

COMUNE DI VEZZI PORTIO

Provincia di Savona

P.U.C.

PIANO URBANISTICO COMUNALE

NORME DI CONFORMITÀ E DI CONGRUENZA

(artt. 30 e 31 l.r. n° 36/1997)

Progettisti:

arch. Pier Giorgio CASTELLARI

arch. Paolo DI DONATO

geol. Alberto DRESSINO

agr. Danilo POLLERO

Il Sindaco:

Alessandro REVELLO

NOVEMBRE 2006

TITOLO I

PRINCIPI GENERALI

Art. 1 AMBITO DI APPLICAZIONE

Le Norme di Conformità si applicano all'ambito di conservazione e riqualificazione ed ai relativi sub-ambiti come individuati nella Struttura del Piano e nella cartografia allegata.

Per quanto non previsto dalle presenti norme e per quanto non espressamente indicato, si applica il Regolamento Edilizio Comunale vigente.

In caso di contrasto con normative comunali esistenti si intendono sempre prevalenti le presenti norme. In caso di contrasto tra diversi elaborati grafici si intende prevalente quello con la scala di maggior dettaglio.

Sono fatte salve le concessioni edilizie già rilasciate prima dell'adozione del P.U.C. anche se in contrasto col medesimo.

Art. 1bis LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA SOVRAORDINATA

La strumentazione urbanistica regionale e provinciale e più in generale sovraordinata ai sensi di legge rispetto al presente Piano, qualora in contrasto od in difformità con quanto previsto dal P.U.C., si intende sempre prevalente rispetto al P.U.C. medesimo.

In particolare tutti gli interventi ricadenti in aree protette Provinciali, Regionali, parchi naturali, S.I.C. dovranno essere conformi alle presenti norme ed alle indicazioni contenute nel vigente "Piano delle Aree Protette e dei Sistemi Ambientali" della Provincia di Savona; alle analisi e alle indicazioni di sostenibilità dei Progetti Integrati PI 3 e PI 5 del vigente Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Savona; alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) che costituisce parte integrante del sopracitato Piano Territoriale di Coordinamento; alle indicazioni delle schede dei pSIC.

Art. 2 PARAMETRI E DEFINIZIONI URBANISTICHE

St = *Superficie territoriale*

La superficie territoriale comprende tutto il territorio di riferimento di un ambito o sub-ambito (Ns, APA, TPA, TNI, DTR) ad eccezione delle aree interessate dalla rete principale della viabilità (comunale, provinciale e statale).

Sf = *Superficie fondiaria*

La superficie fondiaria comprende le aree destinate alla realizzazione degli edifici, degli accessori e delle pertinenze degli stessi, con esclusione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione e delle aree già asservite all'edificazione.

Sm = *Superficie minima di intervento*

E' la superficie minima di territorio richiesta dalle norme specifiche relative alle zone che ne prevedono l'applicazione allo scopo di consentire interventi edificatori.

If = *Indice fondiario*

L'indice di edificabilità fondiario è il rapporto, espresso in m^2/m^2 , tra la superficie residenziale complessiva (Sc) delle costruzioni esistenti o di nuova realizzazione e la relativa superficie fondiaria (sf).

Art. 3 PARAMETRI EDILIZI

Sr = *Superficie residenziale di riferimento*

Ai fini del calcolo del contributo di concessione edilizia la superficie di riferimento (Sr) per un fabbricato è la somma di tutte le superfici lorde dei solai orizzontali calcolate ai sensi dell'art.10 della l.r. n° 25/1995.

La Sr è misurata al filo interno dei muri perimetrali, comprensiva dei divisori interni e con la esclusione delle superfici non residenziali (Snr).

Snr = *Superficie non residenziale (pertinenze)*

Le pertinenze di un fabbricato sono i manufatti non abitabili e destinati al servizio esclusivo del medesimo.

Rientrano nelle superfici non residenziali i corpi scale, ascensori, le superfici ed i volumi tecnici come tali definiti dal Regolamento Edilizio comunale, nonché terrazzi scoperti, balconi (qualora eccedenti la sup. di m^2 20) e logge e gli altri locali accessori quali magazzini per il ricovero attrezzi agricoli, locali di sgombrò, purché con altezza interna netta inferiore a m. 2,60.

La destinazione non residenziale deve risultare nel titolo abilitativo rilasciato ai sensi di legge.

- Sp** *Superficie per parcheggi*
 La superficie per parcheggi (Sp) è quella destinata al ricovero delle autovetture a soddisfacimento degli standard pertinenziali ex lege 122/91. Il limite massimo di superficie destinata a parcheggi dovrà essere contenuto entro il 45% della Superficie residenziale Sr.
- Sc =** *Superficie complessiva*
 La superficie complessiva (Sc) è costituita dalla superficie residenziale di riferimento (Sr) nonché dalle superfici non residenziali (Snr) eventualmente eccedenti il 60% della Sr.
 $[Sc = Sr + (Snr > 60\% \text{ di } Sr)]$.
- SC =** *Superficie coperta*
 La superficie coperta da una costruzione è l'area delimitata dalla proiezione orizzontale del filo estemo dei muri perimetrali dell'edificio comprese le logge, i porticati, le chiostrine ed esclusi i poggioli e le cornici.
- Rc =** *Rapporto di Copertura (SC / Sf)*
 Rc è il rapporto tra superficie coperta da una costruzione (SC) e la superficie del lotto (Sf) in cui la stessa è collocata.
- h =** *Altezza interna*
 E' la distanza tra il piano di calpestio e l' intradosso al finito del solaio soprastante; nel caso in cui quest'ultimo sia inclinato l'altezza interna media è la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale, mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso del solaio inclinato.
- Hp =** *Altezza lorda di piano*
 L'altezza lorda di piano è la distanza tra gli estradossi del solaio di calpestio e quello del solaio soprastante.
 Nel caso in cui il solaio soprastante o una sua porzione non sia orizzontale, per altezza lorda ad esso relativa è da intendersi la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale, mediano tra il piano di calpestio ed il punto più alto dell'estradosso del soprastante solaio.
- H =** *Altezza di un fabbricato*
 L'altezza di un fabbricato è la distanza tra la quota di riferimento ed il piano virtuale orizzontale, mediano tra l'estradosso del solaio orizzontale di calpestio del più elevato locale abitabile ed il punto più elevato dell'intradosso del solaio di copertura.
 Per tutti i fabbricati, nel caso di copertura, piana l'altezza viene misurata tra la quota di riferimento e l'intradosso del solaio di copertura.
 Nel caso di un fabbricato a gradoni addossato al terreno, la misurazione dell'altezza comprende sempre tutti i corpi di fabbrica anche se dotati di propria autonomia.

La maggiore altezza risultante in corrispondenza dell'accesso alle autorimesse pertinenziali realizzate in locali interrati (scavi in trincea) non rientra nel computo dell'altezza massima.

Limitatamente ai fabbricati produttivi l'altezza (H) del fabbricato è misurata a filo gronda.

Qr = *Quota di riferimento di un fabbricato (punto fisso)*

È il piano passante per il punto più basso della giacitura del terreno sistemato sul perimetro della costruzione.

Cf *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 dovrà presentare, rispetto alla restante parte, una propria autonomia distributiva o funzionale.

Pi *Piano interrato*

Il piano terreno di un fabbricato (o porzione di esso) può essere considerato interrato (Pi) qualora la superficie delle fronti laterali del piano interrato risulti interrata per almeno i 2/3 del totale e, per le nuove costruzioni, abbia altezza netta interna inferiore a m. 2,60.

Art. 4 PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE

Gli indici di edificabilità relativi al territorio comunale sono espressi in: percentuali di incremento massimo in relazione ai volumi esistenti; metri quadrati di superficie residenziale complessiva (Sc) in rapporto ai metri quadrati della superficie asservita (Sf) .

La superficie complessiva (Sc) è data dalla somma della superficie residenziale di riferimento (Sr) calcolata ai sensi dell'art. 10 della legge regionale n° 25/1995, eventualmente incrementata della parte di superficie non residenziale (Snr) eccedente il 60% della Sr. [Sc = Sr + (Snr >60% di Sr)].

Art. 4bis CONTENIMENTO CONSUMI ENERGETICI E RIDUZIONE DELLE EMISSIONI IN ATMOSFERA

Su tutto il territorio comunale è sempre obbligatorio l'uso di materiali e tecnologie finalizzati al contenimento dei consumi energetici, ed alla riduzione delle emissioni in atmosfera, così come disposto dalle normative vigenti in materia. I

progetti dovranno contenere elaborati atti a dimostrare le iniziative attuate in tal senso. Sono inoltre sempre ammessi interventi per la produzione di energia da fonti rinnovabili previa necessaria verifica di fattibilità secondo i criteri e le direttive di settore relative all'idoneità dei siti (DGR n. 966 del 05.09.2002).

Art. 5 DISTANZE

Nella costruzione ricostruzione ed ampliamento di edifici residenziali, turistico-recettivi, artigianali, agricoli, commerciali, dovranno essere rispettati i seguenti limiti di distanze:

DAI CONFINI STRADALI:

così come definiti all'articolo 3 del D.Lgs 30 aprile 1992 n°285 dovranno essere rispettate le seguenti distanze:

- all'interno dei nuclei storici (NS) dovranno essere mantenuti gli allineamenti esistenti, con l'esclusione di quelli connessi a superfetazioni edilizie;
- all'interno dei centri abitati il limite minimo di distanza dai confini delle strade esistenti confermate, esistenti da modificare o in progetto secondo le previsioni del P.U.C., non dovrà essere inferiore a m. 3,00;
- nei territori di presidio ambientale TPA e, comunque, all'esterno dei centri abitati come sopra delimitati, i limiti minimi di distanza dai confini delle strade esistenti confermate, esistenti da modificare o in progetto secondo le previsioni del P.U.C., non dovrà essere inferiore a m. 5,00;
- dai confini delle strade vicinali di uso pubblico dovrà essere rispettato il limite minimo di m. 3,00;
- dai confini autostradali dovranno essere rispettate le distanze minime fissate dal D.Lgs n°285/92 e s.m.i.;
- per tutto il territorio comunale ogni nuova costruzione dovrà inoltre garantire le fasce di rispetto a tutela delle strade ed aree pubbliche come definite agli artt. 16, 17, 18 e 19 del D.Lgs 30 aprile 1992 n°285 e s.m.i.;
- potranno essere richieste deroghe ai limiti minimi di distanza dai confini stradali; in tal caso, prima del rilascio del titolo abilitativo, l'eventuale deroga dovrà essere assentita dall'Ente proprietario o territorialmente competente (Provincia, Comune, ANAS ecc.).

DAI CONFINI DI PROPRIETÀ:

i limiti di distanza da rispettare dal confine nei lotto edificatorio per le operazioni di restauro statico ed architettonico e di risanamento conservativo all'interno dei complessi che rivestono particolare pregio storico e/o ambientale (NS) le distanze dai confini di proprietà non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra i confini stessi e gli edifici preesistenti;

nel DTR, nel territorio agricolo (APA) e nei territori di presidio ambientale (TPA) e nei Territori non insediabili (TNI), dai confini del lotto edificatorio, qualunque sia la destinazione prevista dal Piano per le aree adiacenti, il limite minimo di distanza è di m.5,00.

Le distanze minime dai confini stradali e dai confini di proprietà sono da rispettarsi da qualsiasi punto dell'edificio esclusi soltanto i cornicioni e balconi a giorno ma limitatamente ad una sporgenza di m.1 e a condizione che il loro intradosso risulti ad almeno m.3,00 ai di sopra del livello del terreno sistemato su cui proiettano;

DAI FABBRICATI:

per le operazioni di restauro statico e architettonico e di risanamento conservativo all'interno dei complessi che rivestono particolare pregio storico e/o ambientale (NS) le distanze fra gli edifici non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi preesistenti;

all'interno delle aree residenziali di conservazione e riqualificazione e nel territorio agricolo (APA e TPA) il limite minimo di distanza da rispettarsi tra i fabbricati è di m. 10.0, riducibile a metri 3,0 tra pareti non finestrate;

per tutto il territorio comunale è ammessa la costruzione in aderenza su fronti finitimi ai sensi dell'art. 877 del C.C.; al contorno dei nuclei storici (NS), come individuati nelle tavole del PUC, deve essere mantenuta una fascia di rispetto inedificabile di m. 30.

La distanza minima fra i fabbricati deve essere rispettata da qualsiasi punto di altri edifici, escludendo per tutti i corpi di fabbrica i cornicioni ed i balconi a giorno, ma limitatamente ad una sporgenza di m.1 e a condizione che il loro intradosso risulti ad almeno m.3,00 ai di sopra del livello del terreno sistemato su cui proiettano.

Nel caso di edificazione a nucleo tra edifici non appartenenti al nucleo la distanza tra i fabbricati non può essere inferiore a m. 30.

I muri di cinta e ogni altro muro isolato che non abbiano altezza superiore a m.1,50 non sono considerati per il computo delle distanze di cui al presente articolo.

DAGLI ELETTRODOTTI

In generale il limite minimo di distanza dagli elettrodotti dovrà essere di 50 metri dalla proiezione a terra della linea baricentrica dell'elettrodotto. Tale limite potrà essere ridotto previa dimostrazione di specifico calcolo dell'estensione del campo magnetico

da parte dall'ARPAL , sulla base di dati oggettivi forniti dall'ente gestore della linea interessata.

Le fasce di rispetto delle strade esistenti e di progetto rappresentate negli elaborati di PUC possono essere oggetto di localizzazione di sedi viarie e loro pertinenze ed accessori senza necessità di modifica al Piano, né 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 ancora applicabile, del D.M. n. 1404 del 1968, e delle pertinenti previsioni del PUC. Nel caso di fasce di rispetto relative a strade non ancora esistenti e di cui si è prevista la futura realizzazione anche la previsione di cui al precedente comma perde automaticamente efficacia trascorsi cinque anni dall'efficacia del PUC 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. espropriazioni.

Art. 5bis VIABILITA'

La viabilità da potenziare o di progetto è riportata sulla cartografia di Piano alle tavole B1, B2, B4 ed in particolare nella tavola B4: " Carta del sistema complessivo delle infrastrutture e dei servizi".

Opportuna simbologia grafica distingue i tracciati viari esistenti, da potenziare o riqualificare, da quelli di progetto. I tracciati viari riportati in cartografia assumono nel quadro normativo generale del P.U.C. valore vincolante. Non sono ammessi interventi di modifica dello stato di fatto all'interno dei tracciati suddetti indicati in cartografia e delle relative aree di rispetto di cui all'art. 5 delle presenti Norme. Inoltre non potranno essere realizzati interventi che precludano la realizzabilità dei tracciati indicati in cartografia.

Art. 6 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.U.C.

Il P.U.C. consente l'utilizzo e la trasformazione d'uso del territorio per mezzo di opere edilizie, opere di urbanizzazione e infrastrutture di iniziativa pubblica e privata, attraverso il rilascio di titolo abilitativo diretto.

L'intervento diretto può essere attuato sia da operatori pubblici, sia da operatori privati, secondo le modalità indicate dalle presenti norme.

L'intervento diretto è subordinato al rilascio di Concessione Edilizia ai sensi della legge 28.01.1977 n° 10, fatti salvi gli interventi che, ai sensi della vigente normativa, possono essere soggetti a diverso titolo abilitativo.

Il PUC individua i casi in cui il rilascio della concessione edilizia può essere assoggettato ad obbligo di stipula di convenzione tra i soggetti richiedenti e l'ente comunale (Concessione edilizia convenzionata) ai sensi dell'art. 49 della Legge Regionale n° 36/97.

Il PUC definisce per ogni ambito o sub-ambito, per le aree di produzione agricola, per quelle di presidio ambientale e per i territori non insediabili, la superficie residenziale Sr massima realizzabile nel periodo di validità del piano.

Qualora in un determinato ambito o sub-ambito (individuati nella cartografia del PUC con apposito segno grafico e numerazione progressiva) venga attuata tutta la Sr indicata nelle tabelle di dimensionamento di PUC, l'intero ambito o sub-ambito deve ritenersi saturo e non più suscettibile di edificazione fino alla revisione del PUC.

TITOLO II

NORME DI CONFORMITÀ PER GLI AMBITI DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE

Art. 7 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi edilizi sul territorio si distinguono in:

- **interventi sul patrimonio edilizio esistente;**
- **interventi di nuova edificazione.**

Di norma gli interventi sulle unità immobiliari esistenti, non possono essere disarticolati ed oggetto di separata richiesta di titolo abilitativo quando tra esse esista un rapporto di funzionalità ovvero di coerenza tipologica (ad esempio: un vano scala, le facciate o le coperture ed in genere le parti comuni di un organismo edilizio).

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente su tutto il territorio comunale sono quelli definiti all'art. 31 della legge 457/78 e ulteriormente disciplinati dalla legge regionale 1° giugno 1993, n°25.

Art. 8 INTERVENTI NEI NUCLEI STORICI (NS)

Nei Nuclei Storici (NS), insediamenti di interesse storico-ambientale, sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 31, legge 457/78 lett. a), b), c) e d) a condizione che:

- gli ampliamenti e le demolizioni, con eventuale ricostruzione, non superino, complessivamente, il 30% della superficie residenziale (Sr) esistente per superfici inferiori a 100 m² e non superino il 15% per le superfici eccedenti;
- il progetto riguardi tutto il corpo di fabbrica interessato e tenda a riportare l'organismo edilizio a condizioni di compatibilità e di congruità tipologico-ambientali.
- la ricostruzione di edifici crollati sia corredata da prove cartografiche, fotografiche e/o documentali tali da poter dimostrare una sufficiente ricostruzione filologica del manufatto da ricostruire. In regime di PTCP ANI-MA, la ricostruzione di ruderi è ammissibile solo qualora sia riconoscibile la sagoma originaria (anche tramite documentazione fotografica)

Gli interventi che prevedono la demolizione e riedificazione di edifici o parti di essi, anche con parziale incremento della superficie residenziale (SR), sono ammessi soltanto qualora le condizioni di degrado statico e/o igienico non siano superabili con

un normale intervento di restauro o di ristrutturazione e, per gli edifici di interesse storico-ambientale, sia rispettato quanto previsto ai successivi artt. 19 e 20.

In assenza di strumenti urbanistici attuativi o di studi ed analisi più specifici riferiti ai singoli NS nei quali siano individuati gli edifici per i quali sono consentiti interventi di ristrutturazione anche attraverso demolizioni e ricostruzioni, privati che intendono intervenire dovranno farsi carico di corredare il progetto di ristrutturazione con una scheda analitica di indagine volta ad individuare le caratteristiche storico-tipologiche dell'edificio, le peculiarità tecnologiche e strutturali e le relative modalità di recupero anche strutturale. L'analisi dovrà essere rivolta all'intero isolato di cui l'edificio oggetto di intervento fa parte.

In particolare il progetto dovrà essere corredato da:

- un'analisi dettagliata delle modalità di collaborazione delle varie parti strutturali dell'organismo edilizio, tenendo altresì conto dello stato di degrado esistente;
- l'individuazione delle situazioni di collasso strutturale esistenti o potenziali;
- il rilievo completo del quadro fessurativo;
- la descrizione dei beni di carattere artistico o storico eventualmente presenti nell'edificio, con individuazione dello stato di degrado;

Il progetto, da svilupparsi sulla base dei risultati delle analisi svolte, dovrà contenere i seguenti elementi:

- relazione valutativa da elaborarsi sulla scorta delle analisi storico critiche sopradescritte;
- elaborati grafici e fotografici, correlati con quelli di rilievo che rappresentino, oltre alla geometria dell'organismo architettonico, anche gli aspetti meccanico-fisici delle parti strutturali, composizione e caratteristiche fisiche dei materiali;
- elaborati grafici quali planimetrie generali del contorno edilizio, piante, prospetti, sezioni, particolari architettonici e strutturali ecc. nei quali siano descritti gli interventi previsti;

Le principali caratteristiche degli interventi strutturali sul patrimonio edilizio esistente possono essere ricondotte ai seguenti aspetti:

- ricostituzione della maglia muraria e verifica della sua adeguatezza con riferimento alla destinazione d'uso ed alla qualità e tipologia dell'apparato murario;
- ripristino o conferimento della efficacia di comportamento delle parti strutturali sotto il profilo della resistenza, della rigidezza e della stabilità;
- utilizzazione di tecniche nuove e nuovi materiali che risultino comprovati da precedenti interventi o certificazioni che ne dimostrino la validità;
- verifica e potenziamento sistematico dei collegamenti tra strutture orizzontali (solai e tetti), e verticali (murature), delle murature tra loro, con neutralizzazione di varie spinte indotte da volte, archi, travature inclinate ecc..

In assenza di tali studi e documentazioni sono ammessi soltanto interventi di recupero e risanamento conservativo.

