

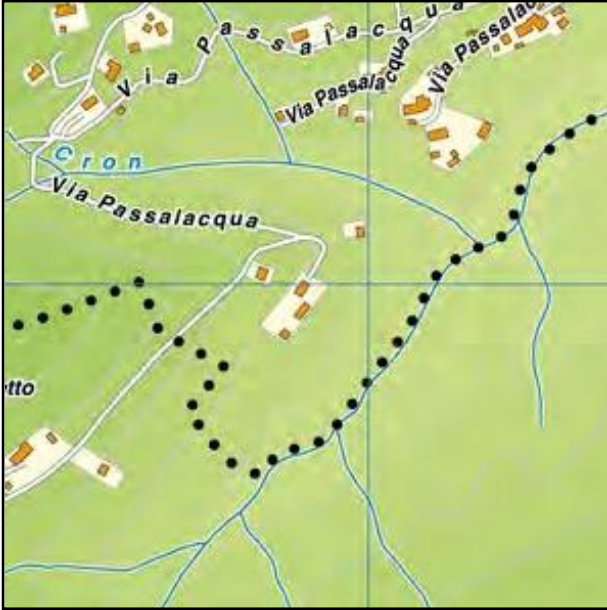
ALLEGATO A

INQUADRAMENTO URBANISTICO TERRITORIALE

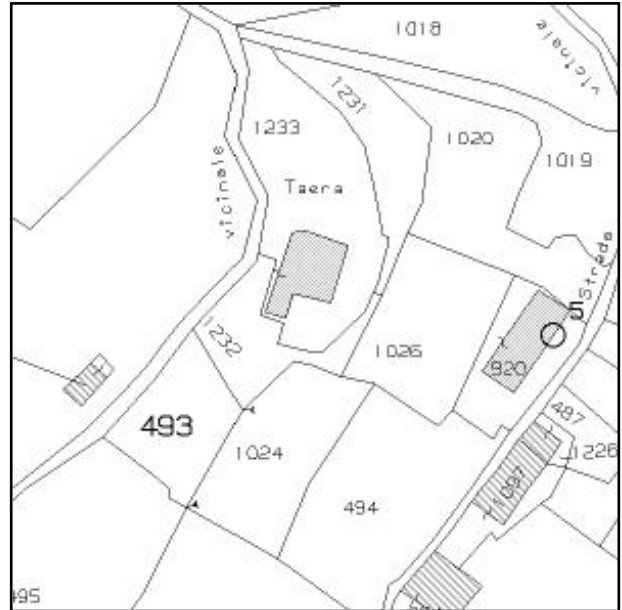


Esproprio Immobiliare R.E.257/2023

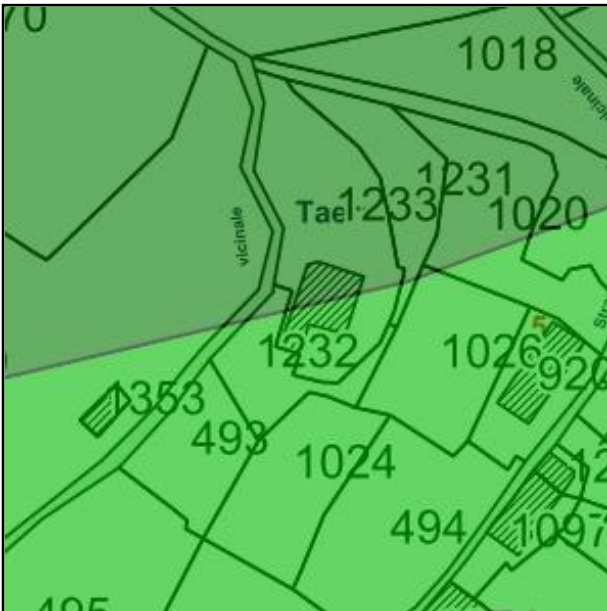
Tribunale di Genova – Via Passalacqua 32/C – 16035 Rapallo (GE)



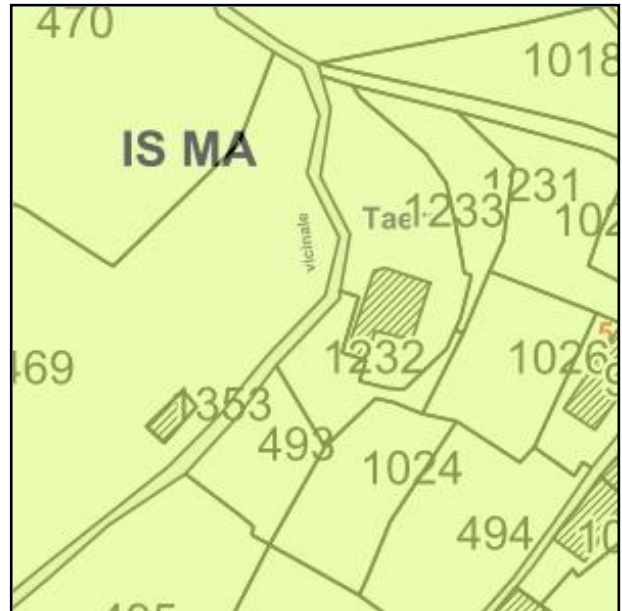
Stralcio stradale



Stralcio mappa catastale



Stralcio Piano Urbanistico Comunale



Stralcio Piano Territoriale Coordinamento Paesistico



Piano Urbanistico Comunale (vigente dal 16/10/2019 - DGR 789-2019)

