non corrispondenze fra tavole a scala diversa, fa sempre testo la tavola a scala più dettagliata.

~~* Il Sindaco, nel rispetto della legislazione vigente, previa deliberazione del Consiglio Comunale ad espletamento delle necessarie procedure a norma della Legge 6 Agosto 1967 n.765 art.41 quater e s.m.i., potrà autorizzare deroghe alle presenti norme e alle previsioni di PUC per edifici od impianti pubblici o di pubblico interesse.~~

~~* Tali deroghe sono limitate alla superficie lorda massima, all'altezza massima delle costruzioni, alla distanza minima delle costruzioni dai fabbricati contermini, alla distanza dagli assi e dai fili stradali. (vedi voto CTU Prov. Savona n. 659 del 28.11.2007)~~

<u>Art.2 – Strumenti di attuazione del P.U.C.</u>
--

* Il PUC si attua a mezzo di:

- l) progetti urbanistici operativi (PUO), ai sensi dell'art.50 della L.R. 36/97 e s.m.i.;
- b) permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 6 giugno 2003, n. 380;
- f) permesso di costruire;
- g) accordi di pianificazione, ai sensi dell'art.57 della L.R. 36/97 e s.m.i.;
- ~~h) accordi di programma, ai sensi dell'art.58 della L.R. 36/97 e s.m.i.;~~
- ~~i) conferenze di servizi di cui all'art.59 della L.R. 36/97 e s.m.i.; (vedi voto CTU Prov. Savona n. 659 del 28.11.2007)~~
- l) progetti di opere pubbliche.

* Lo sviluppo operativo del PUC può essere gestito dal Comune tramite Programma Attuativo (PA), ai sensi dell'art.55 della L.R. 36/97 e s.m.i..

* I casi in cui è necessario procedere con ciascuno dei suddetti strumenti sono indicati nelle singole norme di ambito/distretto, in relazione alle sigle riportate sulle tavole della struttura del piano.

* Le aree disciplinate da strumenti urbanistici attuativi già approvati, redatti ai sensi della legislazione previgente alla L.R. 36/97, restano normate secondo le prescrizioni contenute negli strumenti urbanistici stessi.

Art.3 – Relazione tra PUC e disciplina paesistica di livello puntuale

Nel presente PUC, le parti normative inerenti la “disciplina paesistica di livello puntuale”, redatte ai sensi dell’art.8 della Legge Regionale 2/5/91 n.6, sono inserite all’interno delle norme di conformità e congruenza relative a ciascun ambito/distretto; ulteriori approfondimenti sono anche contenuti all’interno dei fascicoli “disciplina paesistica di livello puntuale”, “disciplina paesistica di livello puntuale: schemi di riferimento” e “disciplina paesistica di livello puntuale: studi preliminari”.

Art.4 - Progetti urbanistici operativi – progetti norma

* I **Progetti urbanistici operativi (PUO)** devono contenere gli elementi urbanistici, edilizi, economici e gestionali idonei a realizzare lo sviluppo operativo dei distretti di trasformazione, e come tali il contenuto degli stessi dovrà essere conforme al dettato dell’art. 50 della LR 36/97.

* I PUO devono, in particolare, indicare i soggetti attuatori degli interventi, le modalità finanziarie e gestionali delle diverse operazioni previste, i tempi previsti per le trasformazioni.

* Essi devono contenere: una relazione illustrativa che illustri i contenuti di cui al comma precedente, la documentazione grafica e/o descrittiva dello stato di fatto, il progetto in scala adeguata degli interventi previsti, le norme di attuazione, i protocolli di intesa con Amministrazioni Pubbliche e/o Enti di Gestione interessati dal progetto, uno schema di convenzione urbanistica, l’elenco delle particelle catastali comprese nel PUO.

- * Il PUO dovrà contenere lo Studio di Sostenibilità Ambientale di cui all'art. 11 comma 4 della LR 36/97 e s.m. e i.
- * Le singole norme di ambito/distretto contenute nella presente normativa, indicano espressamente in quali aree sono da porre in esecuzione obbligatoriamente i Progetti urbanistici operativi.
- * Per **progetto-norma (P-N)**, si intende una serie di criteri e prestazioni, corredate da uno o più schemi grafici, che sintetizzano gli scopi degli interventi di trasformazione previsti dal PUC, il principio e la regola insediativa da osservare, la quantità di suolo pubblico e privato da destinare ai diversi usi.
- * Il P-N non costituisce strumento di attuazione del PUC, bensì uno studio propedeutico al rilascio del titolo abilitativo.
- * L'approvazione dei P-N è di competenza consiliare e la loro attuazione avviene mediante rilascio di concessioni edilizie convenzionate. In assenza dei P-N, negli ambiti ove essi sono prescritti, si può intervenire solo mediante PUC. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria devono essere eseguite contestualmente all'edificazione.
- * L'attuazione delle previsioni edificatorie nelle zone disciplinate da progetto-norma avviene attraverso il rilascio del titolo abilitativo per stralci funzionali (con superficie minima stabilita di volta in volta), all'interno dei quali il disegno delle urbanizzazioni primarie (principalmente opere viarie) assume una forma organica e definita (seppur parziale rispetto al disegno della configurazione finale dell'area).
- * Ogni stralcio funzionale può realizzarsi quando lo richiedano i soggetti che sono proprietari di almeno il 51% dell'area inclusa in termini di superficie.
- * L'Amministrazione comunale ha la facoltà, in ogni momento, di acquisire la disponibilità di terreni per procedere all'esecuzione diretta delle opere viarie e infrastrutturali, previo compimento delle procedure di legge.

Art. 5 - Piano aziendale agricolo

- * Il Piano Aziendale agricolo non costituisce strumento di attuazione del PUC, bensì uno studio propedeutico al rilascio del titolo abilitativo.
- * All'interno del Piano Aziendale agricolo dovranno essere elencati gli estremi catastali dei terreni facenti parte del Fondo Rustico, indicando per ciascuno di essi: foglio catastale, mappale, superficie, destinazione d'uso in atto.
- * A tale elencazione dovrà seguire una breve relazione tecnico economica nella quale devono essere dettagliatamente descritti, con documenti di analisi e elaborati grafici, i seguenti elementi:
 1. Lo stato di fatto dell'azienda agricola (se già esistente), ossia: stato di coltivazione dei terreni secondo la suddivisione particellare e definizione dello stato fitosanitario delle coltivazioni (con riferimento alle loro produttività accertate, dichiarate o stimate); il capitale fondiario; il capitale di esercizio, eventuali servitù presenti. Per le aziende di nuovo impianto tali elementi dovranno essere definiti in termini di previsione.
 2. La descrizione delle diverse attività produttive che si intendono avviare, potenziare o confermare (es.: vari tipi di coltura, attività legate alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, allevamenti ed attività zootecniche in genere).
 3. La dimensione economica dell'Azienda, che corrisponde all'ammontare del reddito lordo complessivo aziendale (ossia alla somma dei valori dei singoli redditi ottenuti moltiplicando il reddito unitario di ciascuna

coltivazione o categoria di bestiame, rispettivamente per la relativa superficie ed il relativo numero di capi presenti nell'azienda). La dimensione economica aziendale come qui indicata va intesa come valore di massima, al fine di poter qualificare l'azienda agricola nei suoi elementi costitutivi principali.

4. Il tipo di conduzione agricola che si intende praticare (famigliare o con apporto di manodopera).

5. I miglioramenti fondiari che si intendono introdurre, in relazione ai sistemi di irrigazione e approvvigionamento di acqua, ai sistemi di coltivazione, al miglioramento delle infrastrutture connesse alla produzione agricola (strade interpoderali, reti elettriche o di altro tipo, fabbricati di servizio, fasce terrazzate), alle sistemazioni delle aree esterne in generale. Giustificazione tecnico estimativa di massima degli interventi.

6. I fabbricati di servizio alla produzione agricola che si intendono eventualmente costruire, con indicazione dei calcoli tecnici dimostranti che i nuovi volumi previsti rispondono ai parametri quantitativi indicati dal PUC. Descrizione dei nuovi fabbricati con riferimento alla tecnica costruttiva ed ai materiali impiegati, elaborati grafici di progetto (piante e sezioni), in scala non inferiore a 1: 100.

7. Caratteristiche ambientali e paesaggistiche. Ossia: giacitura e morfologia dei terreni; esposizione e soleggiamento; caratteristiche geopedologiche dei terreni; presenza di acqua e situazione della falda; vegetazione spontanea ed eventuale presenza di bosco, prato o pascolo; manufatti o strutture di valore storico architettonico.

8. Atto di fideiussione bancaria a garanzia finanziaria di una gestione aziendale di almeno 5 anni (con riferimento alla sola conduzione aziendale, senza comprendere fabbricati e/o manufatti): [tale atto dovrà essere contenuto all'interno della convenzione \(sottesa al Piano Aziendale Agricolo\) quale garanzia per l'esecuzione degli interventi contenuti e previsti nel Piano Aziendale Agricolo.](#)

* L'azienda agricola non va comunque intesa, ai fini dell'applicazione della presente norme, unicamente in senso economico - imprenditoriale, ma soprattutto come strumento per il mantenimento di una fruizione agricola del territorio, indipendentemente dalla quantità di reddito prodotto.

* Per attività zootecniche dovrà prevedere ad integrazione di quanto sopra:
- esauriente relazione tecnica circa le modalità di smaltimento dei rifiuti organici;
- relazione tecnica circa la dotazione di impianti di depurazione.

Art.6 - Progetti di riqualificazione ambientale

• Il Progetto di Riqualificazione ambientale non costituisce strumento di attuazione del PUC, bensì uno studio propedeutico al rilascio del titolo abilitativo.

• Il progetto di riqualificazione ambientale é finalizzato a definire le opere da eseguirsi e le modalità di intervento sulle sistemazioni esterne, con riferimento ai tipi di materiali da impiegarsi, alle tecniche di riqualificazione ambientale ed ecologica del territorio, ai criteri di gestione del verde.

• All'interno di detto progetto devono essere indicati: gli estremi catastali riferentesi all'intervento: numeri mappali, superfici, destinazioni d'uso in atto.

* A tale elencazione dovrà seguire una breve relazione tecnico economica nella quale devono essere dettagliatamente descritti, con documenti di analisi e elaborati grafici, i seguenti elementi:

1 - All'interno di un elaborato grafico lo stato di fatto dei terreni oggetto dell'intervento: tipo di copertura verde attualmente esistente, presenza o meno di coltivazioni agricole in atto

La schedatura, il censimento e la consistenza di eventuali manufatti di servizio, tipo di sistemazioni esterne attualmente esistenti (con indicazioni delle tipologie e dei materiali ricorrenti), quali ad esempio: muretti a secco, recinzioni in pietra, sistemazioni dei suoli, opere irrigue, ecc.: tale schedatura dovrà comprendere, per ogni manufatto, la sua indicazione cartografica, uno schema del rilievo e una relazione descrittiva.

2 - Caratteristiche ambientali e paesaggistiche, ossia: giacitura e morfologia dei terreni; esposizione e soleggiamento; caratteristiche geopedologiche dei terreni; presenza di acqua e situazione della falda; vegetazione spontanea ed eventuale presenza di bosco, prato o pascolo; manufatti o strutture di valore storico architettonico.

3 - Una tavola comprendente la proposta di riqualificazione e sistemazione del terreno in relazione a quanto

evidenziato dagli studi sullo stato di fatto, individuando il tipo di sistemazione dei terreni che si intende operare:

recupero e restauro ambientale del verde, integrazione dei manufatti esistenti, tipi di coltivazione che si intende

eventualmente mantenere o attivare, aree da rinaturalizzare, collegamenti con le opere viarie esistenti, rapporti tra

edificato e terreno. Giustificazione tecnico estimativa di massima di detti interventi.

4 – Elaborati grafici (disegni e relazioni descrittive) sufficienti alla specificazione dei fabbricati che si intendono costruire, con riferimento alle tipologie edilizie, ai materiali da impiegarsi, alle tecniche costruttive.

Il Progetto di Riqualificazione ambientale, in quanto strumento propedeutico al rilascio del titolo edilizio, viene approvato contestualmente al permesso di costruire o con il SUA richiesto per l'intervento.

Art.7 – Permesso di costruire convenzionato

• Nei casi previsti dalla presente normativa, negli ambiti di conservazione e di riqualificazione allorchè l'intervento richieda opere infrastrutturali eccedenti i semplici allacciamenti alle reti di urbanizzazione primaria, ovvero opere di riqualificazione urbanistica e ambientale, si configuri come lottizzazione (secondo il disposto dell'art. 18 della legge 28 febbraio 1985 n. 47) o ricada in territori di presidio ambientale (di cui all'art. n. 36 della LR 36/97 e s.m. e i.), il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale può rilasciare permessi di costruire convenzionati previa stipula, da parte dei soggetti attuatori di apposito atto unilaterale d'obbligo che preveda:

a) l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza all'intervento che si rendano necessarie, nonché di alcune opere di urbanizzazione secondaria di fruizione collettiva a disposizione del bacino di utenza interessato dall'intervento, da reperirsi eventualmente anche al di fuori di tale bacino;

b) la cessione delle opere di cui sopra, o il loro vincolo ad uso pubblico, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti a norma della vigente legislazione in materia;

c) le garanzie finanziarie ed i termini per l'adempimento dei relativi impegni.

d) in caso di interventi ricadenti in territori di presidio ambientale, il contenuto dell'atto unilaterale d'obbligo resta disciplinato dall'art. n. 36 della LR 36/97 e s.m. e i.

• Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono elencati nel successivo articolo 13 delle presenti norme.

- Sono equiparabili ad opere di urbanizzazione primaria le opere di riqualificazione urbana (comprese le opere di arredo urbano) ed ambientale (tutela e valorizzazione degli elementi ambientali).

- Nella convenzione dovranno essere individuati spazi per le aree a parcheggio ed eventuali possibilità di allargamento della strada (nel caso si tratti di interventi dove le proprietà confinano con tracciati di viabilità pubblica la convenzione potrà prevedere la possibilità di chiedere un arretramento per migliorare l'accessibilità e la fruibilità della strada pubblica).

Dovrà inoltre prevedere il coordinamento delle urbanizzazioni in base ai programmi e alle infrastrutture di carattere pubblico previste dall'Amministrazione.

Gli oneri per detti interventi non dovranno comunque superare il doppio del valore dovuto per legge.

La convenzione dovrà inoltre prevedere, in accordo con le esigenze dell'Amministrazione, la disposizione di isole ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti, in numero adeguato, possibilmente schermate alla vista e alla radiazione solare diretta, facilmente accessibili sia agli utenti sia ai gestori dei servizi di raccolta.

Art.8 – Permesso di costruire diretto

* L'attuazione delle previsioni del PUC , salvi i casi di obbligo di PUO ovvero di obbligo di permesso di costruire convenzionato, avviene mediante il rilascio di titolo abilitativo diretto in conformità alle leggi vigenti, fatti salvi i casi di denuncia di inizio di attività senza provvedimento eventualmente previsti dalla legislazione in vigore.

Art. 9 – Verifiche di ammissibilità ambientale

- Il PUC prevede, per le aree di particolare criticità ambientale rispetto a determinati usi, la predisposizione di strumenti propedeutici al rilascio del titolo edilizio e di strumenti di verifica di compatibilità ambientale degli interventi che eventualmente si intendono realizzare. Tali aree sono individuate in accordo con le prescrizioni del P.T.C.P., laddove quest'ultimo rende obbligatoria la redazione di una Studio Organico di Insieme (art. 32 bis delle Norme di Attuazione del P.T.C.P.).

- Per gli interventi in aree di particolare criticità ambientale, i suddetti studi propedeutici al rilascio del titolo edilizio e gli strumenti di verifica di compatibilità ambientale dovranno prestare particolare attenzione, attraverso la predisposizione di adeguati indirizzi e azioni di mitigazione, alla corretta gestione dei cantieri edili tale da ridurre massimamente il loro impatto sull'ambiente in termini di degrado fisico delle aree interessate, accessibilità con mezzi di cantiere, smaltimento e recupero dei rifiuti di costruzione, permanenza nel tempo, rumorosità, interferenza anche temporanea con gli ecosistemi presenti, corretto uso di risorse energetiche ed idriche.

- Detti strumenti dovranno inoltre predisporre adeguate misure di mitigazione degli impatti (anche sull'ambiente acustico, a seguito del puntuale raffronto con la zonizzazione acustica comunale) in caso di interventi all'interno di aree ad alta valenza ambientale o di marcato rischio (in base alle indicazioni sia della Carta Bionaturalistica della Regione Liguria, sia delle Aree pSic e delle Aree Protette Provinciali, del Piano di Zonizzazione Acustica Comunale, ecc...).

• Sono strumenti propedeutici al rilascio del titolo edilizio (applicabili nei casi non inclusi nell'elenco dell'ultimo comma del presente articolo quali gli interventi in aree di particolare criticità ambientale, intendendosi per questi ultimi tutti gli interventi assentibili all'interno dei distretti di trasformazione):

- Lo *Studio Organico d'Insieme* come definito dal P.T.C.P.
- Lo *Studio Ambientale di Dettaglio* nel quale vanno specificati:

All'interno di un elaborato grafico lo stato di fatto dei terreni oggetto dell'intervento: tipo di copertura verde attualmente esistente, presenza o meno di coltivazioni agricole in atto

La schedatura, il censimento e la consistenza di eventuali manufatti di servizio, tipo di sistemazioni esterne attualmente esistenti (con indicazioni delle tipologie e dei materiali ricorrenti), quali ad esempio: muretti a secco, recinzioni in pietra, sistemazioni dei suoli, opere irrigue, ecc.: tale schedatura dovrà comprendere, per ogni manufatto, la sua indicazione cartografica, uno schema del rilievo e una relazione descrittiva.

Caratteristiche ambientali e paesaggistiche, ossia: giacitura e morfologia dei terreni; esposizione e soleggiamento; caratteristiche geopedologiche dei terreni; presenza di acqua e situazione della falda; vegetazione spontanea ed eventuale presenza di bosco, prato o pascolo; manufatti o strutture di valore storico architettonico.

Una tavola comprendente la proposta di riqualificazione e sistemazione del terreno in relazione a quanto evidenziato dagli studi sullo stato di fatto, individuando il tipo di sistemazione dei terreni che si intende operare: recupero e restauro ambientale del verde, integrazione dei manufatti esistenti, tipi di coltivazione che si intende eventualmente mantenere o attivare, aree da rinaturalizzare, collegamenti con le opere viarie esistenti, rapporti tra edificato e terreno. Giustificazione tecnico estimativa di massima di detti interventi.

Elaborati grafici (disegni e relazioni descrittive) sufficienti alla specificazione dei fabbricati che si intendono costruire, con riferimento alle tipologie edilizie, ai materiali da impiegarsi, alle tecniche costruttive.

Lo Studio Ambientale di Dettaglio, in quanto strumento propedeutico al rilascio del titolo edilizio, viene approvato contestualmente al permesso di costruire o con il SUA richiesto per l'intervento.

- Costituisce strumento di verifica di compatibilità ambientale
 - La *Verifica ambientale*, costituita dagli stessi elaborati di cui al punto precedente, salvo che le verifiche di tipo geologico e geomorfologico.

Le verifiche ambientali di cui sopra vanno eseguite solo nei seguenti casi:

- Usi residenziali e turistici: interventi che, nel complesso, superino i 500 mq di SLU;
- Usi produttivi: in tutti i casi prescritti;
- Usi agricolo-produttivi: interventi che prevedano impegni di superficie agraria superiori a 5.000 mq;

- Usi agricolo-forestali e zootecnici: in tutti i casi prescritti;
- Usi ricreativi: in tutti i casi prescritti;
- Usi infrastrutturali: in tutti i casi prescritti.

Art. 9 bis – Margini di flessibilità del PUC

Margini di flessibilità per gli ambiti di conservazione

—rientrano nella flessibilità del PUC:

- 1) ~~gli interventi inerenti nel campo degli arredi, della circolazione e della sosta~~
- 2) ~~le disposizioni edilizio urbanistiche relative al regolamento dei dehors, delle tettoie ecc.~~
- 3) ~~limitate modifiche delle zone urbanistiche dovute ad una più precisa corrispondenza con le partizioni catastali e con lo statuto dei luoghi~~
- 4) ~~variazioni entro il 10% degli incrementi volumetrici previsti per destinazioni a servizi~~

—rientrano nell'aggiornamento del PUC

- 1) ~~la ridefinizione e l'individuazione di nuove zone di degrado e fronti di contrasto~~

—sono modificabili in sede di variante parziale al PUC

- 1) ~~le aree ed i vincoli destinati a servizi pubblici, oltre alla natura e al tipo di servizio, nel rispetto della dimensione complessiva delle dotazioni previste.~~

Margini di flessibilità per gli ambiti di riqualificazione

—rientrano nella flessibilità del PUC:

- 1) ~~limitate modifiche delle zone urbanistiche dovute ad una più precisa corrispondenza con le partizioni catastali e con lo statuto dei luoghi~~
- 2) ~~flessibilità del 10% degli incrementi volumetrici previsti in caso di soluzioni fortemente migliorative della viabilità, con particolare riguardo agli innesti e allo sviluppo della tratta stradale attuata dai privati.~~

—rientrano nell'aggiornamento del PUC

- 1) ~~La previsione di incrementi volumetrici o di SLA fino al 10% in più della disposizione normativa, giustificati da emergenti ragioni di interesse pubblico (nel caso di cessioni di aree pubbliche destinate al parcheggio e al verde in misura almeno superiore a 100 mq ogni 100 mc) e comunque rientranti nella soglia massima attribuita all'ambito~~

—sono modificabili in sede di variante parziale al PUC

- 1) ~~le modifiche delle aree e dei vincoli destinati a servizi pubblici, oltre alla natura e al tipo di servizio, nel rispetto dei limiti quantitativi previsti dal PUC~~

Margini di flessibilità per gli ambiti agricoli (AA – PR, AA – SA, AR – F)

—rientrano nella flessibilità del PUC:

~~1) ——— limitate modifiche delle zone urbanistiche dovute ad una più precisa corrispondenza con le partizioni catastali e con lo statuto dei luoghi~~

~~— rientrano nell'aggiornamento del PUC~~

~~1) ——— In sede di formazione di Piano aziendale di sviluppo agricolo, alcune parti idonee del territorio dell'Ambito comprese nelle zone AA — SA potranno essere trasferite in aree AA — PR, nel rispetto della disciplina paesistica e vegetazionale vigente.~~

Margini di flessibilità per i distretti di trasformazione

~~— rientrano nella flessibilità del PUC:~~

~~1) ——— limitate modifiche delle zone urbanistiche dovute ad una più precisa corrispondenza con le partizioni catastali e con lo statuto dei luoghi~~

~~— rientrano nell'aggiornamento del PUC~~

~~1) La previsione di incrementi volumetrici o di SLA fino al 10% in più della disposizione normativa, giustificati da emergenti ragioni di interesse pubblico (nel caso di cessioni di aree pubbliche destinate al parcheggio e al verde in misura almeno superiore a 100 mq ogni 100 mc) e comunque rientranti nella soglia massima attribuita all'ambito~~

~~— sono modificabili in sede di variante parziale al PUC~~

~~1) le modifiche delle aree e dei vincoli destinati a servizi pubblici, oltre alla natura e al tipo di servizio, nel rispetto dei limiti quantitativi previsti dal PUC~~

Art. 10 - <u>Struttura del piano urbanistico comunale</u>
--

* La struttura del piano comunale di Rialto, ai fini dell'applicazione del presente PUC, suddivide il territorio in:

1. Ambiti di conservazione:

• AC-S Insediamenti storici e relative aree di cornice paesistica

* AC-ME Manufatti emergenti e relative aree di salvaguardia

2. Ambiti di riqualificazione

* AR-F Fascia fluviale del Torrente Porra

• CT2, CT3, CT4, CT5, CT6, CT8, CT11, CT12, CT14, CT15, CT16, CT17

* area di presidio ambientale 1

3: Distretti di trasformazione

* CT1, ~~CT7a, CT7b~~, CT9, CT10

* AS e AT Aree speciali

- * AR-P Aree per l'insediamento di attività produttive

4. Sistema delle infrastrutture (aree ed attrezzature per le attività collettive e di interesse generale)

- Infrastrutture viarie (esistenti e di progetto) e reti tecnologiche
- IS-I Servizi di interesse comune ed istruzione
- IS-S Servizi istituzionali
- IS-V Verde pubblico
- IS-P Parcheggi pubblici
- IS-C Aree cimiteriali

5. Aree di produzione agricola e di presidio ambientale (ambiti di conservazione e riqualificazione)

- * AA-PR Aree di produzione agricola di tipo tradizionale
- * AA-SA Aree di produzione agro-silvo pastorale e salvaguardia ambientale

* Gli ambiti di conservazione, di riqualificazione, i distretti di trasformazione e le aree di produzione agricola e di presidio ambientale presentano le seguenti corrispondenze con le zone omogenee di cui al D.M. 1444/61:

- * aree AC – S = zone omogenee A
- * aree AC – ME = zone omogenee A
- * area AR – F = zone omogenee A
- * aree CT 1, CT 9, CT 10, ~~CT 7a, CT 7b~~ = zone omogenee C
 - * altre aree CT 2, CT 3, CT 4, CT 5, CT 6, CT 8, CT 11, CT 12, CT 14, CT 15, CT 16, CT 17, e area di presidio ambientale 1 = zone omogenee B
- * aree AR – P = zone omogenee D
- * aree speciali AS e AT = zone omogenee D
- * aree AA – PR = zone omogenee E
- * aree AA – SA = zone omogenee E
- * aree IS – P, IS – I, IS – S, IS - V = zone omogenee F

Art.11 - Parametri urbanistici

- * Ai fini dell'applicazione del presente PUC, i parametri urbanistici rilevanti si intendono così definiti:

1. Superficie lorda d'uso (SLU)

- * Ai fini del computo dell'edificabilità ammessa e per la stima dei carichi insediativi derivanti dalle destinazioni residenziali, produttive e ricettive, la superficie lorda d'uso (SLU) è la somma delle superfici dei singoli piani abitabili o fruibili, comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali.
- * Per piano abitabile si intende l'insieme dei locali o vani abitabili con altezza interna media non inferiore a metri 2,70.
- * Per piano fruibile s'intende l'insieme dei locali o vani adibiti a funzioni diverse dalla residenza ma che comunque prevedano la permanenza di persone, aventi altezza interna media non inferiore a metri 3,50.

* Nel caso di piani ricavati nel sottosuolo, mentre sono da computare tutte le parti adibite a qualsiasi attività che richiedano la permanenza di persone, sono invece da escludere quelle adibite a cantine al servizio delle singole unità immobiliari, ad autorimesse, ai servizi tecnici dei fabbricati, i sottotetti non abitati o destinati a servizi abitativi. Sono invece da includere nel calcolo per una quota pari al 50% gli aggetti aperti, le terrazze, i balconi, le logge o loro porzioni sporgenti oltre 1,50 metri dal filo esterno dei muri perimetrali.

* Le superfici dei solai orizzontali e delle proiezioni orizzontali di quelli inclinati, relative a scale esterne (se diverse da quelle necessarie a collegare la quota del terreno sistemato circostante l'edificio ed il piano primo dell'edificio stesso) e a corridoi scoperti in aggetto per uso di disimpegno o di comunicazione, anche non circoscritti su tutti i lati da muri perimetrali, vanno computate, ai fini della determinazione della superficie lorda abitabile (o d'uso), con le stesse modalità di cui al primo capoverso della presente definizione.

* La disposizione di cui al comma precedente non si applica nei confronti delle scale esterne prescritte ai sensi della normativa antincendio.

1a. Superficie lorda di piano (Sp)

* Ai fini del calcolo del volume di un fabbricato, la superficie lorda di piano è la somma di tutte le superfici lorde del solaio orizzontale e delle proiezioni orizzontali di quelli inclinati in esso compresi.

* Sono da escludere dal computo della superficie lorda gli aggetti aperti, le terrazze, i balconi, le logge o loro porzioni non sporgenti oltre 1,50 metri dal filo esterno dei muri perimetrali; le parti eccedenti tale limite sono invece da computare per una quota pari al 50% della loro superficie. Sono altresì da escludersi le superfici delle scale esterne di accesso al primo piano dell'edificio (ossia al secondo piano fuori terra)

* Le superfici dei solai orizzontali e delle proiezioni orizzontali di quelli inclinati, relative a scale esterne (se diverse da quelle necessarie a collegare la quota del terreno sistemato circostante l'edificio ed il piano primo dell'edificio stesso) e corridoi scoperti in aggetto per uso di disimpegno o di comunicazione, anche non circoscritti su tutti i lati da muri perimetrali, vanno computate, con le stesse modalità di cui al primo capoverso della presente definizione.

* La disposizione di cui al comma precedente non si applica nei confronti delle scale esterne prescritte ai sensi della normativa antincendio.

1b. Altezza lorda di piano (Hp)

* Ai fini del calcolo del volume di un fabbricato, la superficie lorda di piano è la distanza tra gli estradossi del solaio di calpestio e del solaio soprastante

* Nel caso in cui il solaio soprastante o una sua porzione non sia orizzontale, per altezza lorda ad esso relativa, o alle porzioni inclinate, è da intendersi la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale, mediano tra le quote minima e massima degli estradossi delle singole porzioni inclinate.

1c. Volume di un fabbricato (V)

* Il volume di un fabbricato è la somma dei prodotti della superficie lorda di ogni piano per la rispettiva altezza lorda, con l'esclusione delle autorimesse pertinenziali al fabbricato, nonché dei servizi pubblici o di uso pubblico di cui all'art. 3 del Decreto Interministeriale 2/4/1968 e s.m.i., compresi nello stesso fabbricato avente destinazione d'uso prevalentemente diversa.

* Sono esclusi dal computo del volume le altre pertinenze del fabbricato e le autorimesse private non pertinenziali, sempreché entrambe siano poste al di sotto del piano di spiccato, come definito al punto 6 del presente articolo.

* Sono inoltre esclusi dal computo del volume i volumi tecnici (per es.: cabine elettriche interne ai fabbricati) e i locali sottotetto destinati a servizi accessori delle sottostanti unità immobiliari.

2. Altezza di un fabbricato

* L'altezza di un fabbricato è la distanza tra la quota di riferimento (come definita al punto 6 del presente articolo) ed il piano virtuale orizzontale, coincidente con la linea di gronda, ossia per la linea che unisce i punti di intersezione tra la verticale del filo esterno del perimetro della costruzione e l'estradosso del solaio di copertura (sia esso inclinato o piano), con esclusione di corpi tecnici e vano scala.

* Nel caso di un fabbricato a gradoni addossato al terreno, è ammessa la misurazione per corpi di fabbrica.

3. Corpo di fabbrica

* Ai fini della misurazione dell'altezza massima di un fabbricato, il corpo di fabbrica di una costruzione è una porzione della stessa, compresa tra la quota di riferimento del fabbricato e la rispettiva copertura. Il corpo di fabbrica così individuato deve presentare, rispetto alla restante parte, una propria autonomia distributiva o funzionale.

4. Piano interrato e piano seminterrato

* Si definisce piano seminterrato l'insieme dei locali siti al piede dell'edificio quando le pareti perimetrali sono parzialmente interrate e non emergono per più di un metro dalla quota del terreno sistemato.

* Si definisce piano interrato l'insieme dei locali siti al piede dell'edificio quando le pareti perimetrali sono completamente comprese entro la linea di sistemazione del terreno, salvo le porzioni strettamente necessarie per bocche di lupo, accessi (carrabili e pedonali), purché realizzati in trincea rispetto alla linea del terreno.

Piano di spiccato di un fabbricato

* Si intende per piano di spiccato di un fabbricato il piano orizzontale di separazione tra le fondazioni, o, eventualmente, i locali totalmente o parzialmente interrati come definiti al precedente punto 4 (e destinati a vani pertinenziali) e la restante parte della costruzione.

* In ogni caso il piano di spiccato non deve risultare superiore o inferiore a m 1,00 rispetto alla quota di riferimento del terreno sistemato.

6. Quota di riferimento di un corpo di fabbrica

* La quota di riferimento di un corpo di fabbrica è il punto più basso della giacitura del terreno sistemato sul perimetro della costruzione, ovvero il piano di spiccato della costruzione stessa qualora questo sia posto a quota inferiore a detta giacitura.

7. Pertinenze di un fabbricato

* Le pertinenze di un fabbricato sono i manufatti non abitabili e destinati al servizio esclusivo del medesimo. Tale destinazione deve risultare nel titolo abilitativo.

* Le pertinenze, sia di tipo condominiale che singolo, comprendono i locali adibiti ad autorimessa, a cantina, a ripostiglio, gli impianti tecnologici e le opere di sistemazione, arredo e recinzione del terreno.

8. Distanze e loro misurazione

* La distanza di un fabbricato da un qualunque elemento esterno, sia esso la parete finestrata di un altro fabbricato (Df), un confine di proprietà (Dc) o una strada (Ds), è quella minore misurata dal perimetro della proiezione orizzontale dell'edificio stesso, ivi compresi tutti gli elementi aggettanti.

9. Allineamenti

* E' ammesso derogare alle norme sulle distanze dai confini e dalle strade previste nelle singole norme di ambito/distretto qualora si preveda la realizzazione di nuovi edifici o la ristrutturazione con ampliamento di edifici esistenti lungo strade già interessate da un riconoscibile allineamento di fabbricati contigui. In questi casi é ammesso mantenere il filo dell'allineamento esistente.

10. Numero di piani

* Per numero dei piani deve intendersi il numero massimo di piani realizzabili fuori terra (cioè a partire dal piano di spiccato) e in qualunque modo destinati, sempre nel rispetto congiunto di tutte le altre norme; escludendo dal computo i piani completamente interrati destinati a pertinenze.

* Vengono esclusi dal computo anche i piani seminterrati purché la loro porzione uscente fuori dal terreno non ecceda l'altezza di metri uno dalla quota di riferimento, nel senso che non deve eccedere tale misura la differenza di quota tra l'estradosso del solaio di copertura del piano seminterrato e la minor quota dalla quale l'edificio spicca dal terreno sistemato e alle ulteriori seguenti condizioni: a) per la restante altezza il piano risulti completamente interrato da tutti i lati, con la sola eccezione dell'apertura di accesso; b) il piano seminterrato sia destinato esclusivamente ad ospitare locali pertinenziali.

11. Superficie territoriale (St)

* La superficie territoriale comprende tutto il territorio di riferimento comprese le aree adibite a spazi pubblici o destinati ad uso collettivo, in esse inclusa la viabilità.

12. Superficie fondiaria (Sf)

* La superficie fondiaria comprende il territorio di riferimento con esclusione delle aree destinate o da destinare a spazi pubblici o destinati ad uso collettivo.

13. Indice di edificabilità territoriale (It)

* L'indice di edificabilità territoriale è il numero che esprime (nel rapporto metri cubi - metri quadrati) la quantità di superficie lorda abitabile (o d'uso) realizzabile su un terreno in rapporto all'estensione di quest'ultimo, tenuto conto che in detta superficie vanno calcolati le superfici di edifici già esistenti.

14. Indice di edificabilità fondiario (If)

* L'indice di fabbricabilità fondiario è il numero che esprime (nel rapporto metri cubi - metri quadrati) la quantità di superficie abitabile (o d'uso) realizzabile su un terreno in rapporto all'estensione di quest'ultimo, tenuto conto che in detta superficie vanno calcolati le superfici di edifici già esistenti.

15. Abitanti insediabili

* E' il rapporto che si costituisce tra la superficie lorda abitabile (o d'uso) della/e unità edilizia/e e la superficie convenzionale di standard, attribuibile ad ogni abitante.

* Al fine della determinazione del carico insediativo derivante dai diversi tipi di intervento ammissibili sul territorio comunale, si applicano i seguenti valori:

1. Interventi con destinazioni d'uso residenziali e per funzioni complementari (commercio, uffici)

1.1. Interventi sull'esistente: 1 abitante / 80 mc;

1.2. Interventi di nuova costruzione: 1 abitante / 80 mc;

2. Interventi con destinazioni d'uso produttive (spazi di lavoro): 1 posto di lavoro ogni 60 mq.

3. Interventi con destinazioni d'uso ricettive e turistiche: 1 posto letto ogni 30 mq.

16. Superficie coperta (Sc)

* La superficie coperta da una costruzione è l'area delimitata dalla proiezione orizzontale del filo esterno dei muri perimetrali dell'edificio comprese le logge, i porticati, le chiostrine e poggiosi ed escluse le cornici.

17. Rapporto di copertura (Rc)

* Il rapporto di copertura è il rapporto fra la superficie coperta da una costruzione e la superficie di riferimento del lotto.

18. Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ro) - misurato in %

* E' la quantità di sottosuolo occupabile con costruzioni oltre alla proiezione del sedime del fabbricato. Tale quantità non può superare il 50% della superficie coperta.

* Nelle costruzioni in sottosuolo possono essere ricavate cantine, autorimesse, centrali termiche, serbatoi, cabine elettriche.

* I fronti dei corpi di fabbrica in sottosuolo, pur totalmente compresi al di sotto dei profili naturali o comunque preesistenti, ma affacciati su aree sistemate a quota inferiore, devono adeguarsi alle prescrizioni relative ai distacchi dai confini o dalle costruzioni se, fra detti fronti ed i citati sedimi con giacitura inferiore, non sia interposto un terrapieno dello spessore di almeno m 1,50.

* I box interrati, realizzati nelle balze naturali del terreno, con un solo affaccio verso valle, sono da considerarsi corpi di fabbrica interrati e quindi tali manufatti non rientrano nel computo dell'indice edificabile.

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

* Le aree asservite ad un edificio possono restare di proprietà diversa da quella del proprietario dell'edificio stesso (ad esclusione delle aree di produzione agricola).