Al fine di garantire l'integrità ambientale e paesaggistica dei nuclei storici è prevista una fascia di rispetto di m. 30 intorno al perimetro dei NS come individuata nella tav. B1; nelle aree comprese in detta fascia di rispetto, ferma restando la possibilità di intervento sui manufatti esistenti, non sono ammesse nuove costruzioni ma l'indice di edificabilità fondiario potrà essere utilizzato nel sub-ambito di appartenenza. Qualora l'intervento proposto fosse ritenuto dal Comune eccessivamente incidente sulle caratteristiche ambientali e paesaggistiche può essere richiesta la formazione di un PUO ai sensi dell'art. 48, lett.a) della L.U.R. n° 36 del 4/9/1997 e s.m.i.

Art. 9 INTERVENTI EDILIZI IN AREE DI PRODUZIONE AGRICOLA (APA)

Nelle aree di produzione agricola sono ammessi tutti gli interventi edilizi finalizzati alla conduzione agricola del fondo. E' altresì prevista la possibilità di realizzare manufatti residenziali, anche distinti dai manufatti tecnici; per ogni unità residenziale di nuova realizzazione, la superficie minima della Sr (superficie residenziale di riferimento) è fissato in m² 65.

Il PUC individua nelle tabelle del dimensionamento delle aree di produzione agricola la superficie fondiaria massima utilizzabile ai fini della realizzazione di edifici residenziali e manufatti tecnici connessi con l'attività agricola.

Per tutte le nuove costruzioni resta inteso che debbano essere applicate, oltre alle norme di carattere puntuale di cui al successivo Titolo III delle presenti N. di C., le disposizioni normative del P.T.C.P. relative alla zona interessata dall'intervento.

Le nuove edificazioni non dovranno ricadere su aree boschive non interessate da attività agricole abbandonate da recuperare, non infrastrutturate e non insediate.

Ove possibile, deve essere garantito il rispetto dell'area coltivata, evitando di inserire nuova residenza su terrazzamenti coltivati o che sono recuperabili al fine agricolo.

I tipi di interventi ammessi sono di seguito elencati.

a. Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Per gli edifici esistenti nelle zone APA sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 31, legge 457/78 lett. a), b), c) e d) a condizione che:

- gli ampliamenti e le demolizioni, con eventuale ricostruzione, non superino, complessivamente, il 30% della superficie residenziale (Sr) esistente per superfici inferiori a 100 m² e non superino il 15% per le superfici eccedenti;

- il progetto riguardi tutto il corpo di fabbrica interessato e tenda a riportare l'organismo edilizio a condizioni di compatibilità e di congruità tipologico-ambientali;
- la ricostruzione di edifici crollati sia corredata da prove cartografiche, fotografiche e/o documentali tali da poter dimostrare una sufficiente ricostruzione filologica del manufatto da ricostruire. In regime di PTCP ANI-MA, la ricostruzione di ruderi è ammissibile solo qualora sia riconoscibile la sagoma originaria (anche tramite documentazione fotografica)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedono la demolizione e riedificazione di edifici o parti di essi, anche con parziale incremento della superficie residenziale (SR), sono ammessi soltanto qualora le condizioni di degrado statico e/o igienico non siano superabili con un normale intervento di restauro o di ristrutturazione e, per gli edifici di interesse storico-ambientale, sia rispettato quanto previsto ai successivi artt. 19 e 20.

Per la localizzazione, valgono le limitazioni degli ambiti APA per le nuove costruzioni.

b. Interventi di nuova costruzione con le seguenti tipologie:

b.1 Interventi singoli

Indice di edificabilità fondiario (If)	m ² / m ²	0,015
Numero piani residenziali:	max.	Due
Superficie minima (Sm) del lotto ove insiste l'edificio	m ²	1.500 contigui
Altezza massima (H)	m.	7,50
Superficie residenziale (Sr) minima	m ²	65
Superficie residenziale (Sr) massima	m ²	150

b.2 interventi a nucleo

Sono riconducibili agli interventi a nucleo quelli realizzati secondo i criteri costruttivi di cui al successivo art 26.

Possono essere già considerati interventi a nucleo e quindi beneficiare dell'indice raddoppiato rispetto agli interventi singoli, quegli interventi di nuova costruzione che presentino una Sr uguale o maggiore a 300 mq e tali che si configurino come primo stadio di un processo di creazione di un nucleo. In questi casi la progettazione dovrà

fornire uno schema generale di assetto del nucleo nel quale dovranno essere individuate le modalità, i criteri e i limiti degli accrescimenti successivi. L'impegno a realizzare o a far realizzare a terzi gli accrescimenti successivi dovrà chiaramente risultare dall'atto di convenzione allegato al titolo abilitativo. Inoltre al fine di favorire l'ampliamento o l'aggregazione di unità insediative dove già queste esistono e per risparmio di servizi e uso delle infrastrutture esistenti, l'edificazione a nucleo può avvenire anche per ampliamento di edifici esistenti, fermo restando che il nucleo completo non potrà superare i parametri di seguito definiti

Indice di edificabilità fondiario (If)	M ² / m ²	0,030
Superficie minima (Sm) del lotto ove insiste l'edificio	m ²	3.000 contigui
Altezza massima (H)	m.	10,50
Numero piani residenziali:	max	Tre
Superficie residenziale (Sr)	min. 300 m ²	max. 600 m ²

b.3 Interventi in regime ANI-MO-B

Nelle aree ricadenti in regime ANI-MO-B sono ammesse soltanto residenze agricole isolate, con i seguenti parametri:

Indice di edificabilità fondiario (If)	m ² / m ²	0,010
Numero piani residenziali:	max.	Uno
Superficie minima (Sm) del lotto ove insiste l'edificio	m ²	2.000 contigui
Altezza massima (H)	m.	5,50
Superficie residenziale (Sr) minima	m ²	65
Superficie residenziale (Sr) massima	m ²	150

b.4 Interventi in regime ANI-MA

Nelle aree ricadenti in regime ANI-MA non sono ammesse nuove residenze, sono ammessi soltanto ampliamenti di edifici residenziali fino al 40% della Sr esistente,

purché connessi alla conduzione del fondo e delle attività agro-silvo-pastorali, laddove si renda indispensabile la presenza del conduttore e purché finalizzati allo sviluppo dell'economia montana. Per edifici con dimensioni maggiori di 1500 mc., gli ampliamenti sono ammessi solo mediante asservimento del relativo indice.

Nelle aree agricole in regime ANI-MA l'indice fondiario è pari a 0,003 m²/ m².

c. Strutture turistico-ricettive

Nelle zone APA è ammessa la realizzazione di strutture turistico-ricettive di tipo agriturismo come definite dalla legge regionale 25/05/1992 n° 13, nonché "Aziende ricettive all'aria aperta" come definite all'art. 4 della legge regionale 4/03/1982 e succ. modificazioni e integrazioni. Nel caso di interventi di tipo agriturismo avvengano attraverso il riutilizzo del patrimonio esistente, ovvero con nuove costruzioni valgono, comunque, gli stessi parametri urbanistico-edilizi stabiliti per le abitazioni rurali.

Sono altresì ammessi nuovi insediamenti di funzioni turistiche di tipo "rurale" quali bed and breakfast, rifugi, ivi compresa la struttura ricettiva di tipo tradizionale a locanda, anche mediante recupero degli immobili esistenti con un incremento della superficie residenziale (Sr) massima esistente pari al 20% per l'adeguamento igienico-sanitario o funzionale, purché le stesse non comportino la realizzazione di nuove strade eccedenti i limiti di cui al successivo punto **g.** e siano rispettose delle caratteristiche architettoniche, tipologiche dei manufatti preesistenti.

La realizzazione di "aziende ricettive all'aria aperta" (campeggi), come definiti all'art. 4 della L.U.R. n° 11 del 4/3/1982 e s.m.i. comporta l'obbligo di aggiornamento periodico del PUC ai sensi dell'art. 43 della L.U.R. n° 36 del 4/9/1997 e s.m.i.

In regime ANI-MA non sono ammesse nuove costruzioni per attività turistico-ricettive, fatta salva la possibilità di realizzare impianti sportivi, aree di sosta, attrezzature per il tempo libero e per attività connesse all'agriturismo, punti di ristoro, rifugi, edifici a servizio di eventuali parchi naturalistici;

d. Manufatti produttivi

Nelle aree APA è altresì ammessa la realizzazione di manufatti produttivi quali stalle, falegnamerie ed attività artigianali afferenti l'attività agricola, purché non richiedano modificazioni dell'armatura infrastrutturale esistente con particolare riferimento alla accessibilità viaria, non inquinanti e compatibili con la residenza e le caratteristiche ambientali, in base ai seguenti parametri:

Superficie massima del lotto su cui insiste l'edificio	m ²	1.500
Rapporto di copertura massimo del lotto asservito	%	30%
Altezza massima (H)	m.	5,50

La dimensione massima di ogni fabbricato non può superare i 500 mq di superficie coperta e non possono essere realizzati più di due manufatti in lotti contigui.

La realizzazione di carattere agricolo o zootecnico (quali le stalle) dovranno essere localizzati al di fuori delle aree carsiche.

La superficie coperta massima afferente i manufatti produttivi non può superare 1000 m² per ciascuna APA; il superamento di tale limite comporta variante ai sensi dell'art. 43 della L.U.R. n° 36 del 4/9/1997 e s.m.i.

In regime ANI-MA non sono ammesse attività produttive fatta salva la possibilità di realizzare stalle, cascine, ovili, o altri manufatti per il ricovero degli attrezzi e del bestiame e finalizzati allo sviluppo dell'economia montana.

e. Serre

Nelle A.P.A. è possibile costruire serre tradizionali o con copertura in materiale plastico tipo "tunnel" a condizione che:

l'altezza misurata al colmo non superi m. 6;

i muri di sostegno e di contenimento non superino quanto previsto al successivo art. 22;

sia previsto il progetto delle opere necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche e di quelle eventuali derivanti dall'esercizio dell'impianto;

la superficie coperta massima non superi il 75% del lotto;

distanza dai fabbricati di civile abitazione minimo m. 6.

Gli impianti serricoli con superficie coperta inferiore a m² 250 e, per quelli tipo "tunnel", sino alla copertura del 25% dell'area disponibile e, comunque, con superficie coperta massima di m² 500, il titolo abilitativo può essere ottenuto attraverso dichiarazione di inizio attività; per gli impianti (serre o tunnel) di caratteristiche superiori e sempre che il rapporto di copertura non superi il 50% del lotto disponibile, è sufficiente la autorizzazione edilizia senza preventivo parere della Commissione Edilizia.

f. Manufatti tecnici

Nelle aree di produzione agricola sono altresì ammessi manufatti tecnici afferenti le attività agricole, non computabili ai fini dell'indice di utilizzazione fondiaria, purché destinati all'effettivo ricovero di attrezzi agricoli e con le seguenti caratteristiche:

- Un manufatto tecnico deve servire una superficie agricola di almeno 3.000 m² nel raggio di ml. 500;
- superficie coperta non superiore a 12 m²;
- altezza, misurata a filo gronda, non superiore a 2,30 m;
- distanza tra gli edifici: 50 m

g. Strade di accesso

Nelle aree di produzione agricola è ammesso il potenziamento e riordino della viabilità esistente e la realizzazione di nuove strade interpoderali al fine di favorire lo sviluppo dell'attività agricola; la nuova viabilità di accesso alle residenze rurali non deve superare m. 100 dalle strade pubbliche o gravate da servitù di uso pubblico, elevabile a m. 150 nel caso si renda necessario uno sviluppo maggiore per non superare una pendenza del 10%; la larghezza massima della carreggiata non può essere superiore a m. 2,50, escluse cunette, oltre eventuali piazzole di incrocio e di sosta; fondo stradale stabilizzato nei tratti di maggiore acclività; altezza massima di scavi e reinterri rispetto al preesistente livello del terreno non superiore a mt. 2,5; scarpate consolidate e rinverdate con adeguate opere di canalizzazione e regimazione delle acque.

In ogni caso l'apertura di nuove strade potrà essere ammessa soltanto ad avvenuta dimostrazione della impossibilità di recuperare tracciati di percorsi già esistenti nella zona.

Nelle tabelle allegate alla Struttura del Piano per ogni sub-ambito di riqualificazione e completamento) è indicata la quantità massima di Sr realizzabile per ciascuna sottozona.

Poiché gli interventi in zona APA potrebbero richiedere opere infrastrutturali eccedenti i semplici allacciamenti alle reti di urbanizzazione primaria, ovvero configurarsi come lottizzazione ai sensi dell'art. 18 L. 28/02/1985 n°47, ogni singolo intervento è assoggettato all'obbligo di concessione edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 49 della L.R. n° 36/97.

Qualora negli ambiti APA ricadenti in regime ANI-MO-B, IS-MA, ID-MA e NI-CO si raggiunga il 25% della nuova edificabilità potenzialmente realizzabile applicando i parametri di cui sopra, la Civica Amministrazione, verificato l'esito che la nuova edificazione ha prodotto e laddove intenda consentire nuovi interventi che saturino la potenzialità edificatoria complessiva ammessa dal P.U.C., dovrà adottare una variante al P.U.C. medesimo, ai sensi dell'art. 44 settimo comma della L.R. n. 36/1997.

Art. 10 INTERVENTI NEI TERRITORI DI PRESIDIO AMBIENTALE (TPA)

In tutto il territorio di presidio ambientale sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente, nonché interventi di nuova costruzione esclusivamente finalizzati a garantire forme di recupero e riqualificazione del territorio sotto i diversi profili di tipo ecologico-ambientale, paesaggistico e socio-economico. E' altresì prevista la possibilità di realizzare manufatti residenziali, anche distinti dai manufatti tecnici; per ogni unità residenziale di nuova realizzazione, la superficie minima della Sr (superficie residenziale di riferimento) è fissato in m² 65.

Per tutte le nuove costruzioni resta inteso che debbano essere applicate, oltre alle norme di carattere puntuale di cui al successivo Titolo III delle presenti N. di C., le disposizioni normative del P.T.C.P. relative alla zona interessata dall'intervento.

Le nuove edificazioni, per quanto possibile, dovranno evitare di ricadere su aree boschive non interessate da attività agricole abbandonate da recuperare, non infrastrutturate e non insediate.

Ove possibile, deve essere garantito il rispetto dell'area coltivata, evitando di inserire nuova residenza su terrazzamenti coltivati o che sono recuperabili al fine agricolo.

I tipi di interventi ammessi sono i seguenti:

a. Edifici esistenti

Per gli edifici esistenti nelle zone TPA sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 31, legge 457/78 lett. a), b), c) e d) a condizione che:

- gli ampliamenti e le demolizioni, con eventuale ricostruzione, non superino, complessivamente, il 30% della superficie residenziale (Sr) esistente per superfici inferiori a 100 m² e non superino il 15% per le superfici eccedenti;
- il progetto riguardi tutto il corpo di fabbrica interessato e tenda a riportare l'organismo edilizio a condizioni di compatibilità e di congruità tipologico-ambientali.
- la ricostruzione di edifici crollati sia corredata da prove cartografiche, fotogra e/o documentali tali da poter dimostrare una sufficiente ricostruzione filologica del manufatto da ricostruire. In regime di PTCP ANI-MA, la ricostruzione di ruderi è ammissibile solo qualora sia riconoscibile la sagoma originaria (anche tramite documentazione fotografica)

Gli interventi che prevedono la demolizione e riedificazione di edifici o parti di essi, anche con parziale incremento della superficie residenziale (SR), sono ammessi soltanto qualora le condizioni di degrado statico e/o igienico non siano superabili con un normale intervento di restauro o di ristrutturazione e, per gli edifici di interesse storico-ambientale, sia rispettato quanto previsto ai successivi artt. 19 e 20.

b. Nuove costruzioni

Per le nuove abitazioni rurali ricadenti nei Territori di presidio ambientale (TPA) dovranno essere osservate le seguenti caratteristiche:

Indice di edificabilità fondiario (If)	m ² / m ²	0,010
Superficie minima del lotto ove insiste l'edificio (Sm)	m ²	5.000 contigui
Numero piani residenziali:	max.	Due
Altezza massima (H)	m.	7,50

Qualora negli ambiti TPA ricadenti in regime ANI-MO-B si raggiunga il 25% della nuova edificabilità potenzialmente realizzabile applicando i parametri di cui sopra, la Civica Amministrazione, verificato l'esito che la nuova edificazione ha prodotto e laddove intenda consentire nuovi interventi che saturino la potenzialità edificatoria complessiva ammessa dal P.U.C., dovrà adottare una variante al P.U.C. medesimo, ai sensi dell'art. 44 settimo comma della L.R. n. 36/1997.

b.1 Interventi in regime ANI-MA

Nelle aree ricadenti in regime ANI-MA non sono ammesse nuove residenze, sono ammessi soltanto ampliamenti di edifici residenziali fino al 40% della Sr esistente, purché connessi alla conduzione del fondo e delle attività agro-silvo-pastorali, laddove si renda indispensabile la presenza del conduttore e purché finalizzati allo sviluppo dell'economia montana. Per edifici con dimensioni maggiori di 1500 mc., gli ampliamenti sono ammessi solo mediante asservimento del relativo indice.

Nelle aree agricole in regime ANI-MA l'indice fondiario è pari a 0,003 m²/ m².

c. Strutture turistico-ricettive

Nei territori di presidio ambientale è ammessa la realizzazione di strutture turistico-ricettive di tipo agriturismo come definite dalla legge regionale 25/05/1992 n° 13, nonché "Aziende ricettive all'aria aperta" come definite all'art. 4 della legge regionale 4/03/1982 e succ. modificazioni e integrazioni. Nel caso di nuove costruzioni non potranno, comunque, essere superati i limiti di edificabilità di cui alla precedente lettera b.

Nella realizzazione di dette aziende ricettive dovranno essere rispettati i seguenti criteri:

1. la viabilità di accesso dovrà utilizzare l'armatura viaria esistente, anche attraverso il recupero di tracciati non più praticabili o abbandonati, le strade dovranno avere manto di copertura permeabile (strade di tipo bianco);
2. Nelle zone ANI-MA del P.T.C.P. non possono essere realizzati campeggi con accessibilità veicolare;
3. La realizzazione di nuove aziende turistico-ricettive all'aria aperta dovrà rispettare la copertura vegetale esistente con particolare riferimento agli alberi di ulivo.

La realizzazione di "aziende ricettive all'aria aperta" (campeggi), come definiti all'art. 4 della L.U.R. n° 11 del 4/3/1982 e s.m.i. comporta l'obbligo di aggiornamento periodico del PUC ai sensi dell'art. 43 della L.U.R. n° 36 del 4/9/1997 e s.m.i.

Sono altresì ammessi nuovi insediamenti di funzioni turistiche di tipo "rurale" quali "bed and breakfast", rifugi, ivi compresa la struttura ricettiva di tipo tradizionale a locanda, anche mediante recupero degli immobili esistenti con un incremento della superficie residenziale (Sr) massima esistente pari al 20% per l'adeguamento igienico-sanitario o funzionale, purché le stesse non comportino la realizzazione di nuove strade eccedenti i limiti di cui al successivo punto e. e siano rispettose delle caratteristiche architettoniche, tipologiche dei manufatti preesistenti.

d. Manufatti produttivi

In tutto il territorio di presidio ambientale è altresì ammessa la realizzazione di manufatti produttivi quali stalle, falegnamerie ed attività artigianali afferenti l'attività agricola, purché non inquinanti e compatibili con la residenza e l'ambiente, in base ai seguenti parametri:

Superficie massima del lotto su cui insiste l'edificio	m ²	3.000
Rapporto di copertura massimo del lotto asservito	%	20%
Altezza massima (H)	m.	5,50

La realizzazione di carattere agricolo o zootecnico (quali le stalle) dovranno essere localizzati al di fuori delle aree carsiche.

La superficie coperta massima afferente i manufatti produttivi non può essere superiore a 2000 m² complessivi; il superamento di tale limite comporta variante ai sensi dell'art. 43 della L.U.R. n° 36 del 4/9/1997 e s.m.i.

In regime ANI-MA non sono ammesse attività produttive fatta salva la possibilità di realizzare stalle, cascine, ovili, o altri manufatti per il ricovero degli attrezzi e del

bestiame e finalizzati allo sviluppo dell'economia montana.

L'apertura di nuove strade non potrà comportare uno sviluppo superiore a m. 100.

e. Strade

In tutto il territorio di presidio ambientale è vietata l'apertura di strade private di urbanizzazione ad eccezione di quelle finalizzate al recupero agricolo o silvo-pastorale e di presidio del territorio (strada tagliafuoco), purché conformi alle seguenti caratteristiche:

- eventuali piazzole di incrocio e di sosta;
- fondo stradale stabilizzato nei tratti di maggiore acclività; altezza massima di scavi e reinterri rispetto al preesistente livello del terreno non superiore a mt. 2,5;
- scarpate consolidate e riverdite;
- opere di canalizzazione e regimazione delle acque, progettate e realizzate a regola d'arte.