Suscettività all'uso del territorio

classe 2fs disciplinata dall'art. G24 delle norme del PUC;	85.3%
classe 3fs disciplinata dall'art. G25 delle norme del PUC;	14.7%

Suddivisione in ambiti con servizi pubblici

AR- E-a2 Ambiti di riqualificazione dei territori di presidio ambientale a matrice agricola di tipo 2 (Art. 58 delle norme del PUC)	61.8%
AC- E-a1 Ambito di conservazione dei territori di presidio ambientale (Art. 49 bis delle norme del PUC)	36.8%
AC- E-tni Territori prativi, boschivi e naturali (Art. 48 delle norme del PUC)	1.4%

Piano Regolatore Generale (vigente fino al 15/10/2019)

Zonizzazione di piano

E1b Boschivo	74.1%
E1a Agricolo	25.9%

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

Assetto insediativo

IS Insediamenti Sparsi - Regime normativo di MANTENIMENTO (IS-MA), disciplinata dall'art.49 delle norme del P.T.C.P.	100.0%
MA N.T.A. del PTCP	

Zonizzazione acustica

Zonizzazione acustica

III Aree di tipo misto. Limiti di immissione: diurno 60 dB(A) - notturno 50 dB(A), disciplinate secondo la normativa del Piano acustico;	100.0%
--	--------

Mappali asserviti

Mappali asserviti

Ass. Mappale asservito (aggiunto) agg.	1.6%
--	------

Vincoli territoriali

Parco Nazionale Portofino- delimitazione provvisoria decreto n.332/2021

zona 2 Parco Nazionale Portofino- delimitazione provvisoria decreto n.332/2021 - zona 2	100.0%
---	--------

Galassini

COMPLESSO PAESISTICO DEL MONTE ESOLI, NATURALE PROSECUZIONE DEL PROMONTORIO DI PORTOFINO, CON LE CIME CARAVAGLI AMPOLA ESOLI E RUTA, RICCHE DI VEGETAZIONE MEDITERRANEA E ANTICHI ABITATI NEI COMUNI DI RECCO CAMOGLI RAPALLO E SANTA MARGHERITA L. - Decreto Ministeriale (24/04/1985), disciplinata dall'art. 142 del D.Lgs 42/2004;	100.0%
--	--------

Galasso fascia 150 metri dalla sponda dei corsi d'acqua

Vincolo Galasso 150m dai corsi d'acqua, disciplinata dall'art. 142 del D.Lgs 42/2004;	100.0%
---	--------



Decreti Ministeriali

D.M.24/04/1985 - COMPLESSO PAESISTICO DEL MONTE ESOLI, NATURALE PROSECUZIONE 100.0% DEL PROMONTORIO DI PORTOFINO, CON LE CIME CARAVAGLI AMPOLA ESOLI E RUTA, RICCHE DI VEGETAZIONE MEDITERRANEA E ANTICHI ABITATI NEI COMUNI DI RECCO CAMOGLI RAPALLO E SANTA MARGHERITA L., disciplinata dall'art. 136 del D.Lgs 42/2004;

Rete ecologica

Corridoi Ecologici per Specie di Ambienti Boschivi 36.5%

Galasso area boscata

3113 BOSCO MISTO MESOFILO, disciplinata dall'art. 142 del D.Lgs 42/2004; 1.4%

Piano di bacino

Suscettività al dissesto

Pg1 Suscettività al dissesto bassa, disciplinata dalle norme del Piano di Bacino 100.0%

Stampa

Chiudi



Art.58, AR-E-a2, AR-E-a3 ambiti di riqualificazione dei territori di presidio ambientale a matrice agricola di tipo 2, 3.

58.1 Caratteristiche generali

L'ambito comprende le parti del territorio comunale interessata in passato da attività agricole coltivate, sia a carattere estensivo che intensivo, oggi in parte dismesse, con i relativi insediamenti, ed in cui sono prevalenti gli interessi per una salvaguardia complessiva di immagine, che pur nella considerazione dell'ormai dominante ruolo abitativo contribuisca all'arresto dei fenomeni di compromissione ambientale, anche in relazione al ruolo paesistico svolto da tali ambiti.

L'edificazione esistente ha carattere sparso o a nucleo, con presenza di episodi di edificazione recente, in alcuni casi tipologicamente eterogenea e realizzata con caratteristiche e linguaggi estranei alla tradizione costruttiva rurale locale.

Obiettivo della disciplina è costituito dalla riqualificazione del rapporto tra edificato, sistema delle infrastrutture e ambiente rurale, privilegiando gli interventi di recupero abitativo e di sostegno alle funzioni di presidio del sistema ambientale.

Ai fini applicativi all'interno dell'ambito vengono individuate distinte categorie insediative e appositi settori entro cui operano precisazioni della normativa.