* Ove non esista agli atti regolare asservimento, ovvero dove non sia comunque ricavabile dal titolo edilizio l'area asservita ai fini dell'approvazione del progetto, s'intende asservita una fascia minima di metri 10,00 attorno al perimetro dell'edificio e comunque non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale esistente all'atto dell'adozione del presente PUC.

* Le aree che risultano già asservite in seguito alla realizzazione di interventi secondo le prescrizioni dei precedenti strumenti urbanistici generali con un indice territoriale minore di quello previsto dal presente PUC sono da considerarsi ancora asservibili per una quota pari alla differenza tra i due indici.

* Nei PUO la superficie territoriale deve essere asservita sia alle nuove costruzioni sia a quelle esistenti confermate con l'osservanza dei parametri vigenti. Tutte le superfici asservite, con eventuali modificazioni, devono risultare in apposito repertorio, composto di planimetrie e registro, tenuto e aggiornato dal Comune.

Art. 13 - Urbanizzazioni

* Sono definite opere di urbanizzazione primaria quell'insieme di servizi, aree ed opere che costituiscono i requisiti atti e necessari a rendere edificabile un'area, ai sensi della Legge 1150/1942 e successive modifiche ed integrazioni.

* Ai sensi della L.R. n.25/1995, tali opere risultano essere le seguenti:

- a) la viabilità pubblica e di uso pubblico, gli spazi complementari e la relativa illuminazione;
- b) le reti idriche e fognarie se ed in quanto i relativi costi comprensivi degli allacci siano a carico del Comune;
- c) gli spazi di sosta e di parcheggio non pertinenziali ma direttamente funzionali all'intervento edilizio;
- d) gli spazi di verde attrezzato a complemento delle opere di urbanizzazione primaria.

* Sono definite opere di urbanizzazione secondaria gli interventi inerenti l'attrezzatura collettiva degli insediamenti e le aree atte ad ospitarla, come previsto dalla legislazione vigente in materia.

* Ai sensi della L.R. n.25 del 1995 tali opere a scala urbana sono:

- a) gli asili nido;
- b) le scuole materne, quelle dell'obbligo e quelle superiori;
- c) le sedi comunali;
- d) i centri sociali, nonché le attrezzature culturali, sportive e sanitarie di uso pubblico regolato da apposita convenzione con il Comune
- e) i mercati comunali;
- f) gli immobili destinati al culto e all'esercizio del ministero pastorale;
- g) gli spazi verdi con funzione ricreativa o ambientale destinati ad uso pubblico regolato da

apposita convenzione con il Comune;

h) l'arredo urbano;

i) gli spazi di sosta e di parcheggio pubblici ad accesso libero o quelli realizzati o gestiti in base ad apposita convenzione con il Comune.

* L'allestimento di piccole attrezzature di uso pubblico (quali asili nido, biblioteche ed emeroteche di quartiere, parcheggi pubblici, cappelle, ecc.) all'interno di abitazioni e manufatti privati, consente il loro stralcio, ai fini del calcolo della superficie lorda abitabile (o d'uso) realizzabile in base all'indice di fabbricabilità della zona, a condizione che:

a) siano rispettati i parametri stabiliti per le attrezzature di uso collettivo;

b) sia legalmente trascritto il vincolo di destinazione ad uso pubblico di detti spazi fino a che non sopravvenga una nuova disciplina che consenta destinazioni d'uso diverse.

• Per tutti i progetti di nuovi insediamenti, inoltre, è prescritta la dichiarazione dell'Enel S.p.A. relativa alla situazione della rete ed alla eventuale necessità di costruire nuove cabine all'interno degli erigendi edifici, ovvero in isolato.

Art. 14 - Archivio urbanistico

* L'archivio urbanistico del PUC è costituito presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

* Le mappe dell'archivio urbanistico sono redatte dall'Ufficio stesso sulla "base" di una o più copie del catasto ordinario, con l'annotazione delle aree già asservite, registrandovi gli interventi concessi e le aree asservite per il calcolo della superficie fondiaria, come definita nel PUC, quando trattasi di costruzioni rurali, quelle di pertinenza delle relative unità aziendali ed infine tutti gli incrementi di volume ammessi dalle presenti norme, nonché gli allacciamenti non inquadrati in strumenti esecutivi ed ogni altra convenzione espressamente contemplata dalle presenti norme.

* All'atto della presentazione dell'istanza di titolo edilizio il richiedente è tenuto ad indicare, su copia del catasto ordinario, esattamente, con il solo contorno tracciato di opportuno spessore, l'opera progettata o le parti dell'edificio sulle quali il progetto intende intervenire; nonché, con campitura in colore trasparente, ma indelebile, l'area di asservimento o di pertinenza.

* All'atto del rilascio del titolo edilizio, l'Ufficio provvederà altresì a campire, con matita di colore prestabilito, l'opera progettata o le parti dell'edificio sulle quali il progetto intende intervenire.

* Al momento del rilascio del decreto di agibilità ed abitabilità, il titolare del titolo edilizio dovrà fornire all'Ufficio tutti gli elementi per la definitiva individuazione dell'intervento; l'Ufficio stesso ricamperà con matita di altro colore prestabilito e fisserà indelebilmente sulla "base" le opere effettivamente eseguite.

* L'archivio urbanistico è assunto a tutti gli effetti per il controllo preliminare della regolarità di ogni titolo edilizio, formulata a partire dall'adozione delle presenti norme, sia per quanto concerne la disponibilità delle aree da asservire, sia per ogni altra verifica richiesta dalle presenti norme.

* In alternativa l'archivio urbanistico potrà essere gestito con un sistema interamente o parzialmente informatizzato, utilizzando un'apposita piattaforma informatica per la gestione di dati territoriali.

Art. 14 bis – Energie alternative rinnovabili

* Sul territorio comunale è ammesso lo sviluppo e l'utilizzo di energie alternative rinnovabili, alla condizione che le soluzioni adottate a tale scopo non vadano in contrasto con le finalità di preservazione dell'ambiente naturale e siano compatibili con le tipologie, l'uso dei materiali locali e con il contesto in cui l'intervento si colloca.

* In particolare si dovrà verificare la compatibilità con le indicazioni puntuali della *Carta Bionaturalistica della Regione Liguria* e con le indicazioni di salvaguardia dettate in generale da strumenti sovraordinati.

CAPITOLO II
NORME DI CONFORMITA'

Art. 14 A - Ambiti di conservazione e di riqualificazione: destinazioni d'uso ammesse

All'interno degli ambiti di conservazione e riqualificazione sono ammesse in generale, e salvo diversamente indicato nelle singole norme di zona, le seguenti destinazioni d'uso:

- Destinazione d'uso primaria è la residenza e tutti le funzioni ad essa connesse: cantine, lavanderie, garage o box, locali di sgombero, locali tecnologici e similari
- E' consentita una quota d'uso commerciale che non potrà superare il 50% della superficie a disposizione
- E' consentita la funzione turistico – ricettiva (attività ricettive ed agriturismo), che potrà raggiungere anche il 100% della superficie a disposizione
- Esercizi pubblici (bar e ristoranti) sono ammessi nella proporzione massima del 50% della superficie a disposizione e comunque al solo piano terra degli edifici
- Piccoli laboratori familiari, magazzini, rimesse e depositi connessi a piccole attività produttive legate al commercio e all'artigianato, purché non molesti, compatibili con la residenza e non in contrasto con le norme del regolamento di igiene e di polizia urbana e con le leggi vigenti in materia. Dette funzioni potranno essere ospitate al solo piano terreno degli edifici e non superare il 50% della superficie a disposizione, e comunque per non più di 300 mq di SLU.
- Ricoveri per attrezzi e per la legna, oltrechè piccoli manufatti ad uso agricolo, come meglio specificato nelle singole norme di zona
- Parcheggi, autorimesse pubbliche e private. Per quanto riguarda i parcheggi pertinenziali alla residenza, questi ultimi potranno essere realizzati in rapporto allo standard di 1 mq ogni 10 mc di costruito: tale rapporto potrà essere accresciuto fino alla proporzione di 1 mq ogni 5 mc di costruito.

Art. 15 - Ambiti di conservazione: insediamenti storici e relative aree di cornice (AC-S)

Caratteristiche

* Sono le parti di territorio, come perimetrare da apposito segno grafico, interessate da insediamenti che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale. Detti ambiti comprendono le aree insediate storiche e le relative aree di cornice ai nuclei storici.

Destinazioni d'uso

* Negli ambiti di cui in oggetto si definiscono destinazioni d'uso prevalenti e quindi sempre ammissibili:

- residenza;
- uffici;
- commercio al minuto;
- * Si definiscono destinazioni d'uso complementari le seguenti categorie:
 - ospitalità turistica (attività ricettive) ed esercizi pubblici (bar e ristoranti);
 - spettacolo, cultura, ricreazione;
 - assistenza sanitaria (cliniche, laboratori di analisi, attività per la riabilitazione);
 - piccoli laboratori familiari e magazzini purché non molesti, compatibili con la residenza e non in contrasto con le norme del regolamento di igiene e di polizia urbana e con le leggi vigenti in materia;
 - ricoveri per attrezzi e per la legna, oltreché piccoli manufatti ad uso agricolo;
 - parcheggi, autorimesse pubbliche e private.
- * Le superfici destinate a destinazioni d'uso complementari non devono superare il 25% della S.L.U. totale di ogni singolo intervento edilizio, salvo il caso, negli interventi sull'esistente, di preesistenza di tali destinazioni in misura superiore.
- * Le modifiche di destinazione d'uso tra le categorie sopra menzionate (sia prevalenti che complementari) sono sempre ammissibili, tranne che per i casi specificati nel successivo comma, ma sempre nel rispetto della quota massima fissata per le destinazioni complementari (25% della S.L.U. complessiva dell'intervento).
- * Non è ammissibile il cambio di destinazione d'uso da parcheggio, autorimesse pubbliche e private a residenza.
- * Nelle zone residenziali sono comunque tassativamente escluse l'edilizia per attività industriali, i laboratori artigiani rumorosi o inquinanti, i depositi di materiali infiammabili, odorosi e polverosi, gli allevamenti di animali, ed ogni altra attività che contrasti con le caratteristiche residenziali delle zone o sia incompatibile con tale destinazione ed in contrasto con le disposizioni di legge vigenti in materia.

Aree insediate storiche: modalità di attuazione e interventi ammessi

- * Negli ambiti di cui in oggetto sono ammessi gli interventi sul patrimonio esistente secondo quanto stabilito dall'art. 31 della L. 457/78, lettere a), b), c).
- * Sono ammessi anche interventi di ristrutturazione edilizia a mezzo di permesso di costruire come definiti nella lettera d) dell'art.31 della L.457/78, con incrementi volumetrici non superiori al 10% dell'esistente, e divieto di mutamenti delle destinazioni d'uso incompatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e dimensionali dei singoli edifici, di modifica dei connotati tipologici, funzionali ed architettonici, ad esclusione di quegli interventi sull'assetto esterno volti a ripristinare elementi tipologici preesistenti e a ricomporre l'organismo edilizio.
- * Più incisivi interventi di ristrutturazione edilizia (con incrementi delle volumetrie fino ad un massimo del 20% delle preesistenze) possono attuarsi sugli edifici e i manufatti segnati con asterisco in cartografia e su quelli indicati nei questionari, a suo tempo predisposti per il Piano e risultati compatibili, come da "Elenco degli interventi di ampliamento volumetrico relativi alle domande" facente parte delle presenti Norme di Conformità e Congruenza. Tali interventi vengono assoggettati alla predisposizione di Studio Organico di Insieme, ai sensi dell'art. 32 bis delle Norme di Attuazione del P.T.C.P., per quanto riguarda i prospetti nel loro insieme e l'inserimento del manufatto.
- * Detti incrementi volumetrici sono da intendersi applicabili esclusivamente per la quota dell'immobile di proprietà di chi ne ha fatto domanda.

* Incrementi della volumetria realizzati in accordo con il Piano di Fabbricazione vigente al momento dell'adozione del presente P.U.C. vengono recepiti dal presente Piano e quindi considerati stato di fatto.

* Incrementi volumetrici del 20% sono assentibili su manufatti ad uso agricolo; non è ammessa, una volta ottenuto l'incremento volumetrico del 20% a fini agricoli, la possibilità di un cambio di destinazione d'uso.

~~* **Interventi di ristrutturazione urbanistica come definiti ai sensi della lettera e) dell'art.31 della L.457/1978 sono ammessi previa formazione di PUO, purché estesi ad organismi unitari di intervento.**~~

~~* **All'insieme di tali strumenti attuativi possono legarsi operativamente strumenti di programmazione, quali ad esempio i Programmi Organici di Intervento.**~~

* Laddove la tipologia edilizia dei fabbricati lo consenta, è possibile realizzare terrazzi agli ultimi piani degli edifici, purchè si uniformino tipologicamente con il profilo altimetrico degli edifici confinanti, e solo nel caso in cui la copertura non sia più quella storica originaria ma sia già stata alterata con manomissioni di vario genere (tipo terrazzi, corpi non rispondenti alla struttura originaria) e la tipologia edilizia dei fabbricati confinanti lo consenta. In questi casi è inoltre possibile ricomporre la copertura in base agli allineamenti delle coperture (falde dei tetti) circostanti, le quote e le pendenze delle falde dovranno fare riferimento a quelle più significative rintracciabili nel perimetro circostante (l'altezza massima non può superare quella degli edifici circostanti della stessa categoria).

* In tutti gli interventi dovrà essere verificata la tipologia esistente, in particolare se si tratta di un edificio di carattere storico.

L'ampliamento o la ristrutturazione degli esterni dovrà adeguarsi al disegno tipologico, rispettando il più possibile le caratteristiche degli elementi architettonici e dei materiali (ad es. il disegno e la distribuzione delle aperture, le cornici marcapiano, la tipologia della gronda e delle finiture del tetto, le caratteristiche degli infissi, gli intonaci). Dovrà inoltre garantire la salvaguardia e/o il recupero delle strutture in pietra, che dovrà essere sempre usata come costruttiva e non applicata faccia a vista.

I nuovi corpi dovranno inoltre tenere conto degli allineamenti del corpo di fabbrica principale o eventualmente dell'organismo nella sua composizione organica e complessa.

Parametri ammissibili

Indice fondiario massimo	mc/mq	Art. 7 DIM 1444/1968
% incremento sull'esistente	-	10% - 20%
Altezza massima (H max)	ml	Art. 8 D.M. 1444/1968
Distanza minima da confini e fabbricati	ml	Art.9 D.M. 1444/1968

Prescrizioni particolari

a) Interventi di manutenzione straordinaria

* Negli interventi di "manutenzione straordinaria" é esclusa qualsiasi modifica: della forma e della posizione delle aperture esterne; della posizione delle scale o delle rampe; del tipo e delle pendenze delle coperture; delle destinazioni d'uso.

b) Interventi di restauro e risanamento conservativo

* Negli interventi di restauro e risanamento conservativo é obbligatoria l'effettuazione del rilievo geometrico e tecnologico dell'organismo esistente come risulta allo stato di fatto, corredato da relazione storica e tecnico-illustrativa, relazione urbanistica in cui vengano descritte le relazioni dell'organismo architettonico con il tessuto edilizio circostante e gli edifici contigui, relazione diagnostica sul grado di conservazione e resistenza delle strutture portanti, sulla qualità dei materiali e degli intonaci esterni (se esistenti), il rilievo di eventuali decorazioni esistenti, congrua documentazione fotografica.

c) Interventi di ristrutturazione edilizia

* Attraverso interventi di ristrutturazione edilizia é ammessa la ricomposizione della copertura in base agli allineamenti delle coperture circostanti, nel caso in cui la copertura originaria fosse stata alterata con manomissioni di vario genere. Analogamente é ammessa la ricomposizione delle superfettazioni in modo da ottenere un organismo edilizio più conforme alle tipologie del luogo.

* L'adeguamento igienico sanitario può essere inteso solo come adeguamento volumetrico sanitario: nei casi in cui le altezze medie interne dei locali già destinati ad uso abitativo risultino inferiori a m. 2,50, al fine di migliorare la cubatura d'aria dei locali alle minime condizioni di benessere fisico degli utenti, sono consentiti quei limitati incrementi di altezza che si rendono necessari per ottenere uno standard abitativo accettabile. L'altezza media minima interna non può comunque essere inferiore a metri 2,50 (altezza minima: m 1,80). Conseguentemente è ammesso l'incremento in altezza dell'edificio di una quantità pari alla sommatoria dei singoli incrementi delle quote elevate per ogni solaio traslato e comunque non superiore complessivamente a m. 0,80.

* Nei casi in cui si debba operare su un manufatto particolarmente degradato o incongruo rispetto all'ambiente circostante sono consentiti interventi atti a ripristinare i collegamenti verticali e orizzontali quali androni, blocchi scale, portici e a ripristinare tutti gli elementi organici al tipo edilizio preventivamente definito quali partitura delle finestre, tipo di copertura, muri portanti interni, particolari elementi di finitura.

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

* Negli interventi di ristrutturazione edilizia, si dovrà provvedere al reperimento di un posto auto ogni unità immobiliare realizzata in aggiunta, o nel lotto di riferimento o in altro sedime, purché ricadente entro un raggio di 200 metri dal fabbricato in localizzazione accessibile (previa motivata illustrazione della impossibilità di reperire spazi all'interno del lotto di riferimento stesso).

* E' preclusa la possibilità di intervenire mediante demolizione integrale con ricostruzione (sostituzione edilizia).

* E' ammesso il frazionamento di unità immobiliari, purchè i nuovi alloggi rispondano ai minimi di legge.

* All'interno delle aree AC – S e' ammesso il recupero di ruderi di fabbricati esistenti sulla base dei seguenti elementi:

a) che i resti dei vecchi manufatti siano chiaramente documentati attraverso un rilievo topografico asseverato che evidenzi in particolare gli elementi ancora consistenti in elevazione;

b) che in base al suddetto rilievo sia determinata la conformazione tipologica e la consistenza volumetrica dell'edificio preesistente. Ciò può avvenire anche con l'ausilio di eventuali altre documentazioni ad integrazione (cartografia storica, fotografie, rilievi catastali ecc.).

c) che, in mancanza dei dati tecnici elencati ai precedenti punti a) e b), la consistenza volumetrica e la conformazione tipologica dei manufatti siano possano essere comprovati da atti notarili, atti pubblici o testimonianze.

* E' consentito l'uso a fini residenziali dell'edificio recuperato solo nel caso in cui venga dimostrato l'adeguamento ai parametri igienico sanitari stabiliti a norma di legge e nel rispetto della presente normativa.

* Si ritiene ammissibile la ricostruzione solo nel caso in cui sia dimostrato che è esistente alla data di presentazione del progetto almeno un terzo della struttura muraria ipotizzata preesistente.

Disciplina paesistica di livello puntuale

1. Norme tipo-morfologiche

1.1. Tipologia di insediamento e impianto urbano:

Salvaguardia dei caratteri morfologici dell'insediamento storico stratificato mediante il riconoscimento e la conservazione degli elementi caratterizzanti quali il profilo, la massa del costruito, il rapporto pieno- vuoto tra costruito e spazi aperti, le regole di aggregazione, la struttura urbana connotante l'insediamento;

Salvaguardia del patrimonio edilizio esistente nei suoi caratteri tipologici, architettonici e lessicali. Gli interventi devono essere preordinati alla conferma dei caratteri strutturali dei nuclei, a seconda del loro impianto: lineare, polarizzato, oppure omogeneo indifferenziato.

Norme prestazionali per gli interventi sull'impianto urbano: capitolo 6.

1.2. Tipologie edilizie:

Ammessi solo interventi di recupero dell'esistente e di integrazione volumetrica mediante ristrutturazione. Conservazione dei caratteri storici dell'edilizia locale tradizionale.

Norme prestazionali per il recupero: capitolo 6.

1.3. Elementi lessicali:

Facciate: mantenimento dei caratteri storici presenti. In caso di facciate in pietra a vista è fatto obbligo del mantenimento della stessa: è altresì possibile l'intonacatura della facciata in pietra a vista unicamente con malta stesa "a filo di cazzuola".

Gli intonaci dovranno essere realizzati in malta di calce, calce idraulica, calce cosiddetta naturale, anche premiscelata con colorazioni naturali nell'impasto.

Sono ammesse tinteggiature ai silicati ed alle terre naturali; non sono ammessi tinteggi e rivestimenti plastici. La scelta delle tinte dovrà privilegiare tinte tenui e velate.

Coperture: sono ammessi manti di rivestimenti in tegole alla marsigliese o similari nei casi in cui la ricopertura esistente sia, per oltre il 60% realizzata già in tegole alla marsigliese o similari o in altro materiale non rispondente alla tradizione storica dei luoghi. E' comunque fatto obbligo del mantenimento delle strutture storiche e delle

dimensioni geometriche dell'esistente. Negli interventi di ripristino che comportino l'impiego di materiali di copertura tradizionali, è ammessa la semplificazione della tecnica costruttiva (ad esempio facendo ricorso ad un solo strato di materiale lapideo).

Elementi esterni: non è ammessa la realizzazione di nuove logge, balconi e terrazzi (se non al piano di copertura degli edifici, secondo quanto specificato al paragrafo n. 3, comma 9, del presente articolo), ma solo il ripristino e/o restauro di quelli esistenti.

Norme prestazionali: capitolo 6.

2. Sistemazioni ambientali

Conservazione delle aree di cornice a manufatti di particolare pregio storico, artistico e ambientale, al fine di conseguire il riconoscimento di tali elementi rispetto a punti panoramici esterni e a corridoi visivi di accesso ai centri.

Conservazione e manutenzione delle aree a verde urbano, agricolo o a giardino.

Conservazione delle alberature a medio o alto fusto, semplici o strutturate in sistemi più complessi quali filari, viali alberati, etc.

Salvaguardia e riqualificazione dei sistemi di terrazzamento secondo la tradizione storica dei luoghi.

Infrastrutture e reti viarie, spazi scoperti e arredo urbano, giardini e aree verdi, parcheggi: capitolo 7.

Art. 16 - Ambiti di conservazione: manufatti emergenti e relative aree di salvaguardia (AC-ME)

Caratteristiche

* In questa categoria rientrano gli edifici vincolati ai sensi della Legge 1 giugno 1939 n.1089 e quelli appositamente individuati nelle tavole della struttura del piano e classificabili come "manufatti emergenti".

Destinazioni d'uso

* Mantenimento delle funzioni esistenti. Mutamenti nelle destinazioni d'uso attuali sono ammissibili solo attraverso predisposizione di **PUO Conferenza dei Servizi (vedi voto CTU Prov. Savona n. 659 del 28.11.2007)**

Modalità di attuazione e interventi ammessi

* E' prescritto, sul manufatto, l'intervento di recupero che dovrà assumere il carattere della conservazione dell'edificio nella sua inscindibile unità formale e strutturale, di valorizzazione-ripristino dei suoi caratteri architettonici-decorativi, di ripristino delle parti alterate, preservando l'aspetto esterno e l'impianto strutturale tipologico-architettonico dell'interno con le relative parti decorative, di eliminazione dei volumi effetto di superfetazione.

* Si potrà procedere:

a) al consolidamento ed al risanamento del complesso murario originario nelle sue strutture verticali, orizzontali e di copertura senza spostamenti di strutture verticali o di strutture orizzontali, né modifiche del tetto, salvo il caso

che, nel corso di lavori, non emergano antiche strutture, orizzontamenti, linee di falda e/o di colmo, etc., la cui valorizzazione o ripristino richiesti dagli enti preposti alla tutela archeologica, artistica e monumentale, inducano ad apportare modifiche allo stato esistente.

b) alla conservazione-ripristino degli impianti distributivo-organizzativi originari; sono consentite limitate sistemazioni e modifiche interne per la dotazione di adeguate attrezzature igienico-sanitarie, anche impiegando l'areazione forzata, quando essa non alteri le caratteristiche degli ambienti di portata storico- documentativa o architettonica, ed impianti di scarico fognario speciali di apposita concezione.

* I progetti di restauro debbono essere redatti in base a documentate ricerche critiche sull'edificio e su analisi tecnico prestazionali corredate di diagnosi preventive. ~~I progetti debbono essere pubblicati per un congruo periodo di tempo, non inferiore a 15 giorni e sulle eventuali osservazioni presentate nei successivi 15 giorni deve pronunziarsi la Commissione Edilizia e ne deve essere fatta menzione nel permesso di costruire.~~

Disciplina paesistica di livello puntuale

* L'obiettivo della presente disciplina é di impedire che vengano posti ostacoli alla percezione visiva delle emergenze individuate cartograficamente da apposito segno grafico e che quindi venga sminuito il ruolo di riferimento territoriale proprio di tali emergenze.

* Pertanto i manufatti di qualsiasi natura realizzabili a norma del PUC in prossimità di dette emergenze non devono sovrapporsi all'immagine degli edifici da tutelare.

* A tale scopo la quota del più alto punto di detti nuovi manufatti non può in ogni caso superare quella del piano di spicco dell'emergenza architettonica - archeologica (se essa si presenta in posizione dominante) e deve comunque essere puntualmente determinata sulla base di specifiche sezioni territoriali, comprendenti l'area di pertinenza dell'emergenza stessa.

* In particolare, vanno salvaguardate le vedute dei manufatti emergenti rispetto alla rete viaria principale. Quindi sono soggette alla presente disciplina di tutela quelle aree ricadenti all'interno del cono ottico visuale avente vertice nel sito dell'emergenza e come base il tratto o i tratti di strada da cui esso é percepibile.

Art. 16a – Ambiti di riqualificazione: “area di presidio ambientale 1”

Caratteristiche

L'ambito di riqualificazione “area di presidio ambientale 1”, posizionata a ovest del nucleo di Berea, si presenta come una porzione di territorio parzialmente ricadente sia in ambito ANI – MA che NI – MA del PTCP e percorsa dal fuoco.

Destinazioni d'uso

* Nell'area di cui in oggetto si definiscono destinazioni d'uso prevalenti e quindi sempre ammissibili:

- residenza;
 - commercio al minuto
 - ospitalità turistica (attività ricettive ed agriturismo) ed esercizi pubblici (bar e ristoranti);
 - piccoli laboratori familiari, magazzini, rimesse e depositi connessi a piccole attività produttive legate al commercio e all'artigianato, purché non molesti, compatibili con la residenza e non in contrasto con le norme del regolamento di igiene e di polizia urbana e con le leggi vigenti in materia;
 - ricoveri per attrezzi e per la legna, oltrechè piccoli manufatti ad uso agricolo;
 - parcheggi, autorimesse pubbliche e private.
- * Le modifiche di destinazione d'uso tra le categorie di edifici esistenti sopra menzionate sono sempre ammissibili, tranne che per i casi specificati nel successivo comma;
- * Non è ammissibile il cambio di destinazione d'uso da parcheggio, autorimesse pubbliche e private a residenza.
- * Nelle zone residenziali sono comunque tassativamente escluse l'edilizia per attività industriali, i laboratori artigiani rumorosi o inquinanti, i depositi di materiali infiammabili, odorosi e polverosi, gli allevamenti di animali, ed ogni altra attività che contrasti con le caratteristiche residenziali delle zone o sia incompatibile con tale destinazione ed in contrasto con le disposizioni di legge vigenti in materia.

Modalità di attuazione, interventi ammessi e parametri ammissibili

- * In quest'area si interviene attraverso permesso di costruire convenzionato.
- * Trattandosi di aree parzialmente ricadenti in aree ANI – MA e NI - MA del PTCP e percorsi dal fuoco, all'interno dell'ambito saranno possibili unicamente interventi di completamento e/o consolidamento degli episodi edilizi già esistenti e solo all'interno delle aree classificate NI – MA dal PTCP ed in coerenza con i caratteri del nucleo edificato. Sarà possibile asservire le aree appartenenti all'intero ambito (con le limitazioni di cui alla Legge 353/2000 in materia di incendi), ma si potrà costruire solo a completamento degli edifici esistenti dentro al perimetro del NI – MA ed in coerenza con i caratteri del nucleo edificato., con un tetto massimo di 140 mc e con l'indice territoriale di 0,03 mc/mq.
- * Inoltre, ai sensi e per gli effetti della L.N. 353/2000 (Legge-quadro in materia di incendi boschivi), per le aree incendiate non potrà essere ammesso un indice maggiore di quello esistente al momento dell'incendio, anche ai fini dell'asservimento.
- * Gli interventi dovranno avere le caratteristiche tipologiche, architettoniche e spaziali rinvenibili nei nuclei e nell'edilizia agricola esistenti.
- * Sia sugli edifici esistenti (laddove la tipologia edilizia dei fabbricati lo consenta) che su quelli di nuova edificazione è ammessa la realizzazione di nuove logge, balconi e terrazzi, la cui superficie non deve essere superiore a 1/8 della superficie coperta dell'edificio, sia esso esistente o di nuova edificazione (ad esclusione dei terrazzi, che possono superare tale limite, arrivando anche a ricoprire la superficie dell'intero fabbricato, avendo come riferimento le coperture a terrazzo della tipologia storica locale). Tali elementi esterni dovranno essere realizzati secondo quanto prescritto dall'art. n. 49 delle presenti norme e in accordo con la tipologia storica locale.

* Sui fabbricati esistenti sono ammessi, previo rilascio di titolo abilitativo singolo, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento di strutture esistenti, ristrutturazione edilizia senza incremento.

* Più incisivi interventi di ristrutturazione edilizia (con incrementi delle volumetrie fino ad un massimo del 20% delle preesistenze) possono attuarsi sugli edifici e i manufatti segnati con asterisco in cartografia e su quelli indicati nei questionari, a suo tempo predisposti per il Piano e risultati compatibili, come da “Elenco degli interventi di ampliamento volumetrico relativi alle domande” facente parte delle presenti Norme di Conformità e Congruenza. Tali interventi vengono assoggettati alla predisposizione di Studio Organico di Insieme, ai sensi dell’art. 32 bis delle Norme di Attuazione del P.T.C.P. per quanto riguarda i prospetti nel loro insieme e l’inserimento del manufatto.

* Detti incrementi volumetrici sono da intendersi applicabili esclusivamente per la quota dell’immobile di proprietà di chi ne ha fatto domanda.

* Incrementi della volumetria realizzati in accordo con il Piano di Fabbricazione vigente al momento dell’adozione del presente P.U.C. vengono recepiti dal presente Piano e quindi considerati stato di fatto.

* Incrementi volumetrici del 20% sono assentibili su manufatti ad uso agricolo; non è ammessa, una volta ottenuto l’incremento volumetrico del 20% a fini agricoli, la possibilità di un cambio di destinazione d’uso.

Disciplina paesistica di livello puntuale

1. Norme tipo- morfologiche

1.1. Tipologia di insediamento

Gli interventi nell’area saranno attentamente coordinati all’interno di un progetto unitario che dovrà prevedere:

- 1) un attento studio dei caratteri morfologici e planovolumetrici dell’esistente, al fine di garantirne il corretto inserimento delle nuove strutture edilizie e la composizione del costruito e degli spazi aperti nel rispetto dei caratteri morfologici e tipologici complessivi dell’ambito circostante
- 2) Sono preferibili tipologie edilizie ed impiego dei materiali e colorazioni conformi alle caratteristiche del costruito storico locale

Gli intonaci dovranno essere realizzati in malta di calce, calce idraulica, calce cosiddetta naturale, anche premiscelata con colorazioni naturali nell’impasto.

Sono ammesse tinteggiature ai silicati ed alle terre naturali; non sono ammessi tinteggi e rivestimenti plastici. La scelta delle tinte dovrà privilegiare tinte tenui e velate.

I manufatti dovranno adeguarsi agli elementi strutturali dell’impianto urbano quali la disposizione rispetto ai percorsi, il rapporto tra costruito e spazio pubblico, il rapporto con le aree private di pertinenza, altezze, distanze, materiali ed elementi lessicali.

1.2. Tipologie edilizie

Sono ammessi interventi di recupero dell’esistente e di integrazione volumetrica mediante ristrutturazione.

La composizione architettonica dei nuovi edifici dovrà seguire eventuali “segni” già presenti sul territorio (assi viari minori, terrazzamenti)

1.3. Sistemazioni ambientali

Riqualificazione delle relazioni tra costruito e sistema degli spazi aperti attraverso interventi di organizzazione complessiva e di sistemazione esterna delle aree libere, coerentemente con i caratteri ambientali della zona.

Rispetto per i caratteri idro-geologici del territorio, tali da salvaguardare idonee fasce a protezione dai corsi d’acqua e garantire le opportune opere di difesa per i nuovi insediamenti.

Riqualificazione delle componenti verde attraverso eventuali piantumazioni di essenze tipiche del luogo; conservazione delle alberature ad alto e medio fusto: dove si rendesse indispensabile è consentita la rimozione e il trapianto o sostituzione con specie vegetali tipiche del luogo

Art. 16b – Ambiti di riqualificazione: aree CT2, CT3, CT4, CT5, CT6, CT8, CT11, CT12, CT14, CT15, CT16, CT17.

Caratteristiche

* Gli ambiti di riqualificazione: aree CT2, CT3, CT4, CT5, CT6, CT8, CT11, CT12, CT14, CT15, CT16, CT17 riguardano quelle aree all’interno delle quali sono ammissibili interventi a carattere residenziale, tali da non compromettere l’impianto insediativo nel territorio di Rialto, ma al contrario consolidare gli aspetti esistenti, o, comunque, costituire dei piccoli nuclei che assumano lo stesso tipo di impianto urbanistico - architettonico e tipologico degli esistenti.

Destinazioni d’uso

- * Negli ambiti di cui in oggetto si definiscono destinazioni d’uso prevalenti e quindi sempre ammissibili:
 - residenza;
 - commercio al minuto
 - ospitalità turistica (attività ricettive ed agriturismo) ed esercizi pubblici (bar e ristoranti);
 - piccoli laboratori familiari, magazzini, rimesse e depositi connessi a piccole attività produttive legate al commercio e all’artigianato, purché non molesti, compatibili con la residenza e non in contrasto con le norme del regolamento di igiene e di polizia urbana e con le leggi vigenti in materia;
 - ricoveri per attrezzi e per la legna, oltrechè piccoli manufatti ad uso agricolo;
 - parcheggi, autorimesse pubbliche e private.
- * Le modifiche di destinazione d’uso tra le categorie di edifici esistenti sopra menzionate sono sempre ammissibili, tranne che per i casi specificati nel successivo comma;
- * Non è ammissibile il cambio di destinazione d’uso da parcheggio, autorimesse pubbliche e private a residenza.

* Nelle zone residenziali sono comunque tassativamente escluse l'edilizia per attività industriali, i laboratori artigiani rumorosi o inquinanti, i depositi di materiali infiammabili, odorosi e polverosi, gli allevamenti di animali, ed ogni altra attività che contrasti con le caratteristiche residenziali delle zone o sia incompatibile con tale destinazione ed in contrasto con le disposizioni di legge vigenti in materia.

Modalità di attuazione, interventi ammessi e parametri ammissibili

* In queste aree si interviene attraverso permesso di costruire convenzionato in base ai parametri sotto elencati:

- * Indice di edificabilità Territoriale = 0,10 mc / mq
- * Indice di edificabilità fondiaria = 0,20 mc / mq
- * Lotto minimo di intervento = 1.600 mq
- * Volume max. per ogni singolo intervento = 600 mc
- * Volume minimo per ogni singolo intervento = 300 mc

* Il rilascio del permesso di costruire per le aree di nuova espansione è inoltre subordinato alla presentazione di uno studio di nuova viabilità, laddove necessario, che preveda pochi e non eccessivi movimentazioni di terreno, e comunque sempre nel rispetto della rete di percorrenze storiche e dei vecchi sentieri (acciottolati, mulattiere, ecc...). I parametri per la costruzione di nuovi tracciati devono fare riferimento a quanto esplicitato all'Art. n. 21 delle presenti Norme di Conformità e Congruenza "Tracciamento di strade non indicate nel P.U.C", e comunque il nuovo tracciato non potrà superare i 250 m di lunghezza.

* Le opere così approvate dovranno essere a spese e a cura del richiedente e la loro realizzazione dovrà essere concordata tramite apposita convenzione sottoscritta al rilascio del permesso di costruire.

* L'accorpamento delle nuove unità edilizie è favorito tramite un incremento consentito del 20% per dette unità; questo incremento è da considerarsi aggiuntivo rispetto a quello realizzabile attraverso l'applicazione dell'indice territoriale.

* In particolare, per quanto riguarda l'area CT 12, interessando terreni parzialmente ricadenti nel regime NI – MA del PTCP, sarà ammissibile un unico intervento edilizio il più staccato possibile dal nucleo di Berea, onde garantire una congrua fascia di rispetto all'edificazione storica esistente.

* **Tabella riassuntiva degli interventi**

Ambito	Superficie totale dell'area mq	Indice di edificabilità territoriale mc/mq	Cubatura teorica mc
CT 2	9.090	0,10 mc/mq	909
CT 3	6.125	0,10 mc/mq	612
CT 4	3.738	0,10 mc/mq	374
CT 5	10.135	0,10 mc/mq	1.013
CT 6	6.141	0,10 mc/mq	614
CT 8	6.000	0,10 mc/mq	600
CT 11	11.015	0,10 mc/mq	1.101

CT 12	7.326	0,10 mc/mq	733
CT 14	3.545	0,10 mc/mq	355
CT 15	4.471	0,10 mc/mq	447
CT 16	6.096	0,10 mc/mq	610
CT 17	4.575	0,10 mc/mq	458
Totale	78.257 mq		7.826 mc

* Sia sugli edifici esistenti (laddove la tipologia edilizia dei fabbricati lo consenta) che su quelli di nuova edificazione è ammessa la realizzazione di nuove logge, balconi e terrazzi, la cui superficie non deve essere superiore a 1/8 della superficie coperta dell'edificio, sia esso esistente o di nuova edificazione (ad esclusione dei terrazzi, che possono superare tale limite, arrivando anche a ricoprire la superficie dell'intero fabbricato, avendo come riferimento le coperture a terrazzo della tipologia storica locale). Tali elementi esterni dovranno essere realizzati secondo quanto prescritto dall'art. n. 49 delle presenti norme e in accordo con la tipologia storica locale.