In ogni caso l'apertura di nuove strade potrà essere ammessa soltanto ad avvenuta dimostrazione della impossibilità di recuperare tracciati di percorsi già esistenti nella zona.

f. Serre

E' possibile costruire serre tradizionali o con copertura in materiale plastico tipo "tunnel" a condizione che:

l'altezza misurata al colmo non superi m. 6;

i muri di sostegno e di contenimento non superino quanto previsto al successivo art. 22;

sia previsto il progetto delle opere necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche e di quelle eventuali derivanti dall'esercizio dell'impianto;

la superficie coperta massima non superi il 75% del lotto;

distanza dai fabbricati di civile abitazione minimo m. 6.

Gli impianti serricoli con superficie coperta inferiore a m. 250 e, per quelli tipo "tunnel", sino alla copertura del 25% dell'area disponibile e, comunque, con superficie coperta massima di m² 500, il titolo abilitativo può essere ottenuto attraverso dichiarazione di inizio attività; per gli impianti (serre o tunnel) di caratteristiche superiori e sempre che il rapporto di copertura non superi il 50% del lotto disponibile, è sufficiente la autorizzazione edilizia senza preventivo parere della Commissione Edilizia.

g. Manufatti tecnici

In tutto il territorio di presidio ambientale sono altresì ammessi volumi tecnici afferenti le attività agricole, non computabili ai fini dell'indice di utilizzazione fondiaria, purché

destinati all'effettivo ricovero di attrezzi agricoli e con le seguenti caratteristiche:

- Un manufatto tecnico deve servire una superficie agricola di almeno 5.000 m² nel raggio di ml.500;
- superficie coperta non superiore a m² 12;
- altezza, misurata a filo gronda, non superiore a m. 2,30;
- distanza tra gli edifici: m. 100.

E' inoltre ammessa la realizzazione di infrastrutture antincendio come vasche di accumulo acqua per l'eventuale pescaggio degli elicotteri, dei mezzi antincendio e per uso irriguo.

Qualora nella zona TPA si raggiunga il 75% della insediabilità prevista per ciascuna zona, si dovrà procedere ad una "rimodulazione" del PUC al fine di introdurre, se necessario, gli opportuni aggiornamenti ai sensi dell'art. 43 della legge n° 36/97.

Quando si raggiunge il 100% della insediabilità massima ammessa, non potranno più essere rilasciate nuove concessioni edilizie in ambito TPA fintanto che il Comune non abbia provveduto ad un adeguamento del PUC ed apportato al medesimo le eventuali necessarie varianti quantitative e localizzative relative al sistema delle infrastrutture e ai servizi pubblici sensi dell'art. 44 della L.U.R. n° 36 del 4/9/1997 e s.m.i..

Art. 11 NUOVE COSTRUZIONI E CONVENZIONAMENTO

Tutte le nuove costruzioni nell'ambito del territorio agricolo (APA e TPA) che comportino anche destinazioni d'uso di tipo residenziale e/o turistico-ricettive, sono assoggettate all'obbligo di concessione edilizia convenzionata con le modalità di cui all'art. 35 della L.R. 36/97, corredata da piani o programmi aziendali, nella quale dovranno essere previsti a carico del concessionario o dei suoi aventi causa :

- l'esercizio effettivo, anche part-time, dell'attività agricola e/o agrituristica;
- la conservazione della destinazione residenziale-agricola dell'edificio;
- le eventuali prestazioni finalizzate al presidio e alla tutela del territorio;
- le quantità minime di standard ai sensi del D.M. 1444/68;
- le relative modalità e le garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti.

Il modello base di atto unilaterale d'obbligo in appendice alle presenti norme deve ritenersi indicativo e/o esemplificativo a livello di contenuto minimo.

Art. 12 INTERVENTI NEI TERRITORI NON INSEDIABILI (TNI)

Nei territori non insediabili (TNI) sono ammessi esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 31 lett. a), b), e c) della legge n° 457/78; non sono ammesse nuove costruzioni, comprese quelle serricole, ad eccezione delle opere necessarie per il presidio del territorio (regimentazione delle acque, sostegno e messa in sicurezza del terreno e simili), e di servizio alle attività legate al bosco (depositi per la legna od altri prodotti del bosco, essiccatoi e simili), con indice di edificabilità non superiore a 0,001 m²/m².

I territori non insediabili (TNI) sono dotati di un indice di edificabilità pari a 0,001 m²/m² trasferibile nelle aree agricole classificate come APA o TPA.

Nei T.N.I. sono consentiti interventi sulla copertura vegetale e di ricomposizione paesistica quali:

- a) opere di rimboschimento con essenze coerenti con il dinamismo naturale secondo quanto indicato negli studi di approfondimento di livello puntuale dell'assetto vegetazionale;
- b) coltivazione e manutenzione delle zone boscate esistenti, comprese eventuali opere di bonifica idrogeologica in relazione alle indicazioni di livello puntuale dell'assetto geomorfologico;
- c) la realizzazione di piazzole per la sosta, aree attrezzate per pic-nic, per percorsi escursionistici comprese palestre all'aperto, aree attrezzate per il gioco, recinti di sosta per animali in genere;
- d) il ripristino di eventuali terrazzamenti preesistenti per coltivazioni compatibili con l'ambiente naturale;
- e) l'inserimento di nuova viabilità forestale, viali tagliafuoco e vasche di accumulo acqua per scopo antincendio ai sensi della L.R. 4/99.

Per gli interventi di sistemazione esterna che incidono sull'ambiente fisico e sul paesaggio è prescritto un rapporto equilibrato tra opere di scavo e di riporto; in ogni caso il fronte di scavo non potrà superare m. 2,00 ed i relativi muri di contenimento dovranno superare quanto previsto al successivo art. 22.

Art. 12 bis RIDUZIONE DI SUPERFICIE BOSCATI

In tutto il territorio comunale, sono ammessi interventi di riduzione di superficie boscata quando siano finalizzati alla ripresa dell'attività agricola su appezzamenti ricolonizzati da vegetazione forestale e quindi da considerarsi a bosco ai sensi delle vigenti leggi. Tali interventi dovranno essere corredati da progetto realizzato da tecnico agronomo o forestale abilitato

Art. 13 PIANI AZIENDALI

Nelle aree di produzione agricola (APA) ed in quelle di presidio ambientale (TPA) il rilascio delle concessioni edilizie per costruzioni destinate ad uso rurale o residenziale è assentibile previa redazione di piani o programmi aziendali che potranno essere presentati da uno o più soggetti attuatori a firma di tecnici abilitati. Il "Piano Aziendale" potrà essere aggiornato per documentate necessità colturali o intervenute prescrizioni o approvazioni di leggi sovraordinate, o per necessità derivanti da leggi di finanziamento atte a favorirne la conduzione.

Il progetto di Piano Aziendale dovrà essere allegato all'istanza di concessione Edilizia e dovrà contenere:

- la specifica descrizione degli interventi programmati;
- la delimitazione delle aree interessate dal progetto di Piano Aziendale che potranno essere anche non contigue ma comprese nei limiti massimi previsti per l'asservimento di fondi non contigui;
- la rete di accessibilità all'area o alle aree impegnate;
- la superficie per tipologia colturale programmata ed i criteri ed i relativi obblighi inerenti la sistemazione delle aree comprese e quelli inerenti le eventuali aree eccedenti quelle occupate dalla o dalle tipologie produttive, da trattare con interventi di selvicoltura naturalistica con specie arbustive consone all'ambiente scelte fra quelle che non richiedono manutenzione;
- le aree da destinare all'eventuale attività serricola nel rispetto dei parametri fissati precedentemente;
- il numero dei nuclei familiari (o degli adetti) necessari alla conduzione produttiva;
- lo studio idrogeologico delle aree interessate;
- i criteri per l'approvvigionamento idrico;
- i criteri da adottare per la regimazione delle acque meteoriche e la dimostrazione della conformità delle soluzioni che dovranno concorrere ad evitare ruscellamenti, erosioni, ristagni;
- i criteri con i quali si intende sistemare il terreno: qualora si rendesse necessaria la formazione di terrazze (fasce), o il ripristino di muri a secco esistenti, dovrà essere indicata e garantita l'esecuzione di opere atte alla regimazione delle acque e al drenaggio;
- le opere necessarie all'eventuale ripristino ed alla manutenzione di tutti i percorsi vicinali, interpoderali e comunali che interessano l'intervento;
- le opere collegate alla realizzazione di eventuali attività di trasformazione dei prodotti agricoli in azienda e determinate dalle normative vigenti al momento;

Art. 14 UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

Il territorio già asservito alle costruzioni esistenti, corrispondente all'utilizzazione degli indici edificatori delle diverse zone, non può più essere computato ai fini edificatori, indipendentemente da qualsiasi passaggio di proprietà o frazionamento, salvo il caso di demolizione e ricostruzione.

In tutto il territorio agricolo comunale classificato come APA o TPA è ammesso l'asservimento di lotti non contigui. Qualora il lotto asservito ricada in un territorio di presidio ambientale (T.P.A.) il relativo indice di utilizzazione fondiaria può essere trasferito nelle aree di produzione agricola (A.P.A.) e non viceversa. Non può essere ammesso l'asservimento da zone APA diverse dall'APA di appartenenza.

L'indice di utilizzazione fondiaria afferente i territori non insediabili (TNI) è esclusivamente trasferibile nelle aree agricole classificate come APA o TPA.

L'indice eventualmente trasferito non può incrementare la potenzialità edificatoria massima ammessa per ciascuna zona ricevente.

Nel caso di aree già precedentemente asservite a nuove edificazioni e/o ampliamenti di edifici esistenti, l'eventuale indice differenziale residuo può essere utilizzato per nuove edificazioni previo ulteriore atto di asservimento e verifica della corretta utilizzazione di quanto precedentemente autorizzato.

ART. 15 DESTINAZIONE D'USO

Per destinazione d'uso degli edifici si intende quella prevalente dell'organismo edilizio (residenziale, produttivo, commerciale ecc). Non sono considerati mutamenti di destinazione d'uso i semplici mutamenti di tipo funzionale (come da soggiorno a cucina, da camera da letto a soggiorno ecc.).

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata nei progetti allegati alla richiesta di titolo abilitativo. Non potrà essere rilasciata licenza di esercizio o di abitabilità per le costruzioni utilizzate con destinazione d'uso diversa da quella prevista dal titolo abilitativo.

Nel territorio comunale come definito all'art. 38 della L.R. n° 36/1997 e secondo le modalità di utilizzazione fondiaria definita dalle presenti norme, sono ammesse destinazioni d'uso diverse da quelle agricole o afferenti l'agricoltura esclusivamente per le seguenti funzioni:

- commercio al minuto (esercizi di vicinato)
- ristoranti, bar e servizi pubblici in genere
- artigianato compatibile con la destinazione di zona
- agriturismo, attività turistico ricettive e locande

- aziende ricettive all'aria aperta ai sensi degli artt. 1 e 2 della L.R. 1993 n°7.
- Nel caso di comprovata necessità di dismettere l'effettivo esercizio dell'attività agricola, il concessionario o i suoi aventi causa sono, comunque, obbligati ad effettuare le prestazioni finalizzate al presidio ambientale ed alla tutela del territorio, fermi restando i conseguenti oneri contributivi dovuti a norma dell'art. 10, terzo comma, della legge 28 gennaio 1977 (norme per la edificabilità dei suoli).

Art. 16 TRASCRIZIONE IN MAPPA E AGGIORNAMENTO DELLA CARTOGRAFIA

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale (U.T.C.) viene formato un archivio delle mappe catastali vigenti in scala 1:1000 o 1:2000 o 1:5000 distinte per particelle, che viene aggiornato a cura di detto ufficio per le opere realizzate e le relative aree asservite.

Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di una concessione a edificare deve essere corredato da una tavola che riproduca la zona interessata dalla richiesta, mettendo in risalto a tratto marcato i confini dell'area asservita ed a campitura piena il profilo planimetrico del nuovo edificio.

Per le costruzioni esistenti per le quali non esiste documentazione relativa all'area asservita l'U.T.C. assumerà il criterio di considerare asservita all'edificio una fascia di m. 5 di terreno lungo il suo perimetro.

Ogni progetto dovrà essere altresì corredato di un estratto della carta Tecnica Regionale in scala 1:5.000 aggiornato con l' inserimento planimetrico dell' opera progettata.

Sarà compito dell'Ufficio Tecnico Comunale monitorare semestralmente l'attività edilizia del Comune al fine di individuare i casi in cui il PUC ha saturato le potenzialità edificatorie.

L' U.T.C. provvede ad inserire negli originali della Carta Tecnica Regionale le opere approvate e realizzate e provvede ad inviare periodicamente agli uffici regionali la relativa documentazione di aggiornamento.

Art. 17 PARCHEGGI E AUTORIMESSE

I parcheggi pubblici sono espressamente previsti in apposite zone del P.U.C.. I parcheggi a servizio dei singoli insediamenti pubblici e privati, nelle nuove edificazioni e negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino aumento del carico insediativo non devono essere inferiori alle seguenti quantità di aree, da localizzare in appositi locali o spazi all' aperto:

per gli edifici residenziali, 1 m² ogni 3 m² costruiti o ristrutturati;

per gli edifici destinati ad attività pubblica, quantità adeguate alle esigenze previste e come stabilito da norme di settore, comunque mai inferiori alle quantità minime stabilite per gli edifici residenziali;

per gli edifici destinati a ristoranti, alberghi, attività commerciali essi dovranno essere calcolati ai sensi della L.R. 19/99;

per gli edifici industriali ed artigianali, 3 m² ogni 10 m² di superficie utile lorda.

E' possibile la realizzazione di autorimesse private sotto gli edifici o nelle aree di pertinenza dei medesimi, nonché in quelle destinate a servizi pubblici al sensi del D.L. n° 1444/ 68, solo nel caso di previa stipula di atto di convenzionamento che garantisca l'effettiva fruizione al pubblico delle soprastanti aree convenientemente attrezzate.

TITOLO III

Art. 18 MODALITÀ DI ESECUZIONE

Le norme seguenti costituiscono sviluppo a livello puntuale delle indicazioni di Livello Locale del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico della Regione Liguria (P.T.C.P.).

La normativa ambientale, da osservarsi per tutti gli interventi ammessi, persegue le finalità di un corretto inserimento nel contesto territoriale degli interventi sull'esistente e di quelli di nuova edificazione mediante il rispetto dei caratteri naturali e tipologico-insediativi.

La rispondenza alla Normativa ambientale di seguito definita costituisce elemento imprescindibile per l'ammissibilità di ogni intervento nel territorio comunale.

Eventuali proposte di intervento in deroga alla Normativa Ambientale, devono essere specificatamente motivate e possono essere eccezionalmente autorizzate dal Sindaco su parere della Commissione edilizia integrata, sulla base di una esauriente ed appropriata documentazione.

La Normativa ambientale è articolata su tre livelli di modelli di riferimento:

LIVELLO I: TIPOLOGIA INSEDIATIVA

LIVELLO II: TIPO EDILIZIO

LIVELLO III: CARATTERI COSTRUTTIVI

Ogni intervento comportante nuove costruzioni o modificazioni su edifici esistenti e/o spazi aperti, dovrà essere conforme con i caratteri definiti dai modelli di riferimento, al livello corrispondente definito di seguito.

Per ogni area di intervento (NS, APA, TPA e DTR) sono indicati i livelli di conformità sia per la tipologia insediativa (Livello I) che per quella edilizia (Livello II). Le caratteristiche tecnologiche e dei materiali (Livello III) sono state definite dettagliatamente per tutto il territorio comunale. Al fine di poter meglio individuare le caratteristiche tipologiche richieste si deve far riferimento ai modelli insediativi ed ai tipi edilizi definiti nei successivi articoli 22 e 23. I tipi edilizi, inoltre, sono esemplificati nelle tabelle sinottiche allegate alle presenti norme. I modelli tipologici illustrati devono intendersi come semplici riferimenti per la progettazione. Per i tipi edilizi base sono ammesse variazioni e differenti combinazioni dei singoli componenti architettonici (loggia esterna o interna, essicatoio, vano scala esterno, porticato tipologia di copertura ecc.); è altresì ammessa la rifusione tra diverse tipologie purché tra quelle ammissibili per il sub-ambito (v. Tabella). In ogni caso non potranno essere

ammesse tipologie edilizie per cui non sia dimostrata la coerenza col processo tipologico.

CATEGORIA DI INTERVENTO		LIVELLO DI CONFORMITA'		
		TIPOLOGIA INSEDIATIVA	TIPO EDILIZIO	CARATTERI COSTRUTTIVI
1	Interventi di manutenzione ordinaria			◆
2	Interventi di manutenzione straord.			◆
3	Interventi di restauro e risanamento conserv.		◆	◆
4	Interventi di ristrutturazione edilizia		◆	◆
5	Interventi di Demolizione	◆	◆	◆
6	Interventi di Ricostruzione	◆	◆	◆
7	Interventi di nuova costruzione	◆	◆	◆
8	Interventi relativi ad aree scoperte	◆		◆

Art. 19 EDIFICI DI INTERESSE STORICO E/O AMBIENTALE

I manufatti architettonici sottoposti a vincolo di cui alla legge 1089/1939, ovvero classificati come Manufatti Emergenti dal P.T.C.P., o che comunque presentino tecniche costruttive storiche quali, volte o sistema di volte, muri perimetrali in pietra (o parti di essi non inferiori al 50% della loro superficie entro o fuori terra), coperture in struttura lignea, elementi decorativi di pregio quali edicole votive, lapidi, iscrizioni o parti decorate o quanto altro, a parere della Commissione Edilizia comunale, sia meritevole di salvaguardia, sono dichiarati edifici di interesse storico ambientale.

Al fini dell'applicazione del presente articolo, ogni progetto relativo a interventi sul patrimonio edilizio esistente, dovrà essere corredato da dichiarazione del tecnico progettista supportata da opportuna documentazione grafica e/o descrittiva relativa

all'esistenza o meno dei requisiti sopra descritti e quindi della sussistenza o meno dell'interesse storico ambientale.

Art. 20 ELEMENTI DI PARTICOLARE INTERESSE STORICO-AMBIENTALE

Sono così definiti quegli elementi costitutivi degli edifici (architravi, iscrizioni, edicole votive ecc.) o del contesto antropizzato (sentieri storici, selciati, ponti, caselle ecc.) che presentano particolare interesse storico ambientale e che, pertanto, meritano di essere conservati.

Gli interventi su tali elementi dovranno garantire la loro permanenza e salvaguardia attraverso accurati restauri

Gli interventi su edifici che presentano elementi di particolare interesse architettonico e/o ambientale, qualora non debbano essere sottoposti preventivamente alla tutela della la Soprintendenza ai beni Ambientali e Architettonici o altri Enti interessati, devono garantirne la conservazione nonché la loro valorizzazione mediante accurati restauri dell'intero organismo edilizio.

Al fini dell'applicazione del presente articolo, ogni progetto relativo a interventi sul patrimonio storico ambientale esistente, dovrà essere corredato da dichiarazione del tecnico progettista supportata da opportuna documentazione grafica e/o descrittiva relativa all'esistenza o meno dei requisiti sopra descritti e quindi della sussistenza o meno dell'interesse storico ambientale.

Art. 21 NORME DI CONFORMITÀ PER GLI INTERVENTI EDILIZI

I tessuti edilizi ed i tipi edilizi di riferimento per la progettazione da adottarsi negli interventi edilizi sul territorio comunale sono riportati nelle tabelle allegate alle presenti norme. Gli interventi di nuova edificazione e quelli di modifica dell'esistente dovranno conformarsi ai caratteri tipologici e alle caratteristiche costruttive descritte nelle presenti norme e nella Descrizione Fondativa.