Sulla base della ricognizione dello stato di fatto e delle esigenze di tutela paesistica, si articola il suddetto regime normativo secondo tre distinte classi:

- **AR-E-a2** comprende le rimanenti parti del territorio, all'interno delle zone IS-MA;
- **AR-E-a3** comprende le parti del territorio, all'interno delle zone IS-MA, nelle quali si verifica una relativa concentrazione dell'edificazione.

AR-E-a2 e AR-E-a3 sono definiti ambiti di riqualificazione dei territori di presidio ambientale; sono caratterizzati da un uso intensivo del territorio che non è collegato necessariamente all'attività imprenditoriale ma alla creazione e al mantenimento del paesaggio molto spesso affidata all'attività del residente non imprenditore.

58.2 Destinazioni d'uso ammesse

L'ambito comprende le aree aventi quale caratterizzazione dominante le attività primarie di utilizzo del suolo agricolo condotte sia in forma intensiva e con collocazione economica della produzione sia volte all'autoconsumo familiare in forma continuativa, con impiego di strutture per il deposito e la prima lavorazione dei prodotti, dei mezzi d'opera e degli animali.

R1: Residenza, comprensiva delle civili abitazioni ammesse esclusivamente nella conferma di quelle già esistenti;

R2: Abitativa del conduttore di attività e servizi rurali;

A1: Comprensiva delle attività per la conduzione dei fondi agricoli e di allevamento, la lavorazione conservazione e vendita diretta della produzione aziendale e le attività connesse alla filiera del bosco .

A2: Attività agrituristiche;

A3: Attività volte alla conservazione ed alla sistemazione dei sistemi vegetazionali presenti, al riassetto idrogeologico ed alla protezione civile e tutte le attività di studio e di ricerca sui sistemi ambientali e sulle sue componenti naturalistiche, ecologiche, faunistiche, morfologiche e storiche.

(S) limitatamente alle strutture già esistenti o comunque compatibili con il dominante sistema rurale.

58.3 Indice di utilizzazione insediativa IUI

L'ambito è dotato di indice di utilizzazione insediativa esclusivamente destinato a funzioni appartenenti alla destinazione rurale (A) o a quella Abitativa del conduttore di attività e servizi rurali (R2) condizionatamente all'osservanza di quanto disposto nel presente articolo, per le quali è riservato un IUI generico pari 0,01 mq/mq.

58.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Manutenzione ordinaria	si	Senza condizioni
Manutenzione straordinaria	si	Senza condizioni
Restauro / Risanamento conservativo	si	nei limiti della volumetria esistente
Ristrutturazione edilizia	si	<p>Ammessi esclusivamente ove volta a migliorare i caratteri compositivi dell'edificazione esistente, ed a omologarli alle caratteristiche positive dominanti nell'ambito, e sotto le condizioni che seguono:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Non è ammessa la conversione alla funzione abitativa di parti di fabbricato non aventi tale funzione all'atto dell'adozione del Piano, salvo che il fabbricato stesso possieda già la funzione abitativa



		<p>quale dominante, pertanto nel qual caso la conversione di porzioni minoritarie della superfici non necessita di asservimenti di aree.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Non è ammessa l'integrale conversione alla destinazione d'uso abitativa o assimilabile di interi fabbricati, o corpi di fabbrica autonomi non aventi al momento dell'adozione del Piano tale destinazione dominante, se non nel caso di interventi su fabbricati aventi idoneità alla conversione abitativa (non è mai ammessa per i manufatti ad uso deposito scorte realizzati sulla base dell'indice del precedente strumento urbanistico) • Quale destinazione dominante, ai fini dell'applicazione dei punti che precedono, deve intendersi la destinazione impegnante più del 50% della superficie (SA + SAc) presente nell'edificio o nel corpo di fabbricato autonomo oggetto dell'intervento. <p>Resta fermo l'obbligo di mantenere la funzione accessoria in almeno il 30% del fabbricato.</p> <p>L'idoneità alla conversione abitativa, ai fini dell'applicazione della presente norma, si intende costituita da:</p> <ul style="list-style-type: none"> • presenza di murature di perimetro in struttura muraria (pietra o laterizio) e di copertura estese per almeno il 75% della superficie laterale e della copertura delimitanti il volume da trasformare. • Superficie di solaio esistente (SA + SAc) non inferiore a mq. 65 • Preesistenza delle condizioni di cui sopra alla data di adozione del Piano • Ove risulti indispensabile al fine della conservazione dei caratteri architettonici storico-documentari di pregio del fabbricato oggetto di intervento, è consentito che l'altezza interna delle superfici destinate a funzioni abitative, ricettive o commerciali sia ridotta sino a 9/10 di quella di norma, ma in misura comunque non inferiore a quella preesistente. È altresì consentito che il rapporto della superficie dei vani di abitazione con le superfici finestrate sia ridotto sino a 1/12. Non è ammesso il cambio d'uso di edificio a totale destinazione d'uso magazzino/deposito scorte.
Sostituzione edilizia	si	Ammessa a condizione che l'intero sedime di nuova edificazione sia contenuto entro il perimetro costruito omoteticamente a m. 10 di distanza dal perimetro del fabbricato da demolire, e con il rispetto dei parametri edilizi disposti per la nuova edificazione autonoma e le relative caratteristiche tipologiche e compositive.
Nuova costruzione	si	In assenza di conduzione agricola del fondo non sono ammessi interventi di nuova edificazione fatti salvi esclusivamente quelli relativi alla miglior dotazione dei servizi pubblici e quelli, usufruenti dell'IUI d'ambito esclusivamente destinati alla realizzazione di manufatti di servizio, depositi attrezzi, impianti e simili.
Ristrutturazione urbanistica	no	