* Sui fabbricati esistenti sono ammessi, previo rilascio di titolo abilitativo singolo, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento di strutture esistenti, ristrutturazione edilizia senza incremento.

* Più incisivi interventi di ristrutturazione edilizia (con incrementi delle volumetrie fino ad un massimo del 20% delle preesistenze) possono attuarsi sugli edifici e i manufatti segnati con asterisco in cartografia e su quelli indicati nei questionari, a suo tempo predisposti per il Piano e risultati compatibili, come da "Elenco degli interventi di ampliamento volumetrico relativi alle domande" facente parte delle presenti Norme di Conformità e Congruenza. Tali interventi vengono assoggettati alla predisposizione di Studio Organico di Insieme, ai sensi dell'art. 32 bis delle Norme di Attuazione del P.T.C.P. per quanto riguarda i prospetti nel loro insieme e l'inserimento del manufatto.

* Detti incrementi volumetrici sono da intendersi applicabili esclusivamente per la quota dell'immobile di proprietà di chi ne ha fatto domanda.

* Incrementi della volumetria realizzati in accordo con il Piano di Fabbricazione vigente al momento dell'adozione del presente P.U.C. vengono recepiti dal presente Piano e quindi considerati stato di fatto.

* Incrementi volumetrici del 20% sono assentibili su manufatti ad uso agricolo; non è ammessa, una volta ottenuto l'incremento volumetrico del 20% a fini agricoli, la possibilità di un cambio di destinazione d'uso.

Disciplina paesistica di livello puntuale

1. Norme tipo- morfologiche

1.3. Tipologia di insediamento

Gli interventi nelle aree saranno attentamente coordinati all'interno di un progetto unitario che dovrà prevedere:

- 1) un attento studio dei caratteri morfologici e planovolumetrici dell'esistente, al fine di garantirne il corretto inserimento nel paesaggio delle nuove strutture edilizie e la composizione del costruito e degli spazi aperti nel rispetto dei caratteri morfologici e tipologici complessivi dell'ambito circostante. Il nuovo assetto dell'area dovrà garantire la riconnessione e la ricucitura con il tessuto storico e più recente limitrofo.

- 2) Sono preferibili tipologie edilizie ed impiego dei materiali e colorazioni conformi alle caratteristiche del costruito storico locale

Gli intonaci dovranno essere realizzati in malta di calce, calce idraulica, calce cosiddetta naturale, anche premiscelata con colorazioni naturali nell'impasto.

Sono ammesse tinteggiature ai silicati ed alle terre naturali; non sono ammessi tinteggi e rivestimenti plastici. La scelta delle tinte dovrà privilegiare tinte tenui e velate.

Nelle aree contigue ai tessuti storici consolidati tali manufatti dovranno adeguarsi agli elementi strutturali dell'impianto urbano quali la disposizione rispetto ai percorsi, il rapporto tra costruito e spazio pubblico, il rapporto con le aree private di pertinenza, altezze, distanze, materiali ed elementi lessicali.

Gli interventi di nuova costruzione devono mirare a costituire tessuti organizzati anche in termini di ristrutturazione viaria e di sistema di accessibilità.

1.4. Tipologie edilizie

Sono ammessi interventi di recupero dell'esistente e di integrazione volumetrica mediante ristrutturazione.

Sono ammesse le nuove costruzioni, preferibilmente accorpate con tipologie del tipo a nucleo: in questi casi sono preferibili le tipologie a schiera.

La composizione architettonica dei nuovi edifici dovrà seguire eventuali "segni" già presenti sul territorio (assi viari minori, terrazzamenti)

1.3. Sistemazioni ambientali

Riqualificazione delle relazioni tra costruito e sistema degli spazi aperti attraverso interventi di organizzazione complessiva e di sistemazione esterna delle aree libere, coerentemente con i caratteri ambientali della zona.

Rispetto per i caratteri idro-geologici del territorio, tali da salvaguardare idonee fasce a protezione dai corsi d'acqua e garantire le opportune opere di difesa per i nuovi insediamenti.

Riqualificazione delle componenti verde attraverso eventuali piantumazioni di essenze tipiche del luogo; conservazione delle alberature ad alto e medio fusto: dove si rendesse indispensabile è consentita la rimozione e il trapianto o sostituzione con specie vegetali tipiche del luogo.

CAPITOLO III
NORME DI CONGRUENZA

Art. 17- Distretti di trasformazione: aree per l'insediamento di aree produttive (AR-P)

Caratteristiche

* Gli ambiti di che trattasi sono destinati ad edifici, attrezzature ed impianti per le attività artigianali e produttive e assimilate, con le relative aree di pertinenza. E' consentita l'installazione di: impianti commerciali per la vendita al dettaglio o all'ingrosso (compresi i relativi spazi per mostre), magazzini per il deposito delle merci trattate, uffici amministrativi annessi agli impianti commerciali, spazi e locali di servizio per il personale addetto.

Destinazioni d'uso

- * Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- laboratori di ricerca e di analisi connessi alle attività produttive (la superficie dedicata a queste attività dovrà essere funzionale al tipo di attività svolta);
 - laboratori artigianali (la superficie dedicata a queste attività dovrà essere funzionale al tipo di attività svolta);
 - magazzini, rimesse, depositi connessi alle attività produttive (la superficie dedicata a queste attività dovrà essere funzionale al tipo di attività svolta);
 - attività commerciali (la superficie dedicata a queste attività non potrà superare il 20% della SLU del fabbricato in questione);
 - uffici e mostre connesse all'attività di produzione artigianale;
 - abitazioni per il titolare e per il personale di sorveglianza degli impianti.
 - tettoie per il deposito di materiale
- * E' consentita, oltre ai necessari e pertinenti locali per uso ufficio, l'edificazione di un alloggio per il titolare direttore o per il custode con una superficie lorda massima di mq 100 per ogni azienda produttiva insediata in tutti quei casi ove le dimensioni dell'azienda obiettivamente lo richiedano.
- * Non é ammessa la realizzazione di industrie inquinanti pericolose.

Modalità di attuazione e interventi ammessi

- * Sui fabbricati esistenti sono ammessi, previo rilascio di titolo abilitativo singolo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento di strutture esistenti, ristrutturazione edilizia senza incremento.
- * Per quanto riguarda gli edifici a carattere residenziale, sia su quelli esistenti (laddove la tipologia edilizia dei fabbricati lo consenta) che su quelli di nuova edificazione è ammessa la realizzazione di nuove logge, balconi e terrazzi, la cui superficie non deve essere superiore a 1/8 della superficie coperta dell'edificio, sia esso esistente o di nuova

edificazione (ad esclusione dei terrazzi, che possono superare tale limite, arrivando anche a ricoprire la superficie dell'intero fabbricato, avendo come riferimento le coperture a terrazzo della tipologia storica locale). Tali elementi esterni dovranno essere realizzati secondo quanto prescritto dall'art. n. 49 delle presenti norme e in accordo con la tipologia storica locale.

* Più incisivi interventi di ristrutturazione edilizia (con incrementi delle volumetrie fino ad un massimo del 20% delle preesistenze) possono attuarsi sugli edifici e i manufatti segnati con asterisco in cartografia e su quelli indicati nei questionari, a suo tempo predisposti per il Piano e risultati compatibili, come da "Elenco degli interventi di ampliamento volumetrico relativi alle domande" facente parte delle presenti Norme di Conformità e Congruenza. Tali interventi vengono assoggettati alla predisposizione di Studio Organico di Insieme, ai sensi dell'art. 32 bis delle Norme di Attuazione del P.T.C.P. per quanto riguarda i prospetti nel loro insieme e l'inserimento del manufatto.

* Detti incrementi volumetrici sono da intendersi applicabili esclusivamente per la quota dell'immobile di proprietà di chi ne ha fatto domanda.

* Incrementi della volumetria realizzati in accordo con il Piano di Fabbricazione vigente al momento dell'adozione del presente P.U.C. vengono recepiti dal presente Piano e quindi considerati stato di fatto.

* Incrementi volumetrici del 20% sono assentibili su manufatti ad uso agricolo; non è ammessa, una volta ottenuto l'incremento volumetrico del 20% a fini agricoli, la possibilità di un cambio di destinazione d'uso.

* Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento sui manufatti esistenti dovranno darsi carico, per quanto possibile, dell'allineamento dei nuovi corpi di fabbrica con quelli già presenti in loco e con la strada. In fase di ristrutturazione edilizia sono anche ammessi interventi atti a riorganizzare gli allineamenti dei corpi fabbrica già esistenti.

* Negli interventi di nuova edificazione il PUC, nelle zone in questione, [ad esclusione del distretto AR – P 4](#), si attua per mezzo di-Conferenza di Servizi.

* [Il distretto di trasformazione AR – P 4 si attua per mezzo di P.U.O. unitario di approvazione regionale \(ai sensi dell'art. 69 comma 5 LR 36/97\), attuabile anche in fasi diverse; tale P.U.O. dovrà comprendere anche le aree ubicate lungo la viabilità esistente, agevolando una soluzione progettuale più adeguata.](#)

* E' ammessa la nuova edificazione di tettoie per il deposito di materiale legato all'attività produttiva e/o a quella agricola a condizione che vengano realizzate in struttura in legno e con copertura in tegole alla marsigliese o similari o in lastre di pietra locale e che abbiano una superficie coperta con estensione non superiore ai 25 mq ed un'altezza massima non superiore a m. 2,40.

All'interno dell'area AR – P 1 le tettoie per il deposito del materiale potranno raggiungere una superficie coperta di 50 mq ed un'altezza massima di 5 m, al fine di consentire lo stoccaggio del materiale legato all'attività già presente in loco. La tipologia dovrà essere di tipo aperto sui quattro lati, struttura in legno e copertura in tegole alla marsigliese o similari o in lastre di pietra locale.

* E' ammessa la nuova edificazione di vasche ad uso irriguo, antincendio e legate alle attività artigianali svolte a condizione che i volumi siano preferibilmente interrati o inseriti in modo tale da mimetizzarsi nel contesto delle fasce agricole e che abbiano un diametro non superiore ai 3 m e un'altezza massima non superiore ai 2,40 m.

* E' obbligatoria la cessione, ai sensi dell'art.5 del D.M. 1444 del 1968, di una superficie per servizi non inferiore al 15% dell'intera superficie interessata o della corrispondente monetizzazione in caso di inadeguatezza delle aree esistenti.

* Deve inoltre essere destinata a verde pubblico e/o parcheggio pubblico una superficie non inferiore alle seguenti quantità:

Direzionalità, terziario, uffici.....	70 mq / 100 mq Slu
Artigianato / piccola industria	70 mq / 100 mq Slu
Distribuzione e commercio.....	70 mq / 100 mq Slu
Esposizioni e servizi.....	70 mq / 100 mq Slu
Tutte le altre funzioni.....	35 mq / 100 mq Slu

* Una porzione dell'area AR – P 4 risulta oggetto di una specifica previsione di risanamento conservativo e sopraelevazione del fabbricato produttivo identificato con il mapp. n. 126 fg. 26 del Catasto del Comune di Rialto; l'intervento ha avuto parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale del 15-4-2002 e fa attualmente parte di una Conferenza di Servizi. Il Piano prende atto e conferma la previsione così come definita nella Conferenza di Servizi e nelle sue dimensioni di massima previste.

* La prevalente funzione produttiva del distretto AR – P 4 dovrà essere volta all'inserimento di attività legate alla filiera del bosco ed in particolare alla lavorazione e allo stoccaggio del legname.

Parametri ammissibili

Lotto minimo	mq	2.000
Rc max	mq/mq	0,20
Altezza massima (H max)	ml	9,50 (*)
Distanza minima dai confini	ml	5,00
Distanza minima dai fabbricati	ml	10,00

(*) Un'altezza maggiore (entro comunque una quota massima di m 12,00) è consentita unicamente per impianti occupanti una superficie non superiore al 20% della superficie coperta ammessa.

Prescrizioni particolari

* Gli insediamenti produttivi dovranno essere attrezzati per evitare ogni forma di inquinamento, nel rispetto della legislazione vigente. Non sono consentiti, in ogni caso, scarichi di fognatura o canali senza preventiva depurazione, secondo le disposizioni della legge del 10/5/1976 n.319.

* Le superfici non coperte e non adibite a parcheggi e piazzali per scarico e carico merci devono essere sistemate a verde e opportunamente piantumate.

* Nel caso di ristrutturazione con ampliamento volumetrico è auspicabile un ridisegno del manufatto dal punto di vista architettonico qualora questo non abbia i connotati di una struttura storica o caratteristiche tali da essere considerato tale.

Nel caso si intervenga su capannoni e strutture realizzate in tempi recenti senza nessuna connotazione di carattere architettonico, questi dovranno essere riprogettati in modo tale da inserirsi correttamente nel contesto ambientale utilizzando materiali tradizionali (tipo struttura in pietra a vista, intonaco frattazato alla genovese con colori tenui e comunque prevalenti nella zona), possibilmente con copertura del tetto a falde, anche questa realizzata in laterizio e in base alla tipologia prevalente nell'intorno.

Dovranno inoltre essere adottati tutti quei particolari costruttivi (es. gronde in rame, ecc.) o elementi architettonici tipi del luogo: in particolare le serrande dei magazzini dovranno essere verniciate con i colori tradizionali o essere in doghe di legno.

* [Per quanto riguarda il distretto di trasformazione AR – P 4, data l'oggettiva vicinanza con funzioni urbane residenziali esistenti o presso la fascia fluviale di rispetto, la progettazione degli interventi dovrà darsi carico di effettuare una preventiva verifica della consistenza e dell'impatto indotto \(rumore, trasporti, immagine, ecc\) e prevedere altresì i necessari accorgimenti progettuali di mitigazione, onde garantire un'effettiva compatibilità tra le diverse funzioni urbane.](#)

Disciplina paesistica di livello puntuale

1. Norme tipo-morfologiche

1.1. Tipologia di insediamento

La riqualificazione ambientale, urbanistica ed edilizia delle aree sarà attentamente coordinata all'interno di un progetto unitario, il quale dovrà prevedere:

1) un attento studio dei caratteri morfologici e planovolumetrici dell'esistente, al fine di garantirne il corretto inserimento nel paesaggio delle nuove strutture edilizie. La disposizione dei fabbricati dovrà prevedere corretti rapporti tra edificio ed edificio con regole di accostamento/integrazione precise e improntati a schemi organizzativi di tipo seriale.

2) Le tipologie architettoniche, i materiali e i colori dovranno adeguarsi ai caratteri delle costruzioni tipiche del luogo.

Gli interventi in tali zone devono essere finalizzati a limitare l'impatto ambientale connesso alla realizzazione di insediamenti produttivi, prestando particolare attenzione, oltre all'arredo degli spazi liberi di pertinenza dei complessi e all'articolazione degli involucri edilizi, alla definizione di tessuti ordinati a regole non preordinate alla sola osservanza di prescrizioni meramente regolamentari in ordine a distanze ed altezze.

Pertanto gli interventi dovranno darsi carico di rinfoltire la vegetazione, specie in prossimità di eventuali corsi d'acqua, di dotare i parcheggi pertinenziali di adeguate alberature, di provvedere a fornire un congruo livello di arredo vegetale alle aree a margine della viabilità di servizio.

Gli interventi di nuova costruzione (o ristrutturazione urbanistica) devono mirare a costituire tessuti organizzati sulla base di moduli insediativi che non riproducano acriticamente la forma dei lotti di proprietà, ma siano informati a precisi rapporti geometrici tali da consentire la realizzazione, da una parte, di fabbricati proporzionati tra di loro e, dall'altra, un ordinato sistema di accessibilità agli stessi.

1.2. Tipologie edilizie

La progettazione dei manufatti produttivi dovrà essere eseguita avendo tra gli scopi prioritari la realizzazione di fabbricati che, seppur aderenti a tipologie diverse dalle usuali, in ragione delle specifiche funzionalità ad esse attribuite, siano in grado di porsi correttamente in relazione agli altri manufatti presenti sul territorio e risultanti dall'evoluzione locale del linguaggio architettonico di origine storica.

Tale finalità può essere ottenuta attraverso l'adeguamento ai seguenti principi (la cui elencazione ha scopo esemplificativo e può essere ampliata / modificata di volta in volta a seconda del contesto):

- predisporre una progettazione unitaria dell'intervento, evitando la realizzazione di manufatti diversi tra loro per consistenza volumetrica, tipologia, impiego di materiali;
- utilizzare, per quanto possibile, tipologie e tecnologie costruttive tradizionali, in modo che i modelli architettonici tradizionali possano venire a costituire elementi caratterizzanti e qualificanti;
- individuare dei moduli compositivi (sia planimetrici che in alzato) che siano di guida per l'intero intervento;
- studiare la disposizione dei corpi di fabbrica sul terreno in modo da seguire eventuali "segni" già presenti sul territorio (assi viari minori, terrazzamenti, suddivisioni di spazi verdi, ecc.);
- evitare l'inserimento di corpi edilizi incongrui sia dimensionalmente, che tipologicamente;
- realizzare eventuali impianti speciali (es.: silos, impianti tecnici, cisterne e simili) nelle posizioni più defilate possibili rispetto alle visuali che incrociano gli assi viari principali, provvedendo in ogni caso ad opportune schermature con l'impianto di idonee essenze vegetali;
- progettare unitariamente il sistema delle coperture, evitando, per quanto possibile, l'impiego di tecnologie prefabbricate incongrue col contesto;
- realizzare gli spazi aperti di servizio (parcheggi, viabilità, aree scoperte libere) impiegando tecnologie unitarie per l'intero intervento e utilizzando un linguaggio omogeneo: materiali di pavimentazione, pezzature, modalità di posa, il tutto tendente a definire una gamma di compatibilità armoniche.

2. Sistemazioni ambientali

Riqualificazione delle relazioni tra costruito e sistema degli spazi aperti attraverso interventi di riorganizzazione complessiva e di sistemazione esterna delle aree libere, coerentemente con i caratteri ambientali della zona.

Rispetto per i caratteri idro-geologici del territorio, tale da salvaguardare idonee fasce a protezione dai corsi d'acqua e garantire le opportune opere di difesa per i nuovi insediamenti.

Riqualificazione delle componenti verdi attraverso piantumazioni di essenze tipiche del luogo.

Norme prestazionali: capitolo 7.

Caratteristiche

* I distretti di trasformazione CT1, CT9, CT10, ~~CT7a e CT7b~~ riguardano quelle aree all'interno delle quali sono ammissibili interventi a carattere residenziale, che, rispetto agli ambiti di riqualificazione, presentano un'estensione territoriale maggiore e, di conseguenza, permettono interventi più consistenti di edificabilità.

Destinazioni d'uso

- * Negli ambiti di cui in oggetto si definiscono destinazioni d'uso prevalenti e quindi sempre ammissibili:
 - residenza;
 - commercio al minuto
 - ospitalità turistica (attività ricettive ed agriturismo) ed esercizi pubblici (bar e ristoranti)
 - piccoli laboratori familiari, magazzini, rimesse e depositi connessi a piccole attività produttive legate al commercio e all'artigianato, purché non molesti, compatibili con la residenza e non in contrasto con le norme del regolamento di igiene e di polizia urbana e con le leggi vigenti in materia (la superficie dedicata a queste attività dovrà essere funzionale al tipo di attività svolta);
 - ricoveri per attrezzi e per la legna, oltrechè piccoli manufatti ad uso agricolo;
 - parcheggi, autorimesse pubbliche e private.
- * Le modifiche di destinazione d'uso tra le categorie di edifici esistenti sopra menzionate sono sempre ammissibili, tranne che per i casi specificati nel successivo comma;
- * Non è ammissibile il cambio di destinazione d'uso da parcheggio, autorimesse pubbliche e private a residenza.
- * Nelle zone residenziali sono comunque tassativamente escluse l'edilizia per attività industriali, i laboratori artigiani rumorosi o inquinanti, i depositi di materiali infiammabili, odorosi e polverosi, gli allevamenti di animali, ed ogni altra attività che contrasti con le caratteristiche residenziali delle zone o sia incompatibile con tale destinazione ed in contrasto con le disposizioni di legge vigenti in materia.

Modalità di attuazione, interventi ammessi e parametri ammissibili

* In queste aree si interviene attraverso Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.), in base ai parametri sotto elencati (~~salvo diversamente indicato di seguito per le aree CT 7a e CT 7b~~):

- * Indice di edificabilità Territoriale = 0,10 mc / mq
- * Indice di edificabilità fondiaria = 0,20 mc / mq
- * Lotto minimo di intervento = 1.600 mq
- * Volume max. per ogni singolo intervento = 600 mc
- * Volume minimo per ogni singolo intervento = 300 mc

* Il rilascio del titolo abilitativo per le aree di nuova espansione è inoltre subordinato alla presentazione di uno studio di nuova viabilità, laddove necessario, che preveda pochi e non eccessivi movimentazioni di terreno, e comunque sempre nel rispetto della rete di percorrenze storiche e dei vecchi sentieri (acciottolati, mulattiere, ecc...). I parametri per la costruzione di nuovi tracciati devono fare riferimento a quanto esplicitato all'Art. n. 21 delle presenti Norme di Conformità e Congruenza "Tracciamento di strade non indicate nel P.U.C", e comunque il nuovo tracciato non potrà superare i 250 m di lunghezza.

* Le opere così approvate dovranno essere a spese e a cura del richiedente e la loro realizzazione dovrà essere regolata attraverso lo schema convenzione urbanistica contenuto nel P.U.O.

* L'accorpamento delle nuove unità edilizie è favorito tramite un incremento consentito del 20% per dette unità; questo incremento è da considerarsi aggiuntivo rispetto a quello realizzabile attraverso l'applicazione dell'indice territoriale.

* ~~In particolare, i distretti CT 7a e CT 7b, ricadenti in zona ANI MA del PTCP, saranno aree di presidio ambientale; gli interventi sulle aree appartenenti ai distretti CT 7a e CT 7b interessate da aree percorse dal fuoco saranno ammissibili solamente nel momento in cui decadranno i vincoli della forestale.~~

* **Inoltre, ai sensi e per gli effetti della L.N. 353/2000 (Legge-quadro in materia di incendi boschivi), per le aree incendiate non potrà essere ammesso un indice maggiore di quello esistente al momento dell'incendio, anche ai fini dell'asservimento.**

~~* In particolare, per quanto riguarda le suddette aree CT 7a e CT 7b, le nuove edificazioni, che saranno necessariamente di presidio ambientale, dovranno avvenire in corrispondenza della viabilità già esistente, al fine di consentire l'adeguato accesso veicolare alle aree senza creare infrastrutture incompatibili con lo stato dei luoghi. Inoltre, al fine di salvaguardare l'unitarietà paesistica dei luoghi e delle sue tipologie, ciascun intervento, corrispondente alla presentazione dell'apposita scheda-questionario predisposta per la formazione del nuovo PUC, non potrà superare i 400 mc e non potrà essere inferiore ai 300 mc; la tipologia delle nuove edificazioni dovrà quindi essere concentrata, del tipo a nucleo, di due piani massimo fuori terra e con un'altezza massima di 6,50 m.~~

Le due aree dovranno quindi rispettare i seguenti parametri:

CT7a

~~superficie: mq 14.911~~

~~indice di fabbricabilità territoriale (IT): 0,10 mc/mq~~

~~indice di fabbricabilità fondiario (IF): 0,20 mc/mq~~

~~lotto minimo di intervento: 1.600 mq~~

~~volume massimo per ogni singolo intervento: 400 mc~~

~~volume minimo per ogni singolo intervento: 300 mc~~

CT7b

~~superficie: mq 18.750~~

~~indice di fabbricabilità territoriale (IT): 0,10 mc/mq~~

~~indice di fabbricabilità fondiario (IF): 0,20 mc/mq~~

lotto minimo di intervento: 1.600 mq

volume massimo per ogni singolo intervento: 400 mc

volume minimo per ogni singolo intervento: 300 mc

La somma delle volumetrie delle nuove edificazioni interne alle suddette atee (Ct 7a + Ct 7b) non dovrà superare i 2.400 mc.

* Per quanto riguarda l'area CT10, la progettazione edilizia degli interventi dovrà riprendere le caratteristiche tipologiche, architettoniche e di conformazione spaziale rinvenibili nei nuclei frazionali esistenti.

* Per quanto riguarda le aree CT 9 e CT 10, la progettazione dovrà garantire un corretto rapporto visivo e compositivo rispetto ai nuclei di Chiazzari e di Vene.

* Tabella riassuntiva degli interventi

Ambito	Superficie totale dell'area mq	Indice di edificabilità territoriale mc/mq	Cubatura teorica mc
CT 1	21.869	0,10 mc/mq	2.187
CT 7a	14.911	0,10 mc/mq	1.491
CT 7b	18.750	0,10 mc/mq	1.875
CT 9	27.906	0,10 mc/mq	2.791
CT 10	21.650	0,10 mc/mq	2.165
Totale	105.086 71.425mq		10.509 7.143 mc

* Sia sugli edifici esistenti (laddove la tipologia edilizia dei fabbricati lo consenta) che su quelli di nuova edificazione è ammessa la realizzazione di nuove logge, balconi e terrazzi, la cui superficie non deve essere superiore a 1/8 della superficie coperta dell'edificio, sia esso esistente o di nuova edificazione (ad esclusione dei terrazzi, che possono superare tale limite, arrivando anche a ricoprire la superficie dell'intero fabbricato, avendo come riferimento le coperture a terrazzo della tipologia storica locale). Tali elementi esterni dovranno essere realizzati secondo quanto prescritto dall'art. n. 49 delle presenti norme e in accordo con la tipologia storica locale.

* Sui fabbricati esistenti sono ammessi, previo rilascio di titolo abilitativo singolo, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento di strutture esistenti, ristrutturazione edilizia senza incremento.

* Più incisivi interventi di ristrutturazione edilizia (con incrementi delle volumetrie fino ad un massimo del 20% delle preesistenze) possono attuarsi sugli edifici e i manufatti segnati con asterisco in cartografia e su quelli indicati nei questionari, a suo tempo predisposti per il Piano e risultati compatibili, come da "Elenco degli interventi di ampliamento volumetrico relativi alle domande" facente parte

delle presenti Norme di Conformità e Congruenza. Tali interventi vengono assoggettati alla predisposizione di Studio Organico di Insieme, ai sensi dell'art. 32 bis delle Norme di Attuazione del P.T.C.P. per quanto riguarda i prospetti nel loro insieme e l'inserimento del manufatto.

* Detti incrementi volumetrici sono da intendersi applicabili esclusivamente per la quota dell'immobile di proprietà di chi ne ha fatto domanda.

* Incrementi della volumetria realizzati in accordo con il Piano di Fabbricazione vigente al momento dell'adozione del presente P.U.C. vengono recepiti dal presente Piano e quindi considerati stato di fatto.

* Incrementi volumetrici del 20% sono assentibili su manufatti ad uso agricolo; non è ammessa, una volta ottenuto l'incremento volumetrico del 20% a fini agricoli, la possibilità di un cambio di destinazione d'uso.

Disciplina paesistica di livello puntuale

1. Norme tipo- morfologiche

1.5. Tipologia di insediamento

Gli interventi nelle aree saranno attentamente coordinati all'interno di un progetto unitario che dovrà prevedere:

- 1) un attento studio dei caratteri morfologici e planovolumetrici dell'esistente, al fine di garantirne il corretto inserimento nel paesaggio delle nuove strutture edilizie e la composizione del costruito e degli spazi aperti nel rispetto dei caratteri morfologici e tipologici complessivi dell'ambito circostante. Il nuovo assetto dell'area dovrà garantire la riconnessione e la ricucitura con il tessuto storico e più recente limitrofo.
- 2) Sono preferibili tipologie edilizie ed impiego dei materiali e colorazioni conformi alle caratteristiche del costruito storico locale

Gli intonaci dovranno essere realizzati in malta di calce, calce idraulica, calce cosiddetta naturale, anche premiscelata con colorazioni naturali nell'impasto.

Sono ammesse tinteggiature ai silicati ed alle terre naturali; non sono ammessi tinteggi e rivestimenti plastici. La scelta delle tinte dovrà privilegiare tinte tenui e velate.

Nelle aree contigue ai tessuti storici consolidati tali manufatti dovranno adeguarsi agli elementi strutturali dell'impianto urbano quali la disposizione rispetto ai percorsi, il rapporto tra costruito e spazio pubblico, il rapporto con le aree private di pertinenza, altezze, distanze, materiali ed elementi lessicali.

Gli interventi di nuova costruzione devono mirare a costituire tessuti organizzati anche in termini di ristrutturazione viaria e di sistema di accessibilità.

1.6. Tipologie edilizie

Sono ammessi interventi di recupero dell'esistente e di integrazione volumetrica mediante ristrutturazione.

Sono ammesse le nuove costruzioni, preferibilmente accorpate con tipologie del tipo a nucleo: in questi casi sono preferibili le tipologie a schiera.

La composizione architettonica dei nuovi edifici dovrà seguire eventuali "segni" già presenti sul territorio (assi viari minori, terrazzamenti)

1.3. Sistemazioni ambientali

Riqualificazione delle relazioni tra costruito e sistema degli spazi aperti attraverso interventi di organizzazione complessiva e di sistemazione esterna delle aree libere, coerentemente con i caratteri ambientali della zona.

Rispetto per i caratteri idro-geologici del territorio, tali da salvaguardare idonee fasce a protezione dai corsi d'acqua e garantire le opportune opere di difesa per i nuovi insediamenti.

Riqualificazione delle componenti verde attraverso eventuali piantumazioni di essenze tipiche del luogo; conservazione delle alberature ad alto e medio fusto: dove si rendesse indispensabile è consentita la rimozione e il trapianto o sostituzione con specie vegetali tipiche del luogo.

Art. 19 – Distretti di trasformazione: aree speciali (AS) e (AT)

1) Aree speciali Area speciale AS 1 e AS 2

Caratteristiche

Le aree L'area di che trattasi ~~sono destinate~~ è destinata ad attività speciali, in particolare:

* AS - 1: area per il deposito di materiale inerte ferroso e di materiale del Comune

~~* AS - 2: area strategica per lo sfruttamento dell'energia eolica.~~

Area AS – 1 – Destinazioni d'uso

All'interno dell'area speciale AS - 1 è ammesso il deposito di materiale inerte ferroso e di materiale del Comune e l'installazione di attrezzature espressamente necessarie alla funzione prevista dall'area.

E' ammessa la costruzione di volumetrie e spazi coperti a servizio delle attività svolte all'interno dell'area in questione.

Dette attrezzature e volumetrie dovranno essere verificate da uno Studio Organico di Insieme (S.O.I.)

[La progettazione dovrà garantire la mitigazione dell'impatto visivo in relazione alla vicinanza delle aree rispetto alla strada.](#)

Area AS – 1 – Modalità di attuazione

Gli interventi in questione si attuano mediante permesso di costruire, assoggettato a S.O.I. (Studio Organico di Insieme).

Area AS – 1 – Parametri ammissibili

Rc max	mq/mq	0,15
Altezza massima (H max)	ml	5 (*)
Distanza minima dai confini	ml	5,00
Distanza minima dai fabbricati	ml	10,00

(*) Escluso attrezzature speciali.

~~Area AS 2 Destinazioni d'uso~~

~~All'interno dell'area speciale AS 2 è ammessa l'installazione di impianti tecnologici per la produzione di energie alternative.~~

~~E' ammessa la costruzione di volumetrie e spazi coperti a servizio delle attività svolte all'interno dell'area in questione.~~

~~Detti interventi potranno essere realizzati a condizione che le strutture e i relativi impianti siano strettamente collegati al processo di trasformazione dell'energia e di eventuale presidio e controllo delle apparecchiature e degli impianti e siano sottoposte, comunque, ad una verifica di Studio Organico di Insieme (S.O.I).~~

~~Dovrà essere verificata, come da L. R. 38/98 "Disciplina della valutazione di impatto ambientale" e s.m.i., la compatibilità degli interventi.~~

~~In particolare, in base alla procedura dell'Art. 10 della stessa Legge, dovranno essere studiate eventuali valutazioni e verifiche dei diversi gradi e tipi di inquinamento possibili (ad esempio: inquinamento elettromagnetico, inquinamento dell'aria ad opera delle polveri e dei biogas, inquinamento del terreno ad opera di filtrazioni del percolato).~~

~~Area AS 2 Modalità di attuazione~~

~~Gli interventi in questione si attuano, previa predisposizione di una Conferenza di Servizi, mediante permesso di costruire, assoggettata a S.O.I. e a procedura di screening.~~

~~Area AS 2 Parametri ammissibili~~

Altezza -massima (H max)	ml	5 (*)
Distanza minima dai confini	ml	5,00
Distanza minima dai fabbricati	ml	10,00

~~(*) Escluso attrezzature speciali.~~

~~Per quanto riguarda le attività agricole comprese all'interno dell'area AS 2, in assenza del progetto per lo sfruttamento dell'energia colica e della sua delimitazione, tutta la zona è normata dall'Art. n. 33 "Aree di produzione agro-silvo-pastorale"~~

Disciplina paesistica di livello puntuale per le aree l'area AS1 e AS2

1. Norme tipo-morfologiche

1.1. Tipologia di insediamento

La composizione ambientale, urbanistica ed edilizia ~~delle aree dell'area~~ sarà attentamente coordinata all'interno di un progetto unitario, il quale dovrà prevedere:

1) un attento studio dei caratteri morfologici e planovolumetrici dell'esistente, al fine di garantirne il corretto inserimento nel paesaggio delle nuove strutture. La disposizione dei fabbricati e delle strutture dovrà prevedere corretti rapporti tra le costruzioni e con regole di accostamento/integrazione precise e improntati a schemi organizzativi di tipo seriale.

2) Le tipologie architettoniche, i materiali e i colori dovranno adeguarsi ai caratteri delle costruzioni tipiche del luogo.

Gli interventi in tali zone devono essere finalizzati a limitare l'impatto ambientale connesso alla realizzazione di impianti tecnologici, prestando particolare attenzione, oltre all'arredo degli spazi liberi di pertinenza dei complessi e all'articolazione degli involucri edilizi, alla definizione di tessuti ordinati a regole non preordinate alla sola osservanza di prescrizioni meramente regolamentari in ordine a distanze ed altezze.

Pertanto gli interventi dovranno darsi carico di rinfoltire la vegetazione, specie in prossimità di eventuali corsi d'acqua, di dotare i parcheggi pertinenziali di adeguate alberature, di provvedere a fornire un congruo livello di arredo vegetale alle aree a margine della viabilità di servizio.

Gli interventi di nuova costruzione devono mirare a costituire tessuti organizzati sulla base di moduli insediativi che non riproducano acriticamente la forma dei lotti di proprietà, ma siano informati a precisi rapporti geometrici tali da consentire la realizzazione, da una parte, di fabbricati proporzionati tra di loro e, dall'altra, un ordinato sistema di accessibilità agli stessi.

1.2. Tipologie edilizie

La progettazione dei manufatti dovrà essere eseguita avendo tra gli scopi prioritari la realizzazione di fabbricati e/o impianti che, seppur aderenti a tipologie diverse dalle usuali, in ragione delle specifiche funzionalità ad esse attribuite, siano in grado di porsi correttamente in relazione agli altri manufatti presenti sul territorio e con l'ambiente naturale in cui andranno ad inserirsi, rispettando l'orografia del terreno, limitando le opere di scavo e riporto, utilizzando il più possibile la viabilità già esistente e realizzando l'eventuale nuova viabilità rispettando l'orografia del terreno e la tipologia esistente in zona. Dovranno essere usati materiali che favoriscano l'integrazione con il paesaggio delle aree in cui si interviene per tutti gli interventi fuori terra che riguardino manufatti (cabine, muri di contenimento, ecc...) e sistemi vegetazionali.

Particolare attenzione dovrà essere dedicata alle condizioni determinate dai cantieri e ripristino della situazione "ante operam".

Tale finalità può essere ottenuta attraverso l'adeguamento ai seguenti principi (la cui elencazione ha scopo esemplificativo e può essere ampliata / modificata di volta in volta a seconda del contesto):

- predisporre una progettazione unitaria dell'intervento,
- utilizzare per i fabbricati, per quanto possibile, tipologie e tecnologie costruttive tradizionali, in modo che i modelli architettonici tradizionali possano venire a costituire elementi caratterizzanti e qualificanti;

- individuare dei moduli compositivi (sia planimetrici che in alzato) che siano di guida per l'intero intervento;
- studiare la disposizione dei corpi di fabbrica e delle strutture o impianti sul terreno in modo da seguire eventuali "segni" già presenti sul territorio (assi viari minori, terrazzamenti, suddivisioni di spazi verdi, ecc.);
- per i fabbricati progettare unitariamente il sistema delle coperture, evitando, per quanto possibile, l'impiego di tecnologie prefabbricate incongrue col contesto (es.: coperture ribassate di capannoni);
- realizzare gli spazi aperti di servizio (parcheggi, viabilità, aree scoperte libere) impiegando tecnologie unitarie per l'intero intervento e utilizzando un linguaggio omogeneo: materiali di pavimentazione, pezzature, modalità di posa, il tutto tendente a definire una gamma di compatibilità armoniche.

2. Sistemazioni ambientali

Riqualificazione delle relazioni tra costruito e sistema degli spazi aperti attraverso interventi di riorganizzazione complessiva e di sistemazione esterna delle aree libere, coerentemente con i caratteri ambientali della zona.

Rispetto per i caratteri idro-geologici del territorio, tale da salvaguardare idonee fasce a protezione dai corsi d'acqua e garantire le opportune opere di difesa per i nuovi insediamenti.