Per la valutazione di ammissibilità degli interventi ricadenti in regime ANI-MA, IS-MA o NI-CO del P.T.C.P., valgono le considerazioni generali:

- ✓ nelle zone ANI-MA è possibile realizzare impianti sportivi (se non producono volumetria ad esclusione di quella necessaria per la dotazione di servizi indispensabili al loro funzionamento), aree di sosta, attrezzature per il tempo libero e per le attività connesse all'agriturismo, punti di ristoro, rifugi, edifici a servizio dei parchi ecc.; al fine di incentivare il riuso delle aree agricole

abbandonate sono ammessi anche interventi edificatori connessi alla migliore conduzione del fondo e delle attività agro-silvo-pastorali e, qualora si renda indispensabile la presenza del conduttore, è ammessa la realizzazione di stalle, cascine, ovili o altri manufatti per il ricovero degli attrezzi e del bestiame, nonché il recupero degli edifici esistenti e l'adeguamento delle reti infrastrutturali, è inoltre ammissibile il recupero a fini residenziali di edifici parzialmente diruti o dimessi, aventi in origine caratteristica residenziale propria, che non richiedano una nuova infrastrutturazione o un incidente adattamento di quella preesistente;

- ✓ all'interno del regime IS-MA possono esistere anche forme sparse di insediamento caratterizzate da piccoli aggregati edilizi (piccoli nuclei) che costituiscono, allo stesso modo dei singoli edifici isolati, fattore caratterizzante del paesaggio; i nuovi insediamenti dovranno essere caratterizzati per forme e volumi in analogia a quelli che conferiscono identità e qualità all'assetto territoriale in cui vanno a collocarsi; per quanto concerne le nuove infrastrutture, a prescindere da quanto stabilito dal P.T.C.P. per la viabilità di collegamento (Art.80 N.di.A del P.T.C.P.), la localizzazione dei nuovi edifici dovrà attestarsi preferibilmente sulla trama dei percorsi preesistenti; i nuovi insediamenti dovranno essere caratterizzati per forme e volumi in analogia a quelli che definiscono l'identità e le qualità dell'insieme paesistico entro il quale sono ricompresi, sono sempre da evitare gli interventi che possano compromettere le vedute da belvederi, strade e percorsi panoramici di pubblico accesso e/o alterino i profili del paesaggio intaccandone i crinali;

per quanto riguarda i nuclei storici (NS) sottoposti a regime normativo di consolidamento (NI-CO), gli interventi dovranno essere principalmente finalizzati a consolidare la configurazione paesistica del nucleo stesso e a riqualificarlo attraverso il recupero o l'eliminazione di elementi incoerenti (superfetazioni edilizie), conservando e valorizzando quelli originali e preservando il più possibile la struttura del tessuto antico e del suo intorno, senza compromettere i giardini o gli spazi interni connessi con l'articolazione del tessuto antico; in tal senso e al fine di salvaguardare la continuità dell'aggregato edilizio esistente e rafforzarne l'immagine, le eventuali nuove edificazioni ricadenti in aree sottoposte al regime NI-CO del P.T.C.P., dovranno essere collocate ad una distanza maggiore di m. 30 dal perimetro del nucleo storico (NS).

Gli articoli seguenti individuano le norme di conformità da osservare nel rapporto edificio/suolo, edificio/strada, edificio/paesaggio nonché i tessuti insediativi di riferimento (isolati, a nucleo ecc), i tipi edilizi e le caratteristiche dei materiali.

ART. 22 RAPPORTO EDIFICIO SUOLO.

Le caratteristiche del rapporto edificio-suolo devono tenere conto delle seguenti indicazioni:

Al fine di contenere l'impatto sulla struttura geomorfologica dei luoghi i locali interrati o seminterrati non possono avere una superficie maggiore di quella risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del solido geometrico dell'edificio fuori terra emergente dal suolo.

Per ogni edificio non può essere realizzato più di un piano interrato o seminterrato.

I muri di contenimento (o altre opere di contenimento del terreno come terre armate o similari) non possono avere altezza (H) superiore a m. 2,00 per pendenze del terreno sino al 20%; per pendenze superiori detta altezza si determina sommando m. 1,50 a 2,5 volte la pendenza del terreno: $H = 1,5 + 2,5 \times p$. [es. con muro in terreno a pendenza 30% ($p=0,3$) si avrà: $1,5+2,5 \times 0,3 = 2,25$].

La profondità del corpo di fabbrica (misurata lungo il lato parallelo alla linea di massima pendenza del lotto) non può superare i mt. 12; Il fronte del corpo di fabbrica (misurato lungo il lato perpendicolare alla linea di massima pendenza del lotto) non può superare i mt. 18.

In presenza di pendenze elevate sono ammessi edifici gradonati. Per ogni singolo corpo di fabbrica è ammesso un solo piano interrato o seminterrato sottostante.

Art. 23 RAPPORTO EDIFICIO STRADA

Per le nuove costruzioni deve essere rispettata una distanza minima dal confine stradale fissata nel precedente art. 5. La viabilità può essere:

strade pubbliche esistenti o di progetto;

strade di impianto edilizio private;

rampe di accesso ai box;

strade interpoderali.

Per la viabilità di tipo privato devono essere osservate le seguenti indicazioni:

le nuove strade di tipo privato non potranno avere larghezza massima superiore a mt. 2,5, il fondo dovrà essere ricoperto di materiale permeabile, la pendenza massima contenuta nel 10% ed i muri di contenimento dovranno avere altezze ricavate dalla

formula di cui al precedente articolo.

Le rampe di accesso ai box non possono avere uno sviluppo superiore a mt. 20, larghezza superiore a m. 2,5 (esclusi eventuali spazi di manovra).

Gli edifici possono essere collocati a monte o a valle delle strade pubbliche o di uso pubblico.

Le strade interpoderali sono ad esclusivo interesse dei fondi agricoli esistenti e possono essere realizzate nel territorio agricolo. La larghezza non dovrà superare m. 2,5 e dovranno essere esclusivamente di tipo "bianco".

ART. 24 RAPPORTO EDIFICIO PAESAGGIO

Il progetto dovrà essere improntato alla massima semplicità compositiva facendo riferimento alla semplicità aggregativa degli organismi edilizi elementari (cfr. tab Tipologie edilizie).

La semplicità compositiva va applicata alle piante, ai prospetti, alle coperture, facendo riferimento ad una cellula base (max m. 6x6) sono possibili aggregazioni lineari adattate quanto più possibile alla morfologia del terreno;

Sono tassativamente da escludersi piante che presentino perimetri eccessivamente frastagliati, a tal fine si ritiene che, di norma, per ogni singolo fronte sia ammissibile un solo sfalsamento planimetrico;

Sono tendenzialmente da evitarsi gli spigoli non retti. Sono altresì ammesse piante con profili curvilinei nei seguenti casi:

quando si rendono necessari per raccordare l'edificio al terreno;

per smussare l'impatto visivo degli angoli;

per richiamarsi a specifici riferimenti tipologici locali ("caselle" o "casui").

Il numero dei piani dovrà essere contenuto: massimo due piani per interventi singoli, oltre all'eventuale piano interrato o seminterrato e massimo tre piani per interventi a nucleo oltre all'eventuale piano interrato o seminterrato. Nel caso di forte pendio è possibile realizzare edifici a gradoni. Lo sfalsamento dovrà essere di mt. 2,5. Lo sfalsamento massimo non dovrà eccedere la profondità del corpo di fabbrica più a valle. In tal caso, il fronte del corpo di fabbrica superiore giace sul piano del muro contro terra del corpo di fabbrica inferiore.

ART. 25 **TIPOLOGIE INSEDIATIVE**

Le tipologie insediative presenti e compatibili con il processo di antropizzazione del territorio comunale sono i seguenti:

TESSUTO SPARSO SU TRAMA AGRICOLA (Ti1)

Occupava la parte più estesa del territorio agricolo incluso nelle aree di produzione agricola (APA) e nei territori di presidio ambientale (TPA). L'origine di questo tessuto, oggi costituito in prevalenza da residenze primarie realizzate su trama agricola e circondate da aree di pertinenza private è rappresentato dalla tradizionale casa rurale al centro del rispettivo lotto di pertinenza, sistemato a fasce coltivate prevalentemente ad olivo. Gli edifici hanno volumetria contenuta mediamente in due piani, anche se si riscontrano anche casi con tre piani fuori terra.

OBBIETTIVO DELLA NORMATIVA: poiché oggi il tessuto sparso induce un consumo notevole di territorio sotto il profilo delle infrastrutture urbanizzative: apertura di nuove strade veicolari, infrastrutture a rete ecc., si ritiene di non favorire ulteriormente questo tipo di insediamento, limitandolo ai casi connessi alle esigenze di conduzione del fondo agricolo.

TESSUTO STORICO DI NUCLEO (Ti2)

Tessuto caratterizzato dalla concentrazione della densità edilizia lungo i percorsi storici in corrispondenza di incroci significativi a livello territoriale, generando spesso una polarità rispetto al tessuto sparso su trama agricola. Tali insediamenti sono ubicati in aree territoriali di particolare rilevanza dal punto di vista ambientale.

Il nucleo può avere differenti caratteristiche insediative:

Ti2.a: tessuto seriale disposto lungo il percorso, a monte e/o a valle dello stesso;

Ti2.b: tessuto seriale disposto lungo il percorso di canale secondario;

Ti2.c: tessuto nodale organizzato intorno ad un incrocio di percorsi.

OBBIETTIVO DELLA NORMATIVA: consolidare la presenza dei nuclei insediati attraverso l'incentivazione al recupero del patrimonio edilizio esistente anche attraverso l'accrescimento dei nuclei medesimi; ovvero l'incentivazione dell'edificazione per nuclei, al fine di evitare un eccessivo consumo del territorio.

Gli schemi esemplificativi dei nuclei sono quelli definiti al punto 2.3 della Descrizione Fondativa.

Art. 26 **NORME DI CONFORMITÀ PER LE TIPOLOGIE EDILIZIE***TIPO BASE – CASA RURALE ISOLATA DI PENDIO (Tipo A)*

Rappresenta il tipo edilizio di epoca più remota attualmente presente sul territorio; tipologia strettamente legata, un tempo, allo sfruttamento agricolo del fondo.

E' ormai raro trovare tali tipi edilizi isolati, visto il carattere dominante dell'insediamento per nuclei dell'area in esame.

La loro importanza è comunque elevata all'interno del processo evolutivo delle tipologie edilizie. Ritroviamo infatti all'interno dei nuclei la ripetizione e l'aggregazione modulare di questi tipi edilizi posizionati lungo i percorsi.

Le varianti sistematiche all'interno di questo filone tipologico dipendono da fattori di localizzazione.

Il corpo edilizio originario è costituito dalla singola cellula base, il cui fronte ha dimensioni variabili tra i 4 e i 6 mt..

Questi elementi edilizi, quando la forma del terreno lo consente, presentano generalmente un piano terra seminterrato con funzione di servizio (magazzini, cantine,...); piani superiori sono ad uso abitativo. In generale si registra la comunione del muro di divisione. L'accesso alla parte residenziale avviene mediante una scala esterna oppure direttamente dal terrazzamento superiore, a livello del primo piano abitativo.

Il collegamento tra i piani residenziali avviene attraverso una scala interna che si sviluppa lungo la parete perimetrale retrostante e la parete divisoria interna (cfr. tipi A1, A2, e A3).

Si possono riscontrare sul territorio elementi assai più articolati per ulteriori aggregazioni di cellule elementari, intervenute successivamente, al corpo originario (A4, A5 e A6).

I casi più maturi sono costituiti da una coppia di cellule frontali. Tali aggregazioni possono avvenire tanto nella direzione delle curve di livello che nella direzione del pendio. Quando la sistemazione del terreno è a fasce, l'incremento può avvenire anche per piani sfalsati.

In genere il fronte principale è esposto verso sud-ovest, in modo da sfruttare il massimo il soleggiamento. La copertura è a falda unica nel senso del pendio, o doppia. In quest'ultimo caso il senso della falda è parallelo al fronte principale di fabbrica. Le coperture piane, quando presenti, non coprono mai l'intero edificio e sono sempre legate a necessità di fruizione.

Quando per ampliamento del nucleo familiare o per necessità funzionali legate all'attività agricola si rendevano necessari nuovi volumi, questi venivano aggiunti al corpo di fabbrica originario, generalmente costituito da due o tre cellule frontali a corpo semplice. La stratificazione di aggregazioni successive, tanto in pianta che in

elevato, ha dato luogo ad organismi edilizi di forma articolata, perfettamente adattati al terreno sistemato a fasce. Le coperture sono sia a falda unica che doppia, o piane. E si riferiscono alla singola cellula componente l'organismo edilizio.

In alcuni casi, queste aggregazioni spontanee costituiscono un unico edificio articolato e isolato che assume i connotati di un micro-nucleo all'interno del territorio agricolo ad insediamento sparso (V. tipo A7).

In altri, l'aggregazione si è evoluta e si è articolata maggiormente lungo un percorso di crinale e ha dato origine ai nuclei di dimensioni maggiori presenti sul territorio.

AGGREGAZIONE LINEARE DEL TIPO BASE (Tipo B)

Aggregazione di mezzacosta: B1

I tipi presenti sul territorio comunale ascrivibili alla presente categoria, rappresentano in genere l'evoluzione dell'accorpamento di edifici rurali. E' presente una serialità di elementi modulari, funzionalmente autonomi ed aventi in comune il setto murario trasversale di divisione, organizzati lungo un percorso di impianto di mezzacosta parallelo alle curve di livello (un'unica copertura si estende a coprire più elementi modulari) od in leggera pendenza (i singoli elementi modulari presentano coperture distinte per quota e forma).

Questi tipi possono presentarsi sia isolati che all'interno dei nuclei. Il corpo può essere semplice o doppio. Gli edifici sono in genere articolati su due piani. In alcuni casi è presente il piano seminterrato per sfruttare al massimo il dislivello del terreno.

I meccanismi di collegamento verticali sono contenuti all'interno dell'edificio. Possono essere presenti collegamenti verticali esterni sino al primo piano. In questo caso il sistema di scale, addossato alla facciata dell'edificio, è in muratura con parapetto pieno o formato da pilastri in muratura collegati da ringhiera metallica. Le coperture sono a doppia falda con colmo parallelo alle facciate ed equidistante da queste con inclinazione compresa tra 25 e 30 gradi.

Le bucatore, generalmente binate hanno l'altezza armonicamente prevalente sulla larghezza secondo rapporti dimensionali tradizionalmente diffusi. Le bucatore di questo tipo (nei casi esistenti) hanno larghezza inferiore al metro e altezza non superiore a m. 1,50 .

Aggregazione di crinale: B2

Rappresenta l'evoluzione dell'accorpamento del tipo base, cresciuto organicamente lungo percorsi di crinale, in genere è costituito dalla ripetizione modulare di cellule edilizie elementari. E' presente una serialità di elementi, costituiti dalla rifusione di due cellule frontali generalmente a corpo doppio, funzionalmente autonomi ed aventi in comune il setto murario trasversale di divisione. Le unità edilizie sono organizzate

lungo un percorso di distribuzione perpendicolare alle curve di livello. Il loro sfalsamento altimetrico varia quindi in funzione della pendenza.

I meccanismi di collegamento verticali sono contenuti all'interno dell'edificio. Possono essere presenti collegamenti verticali esterni sino al primo piano. In questo caso il sistema di scale è addossato ad un muro dell'edificio.

Le coperture sono prevalentemente a falda con inclinazione compresa tra 25 e 30 gradi. Possono essere presenti tratti di copertura piana se accessibili dalle cellule confinanti.

Le bucatore, generalmente binate, per ogni singola unità abitativa, hanno l'altezza armonicamente prevalente sulla larghezza secondo rapporti dimensionali tradizionalmente diffusi.

Rifusione in linea: B3

Sono l'evoluzione plurifamiliare dei tipi B1 – B2. Sono generalmente inclusi nei nuclei e costituiti da 2 a 4 cellule frontali a corpo doppio. Spesso si incontra la mezza cellula per il vano scala.

Edificazione con due o tre piani oltre al piano terra. E' presente uno sviluppo del corpo di fabbrica parallelo alla strada, tetto a due falde con linea di colmo parallela al fronte principale. Questo tipo, di norma allineato su percorso, presenta la facciata sulla strada generalmente lineare con allineamenti verticali e orizzontali delle finestrate. Le scale sono di norma contenute all'interno dell'edificio. Possono essere presenti poggioni di limitate dimensioni, ordinatamente inseriti nel disegno di facciata. I fronti non affaccianti sulla strada sono spesso più articolati essendo stati spesso oggetto di interventi di superfetazioni o crescite organiche. Di norma questo tipo presenta sedime originario caratterizzato da forme semplici e lineari.

Aggregazioni complesse: B4

Le aggregazioni di diverse tipologie edilizie in sviluppo seriale o d'angolo, rappresentano il livello più complesso del processo tipologico. E' un'ulteriore evoluzione dei tipi precedenti a corpo doppio con vano scala che serve più appartamenti per piano.

Questi tipi edilizi si trovano allineati lungo i percorsi di mezzacosta o di crinale. I piani residenziali non sono mai superiori a tre.

TIPO ISOLATO A VILLA RURALE (Tipo C)

Il tipo corrisponde ad edifici monofamiliari, con un numero variabile di cellule frontali (da due a tre con la possibilità della mezza), anche di dimensioni diverse tra loro, a

doppio corpo, generalmente con un solo piano di abitazione sopra a quello terreno adibito a funzioni di servizio (magazzini, cantina, ecc. ...), o residenziali in virtù della collocazione rispetto al percorso.

Infatti se l'edificio si trova in adiacenza a percorsi principali il piano terreno può ospitare funzioni commerciali o di servizio .

In questa tipologia, più che nelle precedenti, si riscontra la perdita di alcuni caratteri costruttivi peculiari dell'area territoriale a vantaggio dell'importazione di caratteri formali e dell'uso di materiali estranei alla tradizione locale come le aperture eccessive con prevalenza della dimensione orizzontale su quella verticale; l'immotivata articolazione delle piante, l'ingiustificata forma delle coperture; un indiscriminato uso delle forme aggettanti ecc.

Gli interventi di recupero degli edifici esistenti o quelli di nuova costruzione dovranno tendere a riprodurre le tipologie edilizie entro livelli di maggiore coerenza formale con le caratteristiche tipologiche e costruttive descritte nelle presenti norme.

EDIFICI PRODUTTIVI O SPECIALI

Gli edifici speciali ovvero a esclusiva destinazione commerciale, produttiva o agricola (stalle o ricoveri di grandi dimensioni) devono correlarsi in maniera organica con il tessuto insediativo circostante: sono da evitarsi dimensioni e soluzioni formali che determinino rapporti di "fuori scala" degli edifici in esame con i circostanti.

Questi manufatti dovranno avere preferibilmente tetto a falde con profondità della singola falda non superiore a m. 6,00, il singolo corpo di fabbrica non potrà avere una lunghezza maggiore di m 30,00. Non sono ammessi edifici con elementi metallici (ad eccezione del rame) né di tamponatura né di copertura.

Le pareti verticali dovranno essere in muratura e regolarmente intonacate o costruite in pietra a vista o in blocchi di argilla espansa del tipo a faccia vista.

Art. 27 INCREMENTI O MODIFICHE DEI VOLUMI ESISTENTI

Gli aumenti o le modifiche ai volumi esistenti non dovranno avere forma di SUPERFETAZIONI o aggiunte non organiche, ma dovranno essere coerenti con gli schemi tipologici allegati e rientrare nelle definizioni e nei criteri di seguito esposti.

CRITERIO 1: AGGIUNTA SERIALE DI CELLULE AGGREGATIVE AL CORPO DI FABBRICA

La linea di gronda dei nuovi volumi deve trovare precisi riscontri e rapporti planimetrici e altimetrici con quelli attigue.

La copertura dei nuovi volumi deve rappresentare preferenzialmente la continuazione

della copertura dell'edificio di appartenenza o non avere con essa una differenza di quota superiore a quella relativa ad un piano abitativo; salvo i casi di edifici su percorso in pendenza.

La copertura dei nuovi volumi, ovvero di quelli ristrutturati, può essere rappresentata anche da terrazzo praticabile.

CRITERIO 2: AUMENTO O DIMINUZIONE MEDIANTE AVANZAMENTO O ARRETRAMENTO DEL FRONTE COSTRUITO

L'intervento può riguardare una o più cellule e può interessare il suo o loro sviluppo verticale in maniera totale o parziale ma deve tendere alla regolarizzazione generale del fronte. A questo scopo occorre che i nuovi volumi presentino planimetricamente e altimetricamente allineamenti evidenti con le parti a loro attigue.

La copertura dei nuovi volumi deve rappresentare la continuazione della copertura della schiera di appartenenza; nel caso in cui, proseguendo la falda inclinata non si riesca a mantenere un'altezza di piano sufficiente, la linea di gronda dovrà essere alzata e con essa l'intera copertura, fatto salvo il rispetto dei limiti di aumento volumetrico e la compatibilità ambientale di quest'ultima sopraelevazione.

La copertura dei nuovi volumi può essere rappresentata da terrazzo praticabile se addossata in uno o più lati ad un corpo di fabbrica più alto di almeno un piano.

CRITERIO 3: SOPRAELEVAZIONE DI CELLULE ESISTENTI

La linea di gronda dei nuovi volumi dovrà, in linea di massima, trovare riscontri e rapporti planimetrici e altimetrici non casuali con quelle attigue.