58.5 Incremento unità abitative

Gli interventi che propongono incremento del numero delle unità abitative esistenti (manutenzione straordinaria, in coerenza all'art. 3 del DPR 380/2001) non possono comportare un numero di u.a. maggiore del doppio dell'esistente e non debbono produrre unità aventi SA media minore di mq. 85 o comunque unità aventi SA minore di mq. 70, fatta esclusione, nel calcolo della media, delle unità già inferiori a tale limite e che non possono essere ulteriormente ridotte. Tali interventi dovranno prevedere l'obbligo di sottoscrizione convenzionale di cui all'art. 36 della L.R. 36/1997 (Territori di presidio ambientale).

Gli interventi che comportano un aumento del numero delle unità abitative dovranno prevedere il reperimento di posti auto pertinenziali per ogni nuova unità immobiliare prevista, in conformità all'art. 19 comma 1 della L.R. 16/2008, ovvero l'obbligo del versamento al Comune di una somma equivalente al valore di mercato dei posti auto, quando sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere a tale obbligo per mancata disponibilità di spazi idonei di cui al successivo



comma. Il posto o i posti auto dovranno avere le caratteristiche di cui al precedente art. 8.33.

58.6 Interventi di ampliamento volumetrico su singolo edificio in assenza di asservimento

Relativamente agli edifici già aventi dominante funzione abitativa è ammesso un incremento volumetrico sino al 10% della superficie agibile esistente già con tale funzione, con un massimo comunque non valicabile di 9 mq.

In tutti i casi l'intervento non potrà comportare maggiorazioni di SA e SA_c realizzata in interrato in misura superiore a 12 mq.

Ove sia previsto un incremento volumetrico dovrà essere sempre prodotto un adeguato studio corredato da visuali panoramiche principali da punti di vista stabili o itineranti pubblici, in cui siano evidenziate le modalità di adeguamento dell'intervento ai caratteri tipologici tradizionali degli edifici oggetto di intervento con specificazione degli eventuali provvedimenti volti all'attenuazione degli impatti.

I volumi aggiuntivi dovranno osservare i parametri edilizi che seguono:

- D_f non inferiore a m. 10,00
- D_c non inferiore a m. 5,00 o in aderenza a edificato esistente
- D_{sc} e D_{sp} = m. 1,50 o laddove già inferiori non minori di quelle preesistenti

58.7 Interventi di ampliamento volumetrico su singolo edificio con asservimento di aree ricomprese nel medesimo plesso d'ambito

Ammessi per tutti gli edifici esistenti sino al 30% della SA. preesistente con utilizzazione della disponibilità edificatoria derivante dall'applicazione dell'IUI su superfici contigue al fabbricato oggetto di intervento.

In contestualità sono altresì ammessi gli interventi volti all'adeguamento delle superfici abitative eventualmente preesistenti alle norme sulle altezze interne vigenti, o comunque al miglioramento delle condizioni igieniche, alla condizione che non inducano altezze del fabbricato maggiori di oltre 50 cm. rispetto a quelle preesistenti.

- Parametri urbanistici ed edilizi:

H	<	m 6,50
D _f	>	m 4,00
D _c	>	m 2,00
D _{sc}	>	m 3,00
D _{sp}	>	m 1,00

In assenza di necessità di asservimento è ammesso l'intervento di incremento volumetrico di fabbricati principali mediante recupero di volumetria di manufatti incongrui con il rispetto di quanto sotto indicato:

- a) Il volume del quale si recupera la superficie deve essere ubicato in aderenza all'edificio o a una distanza non superiore a m 30,00 da esso e all'interno del lotto contiguo
- b) La superficie recuperata può essere convertita in SA fino a mq 25,00, oltre al 50% dell'eccedenza, con un massimo non valicabile di mq 40,00
- c) Il volume del quale si recupera, anche parzialmente, la superficie, deve essere demolito prima dell'inizio dei lavori di ampliamento

58.8 RE-PC Interventi di ristrutturazione edilizia eccedenti i limiti di cui all'art. 10 della LR 16/2008 e s. m. ed i.

L'intervento, qualificato quale nuova costruzione, è ammesso alle condizioni di cui agli art. 9 e successivi; le eventuali aggiunte volumetriche debbono osservare una distanza dai confini di proprietà non inferiore a m. 3 ed ove frontistanti pareti finestrate di edifici osservare una distanza con esse di almeno m. 10,00.

L'altezza massima del fabbricato, a seguito dell'intervento, non potrà eccedere l'altezza originaria se non per un massimo di m. 0,50 salva la possibilità di pervenire comunque ad una altezza massima sino a m. 6,50.

Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso verso il residenziale dei manufatti pertinenziali e nel caso di ampliamento per mutamento di destinazione d'uso di cui all'art. 9.9.2 delle norme generali, deve essere contenuto nel limite del 30% della superficie accessoria.

58.9 Ai fini dell'applicazione degli articoli 8.44 l'ambito è ritenuto idoneo quale area "di atterraggio" da altri ambiti del territorio comunale ad eccezione delle aree ricadenti in zona ANI MA e IS MA CPA del PTCP

L'ambito è ritenuto idoneo quale area "di atterraggio" ad eccezione di alcuni terreni che per caratteristiche paesaggistiche ed urbanistiche non si ritengono idonei come specificato negli elaborati grafici n. TAV S11EST - TAV



S11OVEST.

L'ambito è ritenuto idoneo quale area "di atterraggio" da altri ambiti del territorio entro i limiti di 180 mq complessivi di S.A con i seguenti parametri edilizi:

- Altezza massima degli edifici: m. 6,00
- Distanza minima dai confini di proprietà Dc: m. 5,00
- Distanza minima dalle strade carrabili a carattere locale Ds: m. 6,00
- Distanza minima dalle strade carrabili eccedenti il carattere locale Ds: m. 10,00
- Distanza minima tra le costruzioni Df: m. 10

Non è consentito il trasferimento di volumetrie oggetto di precedenti interventi di demolizione negli ambiti di PUC che ricadono nei regimi normativi ANI-CE, ANI-MA, IS-CE, ISMA-CPA, ISMA saturo, SU, PU, ID-CE, NI-MA del PTCP.

Non sono consentiti trasferimenti/atterraggi di volumetrie da altri ambiti del territorio comunale negli ambiti AR-E-a2 e AC-E-a1.

Per gli ambiti AR-E-a3 sono consentiti atterraggi di volume solo da altri analoghi ambiti AR-E-a3.

58.10 DRR - Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici destinazione residenziale presenti nel territorio comunale

Previa verifica che trattasi di edificio suscettibile di riqualificazione come indicato all'art. 8.42 è AMMESSO a condizione che la superficie minima delle unità immobiliari derivanti non sia inferiore a 60 mq di superficie agibile, solo se motivata da effettivi e documentati motivi di ordine statico-strutturale, o dalla accertata incompatibilità delle strutture rispetto a modelli tipologici tradizionali, fermo restando l'obbligo di riedificazione in assoluta analogia con i caratteri compositivi e di linguaggio dominanti nella zona e con i seguenti parametri edilizi:

- Dc mt. 3
- Df mt. 10 ove frontistanti pareti finestrate

In ogni caso l'altezza massima del fabbricato, a seguito dell'intervento, non potrà eccedere l'altezza originaria se non per un massimo di mt. 0,50.

Gli interventi di cui al presente articolo non sono ammessi per le aree ricadenti in regime ANI-MA e IS-MA cpa di PTCP.

58.11 DRD - Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici a destinazione diversa da quella residenziale presenti nel territorio comunale

Previa verifica che trattasi di edificio suscettibile di riqualificazione come indicato all'art. 8.42 è AMMESSO a condizione che la superficie minima delle unità immobiliari derivanti non sia inferiore a 60 mq di superficie agibile, solo se motivata da effettivi e documentati motivi di ordine statico-strutturale, o dalla accertata incompatibilità delle strutture rispetto a modelli tipologici tradizionali, fermo restando l'obbligo di riedificazione in assoluta analogia con i caratteri compositivi e di linguaggio dominanti nella zona.

L'attribuzione di nuova funzione d'uso abitativa alla condizione che nel fabbricato permanga una superficie di almeno mq. 15 destinata a funzioni accessorie al lavoro agricolo (deposito attrezzi, ricovero scorte e simili).

Gli interventi di recupero dell'edificato presente dovranno in ogni caso garantire la conservazione dei caratteri paesistici ed ambientali propri dell'immagine del sistema agricolo, in connessione all'attività agricola produttiva in dipendenza della convenzione prevista dagli artt. 35 o 36 della L.R. 36/1997 e s.m. e i. e nel rispetto della L.R.4/2014

- Dc mt.3
- Df mt.10 ove frontistanti pareti finestrate

In ogni caso l'altezza massima del fabbricato, a seguito dell'intervento, non potrà eccedere l'altezza originaria se non per un massimo di mt. 1.

Ove l'intervento di demolizione e successiva ricostruzione preveda l'attribuzione quale dominante in termini di S.A. della destinazione d'uso residenziale in luogo di quella preesistente esso viene assentito con permesso di costruire annesso a convenzione con la quale il soggetto attuatore assume impegni nei confronti del Comune, in aggiunta al contributo di costruzione (L.R. 25/1995 e s.m.) al potenziamento e miglioramento delle dotazioni pubbliche di standard come da DGC n. 146/2014 del 31/10/2014.

Gli interventi di cui al presente articolo non sono ammessi per le aree ricadenti in regime ANI-MA e IS-MA cpa di PTCP.

58.12 Recupero Sottotetto Esistente

Secondo quanto previsto all'art. 24 delle presenti norme.