Riqualificazione delle componenti verdi attraverso piantumazioni di essenze tipiche del luogo.

Norme prestazionali: capitolo 7.

2) area speciale AT - Il Vivaio di Pian dei Corsi : area tematica

Per quanto riguarda l'area interessata dal Vivaio di Pian dei Corsi e dalle sue strutture, al fine di poterne usufruire per scopi didattici, di rifugio escursionistico, turistici e culturali (ad esempio mediante l'istituzione di un "Ecomuseo del Territorio", di un rifugio – foresteria o di iniziative similari), le strutture già esistenti possono essere ampliate attraverso un incremento del 50%, fino ad arrivare comunque ad un tetto massimo di 1500 mc, compreso l'esistente. Le nuove cubature dovranno inserirsi correttamente con le strutture esistenti e con il territorio, mantenendo i caratteri tipologici, architettonici e di inserimento ambientale dei manufatti esistenti in loco.

* Parametri urbanistici:

Volumetria consentita: ampliamento massimo del 50% dell'esistente

Distanza minima dai confini: come da Codice Civile

Distanza minima dai fabbricati: come da Codice Civile

* Relativamente alle distanze, sono ammesse distanze inferiori purchè via sia accordo tra i proprietari delle aree e dei fabbricati confinanti.

* All'interno dell'area è ammessa la realizzazione di parcheggi a servizio delle attività previste, purchè adeguatamente inseriti nel contesto ambientale.

* Per quanto riguarda le attività agricole comprese all'interno dell'area AT, in assenza del progetto per le attività previste dal vivaio e della sua delimitazione, tutta la zona è normata dall'Art. n. 33 – "Aree di produzione agro-silvo-pastorale"

Disciplina paesistica di livello puntuale per l'area speciale tematica AT

- * Si tratta di un'area situata lungo un percorso di crinale, raggiungibile attraverso la strada provinciale e anche attraverso l'Alta Via dei Monti Liguri, crinale che costituisce un elemento di fondamentale distinzione paesistica tra i diversi ambienti del territorio.
- * L'obiettivo da perseguire é quello di non alterare l'assetto paesistico attuale nel suo insieme, unitariamente al mantenimento e alla valorizzazione del vivaio forestale quale punto di arrivo di numerosi percorsi escursionistici.
- * Pertanto in tale area i nuovi ampliamenti volumetrici dovranno nascere dal suggerimento dato dall'impianto esistente ed uniformarsi ad esso. Sono ammessi anche corpi sfalsati in altezza, purchè sempre coerenti con l'edificio esistente e comunque di non più di due piani fuori terra. E' ammesso l'utilizzo del sottotetto a mansarda.
- * L'altezza massima di gronda non deve essere superiore a m. 6.50 dalla quota del terreno sistemato.
- * La scelta dei materiali, delle finiture e delle tipologie dovrà avvenire comunque in accordo con le caratteristiche dei fabbricati esistenti o come elementi migliorativi.
- * E' ammessa la realizzazione di piazzole di sosta attrezzate, percorsi vita, piccole strutture in legno o in pietra al servizio di attività ricreative all'aperto.
- * Sono consentiti anche interventi per aree a parcheggio, a servizio delle attività agro-forestali ed in particolare del vivaio e a quelle turistico ricreative di cui sopra, da intendersi anche correlate ad interventi di valorizzazione ambientale. In tutti questi interventi deve essere comunque prestata attenzione alla regimazione delle acque e alla sistemazione delle scarpate, dove si deve intervenire, di norma, tramite i metodi dell'ingegneria naturalistica.
- * Per quanto riguarda l'assetto vegetazionale, trattandosi di un sito tematico, sono ammesse tutte quelle essenze facenti capo ad una programmazione che nasce dagli obiettivi prefissati dalla programmazione del vivaio.

CAPITOLO IV

SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE

Art. 20 - <u>Infrastrutture viarie</u>

- * La rete stradale esistente e di progetto é riportata nelle tavole della struttura del piano del PUC, alla scala 1: 2.000 e 1:5.000.
- * Il tracciato delle strade come indicate in cartografia é indicativo e non prescrittivo. Sono ammesse traslazioni dell'asse stradale, giustificate da motivazione tecniche in ordine all'esecuzione delle opere, purchè contenute all'interno della fascia di rispetto stradale.
- * Il PUC classifica le strade come segue secondo quanto disposto dal decreto legislativo 1 aprile 1992 n.285, "Nuovo codice della strada" e dal Regolamento relativo, approvato con D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 e s.m.i.

- * Le larghezze delle sedi stradali dovranno essere comprese nei seguenti limiti:
 - strade extracomunali: 6 m e oltre
 - strade comunali : da m 4,50 a m 7,00;
 - strade interpoderali e forestali : da m 3,00 a m 4,50;
 - strade forestali : nei limiti dimensionali di legge.
- * Le zone adibite alla viabilità sono destinate alla costruzione di nuove sedi stradali ed alla rettifica o all'ampliamento di sedi stradali esistenti per il traffico veicolare e pedonale.
- * In queste zone oltre alle opere stradali ed ai servizi ad esse funzionali, quali illuminazione, ecc. potranno realizzarsi sistemazioni a verde di arredo stradale, infrastrutture tecnologiche (rete idrica, fognaria, elettrica,), box interrati, spazi di sosta pubblici e attrezzature di servizio alla viabilità.
- * Le fasce di rispetto delle strade esistenti e di progetto rappresentate negli elaborati di P.U.C. possono essere oggetto di localizzazione di sedi viarie e loro pertinenze ed accessori senza necessità di modifica al Piano, nè di attivazione delle procedure di cui al Titolo II Capo II del T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità (D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 e s.m.i.). Le fasce di rispetto sono individuate ai sensi del Codice della Strada e del relativo regolamento, ovvero, ove non ancora applicabile, del D.M. n. 1404 del 1968, e delle pertinenti previsioni del P.U.C.. Nel caso di fasce di rispetto relative a strade non ancora esistenti e di cui sia prevista la futura realizzazione anche la previsione di cui al precedente comma perde automaticamente efficacia trascorsi cinque anni dall'efficacia del P.U.C. o di sua modifica che prevede la nuova sede viaria ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 comma II del citato T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità.

Fasce di rispetto stradale

- * Sono classificate fasce di protezione stradale le aree da riservare alla razionalizzazione della rete stradale secondo quanto disposto dal decreto legislativo 1 aprile 1992 n.285, "Nuovo codice della strada" e dal Regolamento relativo, approvato con D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 e s.m.i. Per quanto riguarda l'edificazione nelle fasce di rispetto stradale, si rimanda al su citato D.Lgs. 285/1992 e al relativo regolamento di attuazione.
- * Le aree ricadenti nelle zone di rispetto stradale sono inedificabili pur se appartengono a specifiche zone di piano. Tuttavia le aree comprese nelle zone di rispetto stradale e autostradale possono essere ricomprese nella superficie asservita ad un intervento e sono dotate dell'indice di edificabilità fondiaria (o territoriale) proprio della zona contigua.
- * Gli edifici ricadenti entro dette fasce di rispetto possono essere traslati in terreni contermini. In questi casi é ammesso un incremento di superficie lorda abitabile (o d'uso) del 30% rispetto all'esistente.
- * Le fasce di rispetto, una volta acquisite alla disponibilità del Comune, sono considerate spazi pubblici a tutti gli effetti, e così anche ai fini della creazione di marciapiedi, passaggi pedonali, aree di pubblico parcheggio, piste ciclabili o altri impianti realizzabili nelle aree pubbliche.
- * Qualora un edificio ai margini di una strada abbia al piano terreno una destinazione ad uso commerciale, la corrispondente fascia di rispetto dovrà essere destinata a pubblico parcheggio, in aggiunta agli spazi destinati a parcheggio privato previsti.

* Mediante la procedura di deroga di cui alla L. 1357/55 é altresì assentibile la costruzione di infrastrutture tecnologiche a servizio della strada, di opere di urbanizzazione, di strade di servizio alla residenza.

* I distacchi che dovranno osservarsi rispetto alle strade negli interventi di nuova costruzione, di ricostruzione o di ampliamento di fabbricati esistenti dovranno rispettare le prescrizioni contenute nel D. Lgs. 30/04/1992 n. 285 (nuovo codice della strada) e nel relativo regolamento di esecuzione (D.P.R. 16/12/1992 n. 495).

* La seguente tabella riassume le distanze minime da osservare negli interventi di cui al punto precedente realizzabili nel territorio comunale:

Tipo di strada	Fuori dai centri abitati	All'interno zone edifica- bili (art.26, 2bis DPR495)	All'interno dei centri abitati
B - Strade extraurbane princ.	40 m	20 m	-
C - Strade extraurbane sec.	30 m	10 m	-
D - Strade urbane scorrim.	-	10 m	5 m
E - Strade urbane quartiere	-	5 m	5 m
F - Strade locali	20 m	3 m	3 m
F - Strade vicinali	10 m	3 m	3 m

* Le distanze da osservare nella edificazione vanno calcolate a partire dal ciglio della strada, da misurare in proiezione orizzontale.

Accessi veicolari su strade pubbliche

* Sulle strade statali, provinciali e comunali non possono essere realizzati nuovi accessi stradali diretti o mediati da strade pubbliche o private inserite nella rete viaria, se non previo nulla osta delle amministrazioni competenti e alle condizioni che seguono:

- a) siano in posizione di corretta visibilità, eventualmente potenziata dalla attrezzatura di specchi;
- b) gli accessi siano realizzati predisponendo adeguati spazi di attesa per le svolte che implicano conflitto con i flussi di traffico principali;
- c) all'esterno del perimetro dei centri abitati, i nuovi accessi diretti sulle strade statali siano distanziati tra loro di almeno ml 80,00, quelli diretti sulle strade provinciali di almeno ml 40,00 e quelli sulle altre strade pubbliche e di uso pubblico di almeno ml 12,00.

Art. 21- Tracciamento di strade non indicate nel PUC

* L'apertura e l'ampliamento di strade carrabili, pubbliche o private, aperte al pubblico passo o private a tutti gli effetti, che non siano espressamente indicate negli elaborati grafici del PUC, é ammissibile in tutto il territorio agricolo (ad eccezione dei territori non insediabili), a condizione che la sezione del tramite non superi i 3,00 m.

* Possono aversi o interventi di tracciamento di nuovi percorsi o sistemazione di antiche strade pubbliche o private.

Costruzione di nuovi tracciati

* Nel caso in cui si intenda procedere alla costruzione di nuovi tracciati, si dovranno rispettare i seguenti parametri:

- sbancamenti e riporti inferiori a metri 3,00 di altezza;
- pendenze inferiori al 15%;
- raggio di curvatura nei tornanti progettato in modo da ridurre il più possibile l'impatto sul territorio e preservare lo stato dei luoghi
- è ammessa la realizzazione di rampe di accesso alle abitazioni: esse possono raggiungere una pendenza del 20% e non devono superare i 30,00 metri di sviluppo lineare;
- la pavimentazione dovrà essere realizzata in materiali e colori che rispettino il repertorio cromatico locale assicurando un corretto inserimento ambientale.

* In ogni caso non sono ammissibili interventi parziali e che, comunque per il loro stato, provochino danni ecologici all'ambiente circostante.

* Le nuove strade non potranno interrompere la viabilità esistente, anche pedonale, con la quale dovranno essere accuratamente raccordate.

* In ogni caso la creazione dei nuovi tratti viari e degli assi di impianto dovrà ricalcare, per quanto possibile, i limiti dei frazionamenti agricoli esistenti e dovranno essere rispettosi della scansione dei punti di polarizzazione territoriale (nuclei esistenti, percorsi matrice, fasce terrazzate, ecc...)

* Quando lo sbancamento non é in viva roccia che offra garanzie naturali di stabilità, esso deve essere munito di muro di contenimento a secco o in muratura, quest'ultimo ben drenato con adeguato vespaio.

Adattamento di tracciati esistenti

* Nel caso in cui si intenda invece procedere al riadattamento di strade esistenti, si dovranno osservare le seguenti cautele:

- è consentito il recupero dei tracciati esistenti solo se la sezione massima del tramite non supera i 3,00 metri per le strade poste in aree agricole;
- per le strade intercomunali o di collegamento principale tra i nuclei sono ammessi interventi atti a portarle a larghezze e sezioni tali da corrispondere alle norme del Codice della Strada;
- è consentito traslare la sezione trasversale rispetto all'asse del tracciato esistente per non più di 1 metro;
- è consentita la costruzione ex novo di tratti viari di collegamento tra percorsi esistenti;

- in ogni caso la creazione dei nuovi tratti viari dovrà ricalcare, per quanto possibile, i limiti dei frazionamenti agricoli esistenti e dovranno essere rispettosi della scansione dei punti di polarizzazione territoriale (nuclei esistenti, percorsi matrice, fasce terrazzate, ecc...)

- sui tratti eseguiti ex novo è consentita una pendenza massima del 15% e la loro realizzazione dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche del luogo; gli sbancamenti non devono superare i 3,00 metri in altezza, i muri di contenimento devono essere realizzati a secco in pietra usando materiali tipici del luogo (ove si superino i 2,00 m di altezza, i muri di contenimento devono essere sagomati a gradoni);

- la pavimentazione dovrà essere realizzata in materiali e colori che rispettino il repertorio cromatico locale assicurando un corretto inserimento ambientale;

- è ammessa la realizzazione di rampe di accesso alle abitazioni: esse possono raggiungere una pendenza del 20% e non devono superare i 30,00 metri di sviluppo lineare.

Art. 22 - Reti e attrezzature tecnologiche

* Il PUC prescrive, in base all'art. 41 quater della Legge Urbanistica 1150/1942 e dell'art. 3 della L 21/12/1955 n.1357 e s.m.i., che le attrezzature e gli impianti tecnologici da realizzare sul territorio comunale possono essere localizzate in qualunque zona del territorio comunale nel rispetto delle pertinenti disposizioni di legge.

* Gli impianti di depurazione delle acque luride dovranno tenere conto di quanto previsto dal punto 1 allegato 4 delibera 4/2/1977 L.319/1976 e s.m.i. e delle previsioni del piano regionale di risanamento delle acque. Per queste strutture è prevista una fascia di rispetto inedificabile intorno al perimetro della struttura di metri 20.

* Le centrali telefoniche e le cabine di trasformazione elettrica potranno invece essere ubicate secondo necessità con il rispetto dei parametri seguenti:

- Altezza massima dell'edificio = m. 9,50

- Distanza dai confini = m. 3,00

- Distanza dai fabbricati = m.10,00

- Distanza dal ciglio stradale = m. 5,00

* Per le centrali telefoniche, l'edificazione è ammessa esclusivamente per attività e funzioni a carattere telefonico consone allo sviluppo, potenziamento, e normalizzazione degli impianti e della rete per l'esercizio telefonico.

Art. 23 - Servizi pubblici: servizi istituzionali alla persona (IS-S e IS-I)

Caratteristiche e destinazioni d'uso

* Le attrezzature pubbliche di cui alla rubrica esistenti al momento dell'adozione del piano e quelle che si confermano o si ampliano sono individuate con apposito segno grafico e con particolare simbologia nelle tavole del PUC. Esse comprendono aree destinate alle seguenti funzioni:

- servizi di interesse comune (edifici per il culto, attrezzature culturali, ecc.);
 - servizi connessi alla sanità ed alla sicurezza pubblica;
 - attrezzature per l'istruzione obbligatoria (denominati IS-I).
- * Le attrezzature di interesse comune comprendono:
- Centri culturali, sociali e assistenziali;
 - Strutture sanitarie;
 - Attrezzature per pubblici servizi.
 - Servizi religiosi.
- * In particolare, si definiscono attrezzature di interesse comune di tipo religioso:
- Gli immobili destinati al culto;
 - Gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto e del personale di servizio.
 - Le aree di rispetto cimiteriale e l'area cimiteriale vera e propria ed i suoi possibili ampliamenti.
- * Sono da considerarsi attrezzature di interesse comune gli immobili o parti di essi adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e centri assistenziali e residenziali per la terza età, che non abbiano fini di lucro e che rientrino nelle definizioni di istituzioni non-profit di interesse sociale a norma della legislazione vigente.
- * Le attrezzature per l'istruzione comprendono:
- Asili nido,
 - Scuole materne,
 - Scuole dell'obbligo
 - Scuole superiori.
- * Le aree destinate alle attrezzature pubbliche di cui sopra non potranno avere altra destinazione d'uso.
- * Nelle zone di rispetto cimiteriale è vietata la costruzione di qualsiasi tipo di edificio ad uso abitativo, fatta eccezione per le abitazioni dei custodi. Sarà tollerata la costruzione di edifici ad uso agricolo, esclusa l'abitazione permanente o saltuaria, nei limiti fissati dalle norme per le zone agricole, laddove consentito dalla zonizzazione del presente strumento.

Modalità di attuazione e interventi ammessi

- * In genere, è preferibile la costituzione di impianti, plurimi raggruppati in complessi unitari; le quantità di superficie da destinare a ciascuna classe d'uso di ciascuno di questi complessi sono da specificarsi all'interno dei PUO o dei progetti di opera pubblica da redigersi prima dell'attuazione delle previsioni del piano.
- * In generale, si assumono per tali zone le prescrizioni e le norme generali vigenti in materia.
- * Per il dimensionamento e la localizzazione dei servizi religiosi si fa riferimento alla Legge Regionale 24/01/1985 n.4 e s.m.i.. Deve essere assicurata una dotazione minima di aree per servizi religiosi pari al 30% di quelle previste obbligatoriamente per le attrezzature di interesse comune.

Parametri ammissibili

* Nelle zone in questione si applicano i seguenti indici:

- Indice di edificabilità territoriale = secondo le necessità del servizio
- Altezza massima degli edifici = ml 12,50
- Numero dei piani fuori terra = 4
- Distanza dai confini = ml 5,00
- Distanze dai fabbricati = ml 10,00
- Distanza dal ciglio stradale = ml 5,00

Zona di rispetto cimiteriale

Tale zona è da considerarsi ineditabile, salvo che per le costruzioni a specifica destinazione d'uso cimiteriale, ai sensi delle vigenti leggi in materia.

Sono consentiti al di fuori della cinta del cimitero solo i chioschi per la vendita dei fiori e degli oggetti del culto, a carattere provvisorio e conseguenti a specifica autorizzazione sindacale.

Si precisa che la zona di rispetto attorno al cimitero è di 50 metri, salvo altro provvedimento formale della competente autorità, in particolare G.U. Leggi sanitarie n. 1265/1934, nonché D.P.R. n. 285/1990

Disciplina paesistica di livello puntuale

* Gli spazi per i servizi pubblici o privati sono componenti essenziali dei tessuti insediati o da insediare e devono quindi fare riferimento agli obiettivi e agli indirizzi conseguenti ad un riordino e ridisegno dell'insediamento nel suo complesso.

* La funzione speciale di tali spazi richiede la definizione di precisi principi di inserimento paesistico. Tali principi comportano in primo luogo, per quei servizi che prevedono la costruzione di edifici specialistici, la necessità di rendere coerente la funzione degli edifici con l'ubicazione e la risoluzione degli spazi da essi occupati, nel senso di far sì che gli stessi risultino polarità rispetto al tessuto al quale appartengono.

* Pertanto l'esigenza sopra rappresentata deve tradursi nel rafforzare, in primo luogo, il ruolo di cerniera dei servizi già esistenti, modificando se possibile e ove necessario il tessuto edilizio in termini conseguenti, e nell'attribuire, in secondo luogo, il significato di effettiva polarità di tessuto per i servizi da realizzare, assegnando, di norma, nel contesto dei nuovi insediamenti, proprio a tali servizi le ubicazioni più adatte, in rapporto alla viabilità di quartiere e alle linee di impianto urbano, a perseguire l'obiettivo prefissato.

Art. 24 - Servizi pubblici: verde pubblico (IS-V)

Caratteristiche e parametri ammissibili

- * I servizi di cui in rubrica si suddividono in due categorie: attrezzature sportive e verde pubblico.
- * Le attrezzature sportive sono zone destinate allo sport ed al tempo libero, cioè agli impianti sportivi e ricreativi.
- * In dette zone si applicano i seguenti parametri:
 - Indice territoriale: 15 mq / 100 mq
 - Altezza massima degli edifici = m. 8,50 (salvo impianti particolari)
 - Distanza dai confini = m. 5,00
 - Distanza dai fabbricati = m 10,00
- * Le zone a verde pubblico sono destinate alla conservazione e alla creazione di parchi e giardini, di aree per attività sportive minori o gioco per bambini, e zone ludico-ricreative.
- * In tali zone sono consentite piccole costruzioni di servizio pubblico, per attività ludico-ricreative o in concessione temporanea quali chioschi per bibite, attrezzature di gioco per i bambini secondo volumi e superfici tali da assicurare il servizio previsto con il minimo di cubatura e superficie coperta sufficiente e tali in ogni caso da non superare i seguenti indici per ogni area unitaria:
 - Indice territoriale: 5 mq / 100 mq
 - Altezza massima = m 3,00
 - Distanza dai confini = m. 5,00
 - Distanza dai fabbricati = m 10,00

Disciplina paesistica di livello puntuale

- * Si fa riferimento alle prescrizioni contenute nel capitolo VII (sistemazioni ambientali).

Art. 25 - Servizi pubblici: parcheggi (IS-P)

- * Nelle aree contraddistinte dalla apposita sigla, il PUC prevede due tipi di parcheggio:
 - a) parcheggi a cielo aperto;
 - b) parcheggi in sotterraneo e in struttura.
- * I parcheggi in sottosuolo, i cui perimetri possono spingersi fino ai limiti dell'area, devono prevedere:
 - a) copertura in terra di almeno m. 0.60 di spessore per ricostituire in tutto o in parte il manto erboso e la vegetazione di basso e medio fusto in sostituzione di quella preesistente.
- * I parcheggi pubblici in struttura ricavati in soprassuolo devono rispettare una distanza dalle costruzioni pari alla emergenza del manufatto dal suolo, con un minimo di m 5,00. La copertura di tali strutture dovrà essere realizzata come al punto a) del comma n. 2.
- * Nelle aree destinate dal PUC a servizi pubblici (compresa la viabilità) è consentita, mediante titolo abilitativo convenzionato (~~CEC~~) la realizzazione nel sottosuolo di autorimesse interrato che potranno rimanere in regime di proprietà privata a condizione che:

- 1) venga comunque garantita al Comune, nell'ambito di apposita convenzione, l'acquisizione della proprietà dell'area destinata alla realizzazione del servizio (es: verde attrezzato o struttura di interesse comune), nonché la proprietà dei relativi manufatti;
- 2) le autorimesse non ostacolino la funzionalità dell'opera pubblica sovrastante.
- 3) in alternativa alla cessione al Comune dell'area sovrastante l'autorimessa, nell'ambito dell'apposita convenzione, sulla stessa dovrà costituirsi vincolo ad uso pubblico.

La disposizione di cui sopra non potrà trovare applicazione nelle zone destinate a servizi per l'istruzione, salvo la presentazione di un progetto coordinato.

- * Nelle aree a parcheggio, laddove venga garantito il fabbisogno relativo alla zona in funzione della residenza, è consentito l'utilizzo della parte restante a verde attrezzato a ampliamento di strutture sportive.

Disciplina paesistica di livello puntuale

- * Si fa riferimento alle prescrizioni contenute nel capitolo 7 (sistemazioni ambientali).

Art. 26 - <u>Parcheggi e autorimesse private</u>

- * La realizzazione di parcheggi privati e autorimesse (sia scoperti, che in struttura o in sottosuolo), se pertinenziali, è subordinata alla contestuale trascrizione di atto nel quale essi sono vincolati alla destinazione d'uso di parcheggio privato (vincolo permanente di destinazione d'uso).
- * Le autorimesse in struttura e in sottosuolo devono rispettare le prescrizioni e i parametri edificatori contenuti nelle singole norme di zona.
- * Negli interventi di nuova costruzione o di demolizione / ricostruzione dell'edificio con aumento delle unità abitative deve essere sempre assicurata una dotazione di parcheggi privati nella misura di un 1 mq ogni 10 mc di costruzione, fermo restando, anche nei casi di ristrutturazione, l'obbligo di realizzare un posto macchina per ogni unità immobiliare in aggiunta rispetto alla situazione preesistente.
- * Per le attività commerciali al minuto e all'ingrosso con superficie di vendita superiore a mq 200, deve essere garantita una quota di parcheggio pertinenziale all'attività pari almeno a 1,50 mq di area parcheggio ogni mq di superficie commerciale (superficie lorda d'uso).

Autorimesse interraste

- * La realizzazione di autorimesse private in sottosuolo è subordinata all'osservanza delle seguenti norme:
 - Non devono essere abbattuti alberi di alto fusto. Nel caso in cui si debba procedere alla loro rimozione, essi dovranno essere spostati e trapiantati o sostituiti con nuovi esemplari tipici del luogo.
 - L'intervento deve essere contenuto entro l'involucro morfologico preesistente, con la copertura di uno strato di humus dello spessore sufficiente per consentire la ricostituzione del manto erboso ed arbustivo e di

vasche atte ad accogliere essenze di medio ed alto fusto, salvo che per le superfici adibite a passaggio pedonale che prescindono da tale spessore.

* Nel caso in cui si proceda alla costruzione di autorimesse interrato nelle fasce di protezione lungo strade carrabili pubbliche vanno seguite anche le seguenti prescrizioni:

- 1) ogni nuovo accesso ai box deve essere distante almeno mt 12,00 dalla più vicina intersezione stradale;
- 2) è preferibile l'accorpamento di più autorimesse con accesso diretto dalla strada, affiancandone gli accessi contigui non oltre il numero di 3; per un numero maggiore di unità le autorimesse dovranno essere raggruppate in modo da realizzare i relativi accessi da un'area comune di manovra, anche coperta, che ne costituisca il tramite con la strada;
- 3) gli accessi su strada devono essere distanziati fra loro di almeno m 10,00, salvo il caso di contiguità previsto al primo capoverso del punto 2);
- 4) deve essere realizzata un'area laterale idonea per lo stazionamento dei veicoli ottenuta mediante l'arretramento degli ingressi alle autorimesse di almeno mt 2,50 dal ciglio della strada esistente;
- 5) deve essere garantita una sufficiente visibilità mediante la realizzazione di idonei triangoli di visibilità;
- 6) gli accessi veicolari devono essere segnalati lungo la strada principale mediante apposito segnale di cui all'art. 120 del Nuovo Codice delle Strada.

Disciplina paesistica di livello puntuale

* Si fa riferimento alle prescrizioni contenute nel capitolo 7 (sistemazioni ambientali).

Art. 27 - Piste ciclabili

* Caratteristiche tecniche: le piste destinate alla circolazione ciclistica avranno un andamento il più possibile coincidente con quello naturale del terreno, senza creare riporti o sbancamenti.

* La pista dovrà, quando possibile, recuperare l'andamento dei sentieri già esistenti, laddove ciò non crei trasformazioni sostanziali all'impianto originario degli stessi.

Art. 28 - Recupero di vecchi sentieri

* I percorsi storici presenti sul territorio comunale (sentieri, mulattiere, strade sterrate, ecc.) assumono il significato urbanistico di maglia di percorsi pedonali da recuperare, ripristinare ed attrezzare con carattere unitario secondo il disegno d'insieme originario e utilizzando i materiali tipici del luogo, in analogia con le tradizioni storiche locali, in funzione del presidio territoriale, di difesa del suolo e di fruizione turistico - culturale.

* A questo scopo, il PUC indica come patrimonio comune intangibile, tutte le strade mulattiere esistenti, come spazi e percorsi di interesse storico, artistico e ambientale, per i quali sono concessi interventi di restauro e manutenzione nonché ripristino o ampliamento per le strade di servizio alle aree di produzione agricola.

* Il risanamento della pavimentazione dovrà essere considerato una occasione per l'interramento di eventuali infrastrutture a rete.

CAPITOLO V
AREE DI PRODUZIONE AGRICOLA

Art. 29- Definizioni

- * Le aree di effettiva produzione agricola sono classificate dal PUC come ambiti di conservazione o riqualificazione.
- * Le aree agricole suddette individuate all'interno del territorio comunale si suddividono in 3 categorie:
 - Aree di produzione agricola di tipo tradizionale denominate AA-PR;
 - Aree di produzione agro-silvo-pastorale denominate AA-SA
 - Fascia fluviale del torrente Porra, denominata AR-F;
- * Per gli interventi assentibili in ciascuna di queste zone si danno le seguenti definizioni:

Fondo rustico:

- * E' l'insieme dei terreni, di un unico proprietario, ricadenti in zona agricola omogenea, anche non contigui, costituenti la stessa azienda.

Azienda agricola:

- * E' l'azienda insistente su un fondo rustico, debitamente coltivato, avente una superficie agraria (Sa) pari almeno a quella minima stabilita in ogni singola articolazione delle zone agricole.

Abitazione connessa alla conduzione agraria del fondo:

- * E' il complesso delle strutture murarie destinate alla residenza, finalizzate ad una corretta conduzione del fondo, aventi tipologia rurale e caratterizzate dai seguenti elementi:
 - deve essere collocata in edifici di norma unifamiliari o, al massimo, in edifici accorpati con non più di tre alloggi;
 - deve avere una superficie massima destinata a logge, balconi e terrazzi a sbalzo non superiore a 1/4 della superficie lorda;
 - non deve avere una superficie a porticato maggiore di 1/4 della superficie lorda;
 - deve essere composta da almeno un alloggio con non meno di tre vani abitabili più i vani accessori;
 - non deve occupare oltre il 15% della superficie del lotto sul quale viene edificata;
 - non può essere costruita su pilotis.

Annessi rustici

* E' il complesso di strutture murarie pertinenti il fondo rustico ed organicamente ordinate alla sua produttività, quali magazzini agricoli, depositi, stalle, fienili, caposerra, rimesse per mezzi agricoli ed attrezzature simili. Devono essere collocati esclusivamente al piano terreno, seminterrato od interrato e comunque non essere comunicanti direttamente (attraverso scale, aperture, ecc.) con la residenza, ovvero possono essere ubicati allo stesso piano della residenza stessa in edifici contigui ma da essa totalmente indipendenti e non accessibili direttamente.

* Ai fini della realizzazione di nuovi annessi rustici o per il recupero di quelli esistenti, gli annessi stessi devono possedere i seguenti requisiti costruttivi:

- avere altezza massima di ml 4,50 netti;
- essere dotati di locali per i servizi igienici della superficie non maggiore di 1/20 della superficie lorda;
- avere le sole tramezzature occorrenti e strettamente funzionali al loro uso;
- avere aperture sufficienti a garantire l'illuminazione e l'aerazione e possono avere una porta-apertura tale da garantire l'accesso a mezzi motorizzati.

* Per quanto riguarda le distanze da altre costruzioni (nel caso si tratti di fabbricati isolati) e gli altri parametri edilizi ed urbanistici, valgono le stesse norme che disciplinano l'edificazione residenziale nelle zone agricole.

* Gli annessi rustici sono realizzabili con applicazione dell'indice fondiario residenziale (e a questo non aggiuntivo) pari a 0,01 mc/mq.

Volumi incongrui riconvertiti a funzioni di deposito attrezzi e annessi di servizio

* La ricomposizione ed il recupero a fini di servizio per le attività agricole di vecchie baracche e/o volumi incongrui deve rispettare le seguenti limitazioni:

- Altezza massima: ml 2,40
- Superficie lorda massima: 15 mq per ogni 1.000 mq di superficie aziendale fino ad un massimo di 30 mq.

* Per quanto riguarda le distanze da altre costruzioni (nel caso si tratti di fabbricati isolati), valgono le stesse norme che disciplinano l'edificazione residenziale nelle zone agricole.

* I permessi di costruire relativi alle costruzioni suddette sono subordinati alla stipula di una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà in cui il richiedente si impegna per sè, successori ed aventi causa, a non modificare la destinazione d'uso del fabbricato.

* Tali volumi accessori devono essere integrati all'edificio residenziale, ovvero, se separati, preferibilmente addossati ai muri di fascia esistenti, con copertura a falda possibilmente raccordata nella linea di colmo al profilo della fascia soprastante. La struttura deve essere in muratura portante con rivestimento in pietre a faccia a vista o ad intonaco frattazzato alla genovese.

- La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici nonché parte dei medesimi sono esclusivamente connesse alla conduzione agraria dei fondi.

- * Il cambiamento di destinazione d'uso degli edifici è sottoposto a permesso di costruire, subordinata al pagamento degli oneri di urbanizzazione e di un contributo commisurato al costo di costruzione se dovuti; tale cambiamento è assentibile comunque solo nel rispetto delle presenti norme.

- * Non è ammissibile il cambio di destinazione d'uso da parcheggio o box a residenza.

- * Non può essere rilasciata licenza di agibilità o abitabilità per costruzioni o parti di esse che presentino destinazioni diverse da quelle previste dal premesso di costruire.

- * Costituiscono specifiche destinazioni d'uso quelle in appresso indicate:

- 1) abitazioni connesse alla conduzione agraria del fondo;

- 2) vani, servizi e attrezzature per agriturismo;

- 3) annessi rustici;

- 4) depositi attrezzi e manufatti ad uso agricolo;

- 5) serre;

- 6) volumi tecnici (caldaie, capo serra e simili);

- 7) serbatoi idrici;

- 8) parcheggi a raso o box interrati

- 9) ricoveri per animali, stalle ed attrezzature per la zootecnia

In tutti i casi in cui si intervenga sul patrimonio edilizio esistente, il taglio minimo degli alloggi non può essere comunque inferiore a mq. 70,00 lordi, fatta salva la minima superficie netta di norma

Art. 31- Interventi edilizi in zone agricole: norme generali

Nuove costruzioni

* Salvo le specifiche prescrizioni di cui agli articoli successivi, l'edificazione nelle zone agricole deve rispondere alle seguenti norme generali:

* Le nuove edificazioni residenziali devono essere integrate con la struttura territoriale insediativa così come storicamente conformata e conformarsi all'andamento orografico, ai caratteri tipologici e morfologici riconoscibili nel contesto architettonico e ambientale locale.

* I nuovi volumi, siano essi nuovi edifici o volumi risultanti da ampliamenti dell'esistente, dovranno essere articolati in parti tali da seguire possibilmente l'andamento del terreno, senza sensibili modifiche alle quote preesistenti; le altezze dei vari corpi di fabbrica dovranno seguire ed interpretare i profili naturali.

* I locali parzialmente interrati non possono essere adibiti ad abitazione. Nel caso di costruzioni in pendio che abbiano locali parzialmente interrati, possono essere adibiti a vani abitabili solo i locali totalmente fuori terra, mentre, nelle parti interrate, possono essere localizzati i vani accessori, quali bagni e ripostigli.

* Nel caso di fabbricati a copertura piana praticabile, i parapetti non potranno essere più alti di m 1,20 rispetto al piano di calpestio.

* Nel caso di edifici con copertura a falde, l'inclinazione delle stesse non deve essere superiore ai 25 gradi.

* Per quanto riguarda la realizzazione di parcheggi interrati, dovranno avere copertura realizzata con manto erboso.

* I tracciati viari riportati nelle tavole della struttura del Piano. sono vincolanti a tutti gli effetti (nei limiti di spostamento entro le fasce di rispetto stradale) e, pertanto, restano ferme tutte le distanze delle costruzioni dai cigli stradali così come prescritto dalle presenti norme.

* Ogni entità realizzata sia singola che multipla deve essere raggiungibile con strada, deve essere servita da acquedotto, deve essere collegata con la rete di distribuzione dell'energia elettrica e garantire lo smaltimento delle acque nere tramite sistema di depurazione atto a soddisfare i requisiti stabiliti dalla legge n. 319 del 10/5/1976 e successive modificazioni e/o integrazioni.

* Gli edifici di nuova realizzazione a destinazione residenziale, nelle zone agricole dove sono ammessi, possono comprendere al massimo due piani fuori terra, un'altezza massima di ml 6,70, misurata dal terreno sistemato (che non deve superare l'altezza di ml 1,00 dalla quota del terreno naturale) ed una cubatura massima non superiore a mc 700,00.

Interventi sull'esistente

* In tutte le aree agricole sono consentiti su tutti gli edifici esistenti al momento dell'approvazione del presente PUC interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo (previa autorizzazione) nel rispetto delle tradizioni costruttive locali, ristrutturazione edilizia senza aumenti volumetrici (previo rilascio di titolo abilitativo diretto).

* All'interno di tutte le aree agricole sono ammessi anche interventi di ristrutturazione edilizia con incrementi volumetrici (assentibili una sola volta) per motivi di adeguamento igienico-funzionale, non superiori al 10 % della volumetria esistente alla data di adozione del presente PUC;

* Più incisivi interventi di ristrutturazione edilizia (con incrementi delle volumetrie fino ad un massimo del 20% delle preesistenze) possono attuarsi, all'interno di tutte le aree agricole, sugli edifici e i manufatti segnati con asterisco in cartografia e su quelli indicati nei questionari, a suo tempo predisposti per il Piano e risultati compatibili, come da "Elenco degli interventi di ampliamento volumetrico relativi alle domande" facente parte delle presenti Norme di Conformità e Congruenza. Tali interventi vengono assoggettati alla predisposizione di Studio Organico di Insieme, ai sensi dell'art. 32 bis delle Norme di Attuazione del P.T.C.P. per quanto riguarda i prospetti nel loro insieme e l'inserimento del manufatto.

* Detti incrementi volumetrici sono da intendersi applicabili esclusivamente per la quota dell'immobile di proprietà di chi ne ha fatto domanda.

* Incrementi della volumetria realizzati in accordo con il Piano di Fabbricazione vigente al momento dell'adozione del presente P.U.C. vengono recepiti dal presente Piano e quindi considerati stato di fatto.

* In tutte le aree agricole incrementi volumetrici del 20% sono assentibili su manufatti ad uso agricolo; non è ammessa, una volta ottenuto l'incremento volumetrico del 20% a fini agricoli, la possibilità di un cambio di destinazione d'uso.