Nei nuclei storici (NS) la sopraelevazione è ammessa soltanto se funzionale al raggiungimento dei limiti regolamentari ai fini della agibilità ovvero della abitabilità del sottotetto.

A prescindere dal tipo di logica aggregativa, i prospetti dei nuovi volumi o le modificazioni prospettiche dei volumi esistenti, laddove ammesse, devono presentare analogie evidenti con i prospetti attigui esistenti; i collegamenti verticali possono essere rappresentati da scale esterne sino al primo piano fuori terra se armonicamente inserite nel disegno di facciata.

Art. 28 NORME DI CONFORMITÀ RELATIVE AI CARATTERI COSTRUTTIVI

TIPOLOGIA DEI RIVESTIMENTI MURARI DEGLI EDIFICI

1. INTONACI O PARTI A VISTA DI MURATURE

Di norma, per gli edifici esistenti, è da evitare la completa intonacatura privilegiando il ripristino parziale, con riprese che devono essere il più possibile simili all'originale.

Possono essere utilizzati procedimenti di consolidamento mediante applicazione di impregnanti polimerici.

Nel caso di rifacimenti totali, ovvero di nuove costruzioni, gli intonaci devono essere costituiti prevalentemente a base di malte di calce e ultimati in arenino alla genovese con finitura a frattazzo.

Non sono consentiti rivestimenti in ceramica, in marmo, in mattoni, in pietra ad "opus incertum" o a giunti rilevati in cemento, nonché le zoccolature ad intonaco di cemento strollato (ad effetto rustico).

Le zoccolature esterne possono essere realizzate con lastre regolari di ardesia o di altra pietra presente nella tradizione locale o finite ad intonaco con colorazione diversa da quella soprastante.

2 MURATURE IN PIETRA A VISTA

Le murature esistenti esterne, se in pietra a vista o ad intonaco rustico, (malta grossolana e pietra a vista) devono essere conservate ed opportunamente ripulite e trattate, Nel caso in cui siano state originariamente intonacate, ed in seguito alla prolungata assenza di manutenzione risultino attualmente in pietra a vista, è consentito il ripristino della situazione originaria mediante intonacatura "rasapietra" nei modi descritti al precedente punto 1.

Il contorno delle bucatore può comunque essere incorniciato mediante differente tinteggiatura (preferibilmente bianca) rispetto alle murature circostanti o nel caso di murature in pietra a vista può essere incorniciato da una striscia di circa cm 15 di intonaco.

Le nuove murature in pietra a vista dovranno essere costruite in pietra o con altra tecnologia e poi rivestite con contromuro in pietra. La pietra dovrà essere in conci in cui la dimensione orizzontale è maggiore di quella verticale e i giunti di malta non dovranno essere visibili.

3 TINTEGGIATURE DI EDIFICI

In caso di tinteggiatura degli edifici deve essere effettuata una campionatura dei colori da sottoporsi all'approvazione dell'Ufficio Tecnico Comunale. Le tinteggiature delle

facciate degli edifici devono essere eseguite, preferibilmente a fresco, con pitture inorganiche al silicati di potassio o a calce.

i colori preferibili, in armonia con gli edifici esistenti, e nelle tonalità del repertorio tradizionale, possono variare tra le gamme dei rosa, del giallo/rosso e delle terre in genere se di colore chiaro. i colori da usarsi devono essere riferiti al recupero (per quanto possibile) delle tracce di tinteggiatura reperibili sulle facciate. Per le facciate con decorazioni dipinte (marcapiani, comici di finestre e porte, cantonali) è indispensabile un ripristino senza semplificazioni di forme e colori o modifiche, a meno che queste ultime siano tese a recuperare le decorazioni originarie.

Non sono consentite tinteggiature plastiche al quarzo, tinte epossidiche, spatolati, graffiati acrilici ed ogni altra pittura con effetti di rilievo, grane e corrugamenti artificiali, e comunque qualsiasi altro genere di tinte impermeabili che non permettano la traspirazione del muro.

4 CORNICIONI, GRONDE, PLUVIALI

La sporgenza delle falde dal filo dalla muratura perimetrale è ammessa soltanto nella direzione di scarico delle acque piovane; in tal caso deve essere contenuta nella misura massima di 50 cm, compresa l'eventuale gronda.

Nel caso di interventi sull'esistente sono fatte salve particolari sagomature e modanature preesistenti. che dovranno essere riprese senza semplificazioni.

I canali di gronda ed i pluviali devono essere realizzati in rame o lamiera zincata e verniciata a sezione rotonda. Non sono consentiti canali o tubi di materiale plastico.

Art. 29 COPERTURE

In generale le tetto deve essere corrispondente al perimetro del sottostante edificio.

Le coperture possono essere:

a terrazzo praticabile,

a falda unica,

a due falde,

a falde raccordate.

Nel caso di tetti a falde la linea del colmo deve essere sempre parallela al lato più lungo dell'edificio le due falde non possono avere sfalsamenti. In generale ogni corpo di fabbrica deve avere un'autonoma copertura. Sono ammesse coperture di più corpi di fabbrica a più falde raccordate soltanto nel caso in cui la linea di gronda si sviluppi tutta alla stessa quota. In ogni caso la sporgenza delle falde deve avvenire solo nel senso di scarico delle acque e comunque l'aggetto non potrà essere superiore a cm. 50. Sugli altri lati la falda deve essere a filo con la parete ad eccezione di limitate

sporgenze tecnologiche (massimo 10 cm). La pendenza delle falde non può essere interrotta. L'inclinazione delle falde di uno steso corpo di fabbrica deve essere la stessa. La copertura di un corpo di fabbrica con una sola falda può avvenire soltanto qualora la falda medesima non superi 6 mt di lunghezza nel senso dello scarico delle acque con pendenza massima del 30%. I manti di copertura dei tetti a falde dovranno essere in ardesia naturale oppure in cotto ad effetto policromo.

In caso di coperture piane, non sono ammesse sporgenze rispetto al perimetro degli edifici; eventuali cordoli o muretti connessi alle tecnologie di impermeabilizzazione adottate, dovranno essere complanari con la superficie dei prospetti. I manti di copertura dei tetti piani dovranno essere in cotto (campigiane) o in pietra naturale con esclusione di ogni materiale ceramico o in generale riflettente.

L'inclinazione delle falde deve, in linea di massima, riprendere quella precedente; in caso di sostituzione o nuova costruzione deve essere compresa tra i 25 e 35 gradi.

I manti delle coperture a falde devono essere eseguiti in lastre di ardesia o tegole in laterizio.

Nel primo caso le lastre saranno posate mediante ganci o malta con sovrapposizione doppia o tripla. Sulle linee di colmo e all'intersezione di falda dovranno essere posti coppi in laterizio.

Nel caso di copertura in laterizio, è possibile eseguire in abbadini di ardesia la fascia di copertura attigua alla gronda per una profondità di 40 cm.

Non sono consentite coperture in lastre ondulate (ondulux, lamiere ecc.), materiali plastici in genere, coppa alla francese, laterocemento e materiali Simili.

E' consentita, se in accordo con i caratteri tipologici e costruttivi dell'edificio, la sostituzione di coperture piane in coperture a falde con conseguente sostituzione del manto di copertura con lastre in ardesia o cotto.

E' consentito altresì il mantenimento di coperture piane laddove esistenti; in questo caso le protezioni perimetrali possono essere in muratura o in pilastri in muratura e ringhiera metallica.

In caso di coperture piane praticabili i parapetti devono essere in muratura piena, intonacati e tinteggiati come le parti sottostanti delle pareti verticali oppure costituiti da pilastri in muratura collegati da ringhiere metalliche costituite preferibilmente da piattina metallica opportunamente sagomata secondo i modelli tradizionali.

Le coperture piane devono avere pavimentazione come prescritto al punto 2 del successivo art. 30. I camini e sfiati devono essere realizzati preferibilmente secondo i modelli tradizionali locali, a sezione quadrata in muratura intonacata e testa coperta in lastre di ardesia o tegole marsigliesi, in sintonia con il manto di copertura. E' altresì consentita l'installazione di camini prefabbricati (anche di tipo triestino) in cotto di sezione rotonda o la costruzione di camini finiti al colmo con lastra di ardesia sormontata da struttura piramidale di mattoni pieni.

Le canne fumarie devono essere comunque incassate nelle murature verticali fatto salvo il caso in cui ci si trovi in presenza di murature storiche, in pietra di notevole spessore: in questa eventualità, la canna fumaria può rimanere esterna al corpo dell'edificio, ma deve essere adeguatamente intonacata e la sua parte terminale, in basso, deve poggiare su apposita mensola in muratura, sagomata secondo i modelli tipici dell'architettura tradizionale.

Art. 30 CARATTERISTICHE ESTERNE

1. SUPERFICI ESTERNE

Il trattamento delle superfici esterne degli edifici dovrà essere tale da garantirne il minor impatto visivo. Si dovranno quindi evitare superfici riflettenti (pietre lucidate, superfici metalliche, ceramiche, ecc.) Le superfici vetrate di grande impatto visivo dovranno essere opportunamente schermate. Le superfici murarie dovranno essere in linea di massima ad intonaco o con pietra naturale a vista con esclusione di ogni rivestimento di tipo ceramico. Sono comunque da usarsi preferibilmente materiali della tradizione locale (pietra a spacco, legno, ardesia, e intonaco in arenino fine del tipo "alla genovese") in quanto maggiormente compatibili con le caratteristiche ambientali della zona. Le superfici murarie potranno essere tinteggiate soltanto con materiali di origine naturale quali silicati o silossani, con esclusione di ogni materiale di tipo acrilico e non traspirante. I colori delle tinteggiature esterne dovranno essere di gradazione tenue ed appartenere alla gamma delle terre.

2. AGGETTI

È escluso l'uso di balconi aggettanti; terrazzi potranno essere ricavati mediante lo sfalsamento dei corpi di fabbrica. I parapetti dovranno essere preferibilmente in muratura; eventuali ringhiere in metallo o in legno od in materiali misti sono consentite ma dovranno essere improntate ad un disegno semplice, tale da non appesantire visivamente il prospetto.

3. LOGGE E PORTICATI

Sono ammesse le logge ed i porticati. I porticati non possono avere più di due campate consecutive sullo stesso lato e, complessivamente uno sviluppo non superiore a m. 10.

Nel caso di porticati con elementi ad arco la larghezza dell'arco non può superare i $\frac{3}{2}$ dell'altezza. In ogni caso la sezione del pilastro su cui poggia l'elemento ad arco non può avere lati inferiori a cm. 60. I porticati e le logge ad arco devono essere

sormontati da coperture a terrazzo praticabile o da un vano abitato. Non sono consentiti porticati e logge ad arco sormontate da coperture a falde.

4. SCALE ESTERNE

Le scale esterne devono essere aderenti ad un lato dell'edificio. In ogni caso devono essere realizzate con struttura di tipo murario e a parapetti pieni. Non sono ammessi elementi a sbalzo.

5. BUCATURE

Negli edifici esistenti le bucatore devono mantenere i rapporti dimensionali presenti attualmente nell'edificio di appartenenza. In generale per le nuove costruzioni e per quelle esistenti, i contorni delle bucatore devono avere i seguenti casi:

- i mezzanini di porte o finestre devono essere trattati ad intonaco o con lastra di materiale lapideo, di spessore limitato e non aggettante sulla facciata;
- davanzali e soglie devono essere esclusivamente in marmo bianco o ardesia (salvo preesistenze storiche);
- gli stipiti delle finestre devono essere rifiniti ad intonaco;
- stipiti e pilastrate delle porte devono essere trattati ad intonaco o con lastra di ardesia o marmo bianco non aggettante sulla facciata.

6. INFISSI ESTERNI

Per tutti gli interventi costruttivi nell'ambito del territorio comunale per gli infissi esterni valgono le seguenti caratteristiche:

- *LE PERSIANE* devono essere dei tipo tradizionale alla genovese a stecca aperta, con voletto rialzabile, eseguite in legno, alluminio o PVC verniciati preferibilmente in colore verde scuro (verde imperiale). Non sono consentite persiane avvolgibili e materiali quali alluminio anodizzato naturale o brunito.
- *LE FINESTRE E PORTE-FINESTRE* devono essere dei tipo a telaio e contro telaio in legno (o alluminio, PVC, o similari) verniciato. Le ante mobili vetrate devono rispettare le caratteristiche dei modelli tradizionali locali e preferibilmente non devono essere superiori al numero di due. I pannelli vetriati possono essere interrotti da traverse orizzontali.
- *LE PORTE TRADIZIONALI DI ACCESSO ALLE ABITAZIONI* sono previste in legno o metallo con verniciatura opaca o tinteggiate a smalto con i colori della tradizione locale (verde scuro, grigio o marrone). Non sono consentiti portoncini in alluminio anodizzato naturale o brunito ed in materiale plastico anche se ad imitazione del legno.
- *PORTE DI ACCESSO A FONDI, CANTINE, AUTORIMESSE* Sono ammesse porte in legno o rivestite in legno ad una o più ante, purché realizzate con le caratteristiche indicate al punto C4. Sono consentite le porte ad apertura a

bilico (basculanti). Non sono consentite porte metalliche a scorrimento tipo: saracinesche, cancelli estensibili etc.

- PORTE DI ACCESSO AGLI ESERCIZI COMMERCIALI sono ammesse in legno a più ante con l'inserimento di pannelli a vetri trasparenti. Tali serramenti potranno essere integrati da cancelli di ferro nelle forme e nei colori tradizionali locali posizionati sul filo esterno della muratura perimetrale.

Art. 31 RAMPE E SCALE ESTERNE DEGLI EDIFICI E SISTEMAZIONI ESTERNE

1. SCALE E RAMPE ESTERNE, GRADINI DI ACCESSO ALLE ABITAZIONI

Le scale esterne non possono essere a sbalzo ma devono essere appoggiate su muretto perimetrale che può costituire anche protezione laterale se innalzato in maniera completa o limitatamente a pilastri ad opportuna altezza. Sono ammesse scale a sbalzo solo se funzionali a mantenere passaggi sottostanti esistenti.

Le scale esterne devono preferibilmente essere collocate in aderenza ad un muro dell'edificio.

Sono ammessi i materiali di rivestimento di tradizione locale quale l'ardesia, il marmo bianco, la pietra locale, l'arenaria; non sono consentiti rivestimenti in ceramica, in gres, o altri materiali sintetici.

2. PAVIMENTAZIONI E SISTEMAZIONI ESTERNE

I materiali utilizzabili per i rivestimenti, le lastricature e la ultimazione delle sistemazioni esterne devono essere: ardesia, arenaria, cotto (mattonato), piastrelle di cemento, ciottoli, terreno naturale. I parapetti di scale esterne e terrazzi dovranno essere in muratura intonacati ed eventualmente protetti con lastre di ardesia, marmo o arenaria. Non sono consentiti parapetti in cemento prefabbricati traforati.

Sono consentite ringhiere metalliche per balconi e poggiali a sbalzo sulla facciata.

Non sono consentite pavimentazioni esterne in ceramica e grès, ma esclusivamente in materiale lapideo naturale..

Art. 32 INSEGNE TENDE E PERGOLE

1. INSEGNE E TENDE

Le insegne devono essere dipinte direttamente sul muro o su pannelli e supporti (in legno, ardesia, ceramica, metallo) affissi agli stessi e comunque, se a bandiera, non sporgenti oltre cm 60 dal filo esterno delle murature.

Non sono ammesse insegne al neon a illuminazione interna diffusa

Le tende devono essere realizzate con tela di colore naturale, montate su strutture leggere e di limitata estensione.

Le intelaiature non devono recare deturpamenti agli edifici e devono essere realizzate con materiali e tinte appropriati. Non sono consentiti pannelli verticali che precludano la percezione visiva degli spazi pubblici.

2. PERGOLATI E TETTOIE ESTERNE

I pergolati possono essere consentiti se di dimensioni e forme compatibili con gli edifici e comunque da realizzarsi esclusivamente con strutture in legno o in metallo verniciato. Non sono consentiti tamponamenti verticali né coperture orizzontali. Le tettoie esterne sono consentite se armonicamente inserite nel complesso dell'edificio.

Art. 33 RECINZIONI E MURI DI CONTENIMENTO

1. RECINZIONI CHIUSE

Le recinzioni chiuse rappresentano la tipologia della recinzione fondiaria in ambiente rurale ligure e contribuiscono a determinare l'ambiente delle "crose"; esse sono costituite da muratura piena con altezza non superiore a cm 200. La muratura può essere finita a intonaco costituito prevalentemente a base di malte di calce e dunque ultimato in arenino alla genovese con finitura a frattazzo, oppure può essere lasciata in pietra a vista senza giunti in rilievo. La sommità non potrà essere rivestita se non a intonaco.

2. RECINZIONI APERTE RURALI

Esse dovranno essere costituite da un basamento in muratura di altezza massima di cm. 50 sormontato da elementi incrociati in legno o rete metallica con annessa siepe arbustiva costituita da essenze arboree preferibilmente autoctone.

3 MURI DI CONTENIMENTO

I muri di contenimento devono essere realizzati in pietra a spacco o comunque rivestiti da contromuro in pietra. Nel conci in pietra la dimensione orizzontale deve essere prevalente su quella verticale e non devono essere visibili i giunti in malta.

La loro altezza massima fuori terra deve essere contenuta entro i limiti di cui al precedente art. 22 e, in caso di necessità di opere di contenimento di altezza maggiore, la sostituzione può avvenire mediante interruzione del muro di contenimento e continuazione in posizione arretrata rispetto al tratto sottostante; la distanza tra le opere murarie deve essere superiore a m. 1,00 in modo da ottenere una sistemazione finale a gradoni.

Art. 34 MANUFATTI DI SERVIZIO E IMPIANTI TECNOLOGICI

Tutti i manufatti tecnici connessi alla conduzione agricola (magazzini per ricovero attrezzi, fienili, legnaie, pollai, forni a legna ecc.) dovranno essere realizzati esclusivamente in legno o muratura con coperture in cotto o ardesia, le murature dovranno essere rifinite come indicato ai precedenti articoli.

I serbatoi per GPL (bomboloni) dovranno essere esclusivamente di tipo interrato. I serbatoi, le vasche, le piscine (di dimensione massima m.10 x m.15) potranno essere realizzati a condizione che siano correttamente inseriti nell'ambiente, siano possibilmente ricavati nel profilo del terreno naturale e, per le parti a vista, rivestiti in pietra naturale e schermati da adeguata barriera vegetale.

TITOLO IV

NORME GEOLOGICHE D'ATTUAZIONE

Art.35 NORME GEOLOGICHE DI CARATTERE GENERALE

Le seguenti norme riguardano specificatamente, per quanto concerne gli aspetti geologici, la salvaguardia e la valorizzazione del territorio comunale come derivato dalle verifiche ed analisi condotte al fine di individuare la propensione al dissesto del territorio e la conseguente suscettività d'uso come meglio sintetizzato per ambiti omogenei nelle tavole A15 e A16. Esse costituiscono, a tutti gli effetti, parte integrante delle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Generale Comunale, in osservanza della Circolare Regionale n.2077 del 27.04.1988, relativa alla applicazione dell'art. 31 della Legge Regionale n.24 del 08.07.1987.

La recente approvazione da parte dell'Amministrazione Provinciale dei Piani di Bacino per la Tutela del Rischio Idrogeologico (di cui all'art. 1, comma 1 del D.L. 11/06/1998 n. 180 convertito in legge 03/08/1998 n. 267 e s.m.) ha avuto come conseguenza la formazione di uno strumento conoscitivo, normativo e tecnico operativo, con valore di piano territoriale di settore, in grado di fornire la pianificazione e la programmazione di azioni e di norme d'uso relative alle aree suscettibili di dissesto idrogeologico finalizzate alla conservazione, alla difesa ed alla valorizzazione del suolo, tenendo conto delle caratteristiche fisiche ed ambientali del territorio.

Ai sensi della L. 183/1989 il Piano di Bacino è uno strumento sovraordinato per le parti prescrittive agli altri strumenti di pianificazione settoriale ed urbanistica, con effetto di integrazione e di prevalenza, in caso di contrasto, della pianificazione territoriale di livello comunale. Nella fattispecie, per quanto interessa il territorio comunale, esso rientra in massima parte nel Piano di Bacino del torrente Sciusa e, per settori marginali, anche in quelli dei torrenti Quiliano e Crovetto.

Ciò premesso i contenuti del Progetto Definitivo fanno pertanto riferimento a quanto previsto dai relativi Piani di Bacino interessati, specificatamente per quanto riguarda l'individuazione delle aree a maggiore rischio di dissesto idrogeologico e la stesura del presente articolato normativo.