58.13 Nuova edificazione (ad eccezione delle aree ricadenti in zona ANI MA e IS MA CPA del PTCP)

La nuova edificazione a fini residenziali è ammessa esclusivamente ove la stessa sia prevista all'interno del progetto di Presidio Ambientale, subordinato alla stipula con il Comune ed alla trascrizione nei registri immobiliari di una **convenzione** che preveda a carico del soggetto attuatore e dei suoi aventi causa:

- a) la conservazione del fondo;
- b) la conservazione della destinazione residenziale-agricola dell'edificio;
- c) le prestazioni finalizzate al presidio e alla tutela del territorio;
- d) le relative modalità e le garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti;
- e) obbligo di asservimento di un lotto contiguo unitario di superficie non inferiore a mq. 10.000.

Suddetta convenzione dovrà prevedere il conseguente divieto di alienazione separata della nuova edificazione dal terreno che costituisce la superficie di asservimento dal fabbricato e la superficie produttiva.

La convenzione con il Comune dovrà inoltre prevedere l'obbligo di porre, e di conservarla per almeno 20 anni, la residenza primaria del soggetto sottoscrittore principale della convenzione nella unità abitativa realizzata, entro due mesi dal rilascio dell'agibilità. E' ammesso, previa comunicazione al Comune, il subentro nella residenza stabile di altro soggetto che assuma integralmente le obbligazioni in materia di conduzione agricola determinate dalla convenzione. La convenzione dovrà inoltre prevedere che il mancato rispetto degli obblighi in materia di conduzione e dimensione dell'area agricola produttiva o dell'obbligo di residenza stabile da parte del conduttore della stessa, comporta di diritto l'attribuzione alla costruzione realizzata di funzione d'uso rurale (A) con esclusione di possibilità di conversione alla funzione residenziale.

Parametri edilizi della nuova edificazione principale autonoma

- H = 6,00 m.
- Df = 12,00 m. (distanza dai fabbricati)
- Dc = 5,00 m. (distanza dai confini)
- Dsc = 6,00 m. (distanza dalle strade carrabili a carattere locale)
- Ds = 10,00 m. (distanza dalle strade carrabili eccedenti il carattere locale)
- Dsp = 4,00 m. (distanza dalle strade pedonali)

Le porzioni dell'edificio aventi funzione pertinenziale e pertanto non costituenti SA non potranno avere SAc. maggiore di 1/3 della SA del fabbricato, con eccezione del volume destinato a parcheggio, a condizione che lo stesso sia interamente collocato in interrato ai sensi delle presenti Norme.

58.14 Interventi di nuova edificazione di servizio alle attività agricole

In relazione al progetto di Presidio Ambientale e previa inclusione nella convenzione obbligatoria (art. 35 punto 6 della L.R. 36/97) dell'impegno ad utilizzare i manufatti assentiti per supporto alle attività agricole di presidio ambientale esclusivamente per tali fini, con divieto di mutamento di destinazione, potrà applicarsi sulle superfici di asservimento un ulteriore indice di utilizzazione insediativa esclusivamente riservato a funzioni accessorie (depositi, ricovero scorte ed attrezzi, fienili, stalle e simili) in conformità alla tabella che segue:

Dimensione d'ingombro planimetrico massimo per tipo di coltura

- oliveto sino a 0,010 mq/mq
- colture ortive intensive sino a 0,080 mq/mq
- frutteto sino a 0,015 mq/mq
- vite sino a 0,012 mq/mq
- colture floricole, o colture in serra sino a 0,025 mq/mq

L'edificazione resta subordinata alla osservanza delle disposizioni che seguono:

- I relativi volumi dovranno essere realizzati in via generale in fabbricati distinti da quelli abitativi compresi nella stessa proprietà con l'osservanza di una distanza minima da questi pari a m. 10,00.
- In caso di motivate esigenze di conduzione, è ammessa la contiguità con un fabbricato abitativo, alla condizione che non esista collegamento funzionale interno tra le parti abitative e quelle destinate ad usi di lavoro agricolo e che la S.U. delle seconde non superi il rapporto di 1/6 rispetto alla SA delle prime.
- Per ciascuna azienda non è in ogni caso ammesso superare complessivamente il rapporto di utilizzazione insediativa disciplinato al presente punto di 0,015 mq/mq.

Parametri edilizi della nuova edificazione principale autonoma

- H = 3,50 m.
- Df = 10,00 m. da costruzioni abitative e m. 6,00 (da altre costruzioni della stessa azienda)



- Dc = 5,00 m. (distanza dai confini)
- Dsc = 6,00 m. (distanza dalle strade carrabili a carattere locale)
- Ds = 10,00 m. (distanza dalle strade carrabili eccedenti il carattere locale)
- Dsp = 4,00 m. (distanza dalle strade pedonali)

58.14.1 Interventi di nuova edificazione di servizio alle attività agricole entro terra

I volumi destinati al lavoro agricolo di cui al precedente punto 58.14 possono essere realizzati interamente entro la morfologia preesistente del terreno, con adeguata ricomposizione dei siti interessati, al fine di conseguire le caratteristiche del volume interrato ai sensi delle presenti Norme.