* In tutte le aree agricole è ammesso il recupero di ruderi di fabbricati esistenti sulla base dei seguenti elementi:

a) che i resti dei vecchi manufatti siano chiaramente documentati attraverso un rilievo topografico asseverato che evidenzia in particolare gli elementi ancora consistenti in elevazione;

b) che in base al suddetto rilievo sia determinata la conformazione tipologica e la consistenza volumetrica

dell'edificio preesistente. Ciò può avvenire anche con l'ausilio di eventuali altre documentazioni ad integrazione (cartografia storica, fotografie, rilievi catastali ecc.).

* È consentito l'uso a fini residenziali dell'edificio recuperato solo nel caso in cui venga dimostrato l'adeguamento ai parametri igienico sanitari stabiliti a norma di legge e nel rispetto della presente normativa.

* Si ritiene ammissibile la ricostruzione solo nel caso in cui sia dimostrato che è esistente alla data di presentazione del progetto almeno un terzo della struttura muraria ipotizzata preesistente.

Le caratteristiche dei materiali utilizzati per i rivestimenti degli edifici devono riferirsi a quelle del repertorio della tradizione locale, e per esempio: gli intonaci dovranno essere realizzati in malta di calce, calce idraulica, calce cosiddetta naturale, anche premiscelata con colorazioni naturali nell'impasto. Sono ammesse tinteggiature ai silicati ed alle terre naturali; non sono ammessi tinteggi e rivestimenti plastici. La scelta delle tinte dovrà privilegiare tinte tenui e velate. Le coperture dovranno essere in tegole alla marsigliese in laterizio rosso o similari, le persiane di tipo tradizionale in legno o alluminio verniciato, infissi a telaio e controtelaio in legno, PVC o alluminio verniciato, portoni in legno verniciato, lastricature degli spazi scoperti in pietra a lastre o ciottoli, terra naturale o mattonata; recinzioni con paletti in legno e metallo verniciato ovvero con base in pietra e muratura intonacata.

* In ogni caso occorre privilegiare i materiali di copertura tradizionali, rivestimento o intonaco, zoccolatura e simili che, nella costruzione sulla quale si interviene, contribuiscono a caratterizzarla; prestare particolare cura al disegno dei principali elementi architettonici; non lasciare a vista sostegni verticali con dimensioni tali da turbare le

caratteristiche architettoniche dell'edilizia tradizionale; attribuire alle recinzioni carattere simbolico oppure allestirle con strutture leggere, occultabili mediante siepi.

Art. 32 - Aree di produzione agricola di tipo tradizionale (AA-PR)

Modalità di attuazione e interventi ammessi

* Le zone agricole di cui in rubrica riguardano le aree a cornice dei nuclei storici. Gli interventi costruttivi a carattere residenziale previsti in dette zone si attuano a mezzo di Piano Aziendale o di Progetto di Riqualificazione Ambientale o Progetto-Norma.

* Ai fini del rilascio delle concessioni edilizie il Sindaco, oltre al parere della Commissione Edilizia, deve sentire la Giunta Municipale che si esprimerà sul piano aziendale con deliberazione motivata di congruità o meno.

* L'indice di fabbricabilità per la residenza e per gli annessi agricoli, per interventi realizzati mediante piano aziendale di sviluppo agricolo, è fissato in:

0,01 mc/mq

In caso si intervenga con Progetto di Riqualificazione ambientale, l'indice di fabbricabilità fondiaria è stabilito ugualmente in: **0,01 mc/mq**

* Le aree ricadenti in ambito ANI – MA del P.T.C.P. non potranno accogliere nuove edificazioni, pertanto il loro indice sarà trasferibile in altre aree ad esse omogenee non ricadenti in ANI – MA.

* Tali interventi sono assentibili mediante permesso di costruire convenzionato, e predisposizione di Studio Organico di Insieme, ai sensi dell'art. 32 bis delle Norme di Attuazione del P.T.C.P., per quanto riguarda i prospetti nel loro insieme e l'inserimento del manufatto.

* All'interno dell'area AA – PR 13 è ammessa la realizzazione di stalle ed attrezzature per il turismo equestre ed il ricovero dei cavalli nella misura massima di 100 mq di superficie d'uso, incrementabile di altri 100 mq per spazi da adibire a deposito del foraggio e di altre attrezzature necessarie all'attività e alla manutenzione e alla cura degli animali.

Le volumetrie dovranno avere un'altezza massima di 4,50 m alla gronda e 7 m al colmo e dovranno essere realizzate in accordo con le tipologie locali, utilizzando materiali quali pietra e legno.

I volumi dovranno destinare al massimo un 50% della superficie d'uso al ricovero degli animali (stalle e simili) mentre il rimanente 50% dovrà essere destinato al fienile e al deposito dei materiali e delle attrezzature connesse all'attività e alla cura degli animali.

Gli interventi non dovranno dar luogo sbancamenti e a muri di contenimento di altezza maggiore a m **3,50–2,50**.

Il progetto dovrà indicare adeguate misure per la depurazione degli scarichi o lo smaltimento dei liquami ed essere in accordo con le norme igienico – sanitarie.

* Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con incrementi volumetrici (assentibili una sola volta) per motivi di adeguamento igienico-funzionale, non superiori al 10 % della volumetria esistente alla data di adozione del presente PUC;

* Più incisivi interventi di ristrutturazione edilizia (con incrementi delle volumetrie fino ad un massimo del 20% delle preesistenze) possono attuarsi sugli edifici e i manufatti segnati con asterisco in cartografia e su quelli indicati nei questionari, a suo tempo predisposti per il Piano e risultati compatibili, come da “Elenco degli interventi di ampliamento volumetrico relativi alle domande” facente parte delle presenti Norme di Conformità e Congruenza. Tali interventi vengono assoggettati alla predisposizione di Studio Organico di Insieme, ai sensi dell’art. 32 bis delle Norme di Attuazione del P.T.C.P. per quanto riguarda i prospetti nel loro insieme e l’inserimento del manufatto.

* Detti incrementi volumetrici sono da intendersi applicabili esclusivamente per la quota dell’immobile di proprietà di chi ne ha fatto domanda.

* Incrementi della volumetria realizzati in accordo con il Piano di Fabbricazione vigente al momento dell’adozione del presente P.U.C. vengono recepiti dal presente Piano e quindi considerati stato di fatto.

* Incrementi volumetrici del 20% sono assentibili su manufatti ad uso agricolo; non è ammessa, una volta ottenuto l’incremento volumetrico del 20% a fini agricoli, la possibilità di un cambio di destinazione d’uso.

Servizi annessi alla residenza

* Ogni fabbricato residenziale deve essere raggiungibile con strada, deve essere servito da acquedotto, deve essere collegato con la rete di distribuzione dell’energia elettrica e garantire lo smaltimento delle acque nere tramite sistema di depurazione atto a soddisfare i requisiti prescritti dalla legge.

Asservimenti

* Negli interventi a carattere residenziale assentiti mediante piano di riqualificazione ambientale, possono essere esclusivamente asserviti lotti contigui, per un lotto minimo pari a 5.000 mq.

* Negli interventi assentibili mediante piano di sviluppo agricolo possono invece essere asserviti lotti anche non contigui ma che risultino compresi comunque nelle zone agricole, sino al raggiungimento di una volumetria massima complessiva di mc 800. Il lotto minimo sul quale viene realizzato l’intervento è fissato in mq 3.000.

Parametri ammissibili

Indice fondiario (residenza e annessi)	mq/mq	Vedi norma
% incremento sull’esistente	-	10%
Altezza massima (H max)	m	6,50
Rapp. di copertura massimo (Rc max)	mq/mq	10% del lotto su cui insiste
Altezza massima (H max)	m	6,50
Distanza minima dai confini	m	6,00

Distanza minima dai fabbricati	m	12,00
---------------------------------------	----------	-------

Disciplina paesistica di livello puntuale

1. Norme tipo-morfologiche

1.1. Tipologia di insediamento e impianto urbano:

Nuovi interventi: tipologia di insediamento a carattere rado, preferibilmente accorpanti diversi fabbricati (residenza e annessi rustici).

Salvaguardia del patrimonio edilizio esistente nei suoi caratteri tipologici, architettonici e lessicali. Gli interventi devono essere preordinati alla conferma dei caratteri strutturali dell'edilizia storica e/o tradizionale.

1.2. Tipologie edilizie:

Per i nuovi interventi sono preferibili tipologie edilizie a strutture elementari o ad articolazione a semplice stereometria, nel rispetto dei caratteri morfologici e tipologici dei manufatti di tradizione locale.

Ammessi interventi di recupero dell'esistente e di integrazione volumetrica mediante ristrutturazione. Conservazione dei caratteri storici dell'edilizia locale tradizionale.

Norme prestazionali per il recupero: capitolo 6.

1.3. Elementi lessicali:

Facciate: mantenimento dei caratteri storici presenti. Materiali e colori tipici della tradizione locale.

In caso di facciate in pietra a vista è fatto obbligo del mantenimento della stessa: è altresì possibile l'intonacatura della facciata in pietra a vista unicamente con malta stesa "a filo di cazzuola".

Gli intonaci dovranno essere realizzati in malta di calce, calce idraulica, calce cosiddetta naturale, anche premiscelata con colorazioni naturali nell'impasto.

Sono ammesse tinteggiature ai silicati ed alle terre naturali; non sono ammessi tinteggi e rivestimenti plastici. La scelta delle tinte dovrà privilegiare tinte tenui e velate.

Coperture: sono ammessi manti di rivestimenti in tegole alla marsigliese o similari solo nei casi in cui la esistente ricopertura sia, per oltre il 60% realizzata già in tegole alla marsigliese o similari o in altro materiale non rispondente alla tradizione storica dei luoghi. E' comunque fatto obbligo del mantenimento delle strutture storiche e delle dimensioni geometriche dell'esistente. Negli interventi di ripristino che comportino l'impiego di materiali di copertura tradizionali, è ammessa la semplificazione della tecnica costruttiva (ad esempio facendo ricorso ad un solo strato di materiale lapideo).

Elementi esterni: sia sugli edifici esistenti (laddove la tipologia edilizia dei fabbricati lo consenta) che su quelli di nuova edificazione è ammessa la realizzazione di nuove logge, balconi e terrazzi, la cui superficie non deve

essere superiore a 1/4 della superficie lorda dell'edificio, sia esso esistente o di nuova edificazione Tali elementi esterni dovranno essere realizzati secondo quanto prescritto dall'art. n. 49 delle presenti norme e in accordo con la tipologia storica locale.

Norme prestazionali: capitolo 6.

2. Sistemazioni ambientali

Conservazione e manutenzione delle aree a verde, agricolo o a giardino. Possibilità di condurre attività agricola, nel rispetto dei caratteri del paesaggio rurale locale (sistemazioni dei suoli, sistemi di conduzione agraria, ecc.).

Conservazione delle alberature a medio o alto fusto, semplici o strutturate in sistemi più complessi quali filari, viali alberati, etc..

Salvaguardia e riqualificazione dei sistemi di terrazzamento secondo la tradizione storica dei luoghi. Manutenzione e conservazione di recinzioni e opere di sistemazione fondiaria nei casi di preesistente di strutture storiche e/o tradizionali.

Infrastrutture e reti viarie, spazi scoperti e arredo urbano, giardini e aree verdi, parcheggi: capitolo 7.

Art. 33 - Aree di produzione agro-silvo-pastorale (AA-SA)

Caratteristiche

- * Sono le aree agricole destinate all'agricoltura estensiva, alla silvi-coltura, al prato-pascolo e zootecnia, in cui, oltre alle attività agricole connesse a queste funzioni, sono consentite esclusivamente l'abitazione in loco ed eventuali annessi agricoli funzionali alla razionale conduzione agricola dei fondi.
- * Negli elaborati grafici di piano tali zone sono classificate zone di conservazione che, pur conservando un carattere agricolo e produttivo piuttosto evidente, sono dotate anche di notevoli valenze paesistiche ed ambientali.
- * Per tali zone il PUC prescrive la conservazione e la salvaguardia

Modalità di intervento

- * In dette zone, sugli edifici esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo nel rispetto delle tradizioni costruttive locali.
- * Sono altresì consentiti interventi di ristrutturazione edilizia purché questa sia finalizzata o al recupero e al restauro dell'esistente o al riordino di cubature disorganiche e in contrasto con la tipologia locale, al fine di addivenire ad un manufatto che, anche se parzialmente o totalmente diverso dall'originale, sia rispettoso dell'ambiente e delle caratteristiche architettoniche della zona.
- * Gli interventi di ristrutturazione edilizia consentiti per motivi igienico-sanitari e funzionali per la riqualificazione dell'alloggio, possono prevedere incrementi di volume fino al 10% dell'esistente come risulta

insieme dallo stato di fatto di consistenza e dalla concessione edilizia precedente alla data di adozione della presente disciplina.

* Più incisivi interventi di ristrutturazione edilizia (con incrementi delle volumetrie fino ad un massimo del 20% delle preesistenze) possono attuarsi sugli edifici e i manufatti segnati con asterisco in cartografia e su quelli indicati nei questionari, a suo tempo predisposti per il Piano e risultati compatibili, come da “Elenco degli interventi di ampliamento volumetrico relativi alle domande” facente parte delle presenti Norme di Conformità e Congruenza. Tali interventi vengono assoggettati alla predisposizione di Studio Organico di Insieme, ai sensi dell’art. 32 bis delle Norme di Attuazione del P.T.C.P. per quanto riguarda i prospetti nel loro insieme e l’inserimento del manufatto.

* Detti incrementi volumetrici sono da intendersi applicabili esclusivamente per la quota dell’immobile di proprietà di chi ne ha fatto domanda.

* Incrementi della volumetria realizzati in accordo con il Piano di Fabbricazione vigente al momento dell’adozione del presente P.U.C. vengono recepiti dal presente Piano e quindi considerati stato di fatto.

* Incrementi volumetrici del 20% sono assentibili su manufatti ad uso agricolo; non è ammessa, una volta ottenuto l’incremento volumetrico del 20% a fini agricoli, la possibilità di un cambio di destinazione d’uso.

* Sono altresì consentiti interventi di sostituzione di edifici incongrui rispetto all’ambiente e alla tipologia dell’edificato agricolo. In tali casi si può procedere alla demolizione totale dell’edificio preesistente ed al recupero integrale della volumetria.

* Tali interventi di sostituzione sono assentibili solo previa presentazione di rilievo topografico asseverato dello stato di fatto e previa perizia asseverata da tecnico abilitato che attesti l’esatta consistenza dello stato di fatto.

* E’ ammessa la traslazione all’interno del lotto, della cubatura esistente, al fine di ricomporre l’edificato in modo coerente con il contesto ambientale circostante e nel rispetto delle seguenti norme sulle distanze e sulle altezze:

- altezza massima: m 6,50;
- distanza dai confini: m 6,00;
- distanza dai fabbricati: m 12,00

* Sono ammessi interventi di recupero di ruderi esistenti nel rispetto delle prescrizioni contenute nel precedente articolo “Interventi edilizi in zone agricole. norme generali”; interventi sull’esistente.

* Le aree ricadenti in ambito ANI – MA del P.T.C.P. non potranno accogliere nuove edificazioni, pertanto il loro indice sarà trasferibile in altre aree ad esse omogenee non ricadenti in ANI – MA.

Parametri ammissibili

- Indice fondiario (per la residenza e per gli annessi agricoli) = 0,01 mc/mq
- Altezza massima: m 6,50
- Possibilità di asservire lotti non contigui compresi nel raggio di m. 500.
- Volume max. mc 400
- Distanza dai confini = m. 6,00
- Distanza minima da altri fabbricati: ml 12,00
- Distanza minima dal ciglio delle strade vicinali ed interpoderali: m 3,00.

Prescrizioni particolari

* Per quanto riguarda le aree scoperte, il manto vegetale d'essenze di alto fusto sarà conservato ed eventualmente arricchito con specie caratteristiche dell'area. Particolare cura è prescritta per la conservazione della coltura dell'olivo quale elemento rilevante del paesaggio ligure mediterraneo.

* Per quanto riguarda la realizzazione di parcheggi interrati, dovranno avere copertura realizzata con manto erboso.

* Sia sugli edifici esistenti (laddove la tipologia edilizia dei fabbricati lo consenta) che su quelli di nuova edificazione è ammessa la realizzazione di nuove logge, balconi e terrazzi, la cui superficie non deve essere superiore a 1/4 della superficie lorda dell'edificio, sia esso esistente o di nuova edificazione. Tali elementi esterni dovranno essere realizzati secondo quanto prescritto dall'art. n. 49 delle presenti norme e in accordo con la tipologia storica locale.

* Saranno conservati, ed eventualmente restaurati, le recinzioni ed i muri di sostegno con l'utilizzo dei materiali già in sito o usati prevalentemente nell'area.

* Gli interventi ricadenti all'interno del S.I.C. 1323112 dovranno essere assoggettati alla Valutazione di Incidenza di cui all'[Allegato A, Sezione A della DGR 646/2001- Allegato A della DGR 328/2006 in sede di presentazione dei progetti di intervento ammessi per gli ambiti AA-SA.](#)

Disciplina paesistica di livello puntuale

Aree di crinale e culminazioni

* Si tratta dei rilievi collinari principali che costituiscono gli elementi di fondamentale distinzione paesistica tra i diversi ambienti del territorio comunale, in quanto circoscrivono le valli e le vallecole che definiscono gli organismi territoriali e le unità insediative.

* I poggi e i crinali individuati in cartografia rappresentano le porzioni sommitali di tali rilievi che mantengono le proprie originarie caratteristiche e costituiscono quindi le parti che concorrono e definire lo "sky-line" (profilo) complessivo del territorio considerato.

* L'obiettivo da perseguire in riferimento a detti poggi dorsali è quello di non alterare l'assetto paesistico attuale, laddove non si siano ancora avviati processi di profonda trasformazione insediativa e non siano stati sostanzialmente modificati i caratteri originari.

* Pertanto in tali aree le nuove edificazioni, ove ammesse, dovranno conformarsi all'andamento del terreno, attestandosi per quanto possibile su impianti viari preesistenti ed evitando di modificare il profilo paesistico e lo "sky-line" del crinale. Dovranno essere evitate costruzioni che eccedano i due piani fuori terra e comunque la sagoma esterna dovrà apparire adeguatamente inserita nel contesto ambientale e paesistico circostante.

Pendici boscate, aree a prato, bosco rado e cespugliato, praterie

* E' ammessa la realizzazione di piazzole di sosta attrezzate per pic-nic, percorsi vita, piccole strutture in legno o in pietra al servizio di attività ricreative all'aperto, laddove queste strutture rientrino in un più ampio disegno di fruizione ambientale del territorio (per esempio attraverso la sistemazione di percorsi escursionistici).

* E' vietata la costruzione di nuovi edifici, fatti salvi interventi di limitata estensione, collocati ai limiti delle aree boscate, così come indicate nelle tavole di analisi della presente disciplina paesistica. E' consentita la realizzazione di manufatti stradali con funzione esclusiva di strade di transito a servizio delle attività di conduzione agricola ~~(e comunque di sezione non superiore a metri 2,50)~~; in ogni caso l'apertura di nuova viabilità è ammessa soltanto ad avvenuta dimostrazione dell'impossibilità di recuperare tracciati, dal punto di vista della gestione selvicolturale "razionali", già esistenti nella zona.

* Nelle aree boscate di proprietà comunale (così come rilevate dal "*Piano di Assestamento e di utilizzazione del patrimonio silvo-pastorale del Comune di Rialto*") sono ammessi gli interventi di "sistemazione della viabilità interna esistente con regolazione delle acque meteoriche e tombinatura" e interventi di "apertura strade di servizio con regimazione delle acque meteoriche e tombinatura", come indicato dal "*Piano di Assestamento e di utilizzazione del patrimonio silvo-pastorale del Comune di Rialto*" stesso.

* Sono consentiti anche interventi per aree a parcheggio, a servizio delle attività agro-forestali e a quelle turistico ricreative di cui sopra, da intendersi anche correlate ad interventi di valorizzazione ambientale. In tutti questi interventi deve essere comunque prestata attenzione alla regimazione delle acque, e alla sistemazione delle scarpate, dove si deve intervenire, di norma, tramite i metodi dell'ingegneria naturalistica.

* Gli edifici esistenti possono essere recuperati nel rispetto delle caratteristiche tipologiche proprie dell'edilizia locale.

* Per quanto riguarda l'assetto vegetazionale, in generale, valgono le prescrizioni contenute nell'articolo relativo (capo VI: norme generali di intervento ambientale), con particolare riferimento ai regimi ivi individuati di consolidamento, modificabilità e trasformazione, e, per quanto riguarda le pendici boscate di proprietà comunale, valgono le prescrizioni e sono ammessi gli interventi come indicati dal "*Piano di Assestamento e di utilizzazione del patrimonio silvo-pastorale del Comune di Rialto*".

* Nelle aree boscate sono ammessi interventi di riduzione di superficie boscata quando questa sia finalizzata alla ripresa dell'attività agricola negli appezzamenti ricolonizzati da vegetazione forestale (considerate quindi bosco ai sensi delle vigenti leggi): tali interventi dovranno essere corredati di progetto realizzato da tecnico agronomo forestale abilitato.

* Nelle aree boscate di proprietà comunale e in particolare sulle particelle assestamentali così come rilevate dal "*Piano di Assestamento e di utilizzazione del patrimonio silvo-pastorale del Comune di Rialto*", sono ammessi gli interventi di "taglio di ceduzione", di "taglio di diradamento dell'alto fusto" e di "conversione e consolidamento dell'alto fusto".

* In aggiunta a dette prescrizioni, nella conduzione delle aree boscate, vanno seguiti i seguenti criteri:

* *Conduzione dei boschi cedui.* E' auspicabile che venga accelerata l'evoluzione verso l'alto fusto per ottenere: a) alberi nelle migliori condizioni vegetative e riproduttive; b) ottenere in tempi medio-lunghi anche legname da opera e non solo da ardere. E' consentito un prelievo di legname pari all'incremento annuo, purché sia prevista la graduale evoluzione del bosco a fustaia. Il turno dei tagli non può essere inferiore ad anni 15 per i cedui misti.

* *Castagneto.* L'esigenza primaria, in questi casi, é quella volta a trasformare i castagneti puri, condotti a ceduo, su suoli acclivi, in boschi cedui sotto fustaie di latifoglie (aceri, frassini, roveri) e di trasformare, ove

possibile, il ceduo in fustaia. Ciò per permettere una maggiore resistenza dei suoli acclivi che, a causa delle precipitazioni atmosferiche, tendono spesso a presentare fenomeni di franosità e smottamento. Alle quote più basse é inoltre opportuno che sia esteso, per quanto possibile, il bosco di faggio e di roverella, anche mediante la graduale sostituzione - trasformazione dei boschi di altre specie eventualmente presenti.

* *Aree a prato, bosco rado e cespugliato, praterie.* Si prescrive, in linea generale, la salvaguardia di questi ambiti, risultato in genere di antiche operazioni di disboscamento e sfruttamento del territorio a fini di pastorizia ed allevamento. Tali aree vanno condotte tramite pratiche di pascolamento che evitino di danneggiare ed impoverire le specie foraggiere più preziose. In questo senso, l'attività agro-pastorale e zootecnica va coordinata entro un quadro programmatico d'intesa tra operatori ed Enti preposti alla gestione delle aree agricole e forestali.

* In tutti in casi gli interventi sulle pendici boscate, le aree a prato, bosco rado e cespugliato e sulle praterie, dovranno fare riferimento e non essere in contrasto con quanto specificato dalla L.R. n. 4 del 22 gennaio 1999, dal Regolamento Regionale n. 1 del 29 Giugno 1999 e ad eventuali disposizioni di Piani e/o direttive sovraordinate degli enti preposti alla gestione delle aree agricole e forestali (es. Piano di Assestamento Forestale).

Art. 33 bis - <u>Ambiti di riqualificazione: fascia fluviale del Torrente Porra (AR-F)</u>

Caratteristiche

* L'ambito classificato dal PUC con la denominazione di cui alla rubrica, interessa un territorio che comprende in parte aree fluviali di tipo naturalistico, in parte aree ad uso coltivo-irriguo di fondovalle attualmente in stato di abbandono o semi-abbandono.

* L'obiettivo della disciplina é quello di realizzare un programma - progetto sperimentale in grado di valorizzare le risorse agricole e ambientali-naturalistiche da una parte e ricreative - culturali - escursionistiche dall'altra.

* L'area può essere vista come ambito ove localizzare un parco tematico con relative attrezzature specialistiche

* L'area é vista inoltre come zona attrezzata e stazione di partenza per un itinerario turistico e naturalistico del territorio di **Rialto**. Il percorso dovrà avere le caratteristiche di un percorso pedonale (ciclabile e percorribile a cavallo) che unisce i diversi centri di interesse storico o documentale della zona.

Destinazioni d'uso

* Nell'ambito in questione sono ammesse le destinazioni d'uso compatibili con la fruizione escursionistico ambientale della zona (percorsi escursionistici, percorsi pedonali e ciclabili, percorsi a cavallo, ecc.).

In particolare i percorsi escursionistici dovranno essere realizzati senza creare sbancamenti o movimenti di terra se non limitatamente all'adeguamento della natura dei luoghi.

Dovranno essere realizzati con materiali del luogo tipo: pietra, parti mattonate per superfici di limitata estensione, legno per protezioni tipo staccionate o indicazioni dei percorsi.

I tracciati non dovranno essere asfaltati ma essere realizzati in manto naturale o eventualmente con parti in acciottolato e comunque con materiali permeabili all'acqua.

La sezione trasversale dei tracciati non dovrà superare i 2,20 m di larghezza.

* Sono ammesse strutture di servizio e supporto a tale attività: percorsi ginnici, aree attrezzate di sosta all'aperto, piccoli fabbricati di servizio con funzione ricettiva (bar, piccoli ristoranti, chioschi, ecc.).

Per quanto riguarda i percorsi ginnici, questi dovranno essere sistemati con attrezzature e manufatti semplici, in ferro, legno o metallo, adeguatamente coordinati e inseriti nel contesto, con limitati interventi strutturali che non alterino in alcun modo gli spazi naturali ma si adeguino all'intorno.

I chioschi (realizzabili in numero massimo di 5 lungo tutto il percorso) dovranno essere in legno, prefabbricati, possibilmente tipologicamente simili alle strutture tipiche del luogo, e non da catalogo, riprendendo le strutture in legno tipo i vecchi fienili o i capanni tradizionali. Non potranno avere dimensioni planimetriche massime di 3 m X 3 m. Dovranno essere appoggiati al terreno, senza fondazioni, e con una semplice sistemazione della pavimentazione tramite gettata di magrone.

Per quanto riguarda i bar e i piccoli ristoranti, questi non dovranno avere superficie massima di mq 300 e se ne potranno realizzare al massimo due lungo tutto il percorso. La copertura dovrà essere realizzata con materiali locali ed essere del tipo a tettoia. Un 20% della superficie almeno dovrà essere dedicato ai servizi e alla cucina (in struttura). Dovranno avere altezza massima al colmo di m 4,5 e alla gronda m 3.

* Sono altresì ammesse attrezzature connesse con la fascia fluviale di recupero: serre (è ammessa solo la tipologia a "tunnel" mobile e smontabile, e comunque senza struttura permanente in metallo), piccole strutture per l'ospitalità, aree museali (che dovranno essere realizzate con strutture prefabbricate in legno, tipo i capanni tradizionali del locale, ed eventualmente con parti in muratura che non potranno superare il 20% della costruzione), aree attrezzate per attività ludiche, preferibilmente da localizzarsi entro strutture e fabbricati già esistenti:

* **Le nuove costruzioni aventi funzioni museali, le piccole foresterie e le strutture per l'ospitalità ecc. dovranno comunque essere previste quali incrementi funzionali in caso di recupero di rustici esistenti.**

* Sono ammesse attività agricole di tipo tradizionale e anche sperimentale (es.: agricoltura biologica, permacoltura e simili).

Modalità di attuazione e interventi ammessi

* Il PUC prevede la salvaguardia ambientale della zona. All'interno del progetto del parco tematico è ammessa la realizzazione delle strutture di servizio di cui sopra (chioschi, servizi, piccoli bar e ristoranti, serre, piccole strutture per l'ospitalità, aree museali ecc.) che complessivamente non devono superare i 1.500 mq di SLU.

* La fascia fluviale di riqualificazione sarà realizzata attraverso uno studio progettuale dell'itinerario di visita che dovrà darsi carico di approfondire gli aspetti di inserimento ambientale dei manufatti, di recupero e salvaguardia delle aree verdi, di realizzazione dei diversi manufatti previsti (con indicazione dettagliata dei materiali da impiegarsi e delle tecniche costruttive da adottarsi).

* In particolare tale studio dovrà prevedere:

- l'individuazione delle specificità del terreno, suddiviso per destinazioni d'uso, con conseguente localizzazione di zone per il recupero naturalistico delle essenze arboree presenti nel territorio;

- l'individuazione dei terreni atti alla coltivazione di essenze tradizionali da riconvertire attraverso tecniche sperimentali di coltivazione ecologica;

- l'eventuale inserimento di specie animali tipiche del luogo (in particolare specie di tartarughe);

- la realizzazione di percorsi ciclabili e di percorsi percorribili a cavallo;

- l'inserimento di attrezzature ludico-ricreative: aree per pic-nic, piccoli campi attrezzati per il gioco e lo sport, equitazione, percorsi salute, parco Robinson e similari.

* La modalità di attuazione prevista é un progetto di opera pubblica o PUO.

* Prima dell'attuazione dell'intervento sono consentite esclusivamente le opere di sistemazione dei suoli e quelle tese al recupero e/o salvaguardia del verde. Sugli edifici esistenti é possibile intervenire con manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia senza alcun incremento di SLU. E' comunque possibile proseguire l'attività agricola come da art. 32 (aree di produzione agricola di tipo tradizionale), ad esclusione della realizzazione di nuove strutture legate alla residenza all'interno della stessa fascia fluviale.

Parametri ammissibili

• Nella zona si interviene nel rispetto dei seguenti parametri:

-SLU massima dell'intero intervento: 1.500 mq

-Altezza massima dei nuovi fabbricati: ml 3,50

-Distanza dai confini: m 5,00;

-Distanza tra fabbricati: ml 10,00

-Rapporto di copertura massimo: 15%

Disciplina paesistica di livello puntuale

1. Norme tipo-morfologiche

1.1. Tipologia di insediamento

* E' previsto il recupero delle strutture edilizie esistenti, con le relative aree di pertinenza, anch'esse recuperate secondo le regole ed i principi insediativi tradizionali locali.

* Sono preferibili manufatti edilizi a strutture elementari di tipo geometrico. Le costruzioni dovranno conseguire un corretto inserimento ambientale con impiego di materiali e tecniche costruttive coerenti con i caratteri naturalistici e tradizionali del luogo.

1.2. *Tipologie edilizie:*

Ammessi solo interventi di recupero dell'esistente e di integrazione volumetrica mediante ristrutturazione. Conservazione dei caratteri storici dell'edilizia locale tradizionale.

Norme prestazionali per il recupero: capitolo 6.

1.3. *Elementi lessicali:*

Facciate: mantenimento dei caratteri storici presenti. In caso di facciate in pietra a vista è fatto obbligo del mantenimento della stessa: è altresì possibile l'intonacatura della facciata in pietra a vista unicamente con malta stesa "a filo di cazzuola".

Gli intonaci dovranno essere realizzati in malta di calce, calce idraulica, calce cosiddetta naturale, anche premiscelata con colorazioni naturali nell'impasto.

Sono ammesse tinteggiature ai silicati ed alle terre naturali; non sono ammessi tinteggi e rivestimenti plastici. La scelta delle tinte dovrà privilegiare tinte tenui e velate.

Coperture: sono ammessi manti di rivestimenti in tegole alla marsigliese o similari solo nei casi in cui la esistente ricopertura sia, per oltre il 60% realizzata già in tegole alla marsigliese o similari o in altro materiale non rispondente alla tradizione storica dei luoghi. E' comunque fatto obbligo del mantenimento delle strutture storiche. Negli interventi di ripristino che comportino l'impiego di materiali di copertura tradizionali, è ammessa la semplificazione della tecnica costruttiva (ad esempio facendo ricorso ad un solo strato di materiale lapideo).

Elementi esterni: laddove la tipologia edilizia dei fabbricati lo consenta è ammessa la realizzazione di nuove logge, balconi e terrazzi, la cui superficie non deve essere superiore a 1/4 della superficie lorda dell'edificio. Tali elementi esterni dovranno essere realizzati secondo quanto prescritto dall'art. n. 49 delle presenti norme e in accordo con la tipologia storica locale.

Norme prestazionali: capitolo 6.

2. Sistemazioni ambientali

Riqualificazione degli alvei fluviali con impiego di fitotecnologie volte a valorizzare la naturale predisposizione degli ecosistemi fluviali a ricostruire spontaneamente e velocemente il loro patrimonio floristico-vegetazionale.

E' prescritto, per la sistemazione di sponde ed alvei, l'impiego di fitotecnologie, il cui uso deve essere indirizzato verso la valorizzazione della naturale predisposizione degli ecosistemi fluviali a ricostituire spontaneamente e velocemente il loro patrimonio floristico - vegetazionale.

In particolare, si prescrive di operare secondo le seguenti procedure.

- a) Condurre, prima dell'intervento una approfondita indagine conoscitiva sulla vegetazione riparia e sul profilo dei suoli interessati dall'intervento, onde poter realizzare gli impianti di verde su substrati a tessitura e struttura simili a quelli preesistenti e a tipologia e distribuzione rispondenti alla vegetazione naturale potenziale;
- b) potenziare la fertilità dei suoli ripariali, per favorire la loro rinaturazione;
- c) valorizzare le capacità di riproduzione vegetativa della vegetazione legnosa ripariale eventualmente presente, conservando vitali i ceppi delle piante disboscate, per reimpiantarli a sistemazione ultimata;
- d) ripristinare i piani vegetazionali, nel rimodellamento dell'alveo e delle ripe, allo scopo di riconferire all'ecosistema del torrente o rio una struttura idonea a ricostituire un manto vegetazionale razionalmente zonato sia in orizzontale che in verticale;
- e) impiegare, nella costruzione delle opere trasversali (soglie e scivolo di scogliera) e longitudinali (scogliere) massi grezzi naturali posati a raso;

- f) proteggere le sponde con coperture naturali tipiche del luogo, o con palificate spondali naturali (in legname) o con altre tecniche di ingegneria naturalistica ritenute di volta in volta le più valide (es.: repellente vivo, fascinata viva).

Art. 34 - Attrezzature per agriturismo

* Nelle aree di produzione agricole e nella fascia fluviale del torrente Porra é consentito il recupero a fini agrituristici del volume rimasto libero in seguito al trasferimento dall'abitazione del coltivatore dei volumi di locali e manufatti quali stalle, magazzini, depositi, laboratori. In tali spazi è consentito ricavare alcuni vani e servizi destinati alla utilizzazione agrituristica, fatto salvo l'obbligo di adeguarsi alla normativa contenuta nella Legge Regionale n.33/1996 e s.m.i..

* Vani e servizi per attività agrituristiche sono altresì ricavabili, in abitazioni agricole utilizzate da agricoltori, in fabbricati già adibiti ad uso deposito attrezzi ed in fienili, attraverso la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti del 30% del volume esistente anche senza l'osservanza dell'indice territoriale. Tale incremento non é sommabile a quello ammesso per le ristrutturazioni edilizie.

* E' ammesso l'ampliamento volumetrico del 30% per attività agrituristiche, ai fabbricati già adibiti a tale uso.

* In particolare è ammessa la ristrutturazione ed il recupero del fabbricato con cambio di destinazione d'uso, situato in località Pian dei Ferrati, precedentemente utilizzato come deposito attrezzi agricoli e fienile, ad uso agrituristico (volumetria finale 300 mc).

* E' inoltre ammesso, in Località Alpe, l'ampliamento volumetrico di 600 mc per attività agrituristiche al fabbricato già adibito ad uso agrituristico.

* L'ampliamento in questione può portare alla realizzazione di manufatti anche staccati dal corpo edilizio originario, purchè l'intervento sia correttamente inserito nel contesto e preveda l'uso di tipologie e materiali congrui.

* Gli aumenti volumetrici previsti dovranno essere accompagnati da una relazione esplicativa che garantisca il completamento o la nuova struttura in funzione dell'attività agrituristica. La nuova destinazione d'uso rimane

vincolata a detto tipo di utilizzo in quanto finalizzata a tale iniziativa. Qualsiasi altro utilizzo verrà considerato a tutti gli effetti abusivo.

* Gli interventi edilizi connessi alla funzione agrituristica comprendono: attrezzature per il tempo libero (spogliatoi, locali per attrezzature tecnologiche), bar, ristoranti, pensioni e le locande ai sensi della legislazione regionale vigente in materia.

Art. 35 - Attività artigianali insediabili in aree di produzione agricola

* Nelle aree di produzione agricola di tipo tradizionale sono ammesse, oltre a quanto previsto nelle singole zone, attività commerciali e artigianali del tipo:

- piccoli laboratori artigianali di tipo familiare, piccoli magazzini e laboratori collegati con l'attività;
- artigianato di tipo familiare;
- commercio come da tabelle merceologiche.

* Sono da considerarsi attività produttive compatibili quelle di servizio (falegnameria, lavorazione del ferro, delle leghe leggere e simili) purché non in contrasto con le norme del regolamento di igiene, di polizia urbana e con le vigenti leggi in vigore in materia.

* Sono comunque escluse l'edilizia per l'industria, per il commercio all'ingrosso, i laboratori con lavorazioni nocive di qualsiasi genere e natura.