Le presenti norme forniscono indicazioni relative sia alle metodologie geognostiche che si rendono necessarie in conseguenza delle problematiche geologiche e geologico-tecniche emerse, sia ai diversi livelli di approfondimento che gli accertamenti dovranno conseguire in funzione dei vari stadi di pianificazione e di progettazione urbanistico-edilizia.

Il presente articolato regola inoltre, sempre per gli aspetti geologici, gli interventi sul suolo o nel sottosuolo secondo quanto previsto dal D.M. LL.PP. 11.03.88, costituendone l'applicazione sia a livello progettuale, sia esecutivo.

Infatti l'osservanza del citato D.M., al di là dei contenuti specifici delle verifiche, per i quali si rimanda alla normativa che segue, produce le seguenti obbligatorioità:

- a) presentazione, all'atto della richiesta di titolo abilitativo, della documentazione geologica e geologico-tecnica prescritta e redatta da un geologo iscritto al relativo Albo Professionale, pena la non completezza dell'istanza presentata all'Amministrazione Comunale ed il mancato rilascio del titolo abilitativo;
- b) attuazione, in sede realizzativa, delle prescrizioni di ordine geologico-tecnico conseguenti alle verifiche realizzate a tale titolo e delle eventuali altre prescrizioni dello stesso tipo introdotte dall'Amministrazione Comunale in sede di approvazione urbanistica o di rilascio di titolo abilitativo;
- c) produzione, nei casi a seguito specificati, in sede di richiesta di abitabilità o di agibilità, di una sintetica relazione di "*fine lavori*" redatta ancora, per quanto di competenza, da parte di un geologo abilitato ed attestante l'attuazione suddetta o l'attuazione, in variante, di motivate soluzioni alternative e/o differenziate.

Si precisa peraltro che la Civica Amministrazione in ogni fase dell'iter approvativo o realizzativo di un qualsiasi intervento edilizio-urbanizzatorio, potrà richiedere integrazioni di indagini, rispetto a quelle indicate in appresso al fine di conformare la posizione del Richiedente ad eventuali aggiornamenti normativi in materia.

Per verificare la compatibilità e l'adeguatezza della documentazione geologica nonché l'ammissibilità degli interventi esaminati, la Commissione Edilizia Comunale dovrà comprendere al suo interno un geologo iscritto all'Albo Professionale.

Va infine evidenziato che la valenza dei dati e delle prescrizioni contenute nel presente lavoro deve essere rapportata alla scala di indagine propria del Piano Urbanistico Comunale; il significato "*areale*" delle indicazioni non contrasta pertanto con l'eventualità che all'interno di una zona comunque classificata, a seguito di indagini di maggior dettaglio, relative a Piani Urbanistici Operativi (nel seguito indicati come P.U.O.) o di progettazioni esecutive, si riscontrino situazioni diversamente classificabili.

Art.36 STRUTTURAZIONE DELLE NORME.

La presente normativa è stata strutturata su due diversi livelli:

- 1) prescrizioni a carattere generale e norme relative ai P.U.O. valide comunque su tutto il territorio comunale (successivi articoli 37 e 38);
- 2) norme specifiche, corrispondenti alle diverse zone in cui è stato suddiviso il territorio comunale in termini di "*propensione al dissesto*", come riportate nella specifica cartografia (Tavola A15) e successivamente esplicitate in categorie a diversa suscettività all'uso urbanistico (Tavola A16); articoli dal 39 al 46..

La strutturazione di queste ultime è stata articolata su cinque diversi livelli di disposizioni, ciascuno dei quali corrispondente alle varie zone riportate in cartografia (Tavola A16) in funzione della crescente complessità delle problematiche geologiche e geotecniche e degli accertamenti e verifiche da effettuare per la realizzazione dell'intervento.

Ogni articolato è stato suddiviso in due parti; nella prima vengono indicate le specifiche caratteristiche geologiche di ogni zona che dovranno essere accertate e definite nel dettaglio attraverso le indagini geologiche; nella seconda vengono indicati gli accertamenti geologici e la documentazione da presentare per ogni tipo di istanza e livello progettuale.

Le indagini dovranno essere estese a tutta l'area interessata dall'intervento nonchè ad un suo congruo intorno, ovvero a tutta l'unità fisiografica elementare in cui si inserisce il sito in questione (area di possibile influenza), valutando sia lo stato di fatto, sia la situazione conseguente alle modificazioni che si intendono realizzare.

Art. 37 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE.

37.1 - Ambito di applicazione.

Le presenti norme si applicano a tutte le opere pubbliche e private da realizzare nel territorio del Comune di Vezzi Portio, che comportino interferenze con il suolo ed il sottosuolo e sono relative alle indagini sui terreni, sulle rocce ed alla stabilità dei pendii naturali e delle scarpate di cui al D.M. LL.PP. 11.03.1988.

Esse si applicano alle fattispecie indicate nei diversi decreti ministeriali applicativi della legge n.64 del 02.02.1974; del D.M. 2 agosto 1980 (ponti stradali); del D.M. 12 dicembre 1985 (tubazioni, acquedotti, fognature), del D.M. 20 novembre 1987 (edifici in muratura e loro consolidamento) e del D.M. 3 dicembre 1987 (costruzioni prefabbricate) e alle loro eventuali successive modificazioni e/o integrazioni oltre che per la progettazione, esecuzione e collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione.

37.2 - Interventi in zone miste.

Nel caso in cui il progetto da sottoporre ad approvazione insista su terreni appartenenti a zone con diversa "susceptività d'uso", per gli adempimenti di tipo geologico, dovrà essere fatto riferimento alle prescrizioni più cautelative relative alla zona che presenta maggiori problematiche geologiche.

Qualora inoltre si fosse in presenza di interventi a prevalente sviluppo lineare o arealmente molto estesi, ricadenti in aree a diversa susceptività d'uso per i quali non venga constatata la interferenza tra i singoli settori, si dovrà applicare il regime normativo più restrittivo per ogni settore morfologicamente omogeneo, suddiviso sulla base delle linee orografiche (fondovalle e spartiacque).

37.3 - Responsabilità ed obblighi.

Il Committente, titolare del titolo abilitativo ad edificare, il professionista incaricato degli accertamenti geognostici e geotecnici, il progettista degli interventi sia sul suolo, sia nel sottosuolo ed il direttore dei lavori, sono responsabili, per quanto di rispettiva competenza, di ogni inosservanza alle presenti norme, così come delle modalità esecutive che siano state fissate nel titolo abilitativo.

E' obbligatoria la messa in atto di tutte le indicazioni e prescrizioni contenute nelle relazioni geologiche e geologico-tecniche allegate alle istanze urbanistico-edilizie nonché delle eventuali prescrizioni dello stesso tipo introdotte dall'Amministrazione Comunale in sede di approvazione urbanistica o di rilascio di titolo abilitativo.

37.4 - Norme di salvaguardia idrogeologica ed idraulica.

37.4.1 - Impermeabilizzazioni.

Nell'intero territorio comunale il rilascio o l'adozione di atti di assenso relativi a nuove edificazioni o trasformazioni d'uso di aree pubbliche o private, deve essere subordinato all'individuazione di interventi atti a limitare l'impermeabilizzazione superficiale ed a controllarne gli effetti.

La realizzazione di interventi che comportino nuove superfici impermeabilizzate o comunque riduzioni dell'attuale permeabilità del suolo e/o del sottosuolo, complessivamente superiori a 300 m², dovranno prevedere l'inserimento di opere di regolazione e convogliamento delle acque, atte a rallentare e controllarne lo smaltimento.

I nuovi spazi pubblici o privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità, dovranno essere anch'essi realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione e la ritenzione temporanea delle acque in idonee reti di regolazione e drenaggio.

Di regola i contributi di afflusso idrico delle aree oggetto di intervento dovranno rimanere a carico del bacino idrografico di naturale competenza.

Per interventi che comportino nuove superfici impermeabilizzate o comunque riduzioni dell'attuale permeabilità del suolo e/o del sottosuolo, complessivamente superiori a 300

m², dovrà essere dimostrato mediante apposita relazione tecnica il diretto convogliamento nelle esistenti reti comunali di smaltimento delle acque di prima pioggia o nei corsi d'acqua.

37.4.2- Dimensionamento delle opere di raccolta e smaltimento delle portate derivanti dalle nuove superfici impermeabilizzate.

Fermo restando il disposto del comma 1, dell'art. 1 del D.P.R. 18 febbraio 1999, n.238, recante norme per l'attuazione di talune disposizioni della legge 5 gennaio 1994, n.36, in materia di risorse idriche, la disciplina vincolistica riguardante le norme generali di carattere idrogeologico si applica ai segmenti di asta fluviale principale (i corsi d'acqua iscritti nell'elenco delle acque pubbliche della Provincia di Savona nonché i corsi d'acqua demaniali) che rivestono una significativa rilevanza idraulica e che sottendono aree scolanti di superficie superiore a 0,10 kmq.

Allo scopo, laddove richiesto e comunque nei casi specificatamente indicati dal punto precedente, dovrà essere predisposta una stima idrologica ed idraulica estesa a tutta la superficie scolante a monte della sezione interessata, da sottoporre alla valutazione della Provincia di Savona che, rilascia le autorizzazioni in deroga purché gli interventi richiesti concorrano a migliorare il deflusso delle piene e riducano significativamente il rischio di inondazione.

La portata di piena da assumere nella progettazione relativa ad opere strutturali è quella con tempo di ritorno duecentennale (T=200) come previsto dallo studio sulla caratterizzazione spaziale delle piogge intense e la regionalizzazione delle portate dei corsi d'acqua liguri realizzati dal C.I.M.A dell'Università di Genova per conto della Regione Liguria e datato 1999. Per ogni altra ulteriore precisazione si rimanda all'allegato n.2 ("Portate di Piena") della Normativa di Piano (approvata con D.C.P. n.47 del 25/11/2003 e s. m. e i.) allegata al Piano di Bacino dei torrenti Sciusa, Crovetto e Quiliano.

Analogamente, con riferimento all'allegato n.3 ("Indirizzi Tecnici per la Redazione di Studi Idraulici") dello stesso documento, potranno essere individuati gli indirizzi a carattere tecnico ed i requisiti minimi degli studi idraulici relativi a progetti di sistemazione idraulica, a richieste di autorizzazioni idrauliche, ad indagini relative a fasce di rispetto, a studi di compatibilità idraulica relativi a nuove infrastrutture in fascia di inondabilità, nonché i franchi di sicurezza minimi da osservare.

Più in generale, per quanto concerne la corretta gestione del territorio sotto il profilo idrogeologico, costituiscono ulteriori importanti documenti di indirizzo tecnico anche gli allegati 1, 4, 5, 6 e 7 della citata Normativa di Piano.

37.4.3 - Smaltimento delle acque nere.

Lo smaltimento delle acque nere provenienti dagli scarichi delle abitazioni o di attività produttive di qualsiasi natura, deve avere luogo direttamente nella rete comunale di

smaltimento della fognatura. Nel caso di distanza o differenza di quota superiori a quelle di legge per l'allacciamento alla pubblica fognatura, è necessaria una progettazione basata su specifica indagine geologica che valuti l'ammissibilità della dispersione per subirrigazione nel sottosuolo delle acque chiarificate (in particolare per le aree ricadenti nelle Zone C identificate dalla tavola A16 come aree ad alta suscettività).

Resta inteso inoltre che tale pratica è da escludersi nelle zone D e E ove la dispersione in profondità di acque potrebbe costituire un elemento predisponente o addirittura scatenante la riattivazione di processi di versante in atto o quiescenti. Per motivi di salute pubblica tale pratica è anche da escludere anche nelle porzioni di territorio comunale ricadenti su litologie carbonatiche sede di impianti carsici.

37.4.4 – Zone di rispetto per pozzi e sorgenti ad uso potabile.

La zona di rispetto (esterna alla zona di tutela assoluta con quest'ultima che è da considerare limitata ad un raggio di 20 m) è costituita dalla porzione di territorio circostante la fonte di prelievo da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata.

Le zone di rispetto dalle fonti di approvvigionamento idrico ad uso potabile sono da intendersi estese per un raggio di 200 m dalla fonte di prelievo; all'interno di tali aree sono vietate la dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurate, gli accumuli e/o lo spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade, la gestione di rifiuti, lo stoccaggio di prodotti e sostanze pericolose, i centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli ed i pozzi perdenti.

Art. 38 - PIANI URBANISTICI OPERATIVI.

Nei casi di aree sulle quali gli interventi modificatori siano soggetti alla preliminare formazione di P.U.O., il progetto urbanistico, da sottoporre ad esame degli organi competenti, dovrà essere corredato di tutti gli elaborati tecnici previsti dalla "*nota circolare*" n.4551 del 12/12/1989 della Regione Liguria, riferita alla legge regionale n. 24 del 08/07/1989, art. 2. La "*nota circolare*" regionale indica che le indagini geologiche a livello di P.U.O., quindi le fasi di progettazione urbanistica, devono adeguarsi a quanto prescritto zona per zona nei diversi paragrafi delle presenti norme.

Il livello di approfondimento delle indagini, in funzione della zonizzazione definita nei paragrafi seguenti, potrà essere articolata su due diversi livelli a seconda che l'area con P.U.O. ricada solo su terreni appartenenti alle zone A e/o B oppure su terreni afferenti alla zona C.

Nel primo caso il livello di approfondimento sarà quello tipico delle relazioni geologiche di massima; esso dovrà peraltro essere poi integrato, in sede attuativa dello strumento urbanistico, in occasione del rilascio dei titoli abilitativi, con le necessarie prospezioni geognostiche, prove geotecniche in situ ed eventuali prove ed analisi di laboratorio e relativa relazione di commento, come preliminarmente indicato nella relazione di massima.

Nel secondo caso il livello di approfondimento degli studi geologici a corredo degli elaborati di progetto di P.U.O. deve essere quello tipico della relazione esecutiva, desunta da prospezioni geognostiche con prove ed analisi puntuali (ad es. scavi, sondaggi, prove penetrometriche, analisi e prove di laboratorio, indagini geofisiche, ecc.). Tali indagini, previa adeguata motivazione possono essere a loro volta articolate secondo due fasi:

- a) fase preliminare: finalizzata alla diagnosi geologica dell'area, che potrà essere eseguita nella fase progettuale urbanistica;
- b) fase esecutiva: finalizzata alle determinazioni puntuali e quantitative conclusive, che dovrà essere eseguita in occasione della progettazione esecutiva e strutturale delle singole opere comprese nel P.U.O.

Qualora il P.U.O. sia riferito ad un singolo edificio o ad un complesso edilizio strutturalmente unitario, le due fasi descritte potranno essere prodotte in un unico elaborato.

La progettazione esecutiva e strutturale dovrà comunque essere completata mediante la presentazione degli approfondimenti relativi alle caratteristiche geologiche riscontrate durante i lavori e di una dettagliata relazione, a firma di geologo abilitato, in ordine agli interventi sul suolo e nel sottosuolo, per la tutela ed il ripristino dell'equilibrio geomorfologico e dell'assetto idrogeologico, redatta e consegnata contestualmente alla dichiarazione di fine lavori.

Qualora invece venissero interessate le Zone D e/o E, ogni intervento dovrà necessariamente e preventivamente acquisire il parere favorevole da parte dell'Autorità di Bacino competente, che dovrà accogliere la richiesta di riqualificazione e di ripermimetrazione in considerazione del grado di pericolosità gravante sull'area, come meglio specificato ai successivi articoli 43 e 44.

Art. 39 - ARTICOLATO NORMATIVO.

La suddivisione nelle varie zone di suscettività d'uso discende dalla sovrapposizione dei vari tematismi che sono stati sviluppati nel corso dell'indagine geologica, geomorfologica ed idrogeologica la cui sintesi, in termini di propensione al dissesto cui è soggetto il

territorio del Comune di Vezzi Portio, viene proposta nella omonima tavola allegata alla presente (Tavola A15).

La suddivisione nei diversi gradi di propensione al dissesto, dato il carattere sovraordinato dello strumento territoriale di settore in materia di rischio idrogeologico, ha pertanto fatto riferimento alla classificazione in diversi ambiti di pericolosità come indicato nei Piani di Bacino di cui è stata indicata una crescente gradualità (da bassa a molto alta). Le classi di pericolosità alta e molto alta discendono direttamente da condizioni di effettiva pericolosità in quanto legate ad episodi esondativi del reticolo idrografico e/o a processi di versante in atto o quiescenti. Va peraltro precisato che la classe a pericolosità alta comprende sia settori ove sono state riscontrate effettive condizioni di quiescenza dei processi di versante, sia settori che presentano caratteristiche idrogeologiche analoghe alle precedenti ma a carico dei quali non si sono mai verificati episodi di dissesto.

Come previsto dalla stessa disciplina dell'assetto geomorfologico, indicata dal Capo III delle *"Norme specifiche per ciascuna categoria di area"* nel caso di propensione al dissesto da bassa a media (Tav. A15) è demandata ai Comuni la definizione della disciplina specifica di queste aree per quanto riguarda la normativa geologica di attuazione dello strumento urbanistico generale. Per tale motivo per le successive classi A e B della Carta della Suscettività d'Uso (Tav. A16), sono state mantenute inalterate le prescrizioni proposte nel Progetto Preliminare.

Per le categorie a maggiore rischio (C, D e E) si è invece fatto necessariamente riferimento a quanto previsto dalla normativa dei Piani di Bacino ed alle limitazioni da essa prevista trattandosi di ambiti ove *"...sono presenti movimenti di massa in atto (Classe E)... o aree in cui sono presenti indicatori geomorfologici diretti, quali l'esistenza di frane quiescenti o segni precursori di movimenti gravitativi (Classe D) o aree in cui sono presenti indicatori indiretti valutabili dalla combinazione di elementi geomorfologici e di uso del suolo anche se prive al momento di movimenti gravitativi (Classe C).*

Si procede ora alla descrizione dell'articolato normativo per ciascuna delle cinque zone così identificate.

Art. 40 - ZONE DI TIPO A: aree a suscettività BASSA; uso non condizionato.

In tali aree l'assetto geologico in senso lato è da ritenersi favorevole a recepire interventi antropici senza richiedere l'esecuzione di particolari approfondimenti inerenti all'assetto geomorfologico ed idrogeologico del territorio ed al relativo grado di pericolosità.

In queste aree le condizioni evidenziate nella zonizzazione non pongono infatti particolari limiti a qualsiasi forma di utilizzazione urbanistica. pertanto gli interventi sono esclusivamente regolamentati dalle disposizioni urbanistico-edilizie del P.U.C.

L'applicazione delle norme del D.M. LL.PP. 11/03/1988 a questa categoria è volta essenzialmente a garantire l'accertamento e la definizione delle problematiche di ordine geologico-geomorfologico e geotecnico, che andranno adeguatamente trattate nella relazione geologia allegata alla domanda di titolo abilitativo.

Gli accertamenti geologici operati nell'area di intervento ed estesi ad un suo adeguato intorno dovranno quindi contenere, quale standard minimo di definizione delle problematiche:

- a) la documentazione cartografica di dettaglio dell'assetto geologico, geomorfologico, idrogeologico e geologico-tecnico;
- b) la documentazione grafica (stratigrafie, sezioni geologico-tecniche, ecc.) necessaria e sufficiente ad illustrare l'assetto ed il comportamento ipotizzabile del substrato roccioso (se presente a profondità non superiore a 5 m) e della relativa copertura; questa potrà essere ricavata anche da spaccati naturali, da trincee o pozzetti esplorativi o da indagini precedenti;
- c) nel caso di interventi che comportano l'esecuzione di sbancamenti significativi (lunghezza superiore a 15 m) e/o con fronti di altezza superiore a 3,50 m, ancorchè gradonati, si dovranno comunque produrre le seguenti documentazioni:
 - per i terreni sciolti, la definizione degli spessori e delle caratteristiche dei materiali di copertura; questi dovranno in questo caso essere determinati mediante prove puntuali (ad es. scavi, sondaggi, prove penetrometriche, analisi di laboratorio, indagini geofisiche, ecc.); il professionista incaricato sceglierà il metodo o i metodi di indagine in rapporto alla effettiva estensione del volume significativo da parametrizzare, inteso in termini geologici e limiti di attendibilità delle correlazioni adottate;
 - per gli ammassi rocciosi, la relativa classificazione e parametrizzazione da effettuare mediante gli usuali metodi della meccanica delle rocce con particolare attenzione alla individuazione di zone alterate a comportamento assimilabile a quelle delle rocce sciolte;
 - la verifica di stabilità dei fronti di scavo effettuata previa considerazione della escursione della falda.

I parametri geotecnici e geomeccanici utilizzati dovranno essere congruenti con quelli adottati dal tecnico progettista per i calcoli e le verifiche delle eventuali opere di sostegno e della loro compatibilità con l'assetto geomorfologico nonchè delle eventuali opere di fondazione.