In tale caso le superfici conseguibili in applicazione dell'IUI determinato nella tabella che precede possono essere incrementate del 50%, con osservanza dei parametri che seguono:

- H = 2,40 m. (altezza interna massima)
- Df = 10,00 m. da costruzioni abitative e m. 6,00 (da altre costruzioni della stessa azienda)*
- Dc = 5,00 m. (distanza dai confini)*
- Dsc = 6,00 m. (distanza dalle strade carrabili a carattere locale)*
- Ds = 10,00 m. (distanza dalle strade carrabili eccedenti il carattere locale)*
- Dsp = 4,00 m. (distanza dalle strade pedonali)*

* le distanze vanno misurate dal prospetto libero

58.16 Costruzione di serre in aree interessate dalla speciale convenzione per modalità di intervento per attività agricole a scopo produttivo

- RC = 1/40 riferito al lotto continuo di proprietà
- SC massima = mq. 150 (per ciascuna proprietà fondiaria costituita in azienda)
- H = m 5,50
- Df = m 3,00 (da costruzioni produttive o altre serre)
- Dc = m 5,00
- Df* = m 12,00 (da costruzioni abitative)
- Dsc = m 6,00
- Dsp = m 3,00

L'edificazione resta subordinata alla produzione di apposito piano aziendale.

58.17 Costruzione di serre in aree NON interessate dalla speciale convenzione per modalità di intervento per attività agricole a scopo produttivo

- RC = 1/70 riferito al lotto continuo di proprietà
- SC massima = mq. 40 (per ciascuna proprietà fondiaria costituita in azienda)
- H = m 2,50
- Df = m 10,00 (da costruzioni produttive o altre serre)
- Dc = m 5,00
- Df* = m 12,00 (da costruzioni abitative)
- Dsc = m 6,00
- Dsp = m 3,00.

58.18 Settori interni all'area pSIC

All'interno delle porzioni classificate AR-E-a entrostanti il perimetro del pSIC di valle Tuia tutti gli interventi comportanti nuove edificazioni o incrementi volumetrici di fabbricati esistenti o comportanti modifiche della sistemazione delle aree scoperte con incremento di pavimentazioni artificiali superiori a mq. 15 restano subordinati alla produzione di valutazione d'incidenza atta a dimostrare la non interferenza dell'intervento stesso con i valori naturalistici tutelati dal pSIC.

Inoltre:

- Non sono ammessi interventi volti alla formazione di rampe di tipo privato se non volte al raggiungimento di edifici aventi destinazione abitativa all'atto dell'adozione del presente Piano.
- Non sono ammessi interventi volti all'incremento del calibro della viabilità carrabile esistente oltre i m. 3,00 fatta salva la formazione di piccole piazzole a vista per l'incrocio dei veicoli.
- Non è ammessa la formazione di superfici di parcheggio per plessi aventi area libera maggiore di mq. 50 .
- Tutti gli interventi comportanti modificazioni della morfologia comportanti una somma tra sterri e di riporti eccedenti 20 mc., la rimozione di alberi d'alto fusto ivi compresi gli ulivi, la formazione di volumi in interrato, restano subordinati alla produzione di valutazione d'incidenza atta a dimostrare la non interferenza dell'intervento stesso con i valori naturalistici tutelati dal pSIC.



58.19 Volumi tecnici

I volumi tecnici sono ammessi esclusivamente se limitati alla formazione di vani per la colloca di impianti tecnici o per servizi tecnologici della superficie massima di 6 mq, privi di comunicazione diretta con superfici agibili (SA) contigue.

58.20 Interventi sugli spazi esterni scoperti

Percorrenze e parcheggi

Non è ammessa la formazione di nuove percorrenze carrabili se non costituenti semplici accessi a superfici destinate a parcheggio pertinenziale ad abitazioni già esistenti.

Non è ammessa la realizzazione di nuove strade di urbanizzazione nelle aree ricadenti in regime ANI-MA del PTCP.

Nelle aree ricadenti in IS-MA cpa sono consentiti tutti gli interventi volti al recupero degli edifici, dei rustici e delle infrastrutture esistenti per favorire il presidio del territorio nei modi coerenti con gli obiettivi qualitativi della disciplina. Non sono consentiti ulteriori interventi di nuova edificazione e di correlata urbanizzazione se non in misura episodica e per funzioni quali l'attività agricola e di presidio ambientale e altre attività volte a favorire la fruizione naturalistica, ambientale, storico - culturale nonché la funzione turistico-ricettiva purché a basso impatto paesistico e ambientale, che preservino comunque la continuità degli spazi non edificati, la bassa densità insediativa e i connotati paesistici del corridoio.

In regime IS-MA di PTCP sono consentiti interventi di adeguamento della dotazione di infrastrutture, attrezzature e impianti che il territorio consente nel rispetto delle forme insediative attuali e sempre che non implicino né richiedano la realizzazione di una rete infrastrutturale e tecnologica omogeneamente diffusa.

Ove sia dimostrata la necessità di accedere a fondi agricoli o ad abitazioni già al momento in uso con mezzi di trasporto leggero e/o di lavoro agricolo, sono sempre ammessi gli interventi volti all'adeguamento al transito di detti mezzi di tratti di viabilità minore già esistenti sino ad un calibro massimo di m. 2,30, salvo limitate piazzole di incrocio e modesti discostamenti dal tracciato preesistente motivati da migliori inserimenti nella morfologia esistente (riduzione sterri e riporti e altezze dei contenimenti).