* Per detti interventi finalizzati alla creazione di spazi per l'artigianato si opera nei modi e con i parametri previsti per la residenza nelle aree di produzione agricola. Gli interventi sono assentibili una sola volta e sono alternativi alla realizzazione dell'annesso rustico.

* La superficie lorda d'uso massima consentita per questi interventi di carattere artigianale non deve superare mq 300.

* In particolare la progettazione delle attrezzature artigianali di nuovo impianto dovrà entrare nel merito di una definizione luogo per luogo dei caratteri tipologici, formali, dimensionali e dei materiali al fine di integrarsi con il contesto architettonico e ambientale locale.

* Nel caso si intenda procedere con detti interventi all'interno di fabbricati esistenti, é consentita la ristrutturazione di questi ultimi, fino ad un massimo del 20% di incremento di superficie delle preesistenze.

Art. 36 - Trasformazioni fondiari

* Le trasformazioni fondiari, se finalizzate alla ricostruzione della cultura e alla riqualificazione produttiva e ambientale, sono ammesse in tutti i terreni incolti ricadenti nelle zone agricole secondo i seguenti criteri:

- sistemazione a terrazze secondo pendenze compatibili con la natura del suolo e risistemazione idrogeologica, inserita nel contesto idrogeologico;

- i muri di sostegno del terreno da costruire in pietra a faccia vista secondo la tradizione storica dei luoghi, non potranno avere altezze superiori a m. 3,00.

* Quest'ultima prescrizione si applica solo per i muri che insistono su strade pubbliche, mentre all'interno delle aziende è possibile realizzare murature anche con tecniche costruttive diverse.

Art. 37 - Serbatoi idrici

* E' ammessa la realizzazione di serbatoi d'acqua per l'irrigazione del fondo, sia fuori terra che parzialmente o totalmente interrati.

* Essi possono essere messi a confine solo quando esiste accordo tra i confinanti che deve essere formalizzato a termini di legge; in caso contrario, la distanza di detti serbatoi dal confine di proprietà, non può essere inferiore all'altezza della parte di serbatoio emergente dal terreno.

* Resta comunque stabilito che le distanze di detti serbatoi dal perimetro delle zone omogenee residenziali indicate dal PUC non devono essere inferiori a m 15,00.

* L'altezza massima dei serbatoi emergente dal terreno, non deve essere superiore a ml 2,50.

* Di massima, i serbatoi devono essere protetti; è obbligatoria la loro copertura sia quando detti manufatti si trovano a valle di strade carrabili a quota inferiore del sedime stradale, sia in prossimità di aree edificate a carattere residenziale.

Art. 38 - Volumi tecnici

* E' consentita la realizzazione di volumi tecnici (caldaia, bruciatori, attrezzature varie per riscaldamento delle serre) necessari per un incremento dell'attività aziendale, alla condizione che la distanza minima di tali manufatti dalla residenza sia almeno di ml 10,00.

* Essi possono essere messi a confine solo quando esiste accordo fra i confinanti che deve essere formalizzato a termini di legge; in caso contrario la distanza minima dei volumi tecnici dai confini di proprietà non deve essere inferiore a ml 7,00.

* L'altezza massima emergente dal terreno sistemato non deve superare i ml 3,00 (esclusi i caposerra, la cui altezza massima è fissata in ml 7,00) e la superficie coperta non deve essere superiore a mq 10,00 per ogni 1.000 mq di superficie contigua coperta con serre, intese nei termini di cui alla legge regionale n.17/76.

* La cubatura dei volumi tecnici è sottoposta a semplice autorizzazione edilizia.

* E' ammesso un aumento planimetrico, volumetrico ed altimetrico dei volumi tecnici sopra indicati esclusivamente per fondati motivi derivanti da accertate esigenze aziendali dovute soprattutto al particolare tipo di coltura in atto che richiede necessariamente l'installazione di sofisticati impianti tecnologici; in tal caso l'opera, soggetta a permesso di costruire, deve essere sottoposta al preventivo parere della Giunta Comunale.

Art. 39 - Serbatoi deposito carburante

* Di massima i serbatoi necessari per il deposito del carburante per il riscaldamento delle serre devono essere totalmente interrati e sottoposti a semplice autorizzazione.

* E' ammessa la posa di serbatoi emergenti dal terreno sistemato esclusivamente per fondati ed accertati motivi derivanti da una più razionale utilizzazione dell'impianto, da difficoltà per il loro interrimento dovute alla particolare natura del terreno, da cause obiettive che rendono particolarmente onerosa l'attività dell'azienda; in questi casi fermo restando l'osservanza delle distanze dai confini di almeno ml 3,00, la posa di dette infrastrutture è soggetta a permesso di costruire, previo benestare del locale Comando VV.FF.

Art. 40- Ricoveri per animali, stalle e attrezzature per la zootecnia

* La costruzione di stalle e di altri ricoveri per animali , può essere concessa ai sensi del presente articolo, ~~solo~~ nelle aree di produzione agro-silvo-pastorale e nelle aree di produzione agricola di tipo tradizionale.

* La superficie della proprietà da asservire potrà essere computata per sommatoria di particelle catastali purché comprese nel raggio di 1.000 metri dal sedime di concentrazione della nuova opera edilizia. Deve inoltre venir dimostrato che si tratta di aree accessibili ed idonee al pascolo, al taglio del foraggio o di altro mangime naturale.

* La costruzione potrà essere consentita nei limiti atti al ricovero di 3 capi bovini per ettaro; 2 capi per ettaro di equini; 10 capi per ettaro di ovini e suini.

* Le costruzioni in oggetto dovranno rispettare la distanza minima di 100 metri dai confini più prossimi delle zone residenziali o zone a servizi pubblici indicate dal PUC.

* Le costruzioni in oggetto sono assoggettate ai parametri già fissati per gli annessi rustici e alle norme delle aree di produzione agro-silvo-pastorale, salvo l'altezza massima, qui stabilita in ml 5,50.

* Per gli allevamenti, il progetto dovrà indicare adeguate misure per la depurazione degli scarichi o lo smaltimento dei liquami.

* L'approvazione dei progetti edilizi ai sensi del presente articolo è condizionata dalla presentazione di un piano aziendale come definito precedentemente nelle presenti norme di attuazione.

Art. 40 bis- Serre

Non è consentito l'impianto di nuove serre nelle zone boscate e/o soggette a vincolo idrogeologico.

E' consentita la costruzione di nuove serre o l'ampliamento di quelle esistenti solo ad aziende agricole già presenti sul territorio o ad agricoltori aventi titolo (coltivatori a titolo principale) e in base ai seguenti parametri:

- la realizzazione di dette serre è consentita solo in quei territori che presentano una compatibilità ambientale tale da non compromettere il contesto territoriale sulla base delle seguenti indicazioni:

- la realizzazione non comprometta le visuali panoramiche e sia realizzata in aree defilate dalla fruizione visiva prevalente in base ai percorsi viabilistici principali;
- i terreni oggetto dell'intervento dovranno essere incolti o soggetti a colture di tipo orticolo o floristico;
- sono esclusi i terreni ad uliveto e quelli caratterizzati da una coltura tradizionale che abbia un connotato radicato nell'ambiente;

Per quanto riguarda la costruzione di serre per le attività produttive agricole vanno rispettati i seguenti parametri:

- lotto minimo 5.000 mq contigui e di proprietà;
- indice 0,01 mq/mq;
- l'altezza misurata alla gronda ed al colmo di copertura non superi rispettivamente i m 2,40 e i m 3,40;
- il titolo abilitativo per la nuova costruzione di serre è assoggettata alla dimostrazione che il reddito primario è dato da quello agricolo.
- in assenza dei terreni asservibili in base ai parametri precedentemente elencati sono ammessi ampliamenti non superiori al 20% della superficie della serra già esistente.

Per quanto riguarda la costruzione di serre per attività agricole di tipo hobbistico, queste sono ammesse in tutte le zone agricole e a condizione che la loro realizzazione non comporti movimenti rilevanti del terreno e non modifichi in misura sensibile la scansione naturale delle fasce, se presenti, e taglio di alberi e che non comprometta le visuali panoramiche.

- Per quanto riguarda la costruzione di serre per attività agricole di tipo hobbistico vanno rispettati i seguenti parametri:
 - lotto minimo 3.000 mq contigui e di proprietà;
 - l'altezza misurata alla gronda ed al colmo di copertura non superi rispettivamente i m 2,40 e i m 3,40;
 - fino ad un massimo di 10.000 mq di lotto asservibile la superficie ammessa per la copertura a serra non può superare i 15 mq; oltre i 10.000 mq di lotto asservibile si può arrivare ad una superficie coperta a serra massima di 50 mq.

In entrambi i casi vanno rispettati i seguenti parametri:

- le distanze minime non siano inferiori a:
 - m 6,00 dai fabbricati adibiti ad abitazione;
 - m 3,00 dal ciglio di strade pubbliche carrabili;
- le distanze dalle altre zone di piano non siano inferiori a m 15,00
- i materiali siano quelli tradizionali, ovvero profilati in ferro verniciato (o similari) e vetro.

Negli altri casi è consentito solo l'impianto di piccole serre di tipo artigianale fino a 20 mq di area coperta e sezione di altezza media non superiore a m 1,50.

Negli elaborati di progetto devono essere chiaramente indicate tutte le opere di convogliamento e raccolta delle acque meteoriche e di quelle derivanti eventualmente dall'esercizio dell'impianto, atte a garantire il regolare deflusso in corsi d'acqua, in canali aperti funzionanti e/o condotte di scarico senza alterare l'equilibrio geologico del terreno interessato.

In ogni caso è espressamente vietato il convogliamento superficiale delle acque meteoriche su strade o lo smaltimento libero sul terreno di proprietà.

CAPITOLO VI

NORME PAESISTICHE SU TIPOLOGIE EDILIZIE E MATERIALI

Art. 41 - <u>Prescrizioni generali sulle tipologie edilizie e sui materiali</u>
--

* Ai fini dell'applicazione delle norme del presente capitolo per tipo edilizio si intende un "modello" di edificio risultante dall'evoluzione storica del rapporto tra organismo edilizio (inteso come insieme di caratteri di ordine sia formali che tecnologici) e società civile (intesa come popolazione che storicamente si caratterizza per un determinato modo di occupare il suo territorio di pertinenza).

* Ogni tipo edilizio é caratterizzato da una serie di caratteri ricorrenti, riconducibili alla risoluzione formale dei manufatti, all'impianto distributivo, alla organizzazione delle funzioni, all'impiego di determinati materiali e tecnologie, che concorrono a definire morfologie edilizie la cui prevalenza connota un determinato contesto.

* Detti caratteri possono dare luogo ad ambienti omogenei provvisti di positive identità paesistiche e qualità formali: l'obiettivo della disciplina paesistica contenuta nei successivi articoli é il raggiungimento di tale identità paesistica.

* A questo scopo sia la progettazione di nuove edifici che gli interventi di ampliamento su quelli esistenti dovranno adeguarsi al tessuto in cui sono inseriti o si andranno ad inserire, interpretando correttamente l'evoluzione storico – tipologica dell'edificato.

Art. 42 - <u>Tipologie edilizie a schiera</u>
--

Criteri progettuali per l'intervento

* Il progetto di recupero può essere orientato su due linee sostanzialmente diverse.

* Con la prima il tema progettuale viene centrato sul recupero dell'organismo originale. Si tratta, in questo modo, di confermare il tipo edilizio della casa a schiera, quando lo si ritrova nella sua forma originaria o nel caso che abbia subito semplici varianti non sostanziali. Oppure, nell'altro caso, in cui ci si ritrovi in presenza di rifusione e accorpamento delle unità originali, e sempre che la struttura muraria e il disegno dei prospetti conservino le tracce evidenti dell'impianto primitivo, occorrerà muoversi nel senso di un ritorno alle partizioni e dimensioni antiche e al primitivo sistema di scale e distribuzione interna. Questo tipo di recupero può trovare la sua opportunità, anche economica, se si considera che le minori dimensioni delle unità immobiliari antiche, rispetto alle ristrutturazioni seguenti, sono più rispondenti alle attuali esigenze abitative di Rialto, che richiedono alloggi di piccolo taglio per nuclei familiari con pochi o pochissimi componenti.

* Con la seconda linea progettuale, preso atto della manutenzione intervenuta per rifusione e accorpamento delle unità originali, si assume il nuovo organismo come tipo edilizio di riferimento.

* Il maggiore fattore condizionante nella ristrutturazione di case a schiera é costituito dal sistema dei collegamenti verticali, ossia dalla scala. Lo sviluppo di questo elemento, infatti, presenta problemi di non facile soluzione, trovandosi costretto entro la limitata distanza che separa i due muri principali. In generale, la scala a rampa unica può essere sostituita da una scala a doppia rampa. Si tratta, evidentemente, di una variante che non altera sostanzialmente l'impianto murario, né tanto meno quello distributivo originario, e consente però una migliore agibilità, per pendenza delle rampe e conseguente misura dei gradini, nonché la possibilità di comoda distribuzione al piano, attraverso il pianerottolo di arrivo collocato in posizione centrale. La nuova scala può svilupparsi ripetendo l'originale impianto sia in senso trasversale che longitudinale.

* Dall'impianto generale della casa a schiera deriva una distribuzione dei vani principali su una linea unica, che si sviluppa in profondità. In pratica, si ha, di solito, un vano su strada e uno sullo spazio interno, più un eventuale vano cieco tra questi due.

* Il piano terreno si presenta a diverse possibilità di recupero, a seconda della funzione che gli si intende assegnare. Nel caso si sia in presenza di vani attualmente adibiti a spazi di servizio, o a spazi commerciali o ancora a bottega, é possibile mantenere una destinazione specialistica (es.: commerciale) di questi ambienti, purché compatibile con la destinazione originaria: piccoli laboratori artigiani, magazzinaggio di prodotti agricoli, spazi a servizio della residenza (anche impianti tecnici), laboratori di lavorazione dei prodotti agricoli, in casi eccezionali - quando non in contrasto con i caratteri urbanistici della zona- autorimessa e/o ricovero mezzi agricoli -. E' possibile anche il recupero a fini residenziali di questi volumi, purché sia curata l'organizzazione degli elementi distributivi, soprattutto la scala che collega con i piani superiori e il varco di accesso che dà sulla strada o spazio pubblico. In questo senso é preferibile adottare uno schema distributivo che preveda, in corrispondenza dell'entrata, un vano sufficientemente ampio che assolva adeguatamente la funzione di filtro tra spazio pubblico esterno e abitazione.

* Ai piani superiori l'insieme dei vani consente un uso genericamente residenziale, senza escludere la possibilità di usi affini, per esempio studi professionali o piccoli uffici. La presenza, quasi sempre di due finestre su ciascun affaccio permette il frazionamento dello spazio con un vano principale e un vano minore o di servizio. In rapporto al sistema di collegamenti al piano verticale lo spazio può essere suddiviso e organizzato secondo due schemi fondamentali:

- a) alloggio distribuito su un solo piano (che risulterà necessariamente di dimensioni medio-piccole);
- b) alloggio duplex, di misura più ampia, che si sviluppa su due piani sovrapposti.

* Lo spazio interno (cortile) ove esista, va interpretato secondo la sua funzione originaria di spazio a servizio della casa. Allo stato risulta, in molti casi, coperto da costruzioni accessorie e improprie, realizzate in fasi posteriori. Con opportuni interventi di ristrutturazione e di bonifica edilizia può tornare ad essere, come una volta, eventualmente sistemato a giardino, quando lo consentono l'ampiezza e la quantità dello spazio complessivo al contorno. In alternativa, l'area può essere coperta e diventa così un vano accessorio di quelli principali al vano terreno. In tal caso il terrazzo che si ricava sulla copertura di tale vano, può fungere da spazio aperto a servizio dell'abitazione situata al primo piano. E' però evidente che una soluzione di tal genere deve essere attuata in maniera coordinata ed estesa ove possibile a tutta la zona interna di un isolato a schiera, o almeno ad una sua parte organica.

* Nei nuclei di più antica formazione non é raro il caso in cui la costruzione di bagni e di servizi in genere si sia risolta con l'occupazione di spazi liberi, distacchi interni, chiostrine, ecc. Si tratta di superfetazioni che alterano l'immagine e la struttura dell'organismo edilizio originale. Con l'auspicabile demolizione, spesso d'altronde obbligatoria per motivi igienici, va risolto il problema della sistemazione dei nuovi servizi. La soluzione più semplice consiste nel destinare la zona intermedia del volume costruito, già in parte (di solito) occupato dalla scala, a nucleo comunicazione-servizi, ricorrendo per gli ambienti di servizio all'illuminazione e all'areazione artificiali.

* Il recupero dei manufatti di tradizione locale con struttura in pietra, deve essere condotto nel pieno rispetto delle caratteristiche costruttive dei manufatti stessi.

Criteria progettuali per le nuove edificazioni

* Per interventi di nuova edificazione occorre far riferimento, in senso "critico" e interpretativo, alle caratteristiche del tipo locale così come individuate nella relazione paesistica.

* Nei casi in cui si intenda intervenire mediante la realizzazione di nuovi complessi edilizi basati su tipologie a schiera, gli elementi tipologici da tenere in considerazione sono i seguenti:

a) Forma e dimensioni del lotto: la forma allungata é quella preferibile e più consona a questa tipologia, le dimensioni medie possono valutarsi in metri 12 x 24;

b) Rapporto con il suolo: in situazioni in piano o a scarsa pendenza la soluzione da preferirsi é quella di rivolgere l'affaccio principale verso il percorso di impianto dell'insediamento, nei casi di pendenze più elevate é possibile variare la tipologia secondo lo schema della "casa in pendio", con affaccio principale verso valle (non escludendo comunque la possibilità di ingressi dal lato monte, magari a piani superiori);

c) Modalità di aggregazione: lo schema preferibile é sicuramente quello dell'aggregazione continua seriale per contatto laterale dei lati lunghi; l'altezza di ogni singolo elemento dovrà essere uguale a quella dell'aggregazione complessiva;

d) Coperture: a falde inclinate con pendenza compresa fra i 20 ed i 30 gradi; non sono ammesse coperture piane, se non per porzioni limitate;

e) Impianto distributivo: é preferibile lo schema con corpo scala baricentrico e vani affaccianti sui due lati aperti, é preferibile inoltre la soluzione con alloggi duplex.

Art. 43 - Tipologie edilizie in linea derivate per rifusione

L'edificio lineare qui considerato é quello derivante dalla rifusione di più unità a schiera, con sopraelevazione di uno o due piani e rifacimento e unificazione delle diverse scale originali. Secondo che l'accorpamento sia fatto su due o su quattro elementi a schiera, può risultare un edificio con uno o due alloggi per piano, in cui la distribuzione tipica dello schema lineare é pienamente individuata.

La struttura organizzativa dell'edificio lineare, caratterizzata da un'unica scala in posizione centrale e dalla distribuzione interna al piano sviluppata su una linea parallela ai lati lunghi si può già riconoscere in diversi organismi antichi, talvolta non ben definibili tipologicamente e anche in taluni edifici più recenti, come i palazzetti borghesi costruiti a partire dalla fine del medioevo, che sembrano anticipare la più moderna casa in linea d'affitto.

Rientrano nella categoria qui considerata anche gli edifici speciali d'angolo, che sono il risultato di una specializzazione dell'elemento a schiera di passo bicellulare e che presentano impianti distributivi gerarchizzati rispetto ai percorsi matrice.

La casa in linea: criteri generali per l'intervento

I due principali problemi che si presentano nelle operazioni di recupero di edifici in linea risultanti dalla rifusione di precedenti unità a schiera sono l'insufficiente dotazione di servizi igienici e, spesso, il poco funzionale sistema distributivo verticale. Tali due problemi si possono risolvere attraverso interventi anche strutturali sull'edificio, comportanti anche una diversa distribuzione funzionale dei vari alloggi.

Vanno comunque considerati quali elementi caratterizzanti il tipo e quindi soggetti a modifiche soltanto parziali e marginali le partizioni in facciata, le coperture (che in genere conservano l'impianto a doppia falda), l'altezza del corpo di fabbrica.

Il recupero dei manufatti di tradizione locale con struttura in pietra, deve essere condotto nel pieno rispetto delle caratteristiche costruttive dei manufatti stessi.

Art. 44 - Il tipo a blocco

Criteri progettuali per l'intervento

L'edificio a blocco é quello derivante dall'accorpamento di corpi edilizi di matrice storica ad elementi a schiera e in linea preesistenti. La forma del fabbricato tende a identificarsi con quello del lotto di pertinenza in parte delimitato da percorsi. Il recupero di manufatti di tradizione locale deve avvenire nel rispetto delle tipologie del luogo, soprattutto per quanto riguarda lo sviluppo in alzata dei corpi di fabbrica e i materiali impiegati.

Per interventi di nuova edificazione occorre far riferimento, in senso "critico" e interpretativo, alle caratteristiche del tipo locale così come individuate nella relazione paesistica.

Art.45 - Tipologie edilizie residenziali destinate alla produzione

* Delle tipologie edilizie produttive non si dà alcuno schema tipologico, in ragione soprattutto dei particolari limiti cui deve soggiacere la progettazione, onde poter rispondere alle esigenze funzionali connesse con tale tipo di edificazione.

* Per tali manufatti si prescrivono solamente i seguenti parametri:

- i materiali da impiegarsi sono di tipo tradizionale; es.: intonaco alla genovese, copertura a capanna con tegole del tipo alla marsigliese o similari; colori delle facciate con colori tenui tradizionali;
- copertura a falde inclinate con pendenza compresa fra 22 e 32 gradi;
- é ammesso l'arretramento del fronte principale per ottenere porticati aperti e logge;

- sono ammesse diverse altezze dei corpi di fabbrica, onde poter articolare l'edificio a seconda delle esigenze funzionali di volta in volta emergenti.

Per quanto riguarda i volumi accessori agricoli, essi devono essere integrati all'edificio residenziale, ovvero, se separati, preferibilmente addossati ai muri di fascia esistenti, con copertura a falda possibilmente raccordata nella linea di colmo al profilo della fascia soprastante.

Il recupero di manufatti di tradizione locale deve avvenire nel rispetto delle tipologie del luogo, soprattutto per quanto riguarda lo sviluppo in alzata dei corpi di fabbrica e i materiali impiegati.

Il recupero dei manufatti di tradizione locale con struttura in pietra, deve essere condotto nel pieno rispetto delle caratteristiche costruttive dei manufatti stessi.

Art.46 - Materiali e loro uso

* Per quanto non è in contraddizione con quanto precede, le norme che seguono sono da ritenersi valide sia per interventi su edifici esistenti che per nuove costruzioni.

* Le norme sui materiali contenute nel presente articolo sono da intendersi in senso prescrittivo per gli interventi in ambiti omogenei; indicativi (cioè suscettibili di qualche variazione motivata da validi motivi inerenti la progettazione esecutiva dei manufatti) per gli ambiti eterogenei.

* Devono essere impiegati, per quanto possibile, i materiali naturali d'uso tradizionale locale e del ponente ligure (come descritti in seguito), specialmente nelle finiture esterne degli edifici.

* I materiali, in generale, dovranno essere adoperati per l'uso che è loro proprio. Ad esempio: i coppi in laterizio non devono essere utilizzati con intenti decorativi per cornicioni di tipo provenzale, per tettoiette ornamentali, ecc.; non devono essere usate piastrelle da rivestimento per decorazioni; il ferro può essere impiegato in profilati per cancelli, inferriate, ringhiere, ecc., ma non in piattine attorte a volute secondo disegni decorativi a capriccio.

* Non sono ammessi materiali e modi d'uso architettonici appartenenti a culture d'altri luoghi, il repertorio di un linguaggio rustico di maniera con muri in pietra a vista, pezzati, o con pietre irregolari non disposte a corsi orizzontali, con giunti sottolineati con solchi e cordonature, ecc.; il legno usato per rivestimenti in perline o comunque in modo da fingere la presenza di una struttura lignea.

* Per quanto riguarda materiali e finiture in uno stesso edificio le scelte dovranno essere coordinate.

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

Art.47 - Facciate

In caso di interventi sull'esistente verranno rispettate le caratteristiche del manufatto originario: qualora queste caratteristiche non siano più presenti si cercherà di ricomporle in base all'epoca di appartenenza del manufatto.

In caso di facciate in pietra a vista è fatto obbligo del mantenimento della stessa: è altresì possibile l'intonacatura della facciata in pietra a vista unicamente con malta stesa "a filo di cazzuola".

Bucature.

- * Negli interventi sull'edilizia storica, é prescritto il mantenimento delle strutture architravate e ad arco esistenti.
- * Negli edifici di provato valore storico e architettonico non é ammessa alcuna alterazione dimensionale delle bucaure se non per ricondurle a dimensioni originarie documentate.
- * Nelle nuove costruzioni e negli interventi di recupero i caratteri e le dimensioni delle bucaure devono essere conformi ai caratteri stilistici della edilizia tradizionale locale.
- * E' possibile andare in deroga alla presente normativa e agli schemi allegati a condizione di una progettazione altamente qualificata e rispondente comunque agli obiettivi del piano paesistico e sottoposta all'approvazione della commissione edilizia integrata.

Zoccolature.

- * Per quanto riguarda le zoccolature le stesse potranno essere realizzate con lastre regoalri di ardesia, pietra naturale o simile, a spacco di cava o lavorata a punta grossa o bocciardata, o in intonaco strollato grosso, anche sporgente dal filo della parete.
 - Non sono ammessi rivestimenti ceramici e vetrosi; è escluso l'uso di rivestimenti o altri elementi in marmi colorati, travertino, marmo di Trani, graniti, ecc..
 - E' possibile andare in deroga alla presente normativa e agli schemi allegati a condizione di una progettazione altamente qualificata e rispondente comunque agli obiettivi del piano paesistico e sottoposta all'approvazione della commissione edilizia integrata.

Rivestimenti esterni.

- Gli intonaci dovranno essere realizzati in malta di calce, calce idraulica, calce cosiddetta naturale, anche premiscelata con colorazioni naturali nell'impasto.
- Nel caso di facciate in pietra a vista è fatto obbligo del mantenimento della stessa: è altresì possibile l'intonacatura della facciata in pietra a vista unicamente con malta stesa "a filo di cazzuola"
- Sono ammesse tinteggiature ai silicati ed alle terre naturali; non sono ammessi tinteggi e rivestimenti plastici. La scelta delle tinte dovrà privilegiare tinte tenui e velate.
- Nel caso di ampliamento o ricostruzione, la finitura della superficie della zoccolatura sarà a rinzafo tirato a a frattazzo grosso, o con intonaco colorato a trattamento superficiale semplice, tipo arenino (ad esclusione dei tipi rigati, damascati ecc...): i disegni ed i colori saranno quelli delle tradizione locale.
 - In alternativa è ammesso anche l'uso dei seguenti materiali:
 - a) pietra a vista, usata in modo strutturale e non per rivestimento, di provenienza locale, composta in corsi orizzontali e/o alla maniera tradizionale estesa a parti funzionali e concluse dell'edificio e non a piccole porzioni a scopo decorativo (come zoccolature, pannelli, ecc.).
 - Non sono ammessi rivestimenti ceramici e vetrosi. Sui prospetti non è ammessa l'incorniciatura delle finestre con lastre sottili di marmo o altra pietra (se non riconosciute come originarie dell'edificio). E' escluso l'uso di rivestimenti o altri elementi in marmi colorati, travertino, marmo di Trani, graniti, ecc. (se non riconosciute come originarie dell'edificio)
 - Non sono consentiti rivestimenti in mattoni o a giunti rilevati in cemento.

- Le murature esterne, se in pietra a vista o ad intonaco rustico dovranno essere conservate ed opportunamente ripulite e trattate.
- Ove possibile si eviterà di effettuare la completa stonacatura degli edifici, privilegiando interventi di ripristino parziale, con riprese che dovranno risultare il più possibile simili all'originale.
- Potranno essere realizzate zoccolature con lastre regolari in ardesia, pietra naturale o similare, a spacco si cava o lavorata a punta grossa o bocciardata, o in intonaco strollato grosso, anche sporgente dal filo della parete.
- In caso di tinteggiatura, dovrà essere effettuata una campionatura dei colori (con esecuzione di saggi da effettuarsi nelle parti più protette della facciata) da sottoporsi all'approvazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.
- Per le facciate con decorazioni dipinte (marcapiani, cornici di finestre e porte, cantonali) è indispensabile un ripristino senza semplificazioni di forme e colori o modifiche, a meno che queste ultime non siano tese a recuperare le decorazioni originarie.
- Non sono consentite tinteggiature plastiche al quarzo, tinte epossidiche, spatolati, graffiati acrilici ed ogni altra pittura a base sintetica e con effetti di rilievo, grane e corrugamenti artificiali, e comunque qualsiasi altro genere di tinte impermeabili che non permettano la traspirazione del muro.
- E' possibile andare in deroga alla presente normativa e agli schemi allegati a condizione di una progettazione altamente qualificata e rispondente comunque agli obiettivi del piano paesistico e sottoposta all'approvazione della commissione edilizia integrata.

Serramenti.

- La finestra è ricavata come semplice bucatura con intonaco che risvolta su mazzette e voltino.
- I serramenti potranno essere con vetro a specchiatura multipla o semplice e persiane, in legno o alluminio anodizzato, verniciati nei colori della tradizione locale.
- E' escluso qualunque tipo di serramento in materiale plastico.
- E' possibile l'apposizione di vetrocamera per migliorare la coibenza termica. E' vietato l'uso di doppie finestre.
- Elementi integrativi dell'infisso sono lo scuretto all'interno e la persiana all'esterno. Gli scuretti dovranno essere dipinti con le medesime tonalità dell'infisso. Le persiane dovranno essere in legno o in metallo scatolare verniciato; colori, forma e fattura dovranno essere di tipo tradizionale ligure, comunque uniforme per l'intera facciata.
- Davanzali e cornici dovranno esser in ardesia o in pietra naturale, di disegno semplice, desunto da quello degli elementi originari. Nel caso di interventi di recupero sono ammesse altre pietre (es. marmo) se riconosciute come originarie dell'edificio.
- Per quanto riguarda porte e portoni, l'obiettivo è la massima salvaguardia ed il ripristino degli elementi già esistenti. Nel caso di infissi in legno conservati ne è consentita la sola manutenzione. Se l'infisso in legno non è recuperabile, dovrà essere prevista la sostituzione con copia analoga. E' comunque sempre richiesta documentazione fotografica opportunamente illustrante lo stato di fatto.
- E' consentito il mantenimento di serramenti costituiti da diverso materiale se riconosciuti di particolare pregio.

- I portoni nuovi riprenderanno quelli esistenti ad apertura semplice e con sopra luce riquadrato a lunetta.
- L'intonaco della facciata deve risvoltare con la stessa finitura e la stessa tinteggiatura o formare un riquadro con tinteggiatura e finitura diversa (come attorno alle finestre) o in intonaco strollato grosso come la zoccolatura.
- Stipiti, voltina e soglia dovranno essere in ardesia o in pietra naturale: è ammesso l'uso di altre pietre (es. marmo) se riconosciute come originarie dell'edificio.
- Le ante in legno devono riprendere i disegni originari esistenti (es. specchiature o riquadri), i colori dovranno essere quelli della tradizione locale.
- Eventuali serramenti del sopra luce dovranno essere in legno verniciato, alluminio anodizzato oppure anche con lastra di vetro con semplice ancoraggio o, se a lunetta, potranno avere un'eventuale inferriata in ferro a raggiera o dai disegni desunti dalla tradizione locale, verniciata nei colori come quelli esistenti.
- Le aperture delle vetrine devono rispettare la morfologia originaria del fabbricato. L'apertura di nuove luci o la ricomposizione di aperture esistenti compromissorie, deve appoggiarsi, deve appoggiarsi alla modulazione della facciata (interassi delle finestre, allineamenti orizzontali, ecc...)
- La finitura dei vani di apertura deve essere ad intonaco tinteggiato con le caratteristiche della facciata.
- Così per le zoccolature o per l'eventuale presenza di pietre.
- I serramenti devono essere in legno verniciato, in ferro verniciato o in alluminio anodizzato nei colori consoni ed esistenti in loco e di disegno lineare ed aderente alla tradizione.
- E' possibile andare in deroga alla presente normativa e agli schemi allegati a condizione di una progettazione altamente qualificata e rispondente comunque agli obiettivi del piano paesistico e sottoposta all'approvazione della commissione edilizia integrata.

Impianti in facciata.

- * Per quanto riguarda le canne fumarie, è prescritto il loro alloggiamento in vecchi camini, cavedi, o comunque essere incassate nelle murature verticali, salvo diverse disposizioni in materia. Ove esista l'impossibilità a procedere in questo modo, è ammesso il posizionamento in facciata di canne in acciaio inox brunito o ricostruite in mattoni e/o pietra locale.
- * Per quanto riguarda gli impianti elettrici, essi vanno alloggiati sottotraccia. E' altresì prescritto l'incasso per quadri ed altri elementi tecnici, in alternativa la loro sistemazione entro atri, portoni o spazi esterni secondari.
- * E' raccomandata la disposizione sottotraccia anche degli elementi costituenti gli impianti di pubblica illuminazione.
- * Le reti tecnologiche in verticale (acquedotto,) dovranno risultare incassate nella facciata, mentre per quanto riguarda la rete del gas, le tubature dovranno, possibilmente, essere alloggiare all'interno di una risega del muro o lungo un'apposita schermatura (tipo marcapiano).
- * E' possibile andare in deroga alla presente normativa e agli schemi allegati a condizione di una progettazione altamente qualificata e rispondente comunque agli obiettivi del piano paesistico e sottoposta all'approvazione della commissione edilizia integrata.

Art.48 - Coperture di fabbricati residenziali e annessi rustici

* I tetti dovranno essere a falde e avere inclinazioni non superiori a 30 gradi ed essere finiti con manto in laterizio alla marsigliese o similari o in lastre pietra locale o similari.

* La sporgenza delle falde, dal filo della muratura perimetrale, dovrà essere contenuta nella dimensione di cm 40 circa.

* Per quanto riguarda gli interventi di recupero, è prescritta la ricostruzione od il ripristino del cornicione sagomato tradizionale, ove preesistente.

* Non sono ammessi manti impermeabili sintetici, comunque colorati, né l'uso di lastre di fibrocemento piane o ondulate, o di altri materiali sintetici, coppi di cemento colorato, ecc.

* Dove il manto di copertura originario è costituito da pietra a spacco, è d'obbligo effettuare rappezzi dello stesso materiale.

* I tetti avranno canali di gronda e tubi pluviali metallici in lamiera di ferro zincato smaltato o in rame, a sezione circolare. Non sono ammessi canali di gronda asfaltati ricavati in solai a sbalzo in c.a. né pluviali in P.V.C., fibrocemento o altro.

* Sul tetto sono ammesse le finestre lucernario in legno con finiture in rame. L'abbaino in legno o in muratura dovrà essere tinteggiato nel colore della parete e avere manto di copertura come quello del tetto.

* E' in genere da preferire al terrazzo aggettante la loggia incassata. Sono da escludere, ove possibile, travetti lignei, perlinati e simili.

* Le coperture a terrazzo saranno finite con pavimentazione in lastre di pietra naturale (di Luserna, pietra locale, ecc. o con pisanelle di cotto), con esclusione del grés industriale, del cemento pressato e delle piastrelle a disegni e a colori che non appartengono al repertorio della tradizione locale. I colori devono essere compresi nel repertorio tradizionale locale. I parapetti pieni devono essere ancorati alle strutture portanti e su di essi saranno risolte le impermeabilizzazioni.

* Le pavimentazioni dei terrazzi avranno pendenze tali da convogliare l'acqua piovana direttamente ai punti di caduta evitando canali di sgrondo sia interni che esterni.

* I parapetti pieni devono essere ancorati alle strutture portanti e su di essi saranno risolte le impermeabilizzazioni.

* Camini e comignoli devono essere realizzati secondo i modelli tradizionali locali, con le pareti verticali in muratura finita ad intonaco come le parti, con finitura in ardesia e coperture desunte da quelle originarie (es. alla "genovese", con cappello in lastre di ardesia legate da filo di ferro, oppure con marsigliesi).

* Per quanto riguarda le canne fumarie, è prescritto il loro alloggiamento in vecchi camini, cavedi, o comunque essere incassate nelle murature verticali, salvo diverse disposizioni in materia. Ove esista l'impossibilità a procedere in questo modo, è ammesso il posizionamento in facciata di canne in acciaio inox brunito o ricostruite in mattoni e/o pietra locale.

Per quanto riguarda gli impianti elettrici, essi vanno alloggiati sottotraccia. E' altresì prescritto l'incasso per quadri ed altri elementi tecnici, in alternativa la loro sistemazione entro atri, portoni o spazi esterni secondari.

E' raccomandata la disposizione sottotraccia anche degli elementi costituenti gli impianti di pubblica illuminazione.

Le reti tecnologiche in verticale (acquedotto) dovranno risultare incassate nella facciata, mentre per quanto riguarda la rete del gas, le tubature dovranno, possibilmente, essere alloggiare all'interno di una risega del muro o lungo un'apposita schermatura (tipo marcapiano).