Ai fini procedurali gli accertamenti e la documentazione predetta potranno essere presentati in una unica relazione a carattere esecutivo al momento del rilascio della relativo titolo abilitativo .

Nelle aree soggette a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. n.44/99, si dovrà produrre anche una relazione di fine lavori, per quanto di competenza del geologo, nella quale si dovrà attestare la corretta esecuzione degli interventi eseguiti sul suolo e nel sottosuolo a garanzia delle opere realizzate nonchè per la tutela dell'equilibrio geomorfologico e dell'assetto idrogeologico ed idraulico della zona di intervento, e l'ammissibilità delle eventuali motivate varianti realizzate.

Art. 41 - ZONE DI TIPO B: Aree a suscettività MEDIA; uso parzialmente condizionato.

Nelle aree ricadenti in questa categoria, le condizioni geologiche rilevate, in senso lato, non pongono in rilievo fenomeni geologici negativi in atto, ma solo possibili problematiche connesse ai rapporti esistenti tra substrato roccioso e coltri o coperture incoerenti o semicoerenti in debole pendio, nonchè difficoltà di ordine geotecnico. Problematiche pertanto eliminabili con interventi di piccola o media difficoltà ed onerosità.

Le problematiche essenziali di questa zona sono legate alla localizzazione in profondità del substrato lapideo della formazione di base e delle caratteristiche geotecniche dei materiali sciolti, per la scelta ed il dimensionamento delle soluzioni fondazionali.

L'applicazione del D.M. 11/03/1988 deve quindi mirare ad accertare la natura potenza, caratteristiche geotecniche ed idrogeologiche delle coperture coerenti e/o semicoerenti superficiali; la natura, giacitura, assetto strutturale, stato di conservazione del substrato roccioso; problemi di equilibrio dei versanti, anche se di debole pendenza, in relazione ad interventi di qualsiasi tipo caratterizzati da scavi di significativa lunghezza (maggiore di 15 m) se connessi con sbancamenti con fronte notevole (superiore a 3,50 m) ancorchè gradonato; valutazioni relative al livello della falda idrica.

Gli accertamenti geologici e geotecnici prescritti per l'area oggetto dell'intervento e per un suo intorno, ritenuto significativo, debbono contenere a livello di standard minimo:

- a) la documentazione cartografica di dettaglio dell'assetto geologico riferita al substrato roccioso ed alle coltri coerenti e semicoerenti di maggior rilievo;
- b) la documentazione cartografica di dettaglio dell'assetto geologico complessivo, della situazione idrologica ed idrogeologica, delle caratteristiche geomeccaniche e delle condizioni geotecniche delle coperture incoerenti e semicoerenti, ricostruita con elementi desunti da rilevamenti eseguiti e/o da bibliografia, nonchè da eventuali prospezioni geognostiche dirette o indirette;
- c) la documentazione grafica (stratigrafie, sezioni geologico-tecniche, ecc.) relativa agli accertamenti nell'ambito del volume significativo del terreno interessato dalle opere, oppure spinti sino al tetto substrato roccioso in posto (se presente a profondità non superiore a 5 m); questa potrà essere ricavata da spiccati naturali, da

trincee o pozzetti esplorativi, da indagini precedenti o da eventuali prospezioni geognostiche dirette o indirette;

d) nel caso di interventi che comportano l'esecuzione di sbancamenti significativi (lunghezza superiore a 15 m) e/o con fronti di altezza superiore a 3,50 m, ancorchè gradonati, si dovranno comunque produrre le seguenti documentazioni:

- per i terreni sciolti, la definizione degli spessori e delle caratteristiche dei materiali di copertura; questi dovranno in questo caso essere determinati mediante prove puntuali (ad es. scavi, sondaggi, prove penetrometriche, analisi di laboratorio, indagini geofisiche, ecc.); il professionista incaricato sceglierà il metodo o i metodi di indagine in rapporto alla effettiva estensione del volume significativo, da parametrizzare, inteso in termini geologici e limiti di attendibilità delle correlazioni adottate;
- per gli ammassi rocciosi, la relativa classificazione e la parametrizzazione effettuate mediante gli usuali metodi della meccanica delle rocce con particolare attenzione alla individuazione di zone alterate a comportamento assimilabile a quelle delle rocce sciolte;
- la verifica di stabilità dei fronti di scavo dovrà essere effettuata previa considerazione della escursione della falda.

I parametri geotecnici e geomeccanici utilizzati dovranno essere congruenti con quelli adottati dal tecnico progettista per i calcoli e le verifiche delle eventuali opere di sostegno e della loro compatibilità con l'assetto geomorfologico, nonché delle eventuali opere di fondazione.

Ai fini procedurali gli accertamenti e la documentazione predetta potranno essere presentati in una unica relazione a carattere esecutivo al momento del rilascio della relativo titolo abilitativo..

Nelle aree soggette a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R.44/99, si dovrà produrre anche una relazione di fine lavori, per quanto di competenza del geologo, nella quale si dovrà attestare la corretta esecuzione degli interventi eseguiti sul suolo e nel sottosuolo a garanzia delle opere realizzate nonché per la tutela dell'equilibrio geomorfologico e dell'assetto idrogeologico ed idraulico della zona di intervento, e l'ammissibilità delle eventuali motivate varianti realizzate.

Art. 42-ZONE DI TIPO C: Aree con suscettività ALTA: uso limitato e condizionato dall'adozione di specifiche verifiche e cautele (aree non di frana quiescente)

Nelle aree di questa categoria le condizioni riscontrate in fase di rilevamento alla scala di P.U.C. (determinate dalla concomitanza di uno o più fattori predisponenti al dissesto come un elevato spessore delle coltri, l'assetto giaciturale sfavorevole dei giunti di

stratificazione e di fessurazione, condizioni poco competenti della massa rocciosa, un elevato grado di pendenza dei versanti, ecc.) pongono alcune limitazioni interpretative, connesse appunto alla scala di esecuzione delle indagini; tuttavia in generale non esistono le premesse per l'insorgere di limitazioni significative nei riguardi del territorio.

Occorre peraltro sottolineare come proprio in funzione delle tipologie relative alle problematiche connesse (zone ad acclività o a propensione al dissesto alte ancorché non interessate da episodi di dissesto), sarà necessario approfondire alcune tematiche connesse a situazioni specifiche. Nello spirito del D.M. 11/03/1988 si dovrà pertanto mirare all'accertamento tra le altre cose delle effettive condizioni di aree ad elevato spessore di coltre che inducano a classificare la zona di intervento tra le aree con potenziali condizioni di instabilità; la natura, la potenza, le caratteristiche geotecniche ed idrogeologiche delle coperture al fine di accertarne le condizioni di equilibrio geomorfologico, prima di qualsiasi intervento modificatorio, e di prevederne il comportamento in rapporto agli interventi previsti; natura, giacitura, assetto strutturale e stato di conservazione del substrato roccioso al fine di garantire la stabilità del versante nel tempo.

In questa categoria di terreni gli accertamenti geologici e geotecnici prescritti per l'area oggetto dell'intervento e per un suo intorno, ritenuto significativo, debbono contenere a livello di standard minimo:

- a) una adeguata documentazione che definisca ed indichi le fasi di indagine preliminari finalizzate agli accertamenti degli aspetti sopra citati;
- b) documentazione cartografica di dettaglio dell'assetto geologico, riferito in particolare modo alle coltri incoerenti o semicoerenti di maggiore evidenza, con particolari approfondimenti orientati a verifiche di affidabilità del substrato roccioso;
- c) documentazione dell'assetto geomorfologico ed idrogeologico nel complesso e delle caratteristiche idrogeologiche e geotecniche di tutte le coperture incoerenti o coerenti, contenente riferimenti bibliografici e dati tecnici anche senza ricorrere a prospezioni geognostiche dirette o indirette;
- d) stratigrafie e sezioni geologico-tecniche di accertamenti spinti sino al substrato roccioso in posto e non alterato o, quanto meno, sino a profondità non inferiore a 5 m al di sotto della superficie di contatto tra le coperture ed il substrato roccioso; gli accertamenti in questo caso, oltre che da dati desunti da spaccati naturali significativi, dovranno essere condotti anche mediante prospezioni geognostiche dirette o indirette;
- e) per interventi con scavi di altezza superiore a 3 m e lunghezza maggiore di 8 m dovranno essere verificate la stabilità del versante per un congruo tratto a monte ed a valle dell'intervento e la stabilità dei fronti di scavo temporanei o permanenti. In tutte le analisi di stabilità dovranno essere sempre valutate le escursioni della falda.

I parametri geotecnici e geomeccanici utilizzati dovranno essere congruenti con quelli adottati dal tecnico progettista per i calcoli e le verifiche delle eventuali opere di sostegno e della loro compatibilità con l'assetto geomorfologico, nonché delle eventuali opere di fondazione.

Ai fini procedurali gli accertamenti e la documentazione predetta potranno essere presentati in una unica relazione a carattere esecutivo alla presentazione della domanda di titolo abilitativo oppure suddividendolo nelle seguenti due fasi:

- 1) alla presentazione della domanda: relazione geologica di fattibilità contenente tutte le documentazioni di cui ai precedenti punti a, b, c, il progetto esecutivo delle prospezioni geognostiche, prove geotecniche in situ, ecc., e la verifica della compatibilità tra progetto dell'intervento e caratteristiche geologiche l.s. rilevate;
- 2) all'inizio dei lavori: relazione geotecnica delle indagini con i contenuti e gli elaborati di cui ai precedenti punti d, e, descrittiva delle indagini eseguite, della parametrizzazione geotecnica e/o geomeccanica del suolo e del sottosuolo nonché i criteri di intervento e di sistemazione dell'area.

Per interventi edificatori ricadenti in questa categoria si dovrà obbligatoriamente produrre anche una relazione di fine lavori, per quanto di competenza del geologo, nella quale si dovrà attestare la corretta esecuzione degli interventi eseguiti sul suolo e nel sottosuolo a garanzia delle opere realizzate nonché per la tutela dell'equilibrio geomorfologico e dell'assetto idrogeologico ed idraulico della zona di intervento, e l'ammissibilità delle eventuali motivate varianti realizzate.

Si rammenta peraltro che in tali zone, coincidenti con gli ambiti definiti come zone Pg3b dai Piani di Bacino, per qualsiasi tipologia di intervento dovrà essere preventivamente acquisito il parere favorevole dall'Autorità di Bacino competente.

Ogni modificazione del suolo richiesta all'interno di questa zona dovrà sempre essere corredata dalla indicazione progettuale dello schema di raccolta e smaltimento delle acque superficiali e dalla verifica della idoneità del collettore finale di ricevere tali portate.

Art. 43 ZONE DI TIPO D: Aree a suscettività d'uso ALTA; uso condizionato dalla preventiva adozione di specifiche verifiche e cautele (frane quiescenti)

Nei comparti compresi in queste zone le condizioni rilevate alla scala di P.R.G. pongono in evidenza criticità di particolare rilevanza, connesse con la presenza di fenomeni geomorfologici pregressi (frane quiescenti, paleofrane).

Questo insieme di condizioni portano ad attribuire a queste aree una fruibilità urbanistica condizionata ed in questo senso occorre sottolineare che, proprio in funzione delle tipologie relative alle problematiche emerse e della necessità di approfondire alcune

tematiche connesse a situazioni specifiche, sarà necessario procedere ad una verifica preliminare, tesa a constatare la effettiva esistenza di fenomeni geologici tali da sconsigliare, in rapporto ad una troppo elevata onerosità delle opere di bonifica e/o presidio, l'effettiva realizzabilità dell'intervento, ovvero la concreta possibilità, adottando cautele specifiche, di migliorare le condizioni di stabilità di tali aree.

Si rammenta che ogni proposta di intervento modificatorio presentato da soggetto privato o pubblico all'interno di questo ambito dovrà comunque acquisire il preventivo parere favorevole da parte dell'Autorità di Bacino competente, a seguito di richiesta di valutazione trasmessa dal Comune o dalla Comunità Montana. La domanda, che dovrà contenere la documentazione prevista dalla Circolare Esplicativa n.1 della Normativa di Piano approvata con D.C.P. n.47 del 25/11/2003, dovrà mirare all'accertamento di dettaglio dei seguenti aspetti:

- per le zone con elevato spessore di coltre e/o movimenti franosi quiescenti e/o paleofrane, l'effettiva assenza di condizioni, anche circostanziate e puntuali, che hanno indotto a classificare la zona di intervento tra le aree con significativi fenomeni di instabilità in atto;
- natura, origine, potenza e caratteristiche idrogeologiche delle coperture, al fine di accertarne le condizioni di equilibrio geomorfologico sia complessivo, sia puntuale, prima di qualsiasi intervento modificatorio e di prevederne il comportamento in rapporto agli interventi previsti;
- natura, giacitura, assetto strutturale e stato di conservazione del substrato roccioso al fine di garantire da un lato la stabilità del versante nel tempo e dall'altro di accertare preventivamente se e con quali accorgimenti siano eseguibili i previsti interventi modificatori dell'attuale assetto geologico- geomorfologico e del regime idrologico ed idrogeologico;
- verifica dei problemi di equilibrio del versante in relazione ad interventi di qualsiasi tipologia che comportino scavi con previsione di lunghezza superiore a 8 m e con formazione di fronti con sviluppo verticale superiore a 2,50 m.

Gli accertamenti geologici e geotecnici prescritti relativamente all'area di intervento ed a un suo intorno, ritenuto significativo, devono contenere a livello di standard minimo:

- a) una adeguata documentazione che definisca ed indichi le fasi di indagine preliminari finalizzate agli accertamenti descritti al punto primo dei precedenti aspetti;
- b) la documentazione cartografica di dettaglio dell'assetto geologico riferito in particolare modo alle coltri di maggiore evidenza; con particolari approfondimenti orientati a verifiche di affidabilità del substrato roccioso;
- c) la documentazione dell'assetto geomorfologico ed idrologico nel complesso e delle caratteristiche idrogeologiche e geotecniche di tutte le coperture incoerenti o coerenti, supportata da elementi desunti, oltre che da spaccati naturali signifi-

cattivi, anche da prospezioni geognostiche dirette "leggere" (trincee, pozzetti, penetrometriche, ecc.), a larga maglia, eventualmente integrate da indagini geofisiche;

- d) il progetto completo delle prospezioni geognostiche dirette (sondaggi geognostici, prove geotecniche in sito, prove ed analisi di laboratorio) programmate sulla scorta degli elementi acquisiti con le prospezioni di cui al punto c, per la fase di progetto esecutivo;
- e) la documentazione grafica (stratigrafie, sezioni geologico-tecniche) di accertamenti spinti fino al substrato roccioso in posto e non alterato o, quanto meno, fino a profondità non inferiore a 5 m al di sotto della superficie di contatto tra la coltre ed il substrato roccioso. In questo caso gli accertamenti dovranno essere condotti attraverso dati desunti, oltre che da quanto richiamato al punto precedente, anche da prospezioni geognostiche dirette complete (sondaggi meccanici, prove geotecniche e geomeccaniche in sito e/o in laboratorio);
- f) nel caso di interventi che prevedano scavi sbancamenti e/o riporti,, dovranno essere operate verifiche di stabilità del versante per un congruo tratto a monte ed a valle dell'intervento, applicata ad una o più sezioni a seconda delle caratteristiche del progetto, secondo motivate considerazioni ed argomentazioni geomorfologiche e geologico-strutturali.

I parametri geotecnici e geomeccanici utilizzati dovranno essere congruenti con quelli adottati dal tecnico progettista per i calcoli e le verifiche delle eventuali opere di sostegno e della loro compatibilità con l'assetto geomorfologico, nonché delle eventuali opere di fondazione.

Per gli interventi ricadenti in questi ambiti la documentazione tecnica dovrà inoltre essere corredata anche dalla richiesta di una nuova perimetrazione o di ripermetrazione della Carta della Suscettività al Dissesto del Piano di Bacino competente.

A tale proposito, riprendendo l'articolato normativo di detti Piani di Bacino, fatta salva la citata necessità di acquisire il citato parere favorevole con relativa ripermetrazione dell'ambito interessato, nelle aree inserite in questa classe in generale non sono consentiti:

- gli interventi di nuova edificazione;
- gli interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia degli edifici, come definita dalla lett. d) comma 1, articolo 31 della L. 457/1978, fatti salvi gli interventi pertinenziali, che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione ed al pregio ambientale e paesistico delle aree, non qualifichino come interventi di nuova costruzione, fermo restando che gli interventi ammessi non devono aumentare la vulnerabilità degli edifici e le condizioni di rischio rispetto a fenomeni di dissesto; nel caso di interventi di demolizione con ricostruzione deve essere assicurata la

riduzione della vulnerabilità dell'edificio, rendendola maggiormente compatibile con la condizione di elevata pericolosità dell'area anche attraverso la messa in opera di tutti gli accorgimenti tecnici e le misure finalizzate a tutelare la pubblica incolumità. Sono fatti salvi gli interventi di viabilità, i servizi tecnologici e le aree a verde attrezzato, corredati da progetti supportati dal parere vincolante della Provincia e basati su studi che dettagliano le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche che determinano la suscettività elevata e che verifichino che la realizzazione dell'opera non interferisca negativamente con le condizioni di stabilità dell'intera area.

Nelle aree inserite in questa zona è inoltre comunque vietata la dispersione per via superficiale non impermeabilizzata e/o nel sottosuolo di liquami anche depurati e di acque bianche provenienti dal drenaggio di piazzali e strade; queste ultime solo se in corsi d'acqua naturali previa comunque opportuna verifica che l'incremento di portata non determini un aumento del rischio a carico dell'ambito di competenza.

Qualsiasi modificazione del suolo che comporti sbancamenti e/o riporti all'interno di queste aree dovrà pertanto essere corredato da una indicazione progettuale dello schema di raccolta e smaltimento delle acque superficiale e dalla verifica della idoneità del collettore finale di ricevere tali portate.

Art.44 - ZONE DI TIPO E: Aree a suscettività MOLTO ALTA: uso allo stato attuale interdetto (frane attive).

In questo ambito sono inserite le aree in cui sono presenti movimenti di massa in atto o che si sono attivati negli ultimi decenni di cui sono stati individuati nel territorio comunale la presenza in particolare nell'intorno delle frazioni San Giorgio e San Filippo. Altri episodi sono segnalati in località Borghi ed in località Magnone, quest'ultima in corrispondenza della cava ivi presente

In tali zone sono auspicabili interventi di iniziativa pubblica o privata, compatibili con gli orientamenti espressi sia dal recepimento del livello puntale di P.T.C.P., sia dai Piani di Bacino, finalizzati alla difesa del suolo, alla conservazione del paesaggio, al consolidamento di strutture ed infrastrutture esistenti, , con la finalità di riportare e mantenere in equilibrio tali ambiti.

Riprendendo l'articolato normativo dei Piani di Bacino, salvo l'acquisizione del già menzionato parere da parte dell'Autorità di Bacino competente con relativa riqualficazione dell'ambito interessato, nelle aree definite di Classe E in generale non sono consentiti:

- gli interventi di nuova edificazione;

- gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria, come definita dalla lettera b), comma 1, dell'art. 31 della L. n. 457/1978, salvo quelli di demolizione senza ricostruzione e strettamente necessari a ridurre la vulnerabilità delle opere esistenti ed a migliorare la tutela della pubblica incolumità, non comportanti peraltro aumenti di superficie e volume, fatti salvi i modesti ampliamenti a fini igienico-sanitari;
- l'installazione di manufatti anche non qualificabili come volumi edilizi e la sistemazione di aree che comportino la permanenza o la sosta di persone;
- la posa in opera di tubazioni, condotte o similari, fatti salvi quelle a servizio degli edifici presenti nell'area.

Gli interventi consentiti non possono in ogni caso comportare aumento del carico insediativo. Ogni intervento ammissibile dovrà peraltro essere corredato da un opportuno studio che definisca le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche del sito e che verifichino che la realizzazione di tali opere non vada ad interferire negativamente con le condizioni di stabilità dell'intera area.

Ogni altro intervento dovrà comunque essere preventivamente supportato dalla realizzazione di opportune opere di bonifica e di sistemazione corredate da idonei monitoraggi da parte del soggetto attuatore comprovanti la stabilizzazione dell'areale oggetto d'intervento. Sulla base di tali avvenute minimizzazioni la competente Autorità di Bacino potrà modificare la perimetrazione delle aree e ridefinire la classe di suscettività al dissesto, condizione indispensabile per il successivo rilascio del titolo abilitativo a costruire.

Art. 45 – TUTELA DELLE AREE CARSIICHE E DELLE AREE DI EX-CAVA.