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

Art.49 - Elementi esterni e impianti scala

- * Gli impianti scala di origine storica vanno conservati nella loro struttura originaria.
- * Le scale esterne, il cui utilizzo va limitato ai soli casi in cui questo elemento si renda veramente indispensabile, vanno realizzate con muretto parapetto intonacato su ambo i lati e con forme semplici (a rampa semplice e evitando il ricorso ad elementi in aggetto in cemento armato).
- * La finestra con loggia dovrà essere ricavata con una finestra a tutta altezza con le stesse caratteristiche delle finestre normali. La chiusura inferiore dovrà essere a filo muro, con parapetto in ringhiera metallica eseguito in bacchette verticali o a semplice motivo desunto dalla tradizione; i colori saranno quelli locali.
- * Nel caso di balcone aggettante, quando la larghezza del fronte lo permette, sarà di sporgenza massima di 100/120 cm. La soletta dovrà essere a sbalzo e finita in modo del tutto identico ai muri del fabbricato, in lastra di pietra o similare, sorretta da mensole e con ringhiera a semplice motivo, verniciata in colore unico, nelle forme e proporzioni della tradizione locale.
- * Terrazze, balconate e logge non devono comunque essere schermate con diaframmi modellati ad arcate o altre forme d'invenzione decorativa e altrettanto dicasi per i parapetti.
- * Negli interventi di recupero è ammesso l'uso di altri materiali (es. marmo) se riconosciuti come originari dell'edificio.
- * La finestra è ricavata come semplice buca con intonaco che risvolta su mazzette e voltino.
- * I serramenti potranno essere con vetro a specchiatura multipla o semplice e persiane, in legno o alluminio anodizzato, verniciate nei colori della tradizione locale.
- * E' escluso qualunque tipo di serramento in materiale plastico.
- * E' possibile l'apposizione di vetrocamera per migliorare la coibenza termica. E' vietato l'uso di doppie finestre.
- * Elementi integrativi dell'infisso sono lo scuretto all'interno e la persiana all'esterno. Gli scuretti dovranno essere dipinti con le medesime tonalità dell'infisso. Le persiane dovranno essere in legno o in metallo scatolare verniciato; colori, forma e fattura dovranno essere di tipo tradizionale ligure, comunque uniforme per l'intera facciata.
- * Davanzali e cornici dovranno essere in ardesia o in pietra naturale, di disegno semplice, desunto da quello degli elementi originari. nel caso di interventi di recupero sono ammesse altre pietre (es. marmo) se riconosciute come originarie dell'edificio.

* Per quanto riguarda porte e portoni, l'obiettivo è la massima salvaguardia ed il ripristino degli elementi già esistenti. Nel caso di infissi in legno conservati ne è consentita la sola manutenzione. Se l'infisso in legno non è recuperabile, dovrà essere prevista la sostituzione con copia analoga. E' comunque sempre richiesta documentazione fotografica opportunamente illustrante lo stato di fatto.

* E' consentito il mantenimento di serramenti costituiti da diverso materiale se riconosciuti di particolare pregio.

* I portoni nuovi riprenderanno quelli esistenti ad apertura semplice e con sopra-luce quadrato o a lunetta.

* L'intonaco della facciata deve risvoltare con la stessa finitura e la stessa tinteggiatura o formare un riquadro con tinteggiatura e finitura diversa (come attorno alle finestre) o in intonaco stollato grosso come la zoccolatura.

* Stipiti voltina e soglia dovranno essere in ardesia o in pietra naturale: è ammesso l'uso di altre pietre (es. marmo) se riconosciute come originarie dell'edificio.

* Le ante in legno devono riprendere i disegni originari esistenti (es. specchiature o riquadri), i colori dovranno essere quelli della tradizione locale.

* Eventuali serramenti del sopra-luce dovranno essere in legno verniciato, alluminio anodizzato oppure anche con lastra di vetro con semplice ancoraggio o, se a lunetta, potranno avere un'eventuale inferriata in ferro a raggiera o dai disegni desunti dalla tradizione locale, verniciata nei colori come quelli esistenti.

* Le aperture delle vetrine devono rispettare la morfologia originaria del fabbricato. L'apertura di nuove luci o la ricomposizione di aperture esistenti compromissorie deve appoggiarsi alla modulazione della facciata (interassi delle finestre, allineamenti orizzontali, ecc...)

* La finitura dei vani di apertura deve essere in intonaco tinteggiato con le caratteristiche della facciata. Così per le zoccolature e per l'eventuale presenza di pietre.

* I serramenti devono essere in legno verniciato, in ferro verniciato o in alluminio anodizzato nei colori consoni ed esistenti in loco e di disegno lineare ed aderente alla tradizione.

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

Art.50 - Sistemazioni esterne: pavimentazioni e recinzioni

* Le pavimentazioni nei centri storici e nei nuclei minori dovranno essere eseguite preferibilmente con materiali naturali, rifacendosi alle tradizioni costruttive locali.

* Il ricorso a pavimentazioni artificiali di tipo bituminoso va ridotto al minimo indispensabile: va in ogni caso preferito un tipo di pavimentazione in elementi naturali, in pietra o mattone o, in modo limitato, in elementi prefabbricati alveolari e non, con colorazioni e trattamento delle superfici che riprendano le caratteristiche delle terre e rispettino i materiali tradizionali del luogo.

* Le recinzioni vanno eseguite secondo i modelli tipici del luogo e saranno formate da un muretto con sovrapposta cancellata in ferro battuto o in piatti di ferro. Il muro può essere in mattoni a vista, intonacato o in pietra a vista; l'altezza dei muretti non può comunque superare i 90 cm.

* I passi pedonali possono essere chiusi da un cancello in ferro battuto o in ferro verniciato nei colori della tradizione locale.

* I disegni delle ringhiere e dei cancelli dovranno comunque essere di fattura semplice, con riferimento alla tradizione (es. a bacchette, a punta di lancia, a foglia e similari).

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

Art. 51 - Insegne, tende, pergole e tettoie

1) Insegne

* Le insegne in sostituzione o di nuova installazione dovranno essere contenute entro il perimetro del vano di apertura. Non saranno mai sporgenti rispetto al filo esterno del muro dell'edificio e saranno normalmente in lamiera verniciata o su pietra di ardesia ad illuminazione indiretta, in scatolato in ferro negli stessi colori sopra menzionati o in rame con illuminazione diffondente, nascosta, posteriore ad ogni carattere.

* Sono escluse insegne applicate sulle spallette laterali del vano porta, nonché all'interno dei vani finestra, ancorché situate al piano strada.

* Possono essere inserite insegne a bandiera, con una sporgenza massima rispetto al filo del muro di cm 50 e ad una altezza di almeno 3,50 m, normalmente in lamiera verniciata.

* Potranno essere illuminate indirettamente con semplici faretti con accorgimenti atti a non provocare abbagliamenti.

* Le insegne a bandiera, inoltre, dovranno essere iscritte in un rettangolo di altezza 0,80 m e di larghezza 1,10 m, e potranno avere qualsiasi tipo di forma, ma dovranno essere costituite da un'unica lastra di metallo.

* L'Amministrazione si darà carico di uno studio di progetto coordinato sulla qualità dell'immagine per quanto riguarda le insegne di carattere pubblico o ad uso pubblico.

2) Tende da sole

Il materiale utilizzato per le tende da sole dovrà essere tela di tipo "Olona" o materiali simili aventi una trama tipo tessuto. Sono ammessi esclusivamente tende che abbiano una tinta unica o bande del tipo a righe, e il colore dovrà essere coordinato con quello degli infissi e della facciata.

L'installazione delle tende da sole deve inoltre rispettare le seguenti condizioni:

- devono permettere la lettura dell'impianto tipologico, per quanto possibile;
- nelle zone pubbliche non devono impedire il passaggio.

3) Pergole

Le pergole potranno essere realizzate su terrazze dei nuclei storici con legno e materiale di tipo tradizionale non tinteggiato (ad es. pali di castagno) e con le stesse caratteristiche strutturali e tipologiche delle pergole storiche.

Non potranno essere tamponate sui lati e sul tetto da materiale diverso da vegetazione rampicante o canniccio.

4) Tettoie

Le tettoie vanno suddivise in due tipi: tettoie sopraporta d'ingresso e tettoie per la sosta degli autoveicoli o similari.

Non sono ammesse tettoie per altri usi.

4a) Tettoie sopraporta

Laddove il prospetto ha caratteristiche tali da poter accogliere l'inserimento di una tettoia sopraporta (a discrezione dell'ufficio tecnico), questa dovrà avere profondità massima di 70 cm ed essere sostenuta da montanti in ferro con disegno semplice e realizzata con lastra in pietra o ardesia.

4b) Tettoie per la sosta di autoveicoli o similari

Le tettoie per la sosta di autoveicoli o similari, dovranno avere almeno tre fronti aperti , struttura portante in legno di tipo tradizionale non tinteggiata (es. pali di castagno e tavole), e realizzate a “regola d’arte”; la superficie coperta potrà essere pavimentata esclusivamente con materiale drenante tipo autobloccanti che permettano la crescita del manto erboso.

La copertura potrà essere realizzata esclusivamente a falda unica con inclinazione compresa tra i 20 e i 30 gradi e finita con manto in laterizio alla marsigliese o similari o in lastre pietra locale o similari; non sono ammesse coperture piane e l'altezza di gronda inferiore non potrà essere superiore a m 2,20. La superficie coperta non potrà superare i 25 mq. e dovranno mantenere una distanza minima dai fabbricati residenziali di proprietà non inferiore a 6 m; per quanto riguarda le altre distanze valgono i parametri di zona.

La realizzazione di tettoie per la sosta di autoveicoli o similari non è assoggettata a indice fondiario di zona, ed ammessa esclusivamente sui terreni di pertinenzialità degli edifici residenziali esistenti o di nuova edificazione.

* Quanto specificato dai punti 1, 2, 3, 4a e 4b è derogabile a condizione di una progettazione altamente qualificata, rispondente agli obiettivi del Piano Paesistico di Livello Puntuale e facendo salvi i parametri geometrici sopra descritti. In questo caso la progettazione dovrà essere sottoposta all'approvazione della Commissione Edilizia Integrata.

CAPITOLO VII

SISTEMAZIONI AMBIENTALI

Art. 52 - <u>Norme generali di intervento ambientale</u>

* La disciplina del presente articolo, di carattere generale e valida per tutti gli ambiti naturali e agricoli, si riferisce agli interventi di carattere ambientale da attuarsi in zone caratterizzate da situazioni ambientali e geo-morfologiche particolari, individuabili in diversi contesti del territorio comunale.

Versanti franosi o soggetti ad erosione

* Sui versanti dove non siano già preesistenti opere di contenimento del terreno (fasce) esposti a rischio di frana o comunque sui quali si ritenga necessario intervenire con opere di consolidamento causa instabilità del versante, si prescrivono tecniche di ingegneria naturalistica quali:

a) Semina a tappeto, che può essere a spaglio (semi più concime) o idrosemina (seme, concime, materiale di impasto, collante e acqua). Sui pendii più ripidi e/o instabili può essere fissata in aggiunta una rete di juta. La composizione del miscuglio deve essere adeguata al tipo di terreno, alle condizioni climatiche, all'altitudine e ad altre condizioni stagionali.

b) Piantagione su pendio. Deve essere preceduta dalla fase della semina a tappeto. Le essenze preferibili sono le latifoglie a capacità polinifera.

c) Gradonata viva. Viene eseguita praticando sul versante una serie di tagli ad L orizzontali con leggera contropendenza, dove vengono collocate talee di specie arbustive opportune.

d) Palificata viva di sostegno.

e) Muro a secco rinverdito.

f) Terra rinforzata.

Terrazzamenti

* Una parte non trascurabile del territorio comunale risulta sistemato a terrazze. Tale sistemazione dei suoli, dal punto di vista geo-morfologico e idrologico, rappresenta un vero e proprio "sistema" di strutturazione del territorio, e in questo senso va inteso quindi come un sistema di salvaguardia ambientale. Infatti si tratta di un sistema tanto più efficace quanto più mantenuto in condizioni di buona manutenzione.

* Pertanto, nel caso di interventi su fasce esistenti o nel caso di realizzazione di nuovi terrazzamenti, vanno tenute presenti le seguenti regole costruttive.

* Le terrazze devono essere sostenute da muri altamente permeabili all'acqua, quindi filtranti. La tecnica costruttiva ottimale è quella in "pietra a secco", in subordine pietra e malta con dotazione estremamente densa di aperture e fori appositi.

* I muri devono essere dotati di ampio vespaio drenate a ridosso del paramento interno, a tergo, di spessore conveniente, per la massima estensione possibile.

* In casi del tutto eccezionali, o per sistemazioni parziali o specifiche, possono essere ammessi rinforzi in calcestruzzo o in calcestruzzo armato, con rivestimento di pietra "faccia a vista" con stuccatura in malta.

* Muri in calcestruzzo armato con rivestimento in pietra “faccia a vista” possono essere ammessi solo al di fuori degli ambiti naturali e agricoli tradizionali.

* Nella realizzazione di muri a secco, dei muri in pietra e malta, dei rivestimenti dei muri in calcestruzzo, si devono utilizzare pietre e litotipi locali.

Infrastrutture tecnologiche e reti viarie

* Le infrastrutture tecnologiche e le reti viarie come ogni altra costruzione a prevalente sviluppo orizzontale devono essere adattate alle eventualmente molteplici “condizioni geologiche” e idrogeologiche che incontrano o sono destinate ad incontrare sul territorio.

* Le infrastrutture o reti varie da allestire in prossimità dei corsi d’acqua devono essere:

a) sottoposte a permanente osservazione dell’impatto in corso, al fine di controllarlo anche attraverso interventi puntuali o studi e progetti di sistemazione di insieme da sottoporre alla competente Autorità di Bacino;

b) progettate in modo da consentire (per esempio attraverso strutture convenzionali aperte o sistemazioni con materiali naturali), impatto moderato del manufatto con il suo ambiente fisico e, soprattutto, la sua componente idrica.

* Le costruzioni da allestire sul territorio collinare devono preferire soluzioni tecniche tali da ridurre l’impatto nei confronti della superficie del versante aggredito, che deve essere oggetto di rilevamento dettagliato, grafico e fotografico, in scala 1:500 e sezioni significative in scala 1:200, teso a rappresentare la situazione geomorfologica, vegetazionale ed edilizia dell’area di intervento e del suo immediato intorno: la porzione in sbancamento non deve avere altezza mediamente superiore a metri 2,50, ovvero risultare sistemabile con muri di altezza inferiore a metri 3,00 da completare con scarpata naturale.

* A valle sono ancora preferibili, rispetto alle soluzioni su “rilevato e scarpata naturale” o su “rilevato contenuto da muri di sostegno”, strutture aperte e appoggiate sul versante, in via subordinata, su rilevato sistemato a scarpata naturale contenuta da muri ben radicati in substrato roccioso, a condizione di non comportare un’emergenza del profilo del versante superiore a metri 3,00.

Aree di fruizione ambientale a fini escursionistici

La disciplina paesistica di livello puntuale prevede la riqualificazione e la salvaguardia dei caratteri ambientali con introduzione di una fruizione attiva e coordinata del territorio attraverso il recupero a fini escursionistici delle mulattiere e degli antichi sentieri esistenti e il recupero ambientale dei siti.

Laddove indispensabile, è preferibile l'inserimento di manufatti edilizi a strutture elementari di tipo geometrico. Le costruzioni dovranno conseguire un corretto inserimento ambientale con impiego di materiali e tecniche costruttive coerenti con i caratteri naturalistici e tradizionali del luogo.

Le prescrizioni per i caratteri ambientali indicano la riconversione dei terreni con essenze di tipo tradizionale anche attraverso tecniche sperimentali di coltivazione ecologica, valorizzazione delle risorse agricole e ambientali - naturalistiche, valorizzazione e introduzione di risorse ricreative, culturali, escursionistiche (itinerari turistici e naturalistici).

E' ammessa la realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili e percorribili a cavallo. Tali opere dovranno conseguire un corretto inserimento ambientale nel rispetto della morfologia del luogo e delle essenze vegetali presenti.

Le pavimentazioni dovranno essere preferibilmente realizzate con materiali di tipo naturale (terra battuta, pietra, ecc.) o comunque in materiali e colori idonei, che riprendano il repertorio cromatico locale e assicurino il rispetto dei caratteri naturalistici del luogo.

Dal momento che le aree di fruizione ambientale a fini escursionistici riguardano quelle aree territoriali nelle quali é possibile promuovere, in ragione dei valori naturalistici presenti, attività di fruizione turistico-ricreative, in primo luogo di tipo escursionistico, sono consentiti:

- interventi di miglioria della viabilità di servizio eventualmente esistente, con limitazione delle opere al controllo della qualità del manto stradale, al consolidamento delle spallette e ad opere di mimetizzazione ambientale;

- interventi di migliora dei sentieri per escursioni, previo controllo del carico di utenza ammissibile; per tali opere, il fondo del sentiero dovrà essere mantenuto naturale e dovrà contenersi entro i 2,00 metri di larghezza;

- interventi di manutenzione e miglioria di impianti esistenti;

- per l'uso insediativo o agricolo-produttivo, qualora consentito dalle norme specifiche del PRG, interventi di manutenzione e recupero dell'esistente, senza alterazione esterna delle tipologie e dei materiali.

Le attività di escursionismo, ricreazione e sportive sono ammesse nei limiti dei seguenti divieti:

- danneggiare o distruggere l'ambiente o sue parti (sia a livello faunistico che naturalistico);

- asportare rocce, minerali, fossili, fiori e piante se non attraverso le limitazioni eventualmente disposte dalle autorità competenti;

- abbandonare rifiuti di qualsiasi genere e quantità.

Art. 53 - Assetto vegetazionale

* Negli interventi che riguardano le aree boscate presenti all'interno del territorio comunale devono seguirsi le prescrizioni dettate, oltre che dagli Enti speciali di gestione, dal Piano Territoriale di

Coordinamento Paesistico e, per quanto riguarda le proprietà boscate comunali, del Piano di Assestamento Forestale.

* In particolare nelle aree boscate di proprietà comunale (così come rilevate dal “Piano di Assestamento e di utilizzazione del patrimonio silvo-pastorale del Comune di Rialto”) sono ammessi gli interventi indicati dal “Piano di Assestamento” stesso.

* Per il comune di Rialto, il P.T.C.P. prescrive i seguenti regimi:

- a) A livello locale, con riferimento all'assetto vegetazionale, il PTCP prevede per il territorio di Rialto i seguenti regimi normativi:
- a) Colture agricole, impianti sparsi di serre: **COL – ISS**: l'obiettivo della disciplina è quello di assicurare che l'evoluzione delle attività agricole verso una maggiore efficienza e competitività trovi riscontro nelle forme del paesaggio senza tuttavia alterarne i caratteri prevalenti.
 - b) Bosco di angiosperme mesofile, consolidamento: **BAM – CO**: Tale regime si applica nelle parti del territorio parzialmente o totalmente boscate, nelle quali le condizioni dello strato arboreo, pur essendo accettabili sotto il profilo delle essenze dominanti, siano invece nel complesso insoddisfacenti per quanto riguarda la percentuale d'esemplari d'alto fusto ed il vigore vegetativo o nelle quali l'estensione della superficie boscata sia insufficiente in rapporto alle esigenze di presidio idrogeologico. L'obiettivo della disciplina è quello di favorire l'incremento della superficie boscata e/o di migliorare il livello qualitativo sotto i profili delle funzioni ecologiche, della produttività e della fruibilità ricreativa. Sono pertanto consentiti quegli interventi, anche preordinati allo sfruttamento economico, che abbiano comunque l'effetto di garantire la graduale evoluzione, nello spazio e/o nel tempo, del bosco verso un assetto rispondente agli obiettivi sopra indicati.
 - c) Bosco di angiosperme termofile: consolidamento: **BAT – CO**: tale regime si applica nelle situazioni in cui la copertura vegetale, pur presentando caratteri di sufficiente pregio sul piano estetico – paesistico e su quello ecologico, meriti tuttavia di essere modificata in modo da acquisire maggiore estensione o un miglior livello qualitativo. L'obiettivo della disciplina è quello di realizzare un aumento della superficie e/o una restituzione della qualità dei boschi sotto l'aspetto produttivo, estetico - paesistico ed ecologico.
 - d) Trasformazione da prateria a bosco di termofile: **PRT – TRZ – BAT**: l'obiettivo della disciplina è quello di determinare la graduale sostituzione, nello spazio e/o nel tempo, delle praterie con uno stato boschivo più idoneo sotto il profilo ecologico (bosco di termofile).
 - e) Trasformazione da bosco di conifere a bosco di termofile: **BCT – TRZ – BAT**: l'obiettivo della disciplina è quello di determinare la graduale sostituzione, nello spazio e/o nel tempo, dello stato boschivo esistente (bosco di conifere) con uno più idoneo sotto il profilo ecologico (bosco di termofile).

Art. 54- Norme generali: tutela dell'ambiente urbano

* Le sistemazioni ambientali delle aree esterne, siano esse pubbliche o private, concorrono in modo determinante a qualificare il paesaggio urbano e pertanto sono da considerarsi non solo opere meramente accessorie rispetto agli interventi edilizi, bensì come momento fondamentale della progettazione e realizzazione degli interventi.

* Le norme che seguono si configurano pertanto come una sorta di “manuale” orientato alla progettazione edilizia, con lo scopo di valorizzare gli elementi tradizionali della cultura architettonica locale e le forme del paesaggio.

* Gli esempi che vengono forniti non intendono esaurire la gamma delle possibilità di intervento nè tantomeno semplificare la prassi progettuale ad una mera operazione di adattamento e unificazione di modelli. L'intento é piuttosto quello di costituire una sorta di “guida” progettuale rivolta a chi intenda intervenire sul territorio.

Art. 55 - Viabilità

* I progetti di infrastrutture viabilistiche di trasporto interessanti il Comune di **Rialto** (rete viaria principale e secondaria) dovranno essere accompagnati da un'esauriente documentazione che descriva i tipi di intervento che si intendono attuare per la ricomposizione dagli “habitat ecologici” e dei quadri ambientali compromessi dalle opere in progetto e per il rispetto della rete delle percorrenze storiche e dei vecchi sentieri (mulattiere, acciottolati, ecc...)

* Occorre compiere le seguenti operazioni:

1) valutare la vulnerabilità e/o sensibilità dei siti che l'infrastruttura attraversa e le modificazioni indotte dalle diverse tipologie di opere previste in progetto (attraverso una carta delle isopotenzialità analizzare gli impatti sul climax, sull'uso dei suoli, sulla vegetazione agroforestale, sulle caratteristiche fisiche dei terreni);

2) scegliere, in relazione agli impatti determinati dalla costruzione della infrastruttura sulle risorse naturali le fitotecnologie più rispondenti alle finalità di ripristinare gli equilibri biologici compromessi dall'intervento antropico (si intendono per fitotecnologie tutte quelle tecniche di ricomposizione ecologica dei siti, aventi per finalità il ripristino ambientale di siti modificati dall'intervento antropico, attraverso opportune tipologie di impianto e tecniche agronomiche di risanamento e miglioramento dei suoli);

3) integrare esteticamente l'infrastruttura nell'ambiente, comparando la “qualità visiva” dei siti e del paesaggio circostante con gli elementi compositivi, volumetrici e visivi (colori, materiali, architettura) delle opere in progetto;

4) selezionare il modello, la tipologia di verde e le tecniche di impianto più rispondenti a ricucire le situazioni di continuità determinate dalle opere infrastrutturali.

* Il seguente schema riporta le tipologie di verde da impiegare nelle diverse situazioni ricorrenti nella costruzione di una infrastruttura di trasporto:

Piano di viabilità	Alberature stratificate: con alberi e arbusti caratterizzanti o simulanti il paesaggio vegetale dell'ambiente di pertinenza alla strada o all'infrastruttura, da impiantare in fosse ricolme di terreno fertile, alternando specie caducifoglie e sempreverdi e disponendo lungo il fronte della infrastruttura le specie più resistenti alle forze di trazione e di flessione, con frutti non imbrattanti e di scarso volume e peso.
Rilevati e trincee	Cenosi di specie pioniere: costituite dalle specie a maggiore valenza ecologica delle formazioni vegetali caratterizzanti l'ambiente interessato dall'infrastruttura, da impiantare su substrati costituiti dallo strato agrario dei suoli sterrati durante i lavori.

Attraversamento di centri urbani	Barriere: frangirumore, a tutela degli insediamenti abitati, da costruire con specie tutte a foglia persistente, con la stessa composizione specifica e tecniche di impianto delle precedenti, ma utilizzando il diverso sviluppo delle piante per ottenere una barriera fittamente stratificata.
Spartitraffico	Aiuole: con alberi a portamento piramidale e arbusti riconducibili alle specie utilizzate nel piano di viabilità, da impiantare in trincee da colmare con composta unica.

Art. 56 - Strade urbane minori e di servizio alla residenza

* La realizzazione di tracciati viari e allacci, dovrà darsi carico di un corretto inserimento ambientale, prevedendo tracciati aderenti alla conformazione morfologica dei luoghi, adeguata sistemazione dei bordi con siepi, recinzioni con piante rampicanti e alberature tipiche dei luoghi, movimenti di terra contenuti in modo da richiedere sostegni che non oltrepassino le dimensioni delle fasce circostanti, con muri di contenimento in pietra a faccia a vista.

* In particolare, il tracciato viario dovrà essere il più aderente possibile alle curve di livello, appoggiandosi, ove possibile, ai terrazzamenti esistenti.

* Tutti i tramiti dovranno essere muniti di attrezzatura idonea alla raccolta e convogliamento delle acque piovane sino al più vicino rivo naturale o fognatura per acque bianche.

* In ogni caso non sono ammissibili interventi parziali e che, comunque, per il loro stato, provochino danni ecologici e paesistici all'ambiente circostante.

* Le nuove strade non potranno interrompere la viabilità esistente, anche pedonale, con la quale dovranno essere accuratamente raccordate.

Art. 57 - Spazi pubblici pedonali

* Nella realizzazione di spazi pubblici di fruizione pubblica dovranno seguirsi regole costruttive aderenti per quanto possibile alle tradizioni locali di origine storica e a tipologie ambientalmente significative di cui in appresso si dà esemplificazione:

Pavimentazioni

* Lastricato in pietra (forme rettangolari, diversa dimensione, con materiali tipici del luogo)

* Composizioni geometriche con pietre diverse (anche mattoni o cotto):

Lastricato con vegetazione

Lastricato in arenaria

Cotto e cotto misto con pietra

Porfirio (cubetti)

Acciottolato (con policromia, preferibilmente bianco e nero)

Acciottolato con disegni geometrici in arenaria o travertino

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

Illuminazione pubblica di spazi pedonali

* Si prescrive la conservazione (mediante operazioni di restauro sui singoli componenti) dei lampioni databili anteriormente al 1955 eventualmente presenti e aventi valore di memoria storica. Il loro restauro dovrà essere condotto avendo la massima cura nel ripristinare le caratteristiche salienti del manufatto, specie per quanto riguarda il materiale impiegato e i colori originari. Per tali elementi, sono consentiti tutti quegli interventi che, nel rispetto della morfologia originaria, introducono un miglioramento tecnologico.

* Per quanto riguarda l'utilizzo di nuovi elementi, si prescrive che questi costituiscano non solo una componente funzionale dell'arredo urbano, ma diventino elementi caratterizzanti della scena urbana. Pertanto si deve limitare al minimo il ricorso ad elementi prefabbricati "a catalogo", cercando, per quanto possibile di inserire elementi in grado di valorizzare gli ambienti urbani oggetto dell'intervento.

* Nelle zone pedonali la scelta del tipo di lampada da impiegare deve assicurare un'illuminazione omogenea e uniforme, tale da rendere confortevole e sicuro l'intero spazio fruibile.

* Si raccomanda un'intensità di illuminazione orizzontale di almeno 5 lux. La disposizione dei punti luce a 3/5 metri di altezza ogni 6/10 metri (tale disposizione potrà variare a seconda del tipo di apparecchio impiegato).

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

Cancellate

* Per quanto riguarda le cancellate, esse vanno eseguite secondo i modelli tipici del luogo e saranno formate da un muretto con sovrapposta cancellata in ferro battuto o in piatti di ferro. Il muro può essere in mattoni a vista, intonacato o in pietra a vista; l'altezza dei muretti non può comunque superare i 90 cm. I colori devono essere in linea con la tradizione locale.

* I disegni dovranno comunque essere di fattura semplice, con riferimento alla tradizione (es. a bacchette, a punta di lancia, a foglia e similari).

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

Vasche e fontane

* Nei progetti di sistemazione di spazi pubblici é possibile l'inserimento di vasche e fontane, purché sia data particolare cura all'inserimento di questi manufatti nell'ambiente urbano, siano utilizzati per quanto possibile materiali tipici della tradizione locale, sia garantita una perfetta esecuzione delle opere idrauliche ed impiantistiche (in particolare: scarichi, colmatori, allacci al pubblico acquedotto, opere di impermeabilizzazione dei fondali, sistemi di pompaggio).

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

Panche, panchine, sedili

* Panche e sedili giocano un ruolo fondamentale nella costituzione dell'immagine complessiva dello spazio pubblico attrezzato e perciò devono essere progettati e scelti con sensibilità ed attenzione rispetto al loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale.

* La pietra é il materiale preferibile per panche e sedili, in ragione della sua durezza e delle sue qualità estetiche. Una maggiore qualità estetica può essere ottenuta accostando la panca a fioriere, a muretti di contenimento del terreno o ad altri elementi di arredo.

* Elementi come muretti di contenimento, muretti divisorii o simili possono prestarsi ad essere utilizzati come sedili o come supporti di piani di posa. In questi casi, oltre alla pietra, si può fare ricorso ad elementi in laterizio o al cotto.

* E' poi possibile l'utilizzazione di panche in legno o in metallo, preferendo in ogni caso il recupero di elementi tradizionali, opportunamente restaurati, all'impiego di elementi "a catalogo".

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

Art. 58 - Giardini e spazi verdi privati

* In occasione della realizzazione di nuovi edifici o di ristrutturazioni di interi fabbricati esistenti, le aree ad essi asservite sono assoggettate alla disciplina di seguito specificata.

* Tali aree vanno sistemate in funzione delle loro morfologie e ubicazioni, nonché delle loro dimensioni e forme in modo da integrare il costruito con vegetazioni che provvedano a omogeneizzare e ricucire gli spazi liberi che connettono le edificazioni, attribuendo ad essi una più precisa identificazione nel contesto paesistico in cui ricadono.

* A tal fine occorre coordinare, fatta salva la possibilità di adottare lo stile di giardino di volta in volta ritenuto idoneo, le essenze vegetali da utilizzare in rapporto alla loro distribuzione ricorrente nel territorio, alla loro capacità di adattamento alle varie situazioni e agli effetti paesistici derivanti dalla percezione delle masse vegetali.

* Le essenze arboree ed arbustive che preferibilmente vanno usate per la piantumazione degli spazi privati sono da scegliere tra i gruppi di seguito indicati e riferiti ad ambienti omogenei del territorio comunale.

a) Zone riparie e di argine: ontano bianco e nero, biancospino, carpino nero, e altre essenze tipiche degli ambienti umidi del ponente ligure.

b) Versanti interni e crinali: rovere, carpino bianco (in unione alla rovere), roverella (specie nei terreni aridi), cerro, leccio, castagno, nocciolo, quercia, cocifera, carpino bianco, ginepro, noce, frassino (sui versanti con notevoli apporti idrici), corbezzolo, acero, opale e ornello (anche in funzione ornamentale), acero

campestre, maggiociondolo (in unione alla roverella, al carpino nero, all'orniello e al cerro), carrubo (sui pendii asciutti, anche in funzione ornamentale), melo e ciliegio selvatici, pioppo tremulo.

* Sono inoltre utilizzabili in tutto il territorio comunale i seguenti alberi ed arbusti: olivo, alloro, mimosa, magnolia, oleandri, fico, nespolo, arancio amaro, cedro, rosmarino, ginestra, mirto, cipressi, ippocastani.

* Gli obiettivi come sopra enunciati si perseguono nei vari ambienti che compongono il territorio comunale nei modi appresso specificati.

a) Nelle zone individuate dal PUC, dotate di indice territoriale, le aree da sistemare a giardino, comprensive anche delle eventuali attrezzature complementari (parcheggi scoperti esclusi quelli a norma di legge, viali, vialetti pedonali, piscine, gazebo, locali per ricovero attrezzi), devono tendere a coprire una buona parte dell'area scoperta asservita ai fabbricati, anche attraverso interventi attuati in fasi successive. Va inoltre garantita la piantumazione dell'area con alberi di medio e di alto fusto in quantità sufficiente ad ombreggiare buona parte delle aree scoperte. Essenze di pregio o caratteristiche (es.: ulivo, esemplari di macchia mediterranea) preesistenti agli interventi di nuova edificazione vanno, ove possibile salvaguardati o ripiantumati altrove.

* I progetti da redigersi per gli interventi di cui al primo comma del presente articolo vanno completati con:

- una planimetria quotata in scala almeno 1:500 che rappresenti le sistemazioni vegetali previste e gli impianti necessari per il mantenimento nel tempo delle stesse sistemazioni;

- uno o più schemi riguardanti i drenaggi, le stratificazioni di terreno, i muri di contenimento del terreno, le pavimentazioni e quant'altro necessario;

- una relazione di illustrazione delle scelte operate.

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

Art. 59 - Sistemazione delle aree a verde pubblico

* Alle aree di cui in rubrica si applicano le seguenti disposizioni.

* Le aree a verde pubblico attrezzate vanno sistemate in funzione delle loro morfologie e ubicazioni, nonché delle loro dimensioni e forme in modo da integrare il costruito con vegetazioni che provvedano a omogeneizzare e ricucire gli spazi liberi che connettono le edificazioni, attribuendo ad essi una più precisa identificazione nel contesto paesistico in cui ricadono.

* A tal fine occorre coordinare, fatta salva la possibilità di adottare lo stile di giardino di volta in volta ritenuto idoneo, le essenze vegetali da utilizzare in rapporto alla loro distribuzione ricorrente nel territorio, alla loro capacità di adattamento alle varie situazioni e agli effetti paesistici derivanti dalla percezione delle masse vegetali.

* Le essenze arboree ed arbustive che preferibilmente vanno usate per la piantumazione degli spazi privati sono da scegliere tra i gruppi di seguito indicati e riferiti ad ambienti omogenei del territorio comunale.

a) Zone riparie e di argine: ontano bianco e nero, biancospino, carpino nero, e altre essenze tipiche delle aree unide dell'entroterra ligure di levante.

b) Versanti interni e crinali: rovere, carpino bianco (in unione alla rovere), roverella (specie nei terreni aridi), cerro, leccio, castagno, nocciolo, quercia, cocifera, carpino bianco, ginepro, noce, frassino (sui versanti con notevoli apporti idrici), corbezzolo, acero, opale e orniello (anche in funzione ornamentale), acero campestre, maggiociondolo (in unione alla roverella, al carpino nero, all'orniello e al cerro), carrubo (sui pendii asciutti, anche in funzione ornamentale), melo e ciliegio selvatici, pioppo tremulo.

* Sono inoltre utilizzabili in tutto il territorio comunale i seguenti alberi ed arbusti: olivo, alloro, mimosa, magnolia, oleandri, fico, nespolo, arancio amaro, cedro, rosmarino, ginestra, mirto, cipressi, ippocastani.

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

Art. 60 - Parcheggi

Parcheggi all'aperto

* Per i posti auto all'aperto dovrà essere realizzata una pavimentazione preferibilmente in pietra locale.

* Nel caso i parcheggi siano realizzati a confine con strade pubbliche e si trovino all'incirca alla stessa quota, è prescritta la messa a dimora di una siepe sempreverde di altezza 1,50 -2,00 metri, a divisione tra la parte pubblica e quella privata interessata all'intervento, nel rispetto dei limiti previsti dal Nuovo Codice della Strada nonché dal Codice Civile.

* E' inoltre prescritta la messa a dimora di un numero di essenze locali di alto fusto sufficiente ad ombreggiare l'intero manufatto, nel rispetto delle distanze dai confini prescritte dal Codice Civile. Nel caso si proceda alla realizzazione di spazi di sosta di una certa dimensione (più di 10 posti auto) le aree di sosta devono essere intervallate adeguatamente da interventi di piantumazione, al fine di garantire una ombreggiatura diffusa dell'area. I parcheggi realizzati in aree terrazzate o in aree scoscese devono rispettare la struttura delle fasce. Eventuali murature di sostegno devono essere realizzate con muri in pietra naturale o rivestiti in pietra a faccia a vista, disposta a corsi orizzontali senza stuccatura dei giunti, e non possono avere un'altezza superiore a m.3,00, altezza che deve essere attenuata, per quanto possibile, con sistemazioni a scarpata con pendenza naturale stabile.

Parcheggi in sottosuolo

* I parcheggi in sottosuolo, il cui perimetro può spingersi fino ai limiti dell'area, devono prevedere, compatibilmente con la viabilità di superficie a servizio della mobilità sia veicolare che pedonale:

a) copertura a giardino oppure la precedente sistemazione del suolo quando questa aveva già una specifica funzione;

b) nelle coerture a giardino, copertura in terra di almeno mt 0,60 di spessore, ove possa essere ricostruito il manto erboso e la vegetazione di basso e medio fusto con predisposizione di idonee vasche atte ad accogliere anche alberi di alto e medio fusto;

c) rampe di accesso coordinate con lo spazio pubblico soprastante (in termini di inserimento ambientale e connessione con la viabilità esistente) e mantenimento delle caratteristiche della piazza originaria (attraversamenti pedonali, accessi carrabili, servizi esistenti);

d) mantenimento (o sostituzione con essenze analoghe, tipiche del posto) degli alberi di alto fusto esistenti, con opportuni interventi di impianto (vasche con terreno vegetale di opportuna profondità);

e) realizzazione accurata e coordinata con l'arredo urbano dello spazio pubblico delle prese d'aria e di ogni altro elemento necessario al corretto funzionamento della struttura.

Parcheggi in struttura

* I parcheggi in struttura realizzati in soprasuolo devono rispettare dalle costruzioni preesistenti una distanza pari alla metà dell'altezza dal suolo del nuovo manufatto, ferma restando una distanza minima di mt 5,00 dai confini.

* I prospetti, ed in particolare i tamponamenti, dovranno coordinarsi nel modo più adeguato al contesto degli edifici circostanti, in termini di altezza, allineamenti, materiali, colori, marcapiani e partizioni verticali ed orizzontali.

* La copertura se utilizzata come parcheggio scoperto, dovrà essere sistemata a giardino pensile per almeno il 30% della superficie.

* Inoltre la pavimentazione dovrà essere eseguita preferibilmente con materiali naturali tipo arenaria o pietra naturale, oppure in elementi prefabbricati di cemento miscelato a ghiaia grossa.

Autorimesse interrate

* La realizzazione di autorimesse private in sottosuolo è subordinata all'osservanza delle seguenti norme:

- Preferibilmente non siano abbattuti alberi di alto fusto, nel caso si proceda alla loro rimozione, essi dovranno essere spostati e trapiantati o sostituiti con nuovi esemplari tipici del luogo.

- L'intervento sia contenuto entro l'involucro morfologico preesistente, con la copertura di uno strato di humus dello spessore di 60 cm, per consentire la ricostituzione del manto erboso ed arbustivo. La sopra esposta prescrizione non si applica alle superfici adibite a passaggio e sosta pedonale e a terrazza.

- I locali risultanti siano vincolati con atto trascritto alla destinazione d'uso di parcheggio privato.

* Nel caso si proceda alla costruzione di autorimesse interrate nelle fasce di protezione lungo strade carrabili pubbliche vanno seguite anche le seguenti prescrizioni:

1) ogni nuovo accesso ai box deve essere distante almeno mt 12,00 dalla più vicina intersezione stradale;

2) è preferibile l'accorpamento di più autorimesse con accesso diretto dalla strada, affiancandone comunque gli accessi contigui non più di tre alla volta; per un numero maggiore di unità le autorimesse dovranno essere raggruppate in modo da realizzare i relativi accessi da un'area comune di manovra, anche coperta, che ne costituisca il tramite con la strada;

3) gli accessi su strada devono essere distanziati fra loro di almeno m 10,00, salvo il caso di contiguità previsto al primo capoverso del punto 2);

4) deve essere realizzata un'area laterale idonea per lo stazionamento dei veicoli ottenuta mediante l'arretramento degli ingressi alle autorimesse di almeno mt 2,50 dal ciglio della strada esistente;

5) deve essere garantita una sufficiente visibilità mediante la realizzazione di idonei triangoli di visibilità.

CAPITOLO VII

SISTEMAZIONI AMBIENTALI

Art. 52 - <u>Norme generali di intervento ambientale</u>

* La disciplina del presente articolo, di carattere generale e valida per tutti gli ambiti naturali e agricoli, si riferisce agli interventi di carattere ambientale da attuarsi in zone caratterizzate da situazioni ambientali e geo-morfologiche particolari, individuabili in diversi contesti del territorio comunale.

Versanti franosi o soggetti ad erosione

* Sui versanti dove non siano già preesistenti opere di contenimento del terreno (fasce) esposti a rischio di frana o comunque sui quali si ritenga necessario intervenire con opere di consolidamento causa instabilità del versante, si prescrivono tecniche di ingegneria naturalistica quali:

a) Semina a tappeto, che può essere a spaglio (semi più concime) o idrosemina (seme, concime, materiale di impasto, collante e acqua). Sui pendii più ripidi e/o instabili può essere fissata in aggiunta una rete di juta. La composizione del miscuglio deve essere adeguata al tipo di terreno, alle condizioni climatiche, all'altitudine e ad altre condizioni stagionali.

b) Piantagione su pendio. Deve essere preceduta dalla fase della semina a tappeto. Le essenze preferibili sono le latifoglie a capacità polinifera.

c) Gradonata viva. Viene eseguita praticando sul versante una serie di tagli ad L orizzontali con leggera contropendenza, dove vengono collocate talee di specie arbustive opportune.

d) Palificata viva di sostegno.

e) Muro a secco rinverdito.

f) Terra rinforzata.

Terrazzamenti

* Una parte non trascurabile del territorio comunale risulta sistemato a terrazze. Tale sistemazione dei suoli, dal punto di vista geo-morfologico e idrologico, rappresenta un vero e proprio "sistema" di strutturazione del territorio, e in questo senso va inteso quindi come un sistema di salvaguardia ambientale. Infatti si tratta di un sistema tanto più efficace quanto più mantenuto in condizioni di buona manutenzione.

* Pertanto, nel caso di interventi su fasce esistenti o nel caso di realizzazione di nuovi terrazzamenti, vanno tenute presenti le seguenti regole costruttive.

* Le terrazze devono essere sostenute da muri altamente permeabili all'acqua, quindi filtranti. La tecnica costruttiva ottimale è quella in "pietra a secco", in subordine pietra e malta con dotazione estremamente densa di aperture e fori appositi.

* I muri devono essere dotati di ampio vespaio drenate a ridosso del paramento interno, a tergo, di spessore conveniente, per la massima estensione possibile.

* In casi del tutto eccezionali, o per sistemazioni parziali o specifiche, possono essere ammessi rinforzi in calcestruzzo o in calcestruzzo armato, con rivestimento di pietra "faccia a vista" con stuccatura in malta.

* Muri in calcestruzzo armato con rivestimento in pietra “faccia a vista” possono essere ammessi solo al di fuori degli ambiti naturali e agricoli tradizionali.

* Nella realizzazione di muri a secco, dei muri in pietra e malta, dei rivestimenti dei muri in calcestruzzo, si devono utilizzare pietre e litotipi locali.

Infrastrutture tecnologiche e reti viarie

* Le infrastrutture tecnologiche e le reti viarie come ogni altra costruzione a prevalente sviluppo orizzontale devono essere adattate alle eventualmente molteplici “condizioni geologiche” e idrogeologiche che incontrano o sono destinate ad incontrare sul territorio.

* Le infrastrutture o reti varie da allestire in prossimità dei corsi d’acqua devono essere:

a) sottoposte a permanente osservazione dell’impatto in corso, al fine di controllarlo anche attraverso interventi puntuali o studi e progetti di sistemazione di insieme da sottoporre alla competente Autorità di Bacino;

b) progettate in modo da consentire (per esempio attraverso strutture convenzionali aperte o sistemazioni con materiali naturali), impatto moderato del manufatto con il suo ambiente fisico e, soprattutto, la sua componente idrica.

* Le costruzioni da allestire sul territorio collinare devono preferire soluzioni tecniche tali da ridurre l’impatto nei confronti della superficie del versante aggredito, che deve essere oggetto di rilevamento dettagliato, grafico e fotografico, in scala 1:500 e sezioni significative in scala 1:200, teso a rappresentare la situazione geomorfologica, vegetazionale ed edilizia dell’area di intervento e del suo immediato intorno: la porzione in sbancamento non deve avere altezza mediamente superiore a metri 2,50, ovvero risultare sistemabile con muri di altezza inferiore a metri 3,00 da completare con scarpata naturale.

* A valle sono ancora preferibili, rispetto alle soluzioni su “rilevato e scarpata naturale” o su “rilevato contenuto da muri di sostegno”, strutture aperte e appoggiate sul versante, in via subordinata, su rilevato sistemato a scarpata naturale contenuta da muri ben radicati in substrato roccioso, a condizione di non comportare un’emergenza del profilo del versante superiore a metri 3,00.

Aree di fruizione ambientale a fini escursionistici

La disciplina paesistica di livello puntuale prevede la riqualificazione e la salvaguardia dei caratteri ambientali con introduzione di una fruizione attiva e coordinata del territorio attraverso il recupero a fini escursionistici delle mulattiere e degli antichi sentieri esistenti e il recupero ambientale dei siti.

Laddove indispensabile, è preferibile l'inserimento di manufatti edilizi a strutture elementari di tipo geometrico. Le costruzioni dovranno conseguire un corretto inserimento ambientale con impiego di materiali e tecniche costruttive coerenti con i caratteri naturalistici e tradizionali del luogo.

Le prescrizioni per i caratteri ambientali indicano la riconversione dei terreni con essenze di tipo tradizionale anche attraverso tecniche sperimentali di coltivazione ecologica, valorizzazione delle risorse agricole e ambientali - naturalistiche, valorizzazione e introduzione di risorse ricreative, culturali, escursionistiche (itinerari turistici e naturalistici).

E' ammessa la realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili e percorribili a cavallo. Tali opere dovranno conseguire un corretto inserimento ambientale nel rispetto della morfologia del luogo e delle essenze vegetali presenti.

Le pavimentazioni dovranno essere preferibilmente realizzate con materiali di tipo naturale (terra battuta, pietra, ecc.) o comunque in materiali e colori idonei, che riprendano il repertorio cromatico locale e assicurino il rispetto dei caratteri naturalistici del luogo.

Dal momento che le aree di fruizione ambientale a fini escursionistici riguardano quelle aree territoriali nelle quali è possibile promuovere, in ragione dei valori naturalistici presenti, attività di fruizione turistico-ricreative, in primo luogo di tipo escursionistico, sono consentiti:

- interventi di miglioria della viabilità di servizio eventualmente esistente, con limitazione delle opere al controllo della qualità del manto stradale, al consolidamento delle spallette e ad opere di mimetizzazione ambientale;

- interventi di migliora dei sentieri per escursioni, previo controllo del carico di utenza ammissibile; per tali opere, il fondo del sentiero dovrà essere mantenuto naturale e dovrà contenersi entro i 2,00 metri di larghezza;

- interventi di manutenzione e miglioria di impianti esistenti;

- per l'uso insediativo o agricolo-produttivo, qualora consentito dalle norme specifiche del PRG, interventi di manutenzione e recupero dell'esistente, senza alterazione esterna delle tipologie e dei materiali.

Le attività di escursionismo, ricreazione e sportive sono ammesse nei limiti dei seguenti divieti:

- danneggiare o distruggere l'ambiente o sue parti (sia a livello faunistico che naturalistico);

- asportare rocce, minerali, fossili, fiori e piante se non attraverso le limitazioni eventualmente disposte dalle autorità competenti;

- abbandonare rifiuti di qualsiasi genere e quantità.

Art. 53 - Assetto vegetazionale

* Negli interventi che riguardano le aree boscate presenti all'interno del territorio comunale devono seguirsi le prescrizioni dettate, oltre che dagli Enti speciali di gestione, dal Piano Territoriale di

Coordinamento Paesistico e, per quanto riguarda le proprietà boscate comunali, del Piano di Assestamento Forestale.

* In particolare nelle aree boscate di proprietà comunale (così come rilevate dal “Piano di Assestamento e di utilizzazione del patrimonio silvo-pastorale del Comune di Rialto”) sono ammessi gli interventi indicati dal “Piano di Assestamento” stesso.

* Per il comune di Rialto, il P.T.C.P. prescrive i seguenti regimi:

- a) A livello locale, con riferimento all'assetto vegetazionale, il PTCP prevede per il territorio di Rialto i seguenti regimi normativi:
- f) Colture agricole, impianti sparsi di serre: **COL – ISS**: l'obiettivo della disciplina è quello di assicurare che l'evoluzione delle attività agricole verso una maggiore efficienza e competitività trovi riscontro nelle forme del paesaggio senza tuttavia alterarne i caratteri prevalenti.
- g) Bosco di angiosperme mesofile, consolidamento: **BAM – CO**: Tale regime si applica nelle parti del territorio parzialmente o totalmente boscate, nelle quali le condizioni dello strato arboreo, pur essendo accettabili sotto il profilo delle essenze dominanti, siano invece nel complesso insoddisfacenti per quanto riguarda la percentuale d'esemplari d'alto fusto ed il vigore vegetativo o nelle quali l'estensione della superficie boscata sia insufficiente in rapporto alle esigenze di presidio idrogeologico. L'obiettivo della disciplina è quello di favorire l'incremento della superficie boscata e/o di migliorare il livello qualitativo sotto i profili delle funzioni ecologiche, della produttività e della fruibilità ricreativa. Sono pertanto consentiti quegli interventi, anche preordinati allo sfruttamento economico, che abbiano comunque l'effetto di garantire la graduale evoluzione, nello spazio e/o nel tempo, del bosco verso un assetto rispondente agli obiettivi sopra indicati.
- h) Bosco di angiosperme termofile: consolidamento: **BAT – CO**: tale regime si applica nelle situazioni in cui la copertura vegetale, pur presentando caratteri di sufficiente pregio sul piano estetico – paesistico e su quello ecologico, meriti tuttavia di essere modificata in modo da acquisire maggiore estensione o un miglior livello qualitativo. L'obiettivo della disciplina è quello di realizzare un aumento della superficie e/o una restituzione della qualità dei boschi sotto l'aspetto produttivo, estetico - paesistico ed ecologico.
- i) Trasformazione da prateria a bosco di termofile: **PRT – TRZ – BAT**: l'obiettivo della disciplina è quello di determinare la graduale sostituzione, nello spazio e/o nel tempo, delle praterie con uno stato boschivo più idoneo sotto il profilo ecologico (bosco di termofile).
- j) Trasformazione da bosco di conifere a bosco di termofile: **BCT – TRZ – BAT**: l'obiettivo della disciplina è quello di determinare la graduale sostituzione, nello spazio e/o nel tempo, dello stato boschivo esistente (bosco di conifere) con uno più idoneo sotto il profilo ecologico (bosco di termofile).

Art. 54- Norme generali: tutela dell'ambiente urbano

* Le sistemazioni ambientali delle aree esterne, siano esse pubbliche o private, concorrono in modo determinante a qualificare il paesaggio urbano e pertanto sono da considerarsi non solo opere meramente accessorie rispetto agli interventi edilizi, bensì come momento fondamentale della progettazione e realizzazione degli interventi.

* Le norme che seguono si configurano pertanto come una sorta di “manuale” orientato alla progettazione edilizia, con lo scopo di valorizzare gli elementi tradizionali della cultura architettonica locale e le forme del paesaggio.

* Gli esempi che vengono forniti non intendono esaurire la gamma delle possibilità di intervento nè tantomeno semplificare la prassi progettuale ad una mera operazione di adattamento e unificazione di modelli. L'intento é piuttosto quello di costituire una sorta di “guida” progettuale rivolta a chi intenda intervenire sul territorio.

Art. 55 - Viabilità

* I progetti di infrastrutture viabilistiche di trasporto interessanti il Comune di **Rialto** (rete viaria principale e secondaria) dovranno essere accompagnati da un'esauriente documentazione che descriva i tipi di intervento che si intendono attuare per la ricomposizione dagli “habitat ecologici” e dei quadri ambientali compromessi dalle opere in progetto e per il rispetto della rete delle percorrenze storiche e dei vecchi sentieri (mulattiere, acciottolati, ecc...)

* Occorre compiere le seguenti operazioni:

1) valutare la vulnerabilità e/o sensibilità dei siti che l'infrastruttura attraversa e le modificazioni indotte dalle diverse tipologie di opere previste in progetto (attraverso una carta delle isopotenzialità analizzare gli impatti sul climax, sull'uso dei suoli, sulla vegetazione agroforestale, sulle caratteristiche fisiche dei terreni);

2) scegliere, in relazione agli impatti determinati dalla costruzione della infrastruttura sulle risorse naturali le fitotecnologie più rispondenti alle finalità di ripristinare gli equilibri biologici compromessi dall'intervento antropico (si intendono per fitotecnologie tutte quelle tecniche di ricomposizione ecologica dei siti, aventi per finalità il ripristino ambientale di siti modificati dall'intervento antropico, attraverso opportune tipologie di impianto e tecniche agronomiche di risanamento e miglioramento dei suoli);

3) integrare esteticamente l'infrastruttura nell'ambiente, comparando la “qualità visiva” dei siti e del paesaggio circostante con gli elementi compositivi, volumetrici e visivi (colori, materiali, architettura) delle opere in progetto;

4) selezionare il modello, la tipologia di verde e le tecniche di impianto più rispondenti a ricucire le situazioni di continuità determinate dalle opere infrastrutturali.

* Il seguente schema riporta le tipologie di verde da impiegare nelle diverse situazioni ricorrenti nella costruzione di una infrastruttura di trasporto:

Piano di viabilità	Alberature stratificate: con alberi e arbusti caratterizzanti o simulanti il paesaggio vegetale dell'ambiente di pertinenza alla strada o all'infrastruttura, da impiantare in fosse ricolme di terreno fertile, alternando specie caducifoglie e sempreverdi e disponendo lungo il fronte della infrastruttura le specie più resistenti alle forze di trazione e di flessione, con frutti non imbrattanti e di scarso volume e peso.
Rilevati e trincee	Cenosi di specie pioniere: costituite dalle specie a maggiore valenza ecologica delle formazioni vegetali caratterizzanti l'ambiente interessato dall'infrastruttura, da impiantare su substrati costituiti dallo strato agrario dei suoli sterrati durante i lavori.

Attraversamento di centri urbani	Barriere: frangirumore, a tutela degli insediamenti abitati, da costruire con specie tutte a foglia persistente, con la stessa composizione specifica e tecniche di impianto delle precedenti, ma utilizzando il diverso sviluppo delle piante per ottenere una barriera fittamente stratificata.
Spartitraffico	Aiuole: con alberi a portamento piramidale e arbusti riconducibili alle specie utilizzate nel piano di viabilità, da impiantare in trincee da colmare con composta unica.

Art. 56 - Strade urbane minori e di servizio alla residenza

* La realizzazione di tracciati viari e allacci, dovrà darsi carico di un corretto inserimento ambientale, prevedendo tracciati aderenti alla conformazione morfologica dei luoghi, adeguata sistemazione dei bordi con siepi, recinzioni con piante rampicanti e alberature tipiche dei luoghi, movimenti di terra contenuti in modo da richiedere sostegni che non oltrepassino le dimensioni delle fasce circostanti, con muri di contenimento in pietra a faccia a vista.

* In particolare, il tracciato viario dovrà essere il più aderente possibile alle curve di livello, appoggiandosi, ove possibile, ai terrazzamenti esistenti.

* Tutti i tramiti dovranno essere muniti di attrezzatura idonea alla raccolta e convogliamento delle acque piovane sino al più vicino rivo naturale o fognatura per acque bianche.

* In ogni caso non sono ammissibili interventi parziali e che, comunque, per il loro stato, provochino danni ecologici e paesistici all'ambiente circostante.

* Le nuove strade non potranno interrompere la viabilità esistente, anche pedonale, con la quale dovranno essere accuratamente raccordate.

Art. 57 - Spazi pubblici pedonali

* Nella realizzazione di spazi pubblici di fruizione pubblica dovranno seguirsi regole costruttive aderenti per quanto possibile alle tradizioni locali di origine storica e a tipologie ambientalmente significative di cui in appresso si dà esemplificazione:

Pavimentazioni

* Lastricato in pietra (forme rettangolari, diversa dimensione, con materiali tipici del luogo)

* Composizioni geometriche con pietre diverse (anche mattoni o cotto):

Lastricato con vegetazione

Lastricato in arenaria

Cotto e cotto misto con pietra

Porfirio (cubetti)

Acciottolato (con policromia, preferibilmente bianco e nero)

Acciottolato con disegni geometrici in arenaria o travertino

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

Illuminazione pubblica di spazi pedonali

* Si prescrive la conservazione (mediante operazioni di restauro sui singoli componenti) dei lampioni databili anteriormente al 1955 eventualmente presenti e aventi valore di memoria storica. Il loro restauro dovrà essere condotto avendo la massima cura nel ripristinare le caratteristiche salienti del manufatto, specie per quanto riguarda il materiale impiegato e i colori originari. Per tali elementi, sono consentiti tutti quegli interventi che, nel rispetto della morfologia originaria, introducono un miglioramento tecnologico.

* Per quanto riguarda l'utilizzo di nuovi elementi, si prescrive che questi costituiscano non solo una componente funzionale dell'arredo urbano, ma diventino elementi caratterizzanti della scena urbana. Pertanto si deve limitare al minimo il ricorso ad elementi prefabbricati "a catalogo", cercando, per quanto possibile di inserire elementi in grado di valorizzare gli ambienti urbani oggetto dell'intervento.

* Nelle zone pedonali la scelta del tipo di lampada da impiegare deve assicurare un'illuminazione omogenea e uniforme, tale da rendere confortevole e sicuro l'intero spazio fruibile.

* Si raccomanda un'intensità di illuminazione orizzontale di almeno 5 lux. La disposizione dei punti luce a 3/5 metri di altezza ogni 6/10 metri (tale disposizione potrà variare a seconda del tipo di apparecchio impiegato).

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

Cancellate

* Per quanto riguarda le cancellate, esse vanno eseguite secondo i modelli tipici del luogo e saranno formate da un muretto con sovrapposta cancellata in ferro battuto o in piatti di ferro. Il muro può essere in mattoni a vista, intonacato o in pietra a vista; l'altezza dei muretti non può comunque superare i 90 cm. I colori devono essere in linea con la tradizione locale.

* I disegni dovranno comunque essere di fattura semplice, con riferimento alla tradizione (es. a bacchette, a punta di lancia, a foglia e similari).

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

Vasche e fontane

* Nei progetti di sistemazione di spazi pubblici é possibile l'inserimento di vasche e fontane, purché sia data particolare cura all'inserimento di questi manufatti nell'ambiente urbano, siano utilizzati per quanto possibile materiali tipici della tradizione locale, sia garantita una perfetta esecuzione delle opere idrauliche ed impiantistiche (in particolare: scarichi, colmatori, allacci al pubblico acquedotto, opere di impermeabilizzazione dei fondali, sistemi di pompaggio).

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

Panche, panchine, sedili

* Panche e sedili giocano un ruolo fondamentale nella costituzione dell'immagine complessiva dello spazio pubblico attrezzato e perciò devono essere progettati e scelti con sensibilità ed attenzione rispetto al loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale.

* La pietra é il materiale preferibile per panche e sedili, in ragione della sua durezza e delle sue qualità estetiche. Una maggiore qualità estetica può essere ottenuta accostando la panca a fioriere, a muretti di contenimento del terreno o ad altri elementi di arredo.

* Elementi come muretti di contenimento, muretti divisorii o simili possono prestarsi ad essere utilizzati come sedili o come supporti di piani di posa. In questi casi, oltre alla pietra, si può fare ricorso ad elementi in laterizio o al cotto.

* E' poi possibile l'utilizzazione di panche in legno o in metallo, preferendo in ogni caso il recupero di elementi tradizionali, opportunamente restaurati, all'impiego di elementi "a catalogo".

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

Art. 58 - Giardini e spazi verdi privati

* In occasione della realizzazione di nuovi edifici o di ristrutturazioni di interi fabbricati esistenti, le aree ad essi asservite sono assoggettate alla disciplina di seguito specificata.

* Tali aree vanno sistemate in funzione delle loro morfologie e ubicazioni, nonché delle loro dimensioni e forme in modo da integrare il costruito con vegetazioni che provvedano a omogeneizzare e ricucire gli spazi liberi che connettono le edificazioni, attribuendo ad essi una più precisa identificazione nel contesto paesistico in cui ricadono.

* A tal fine occorre coordinare, fatta salva la possibilità di adottare lo stile di giardino di volta in volta ritenuto idoneo, le essenze vegetali da utilizzare in rapporto alla loro distribuzione ricorrente nel territorio, alla loro capacità di adattamento alle varie situazioni e agli effetti paesistici derivanti dalla percezione delle masse vegetali.

* Le essenze arboree ed arbustive che preferibilmente vanno usate per la piantumazione degli spazi privati sono da scegliere tra i gruppi di seguito indicati e riferiti ad ambienti omogenei del territorio comunale.

a) Zone riparie e di argine: ontano bianco e nero, biancospino, carpino nero, e altre essenze tipiche degli ambienti umidi del ponente ligure.

b) Versanti interni e crinali: rovere, carpino bianco (in unione alla rovere), roverella (specie nei terreni aridi), cerro, leccio, castagno, nocciolo, quercia, cocifera, carpino bianco, ginepro, noce, frassino (sui versanti con notevoli apporti idrici), corbezzolo, acero, opale e ornello (anche in funzione ornamentale), acero

campestre, maggiociondolo (in unione alla roverella, al carpino nero, all'orniello e al cerro), carrubo (sui pendii asciutti, anche in funzione ornamentale), melo e ciliegio selvatici, pioppo tremulo.

* Sono inoltre utilizzabili in tutto il territorio comunale i seguenti alberi ed arbusti: olivo, alloro, mimosa, magnolia, oleandri, fico, nespolo, arancio amaro, cedro, rosmarino, ginestra, mirto, cipressi, ippocastani.

* Gli obiettivi come sopra enunciati si perseguono nei vari ambienti che compongono il territorio comunale nei modi appresso specificati.

a) Nelle zone individuate dal PUC, dotate di indice territoriale, le aree da sistemare a giardino, comprensive anche delle eventuali attrezzature complementari (parcheggi scoperti esclusi quelli a norma di legge, viali, vialetti pedonali, piscine, gazebo, locali per ricovero attrezzi), devono tendere a coprire una buona parte dell'area scoperta asservita ai fabbricati, anche attraverso interventi attuati in fasi successive. Va inoltre garantita la piantumazione dell'area con alberi di medio e di alto fusto in quantità sufficiente ad ombreggiare buona parte delle aree scoperte. Essenze di pregio o caratteristiche (es.: ulivo, esemplari di macchia mediterranea) preesistenti agli interventi di nuova edificazione vanno, ove possibile salvaguardati o ripiantumati altrove.

* I progetti da redigersi per gli interventi di cui al primo comma del presente articolo vanno completati con:

- una planimetria quotata in scala almeno 1:500 che rappresenti le sistemazioni vegetali previste e gli impianti necessari per il mantenimento nel tempo delle stesse sistemazioni;

- uno o più schemi riguardanti i drenaggi, le stratificazioni di terreno, i muri di contenimento del terreno, le pavimentazioni e quant'altro necessario;

- una relazione di illustrazione delle scelte operate.

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

Art. 59 - Sistemazione delle aree a verde pubblico

* Alle aree di cui in rubrica si applicano le seguenti disposizioni.

* Le aree a verde pubblico attrezzate vanno sistemate in funzione delle loro morfologie e ubicazioni, nonché delle loro dimensioni e forme in modo da integrare il costruito con vegetazioni che provvedano a omogeneizzare e ricucire gli spazi liberi che connettono le edificazioni, attribuendo ad essi una più precisa identificazione nel contesto paesistico in cui ricadono.

* A tal fine occorre coordinare, fatta salva la possibilità di adottare lo stile di giardino di volta in volta ritenuto idoneo, le essenze vegetali da utilizzare in rapporto alla loro distribuzione ricorrente nel territorio, alla loro capacità di adattamento alle varie situazioni e agli effetti paesistici derivanti dalla percezione delle masse vegetali.

* Le essenze arboree ed arbustive che preferibilmente vanno usate per la piantumazione degli spazi privati sono da scegliere tra i gruppi di seguito indicati e riferiti ad ambienti omogenei del territorio comunale.

a) Zone riparie e di argine: ontano bianco e nero, biancospino, carpino nero, e altre essenze tipiche delle aree unide dell'entroterra ligure di levante.

b) Versanti interni e crinali: rovere, carpino bianco (in unione alla rovere), roverella (specie nei terreni aridi), cerro, leccio, castagno, nocciolo, quercia, cocifera, carpino bianco, ginepro, noce, frassino (sui versanti con notevoli apporti idrici), corbezzolo, acero, opale e orniello (anche in funzione ornamentale), acero campestre, maggiociondolo (in unione alla roverella, al carpino nero, all'orniello e al cerro), carrubo (sui pendii asciutti, anche in funzione ornamentale), melo e ciliegio selvatici, pioppo tremulo.

* Sono inoltre utilizzabili in tutto il territorio comunale i seguenti alberi ed arbusti: olivo, alloro, mimosa, magnolia, oleandri, fico, nespolo, arancio amaro, cedro, rosmarino, ginestra, mirto, cipressi, ippocastani.

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

Art. 60 - Parcheggi

Parcheggi all'aperto

* Per i posti auto all'aperto dovrà essere realizzata una pavimentazione preferibilmente in pietra locale.

* Nel caso i parcheggi siano realizzati a confine con strade pubbliche e si trovino all'incirca alla stessa quota, è prescritta la messa a dimora di una siepe sempreverde di altezza 1,50 -2,00 metri, a divisione tra la parte pubblica e quella privata interessata all'intervento, nel rispetto dei limiti previsti dal Nuovo Codice della Strada nonché dal Codice Civile.

* E' inoltre prescritta la messa a dimora di un numero di essenze locali di alto fusto sufficiente ad ombreggiare l'intero manufatto, nel rispetto delle distanze dai confini prescritte dal Codice Civile. Nel caso si proceda alla realizzazione di spazi di sosta di una certa dimensione (più di 10 posti auto) le aree di sosta devono essere intervallate adeguatamente da interventi di piantumazione, al fine di garantire una ombreggiatura diffusa dell'area. I parcheggi realizzati in aree terrazzate o in aree scoscese devono rispettare la struttura delle fasce. Eventuali murature di sostegno devono essere realizzate con muri in pietra naturale o rivestiti in pietra a faccia a vista, disposta a corsi orizzontali senza stuccatura dei giunti, e non possono avere un'altezza superiore a m.3,00, altezza che deve essere attenuata, per quanto possibile, con sistemazioni a scarpata con pendenza naturale stabile.

Parcheggi in sottosuolo

* I parcheggi in sottosuolo, il cui perimetro può spingersi fino ai limiti dell'area, devono prevedere, compatibilmente con la viabilità di superficie a servizio della mobilità sia veicolare che pedonale:

a) copertura a giardino oppure la precedente sistemazione del suolo quando questa aveva già una specifica funzione;

b) nelle coerture a giardino, copertura in terra di almeno mt 0,60 di spessore, ove possa essere ricostruito il manto erboso e la vegetazione di basso e medio fusto con predisposizione di idonee vasche atte ad accogliere anche alberi di alto e medio fusto;

c) rampe di accesso coordinate con lo spazio pubblico soprastante (in termini di inserimento ambientale e connessione con la viabilità esistente) e mantenimento delle caratteristiche della piazza originaria (attraversamenti pedonali, accessi carrabili, servizi esistenti);

d) mantenimento (o sostituzione con essenze analoghe, tipiche del posto) degli alberi di alto fusto esistenti, con opportuni interventi di impianto (vasche con terreno vegetale di opportuna profondità);

e) realizzazione accurata e coordinata con l'arredo urbano dello spazio pubblico delle prese d'aria e di ogni altro elemento necessario al corretto funzionamento della struttura.

Parcheggi in struttura

* I parcheggi in struttura realizzati in soprasuolo devono rispettare dalle costruzioni preesistenti una distanza pari alla metà dell'altezza dal suolo del nuovo manufatto, ferma restando una distanza minima di mt 5,00 dai confini.

* I prospetti, ed in particolare i tamponamenti, dovranno coordinarsi nel modo più adeguato al contesto degli edifici circostanti, in termini di altezza, allineamenti, materiali, colori, marcapiani e partizioni verticali ed orizzontali.

* La copertura se utilizzata come parcheggio scoperto, dovrà essere sistemata a giardino pensile per almeno il 30% della superficie.

* Inoltre la pavimentazione dovrà essere eseguita preferibilmente con materiali naturali tipo arenaria o pietra naturale, oppure in elementi prefabbricati di cemento miscelato a ghiaia grossa.

Autorimesse interrate

* La realizzazione di autorimesse private in sottosuolo è subordinata all'osservanza delle seguenti norme:

- Preferibilmente non siano abbattuti alberi di alto fusto, nel caso si proceda alla loro rimozione, essi dovranno essere spostati e trapiantati o sostituiti con nuovi esemplari tipici del luogo.

- L'intervento sia contenuto entro l'involucro morfologico preesistente, con la copertura di uno strato di humus dello spessore di 60 cm, per consentire la ricostituzione del manto erboso ed arbustivo. La sopra esposta prescrizione non si applica alle superfici adibite a passaggio e sosta pedonale e a terrazza.

- I locali risultanti siano vincolati con atto trascritto alla destinazione d'uso di parcheggio privato.

* Nel caso si proceda alla costruzione di autorimesse interrate nelle fasce di protezione lungo strade carrabili pubbliche vanno seguite anche le seguenti prescrizioni:

1) ogni nuovo accesso ai box deve essere distante almeno mt 12,00 dalla più vicina intersezione stradale;

2) è preferibile l'accorpamento di più autorimesse con accesso diretto dalla strada, affiancandone comunque gli accessi contigui non più di tre alla volta; per un numero maggiore di unità le autorimesse dovranno essere raggruppate in modo da realizzare i relativi accessi da un'area comune di manovra, anche coperta, che ne costituisca il tramite con la strada;

3) gli accessi su strada devono essere distanziati fra loro di almeno m 10,00, salvo il caso di contiguità previsto al primo capoverso del punto 2);

4) deve essere realizzata un'area laterale idonea per lo stazionamento dei veicoli ottenuta mediante l'arretramento degli ingressi alle autorimesse di almeno mt 2,50 dal ciglio della strada esistente;

5) deve essere garantita una sufficiente visibilità mediante la realizzazione di idonei triangoli di visibilità.

ALLEGATO A

ELENCO DEGLI INTERVENTI DI AMPLIAMENTO VOLUMETRICO RELATIVI ALLE DOMANDE

- 1) BIANCHI ANGELA località Principe – incremento 20% sull'esistente
- 2) SPIRITO NICOLO' - località Verneu - incremento del 20% sull'esistente
- 3) MASSOLA GIOVANNI - località Ca' di Can –incremento volumetrico del 20% sull'esistente
- 4) DOMENICO SPIRITO - località Verneu - incremento volumetrico del 20% sull'esistente
- 5) CASANOVA ALESSANDRA - località Mulino - incremento volumetrico del 20% sull'esistente
- 6) BRUNETTO PIERGIORGIO - località Calvi – incremento volumetrico del 20% sull'esistente
- 7) BIANCHI IRMA - località Collarina – incremento volumetrico del 20% sull'esistente
- 8) BORGHI ADELE – località Rialto - incremento volumetrico del 20% sull'esistente
- 9) BRUNETTO SILVANO - località Calvi – incremento volumetrico del 20% sull'esistente
- 10) BOLOGNA GIACOMO – località Vene - incremento volumetrico del 20% sull'esistente
- 11) ROVERE GIOVANNI - località Calvi – incremento volumetrico del 20% sull'esistente
- 12) ZICCA PAOLA E ROBERTO - località Cheirano – incremento volumetrico del 20% sull'esistente
- 13) MARIO SCOTTO - località Campo – incremento volumetrico del 20% sull'esistente
- 14) SIVORI UGO - località Vene – incremento volumetrico del 20% sull'esistente
- 15) MALLARINO LISA - località Crocetta – incremento volumetrico del 20% sull'esistente
- 16) SCIANDRO PIERINO – località Sottoriva - incremento volumetrico del 20% sull'esistente
- 17) MALLARINO ANNA - località Costa- incremento volumetrico del 20% sull'esistente
- 18) POSSIDONI ATTILIO - località Costa – incremento volumetrico del 20% sull'esistente
- 19) MALLARINO LORENZO - località Berea - incremento volumetrico del 20% sull'esistente
- 20) MALLARINO RAIMONDO - località Berea - incremento volumetrico del 20% sull'esistente
- 21) COSTA ELIO - località Fungallo – incremento volumetrico del 20% sull'esistente
- 22) GRIBONE MICHELE - località Mulino - incremento volumetrico del 20% sull'esistente
- 23) TORTAROLO MAURO - località Vene - incremento volumetrico del 20% sull'esistente
- 24) BACCO IRENE - località Sottoriva - incremento volumetrico del 20% sull'esistente
- 25) CIPOLLINA GIUSEPPINA - località Bolla - incremento volumetrico del 20% sull'esistente
- 26) CHIAZZARO MARINO - località Verneu - incremento volumetrico del 20% sull'esistente
- 27) VALLARINO GIOVANNI - località Melogno - incremento volumetrico del 20% sull'esistente
- 28) LEONARDO LENTI - località Berea - incremento volumetrico del 20% sull'esistente
- 29) ROVELLO GUIDO – località Biascio - incremento volumetrico del 20% sull'esistente
- 30) BRUNET SILVIO - località Vene - incremento volumetrico del 20% sull'esistente

- 31) TARDITO ANDREA - località Vene - incremento volumetrico del 20% sull'esistente
- 32) SPIRITO LORENZO - località Vene - incremento volumetrico del 20% sull'esistente

- 33) GUIDDO MONICA – località Berea - incremento volumetrico del 20% sull'esistente
- 34) NOVELLA GIUSEPPE – località Vene - incremento volumetrico del 20% sull'esistente
- 35) BRILLANTI FIORELLA – località Bianchi - incremento volumetrico del 20% sull'esistente
- 36) GIANNI FOLCO – località Berea - incremento volumetrico del 20% sull'esistente
- 37) CIRIO LUIGI – località Vene - incremento volumetrico del 20% sull'esistente
- 38) GAGGERO GIAMPIERO E TROTTA FRANCA – località Collarina - incremento volumetrico del 20% sull'esistente

- 39) CIRIO EMILIA – località Casa di Collarina - - incremento volumetrico del 20% sull'esistente

- 40) BIANCHI FRANCO E VIGNONE GIANFRANCO – località Mulino – incremento volumetrico del 20% sull'esistente
- 41) VIOLA ALDO E VENTURINO ANNA CARLA – località Berea – incremento volumetrico del 20% sull'esistente
- 42) MARTINI PAOLO – Cairano – incremento volumetrico del 20% sull'esistente
- 43) CASANOVA LORENZO – Rialto – incremento volumetrico del 20% sull'esistente
- 44) FIABANE MARCO – località Annunziata – incremento volumetrico del 20% sull'esistente
- 45) BRNET SILVIO – località Cappella – incremento volumetrico del 20% sull'esistente
- 46) TARSI ADRIANA – località Taglieto – incremento volumetrico del 20% sull'esistente
- 47) BRUNETTO RITA – Cairano – incremento volumetrico del 20% sull'esistente
- 48) BIANCHI ALESSANDRA – località Bardi – incremento volumetrico del 20% sull'esistente
- 49) BIANCHI CARLO – località Sottoriva – incremento volumetrico del 20% sull'esistente