Nel territorio comunale sono presenti due aree a prevalente affioramento di litologie carbonatiche di natura sedimentaria sede di importanti impianti carsici; in particolare quella ubicata nell'estremità meridionale e che costituisce il coronamento sommitale di Val di Ponci rappresentando l'estremità settentrionale del vasto altipiano carsico noto come Altipiano di Le Manie e che interessa parte dei territori amministrativi di tre comuni, oltre a Vezzi Portio, anche quelli di Finale Ligure e di Noli.

Proprio per il pregio e le valenze naturalistiche, ambientali e geologiche di questa struttura morfologica, l'intero altipiano è stato inserito nelle aree carsiche della Regione Liguria soggette a tutela e valorizzazione (Legge n. 14 del 13 aprile 1990) ambito SV-31 "Manie-Val Ponci-Capo Noli" e, di conseguenza, anche il settore del territorio comunale che risulta ad esso annesso.

Assume pertanto particolare rilevanza la disciplina degli interventi ammissibili all'interno di tale ambito, compatibili sia con quanto previsto con le normative nazionali e regionali vigenti, sia con la necessità di salvaguardare le valenze paesaggistiche ed

idrogeologiche. Pertanto, fermo restando quanto previsto dalla L.R. 16 agosto 1995, n.45, in tali aree non è consentito effettuare discariche di rifiuti e la dispersione in profondità, per sub-irrigazione, dei liquami provenienti da impianti di trattamento delle acque nere di civile abitazione o di altra tipologia di insediamento.

Nel territorio comunale sono inoltre presenti tre siti di cava a cielo aperto, ormai dismessi da decenni, e sono ubicati rispettivamente a nord del territorio comunale in località Rocche Bianche, a sud-est del nucleo di Magnone ed a sud di località Portio (Rocca degli Uccelli). Tutte le cave citate si presentano articolate su più fronti, sono provviste di ampi piazzali di accesso, carico e scarico mentre i piazzali risultano più o meno parzialmente ingombri di depositi rimaneggiati grossolani, detritici, in parte resti di antiche lavorazioni ed in parte accumulatisi al piede dei fronti in forma di coni detritici.

La normativa conseguente, preventiva ad ogni altro tipo di intervento insediativo, deve mirare alla messa in sicurezza dei cigli e dei fronti relitti, alla regimazione delle acque, alla regolarizzazione dei piazzali, alla sistemazione degli accumuli detritici al piede delle scarpate (in particolare la cava di Rocca degli Uccelli) previa la redazione e l'attuazione di progetti specifici che evidenzino in primo luogo le problematiche e, successivamente, individuino gli interventi atti alla loro messa in sicurezza.

Art. 46 – TUTELA DELLE EMERGENZE GEOMORFOLOGICHE E GEOLOGICHE.

Per quanto riguarda il territorio di Vezzi Portio particolare valenza assume proprio la porzione di territorio inserito all'interno dell'area carsica denominata SV-31, con riferimento alle aree di affioramento della Pietra del Finale, al fine di valorizzarne e tutelarne il pregio e favorirne una fruizione sia sotto il profilo turistico, sia come "palestra" per lo studio del fenomeno carsico in tutti gli aspetti della sua evoluzione.

Il settore individuato, che si articola nelle due propaggini meridionali che si spingono sino a Rocca degli Uccelli, a sud-ovest, ed alla testa di valle di rio Penso, tributario di rio Ponci, a sud-est, rappresenta un ambito del territorio comunale con valenze specifiche di alto pregio.

Nel dettaglio peraltro, come meglio indicato nella tavola 20 "*Carta delle emergenze geologiche e geomorfologiche*" nell'ambito del territorio comunale sono stati individuati 4 siti la cui valenza naturalistica ed ambientale richiede interventi di tutela al fine di salvaguardarne le peculiarità meglio indicate nelle schede identificative allegate alla Relazione Geologico-Tecnica e precisamente riferite alla Rocca degli Uccelli, alle valli fossili di Val Ponci, ai Meandri del torrente Sciusa ed alle Rocche Bianche.

Per questi siti si rende necessario valutare con estrema attenzione che qualsivoglia intervento richiesto al loro interno non vada a pregiudicare l'assetto floristico e faunistico, l'assetto geomorfologico, l'assetto idrologico ed idrogeologico e l'assetto paesaggistico complessivo.

Eventuali interventi, da restringere comunque sempre in un ambito di turismo culturale e, più in generale, di fruizione ludica del territorio, potranno essere realizzati purché:

- le costruzioni siano di limitatissime dimensioni e densità e non alterino i lineamenti paesaggistici complessivi del sito;
- non vengano operati sbancamenti o riporti di entità apprezzabile;
- non vengano alterati, né si creino interferenze con le acque superficiali e profonde, né in termini di deflussi, né in termini di inquinamenti;
- non si inseriscano essenze vegetali estranee alle associazioni naturalmente presenti;
- vengano in particolare tutelate le morfologie carsiche di tipo puntuale, lineare ed areale, superficiali e profonde;
- gli itinerari turistici eventualmente ipotizzati siano definiti con esattezza, rigidamente delimitati, dotati delle necessarie attrezzature per soste, ristoro interventi contro gli incendi, depositi rifiuti, ecc.

TITOLO V

NORME DI CONGRUENZA PER IL DTR 1 ED INTERVENTI AMMESSI NELL' AMBITO DI CONSERVAZIONE DELLA "POLVERIERA"

Art.47 INTERVENTI NEL DTR 1

47.1 Identificazione

Porzione di territorio sul versante orografico sinistro Rio Cassigliano (poi Coreallo), a monte della Strada Provinciale n.54 Spotorno - Vezzi P. - Finale, in Località Bagnato, già soggetta a Piano di Lottizzazione di iniziativa privata, parzialmente attuato.

47.2 Esiti urbanistici da conseguire

L'intervento deve tendere al completamento della urbanizzazione in atto nella zona lasciando inalterate le porzioni di territorio ancora libere; a tal fine è stata individuata una "area di completamento edilizio" comprendente alcune "zone di concentrazione volumetrica" (c.v.) all'interno delle quali collocare i nuovi interventi, ed una "area non insediabile" a costituire un limite all'espansione residenziale ed una cerniera verde tra vaste aree a prevalente connotazione naturale.

In coerenza con quanto precede si propone un adeguamento del Livello Locale del PTCP per l'assetto insediativo che consiste nel ridimensionamento della zona IS-MO-B fino a farla coincidere con l'area di completamento edilizio effettiva, e nell'estensione di una zona ANI-MA in corrispondenza della su descritta area non insediabile. (Cfr. Tav. B5).

Complessivamente l'insediamento previsto dovrà configurare un'offerta residenziale di qualità, destinata tanto al mercato abitativo locale quanto a quello della residenza turistica.

47.3 Esiti ambientali da conseguire

Gli edifici di nuova edificazione dovranno essere conformi alle caratteristiche costruttive di cui agli artt. 21, 22, 23, 29, 30, 31, 32 e 33 delle Norme di Conformità definite per gli ambiti di conservazione e riqualificazione; dovrà essere salvaguardata come area non insediabile la porzione di territorio contigua al TNI al fine di saldare questo ambito con il TPA.

Per quanto riguarda gli aspetti tipologici, nelle zone di concentrazione volumetrica c.v.2, c.v.3, c.v.4, sono possibili sia tipi isolati a villa rurale (Tipi C) che i tipi base variamente associati (Tipi A), a completamento del tessuto esistente. Nella c.v.1, è opportuno conformarsi ai caratteri tipologici adottati dall'intervento in corso di realizzazione che prevede l'utilizzo del Tipo A, aggregando le cellule base in modo organico al fine di garantire un corretto inserimento nel terreno seguendone la forma, ed un ridotto impatto visivo articolando i prospetti (cfr. tabelle sinottiche allegate alle Norme).

47.4 Esiti Vegetazionali da conseguire

Per l'area non insediabile valgono le norme previste per i TNI.

Per le aree interessate dal completamento edilizio si dovrà consolidare la vegetazione incrementandone la funzione ornamentale ed il suo valore estetico; incentivare la funzione

mimetica della vegetazione rispetto all'edificato; eseguire interventi di pulizia e di messa in sicurezza (in special modo dagli incendi) salvaguardando la naturale vegetazione; vietare l'introduzione di essenze di specie invadenti o infestanti e di quelle non adatte al clima (ad es.: abete rosso).

Nel caso di nuovi interventi edilizi, le caratteristiche degli edifici e il loro posizionamento devono salvaguardare il più possibile la vegetazione esistente sostituendo piante malate o con problemi di stabilità; privilegiare, qualora fosse necessario l'abbattimento di alcune piante, il maggior pregio naturalistico favorendo le angiosperme rispetto alle conifere, quindi il maggior pregio estetico, la salubrità e la stabilità; ripristinare eventuali sistemazioni agrarie abbandonate.

47.5 Parametri urbanistici

Ferma restando la volumetria realizzabile secondo gli SUA già approvati, sulla base delle considerazioni svolte nella Descrizione Fondativa e nel Documento degli Obiettivi, la nuova edificabilità è determinata in 1.407 metri quadrati di superficie residenziale (Sr) corrispondente ad un indice di fabbricabilità fondiario pari a 0,037; l'altezza massima non dovrà superare i 9,50 m. per massimo tre piani fuori terra; per gli interventi sugli edifici esistenti sono ammessi, con titolo abilitativo singolo, tutti gli interventi di cui all'art. 31, legge 457/78 lett. a), b), c) e d) a condizione che:

gli ampliamenti e le demolizioni, con eventuale ricostruzione, non superino, complessivamente, il 15% della superficie residenziale (Sr) esistente;

il progetto riguardi tutto il corpo di fabbrica interessato e tenda a riportare l'organismo edilizio a condizioni di compatibilità e di congruità tipologico-ambientali. La Tavola B11 individua la localizzazione di massima dei nuovi edifici e le principali caratteristiche di congruità col PTCP coerenti con le analisi sviluppate nella Descrizione fondativa.

47.6 Infrastrutture

All'interno dell'area di completamento edilizio (cfr. comma 2 del presente articolo) nuovi fronti di urbanizzazione del territorio dovranno comunque essere evitati cercando di appoggiare le nuove costruzioni alle infrastrutture già esistenti. Per la sola zona di concentrazione volumetrica c.v.1 si prevede la realizzazione del tratto di strada strettamente necessario a garantire l'accessibilità al lotto, preferendo un tracciato ad inserimento organico nel terreno, e con il minor impatto visivo possibile.

Le nuove costruzioni potranno essere realizzate solo se per queste saranno garantiti i requisiti di approvvigionamento idrico autonomo senza gravare ulteriormente sulla rete idrica pubblica.

47.7 Modalità di attuazione

La puntuale definizione dei tipi di intervento edilizio ed urbanistico è demandata ad un P.U.O. esteso ad una superficie fondiaria, anche per lotti non contigui, di almeno 3.000 m² ai sensi dell'art. 50 L.R. 36/97.

47.8 Suscettività d'uso del suolo dal punto di vista geologico

Nell'area di completamento edilizio, la c.v.1 la c.v.3, parte orientale della c.v.2 e parte superiore della c.v.4, ricadono all'interno di zone di tipo B: aree a suscettività bassa; uso parzialmente condizionato, (cfr. art. 41 delle Norme di Conformità e Tavola B3). Le rimanenti porzioni delle c.v.2 e c.v.4 ricadono, invece, all'interno di zone di tipo C: aree a suscettività

media; uso limitato (cfr. art. 42, N. di C.). Inoltre la parte bassa della c.v.4 è interessata da una frana quiescente "D/a" (cfr. art. 43 N. di C.). Si dovranno rispettare pertanto le prescrizioni normative geologiche relative alle suddette zone.

47.9 Misure di mitigazione dell'incidenza sull'ambiente

Poiché il DTR1 interferisce con un Sito di Interesse Comunitario, dovranno essere rispettate le indicazioni contenute nelle Conclusioni della apposita "Relazione di Incidenza" allegata al PUC.

In particolare dovranno essere adottate misure volte a ridurre l'emissione di polveri in fase di realizzazione degli interventi. I mezzi le attrezzature ed i materiali di cantiere dovranno essere collocati il più distante possibile dall'area del SIC. Dovranno essere salvaguardate le essenze arboree tipiche del SIC, e quelle non tipicamente autoctone non potranno essere introdotte nelle aree verdi di pertinenza delle nuove edificazioni.

Art. 48 INTERVENTI NELL' AMBITO DI CONSERVAZIONE DELLA "POLVERIERA"

48.1 Identificazione

Porzione di territorio a ovest del Bric dei Monti in Località S. Giacomo. Su carta catastale compare il toponimo "Ciazza Bella" e la dicitura "Deposito".

Si tratta di un'area isolata, distante dai centri abitati, immersa in un territorio non insediato ad alta valenza ambientale, adibita a deposito di materiale esplodente.

48.2 Esiti urbanistici da conseguire

L'individuazione del distretto di trasformazione è tesa a recepire uno stato di fatto. Il deposito è infatti attivo da oltre quaranta anni e continua tuttora la sua attività che dà occupazione mediamente a 6/8 persone. Si tratta pertanto di adeguare la struttura urbanistica alla realtà di fatto, salvaguardandone l'isolamento, a vantaggio e necessità dell'attività stessa, e dell'ambiente circostante.

48.3 Esiti ambientali da conseguire

Da un punto di vista ambientale si riscontra una consolidata compatibilità tra l'attività del deposito e il territorio ad alta valenza ambientale in cui si trova immerso. L'area del deposito costituisce infatti un elemento isolato e circoscritto all'interno di un quadro ambientale di estremo valore di cui non altera in alcun modo gli equilibri. Eventuali interventi di adeguamento funzionale non dovranno in alcun modo eccedere gli attuali limiti dell'area, consolidati nel tempo con l'obiettivo di lasciare immutata la situazione attuale.

48.4 Esiti vegetazionali da conseguire

Gli interventi ammissibili all'interno dell'ambitonon sono tali da poter influire in alcun modo esiti vegetazionali del territorio in oggetto.

48.5 Parametri urbanistici

Sono ammessi esclusivamente interventi di ristrutturazione edilizia sul patrimonio edilizio esistente con ampliamento massimo del 30% dei volumi oggi esistenti

I nuovi interventi sono ammessi entro il rapporto di copertura massimo pari al 1% sull'intera zona.

L'altezza massima degli edifici non dovrà superare i mt. 5,5.

Sono consentiti tutti gli interventi sugli edifici esistenti al fine di adeguarli alle normative vigenti in materia di messa in sicurezza per i ricoveri di materiale esplosivo.

Sono inoltre consentiti tutti gli interventi di adeguamento degli impianti tecnici alla normativa nazionale vigente.

Interventi eccedenti quelli sopra indicati, ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica, potranno essere valutati in sede di approvazione di specifici progetti nella cui sede dovrà anche essere verificata la compatibilità dell'intervento con l'attuale regime di conservazione; una eventuale variante in tal senso in quanto verificativa della descrizione fondativa dovrà essere sottoposta al parere della regione.

48.6 Modalità di attuazione

Gli interventi potranno essere realizzati previo ottenimento di titolo abilitativo singolo convenzionato.

Il rilascio dei titoli abilitativi dovrà osservare la speciale normativa e procedura autorizzativa in materia di sicurezza operante per tali impianti.

48.7 Suscettività d'uso del suolo dal punto di vista geologico

Gli interventi dovranno rispettare la normativa geologica di Piano. In particolare L'area in oggetto ricade in parte in una zona di tipo A: aree a suscettività molto bassa; uso non condizionato ed in parte una zona di tipo B: aree a suscettività bassa; uso parzialmente condizionato.

Art. 49 MARGINI DI FLESSIBILITA'

Oltre ai margini di flessibilità già illustrati ai precedenti articoli 8 e 9, le parti della Struttura del Piano relative alle tavole contraddistinte con la lettera "A" e le parti della Descrizione Fondativa relative alle indagini sul territorio e alle analisi dello stato dei luoghi, possono essere aggiornate e integrate ai sensi dell'art.43 della L.U.R. n° 36 del 4/9/1997 e s.m.i..

Le tavole contraddistinte con la lettera "B" della Struttura del Piano e i punti 2 e 3 della Struttura del Piano possono essere modificati soltanto ai sensi dell'art. 44 della L.U.R. n° 36 del 4/9/1997 e s.m.i.

Le indicazioni del PUC per quanto attiene alla localizzazione delle aree da destinare a servizi pubblici sono modificabili ai sensi dell'art. 43 della L.U.R. n° 36 del 4/9/1997 e s.m.i.; il dimensionamento delle aree relative alle infrastrutture pubbliche si intendono vincolanti; eventuali modifiche in riduzione costituiscono variante ai sensi dell'art. 44 della L.U.R. n° 36 del 4/9/1997 e s.m.i. .

Gli aggiornamenti relativi al sistema dei vincoli sovracomunali (cap. 1 della Descrizione Fondativa e le tavv. A10 e A19), la modifica dei tracciati stradali esistenti o di nuovo impianto, qualora necessari a seguito di approfondimenti conseguenti alla progettazione dell'opera specifica e la variazione del perimetro delle zone a servizi pubblici e parcheggi individuate nelle tavole 9, 11a, 11b, e 11c, fermo restando il loro dimensionamento indicato nel PUC ed inteso come minimo in termini superficiali, non costituiscono varianti sostanziali al PUC e possono essere aggiornati ai sensi dell'art. 43 della L.U.R. n° 36 del 4/9/1997 e s.m.i.

La realizzazione di nuove strade diverse da quelle indicate nella cartografia di PUC, costituiscono variante ai sensi dell'art. 44 della L.U.R. n° 36 del 4/9/1997 e s.m.i.

APPENDICE

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO DI PERTINENZIALITÀ E COLLEGAMENTO DI EDIFICIO ALLA CONDUZIONE AGRICOLA DEL FONDO

Il sottoscritto..... nato a
..... Il.....19..... residente in via
..... n° ... nella sua qualità di proprietario dell'immobile sito in Vezzi Portio, fraz.
....., catastalmente censito al N.C.E.U, foglio n° mapp.
..... per il quale è stata proposta in data la domanda di concessione edilizia per:
(la realizzazione di nuovo edificio)
(la ristrutturazione generale di edificio ed eventuali accessori)

SI OBBLIGA

Irrevocabilmente per sé e aventi causa, nei confronti del Comune di Vezzi Portio, a quanto segue:
In forza del presente atto, viene costituito un vincolo pertinenziale inscindibile tra la costruzione identificata ed il fondo agricolo identificato a N.C.T. al foglio mappale così come descritti nell'allegata planimetria.

Lo scrivente dichiara che il fabbricato di cui al presente atto non può essere ceduto separatamente dal fondo agricolo sopracitato, al quale viene legato da vincolo pertinenziale inscindibile. I relativi atti di cessione con frazionamento sono nulli. In caso di trasferimento del compendio immobiliare in oggetto, lo scrivente si obbliga a porre a carico degli eventuali futuri aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti di trasferimento, tutti gli obblighi derivanti dal presente atto d'obbligo, notificando al Comune tale variazione.

Lo scrivente dichiara con il presente atto di obbligarsi alla conduzione agricola del fondo, nonché a coltivare il complesso dei terreni facenti parte dell'azienda agricola e mantenere i terrazzamenti sostenuti da muri in pietra a secco, tipici della struttura morfologica agricola ligure, il tutto con la normale diligenza del conduttore agricolo. Lo scrivente dichiara inoltre con il presente atto di obbligarsi alla manutenzione e cura del terreno anche non agricolo utilizzato per l'asservimento alla costruzione di cui sopra, anche se non direttamente contiguo al fondo agricolo su cui insiste la suddetta costruzione.

Lo scrivente riconosce che la violazione accertata del presente atto d'obbligo, nei termini sopra chiariti (fatta salva l'ipotesi di incuria nella conduzione del fondo agricolo che autorizza sin d'ora senza formalità il Sindaco, previa diffida, all'intervento sostitutivo con personale proprio o specializzato, con rivalsa delle spese a norma degli articoli 2 e seguenti del Testo Unico delle disposizioni di legge relative alla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato, approvato con R.D. 14/04/1910 n. 639), fa venir meno il presupposto di conformità del titolo concessorio rilasciato per contrasto con le specifiche norme di attuazione del P.U.C. che assegnano l'immobile ed il fondo alle zone agricole, prescrivendo espressamente tale obbligo. Tale fatto invalida così il titolo edilizio, legittimando conseguentemente il Sindaco a disporre l'annullamento d'ufficio, salva la possibilità di convalida e la sanatoria in forza di eventuali sopravvenute modificazioni nella normativa urbanistico-edilizia. La planimetria allegata alla presente scrittura ne costituisce ad ogni effetto parte integrante ed essenziale.

Il Comune di Vezzi Portio

.....