Gli interventi dovranno essere condotti con tecniche di minimo impatto, escludendo in ogni caso la formazione di contenimenti murari di altezza eccedente i m. 2,50 e sono ammessi esclusivamente entro una fascia di spessore mt.50 da ambo i lati di strada carrabile pubblica già esistente.

L'area di parcheggio deve essere realizzata al servizio di fabbricati abitativi o di lavoro agricolo esistenti oppure deve essere realizzata contestualmente ad intervento che comporti la realizzazione di nuova/e unità immobiliare/i ad uso abitativo

Non è consentita la realizzazione di più di due posti auto per ogni unità immobiliare

Compatibilmente con quanto disposto dalla disciplina paesistica, è consentito realizzare una tettoia a protezione del posto auto di superficie non maggiore di mq. 25.

Modifiche morfologiche

ammesse limitatamente alla sistemazione dei giardini a condizione che i movimenti di terra siano contenuti entro i m. 2 di spessore per gli scavi e m. 3 per i rinterri, con soglia massima di differenza tra scavi e rinterri di mc. 100 e con obbligatorio impiego per i contenimenti di pietrame a faccia vista.

Installazione di manufatti non volumetrici

E' ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo dei giardini, con esclusione di altri elementi aventi volume interno utilizzabile. Eventuali locali tecnici da contenersi nella misura minima compatibile con la funzione svolta e comunque non eccedenti la superficie interne di mq. 6 dovranno, ove possibile, essere realizzati in addossamento a preesistenti contenimenti.

Interventi sugli spazi verdi

Sono ammessi interventi di conservazione e manutenzione, anche mediante la sostituzione di singoli esemplari, del patrimonio vegetazionale presente. I singoli progetti riguardanti le aree verdi devono essere corredati di relazione agronomica e paesistica atta a illustrare le modalità di conservazione dei valori paesistici e ambientali presenti oltre che a favorire la qualificazione dell'areale in cui sono inseriti

Piscine

Non ammesse in zona IS MA CPA e ANI MA del PTCP e secondo quanto previsto all'art. 33

Recinzioni

La formazione di nuove recinzioni è consentita alla condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli tradizionalmente già in uso nella zona e, ove fiancheggiino viabilità ad accesso pubblico, non prevedano occlusioni visuali continue al di sopra dell'altezza di m. 1,10.



58.21 Disciplina Paesistica

Ricognizione speditiva del contesto paesistico

In relazione a ogni intervento paesisticamente rilevante, la ricognizione speditiva del contesto paesistico consiste nel considerare gli edifici esistenti nell'intorno e rilevare se presentino caratteri formali prevalenti o comunque ricorrenti, attenendosi ai quali si ottenga l'effetto di rendere più leggibile e coerente il quadro paesistico. In linea di massima, saranno presi in considerazione gli edifici esistenti entro un raggio dal sito del progetto così definito:

se il progetto ricade in zona ANI MA e ISMA CPA del PTCP o AC-E-a1: 300 m

se il progetto ricade in zona AR-E-a2: 200 m

se il progetto ricade in altre zone del PTCP: 100 m.

Nel caso di insediamenti disposti linearmente lungo una strada o un tracciato di crinale, si farà prevalente riferimento agli elementi costituenti tale sequenza.

Entro gli ambiti come sopra definiti, il progettista valuterà se e per quali aspetti gli edifici esistenti e comparabili con quello oggetto dell'intervento presentino significative affinità dimensionali, tipologiche, stilistiche, nell'uso dei materiali e dei colori, o altre ancora, tali da configurare gli elementi di uno "stile" complessivo del luogo al quale sia opportuno conformare le scelte progettuali.

Le considerazioni di cui al comma precedente si estendono alle sistemazioni esterne e alle relazioni degli edifici tra loro, con il terreno e con gli spazi pubblici.

Non si tiene conto degli edifici e degli altri manufatti palesemente fuori scala o comunque incongrui rispetto al contesto.

Coperture:

In caso di rifacimenti completi delle coperture, diversi dalla manutenzione ordinaria, l'unico materiale ammesso è l'ardesia con esclusione dei manti in copertura in tegole marsigliesi esistenti che potranno essere mantenuti.

Negli edifici a dominante abitativa rurale dovranno essere conservate le composizioni esistenti della copertura, a doppia falda o a padiglione, il manto dovrà essere realizzato alla genovese, in abbadini di ardesia posati su malta sovrapposti di 1/3 con la realizzazione di colmi in laterizio, e i compluvi dovranno essere realizzati con tecniche tali da non comportare soluzioni di continuità del manto di copertura.

Lo sporto di gronda non dovrà superare i cm.50 dal filo esterno della muratura perimetrale dell'edificio e il raccordo alla radice del tetto dovrà conservare le cornici e gli elementi architettonici nella loro configurazione originaria.

La compatibilità dell'intervento di riconversione di coperture piane in coperture a falde, in forma a due o quattro acque, sarà verificata attraverso la redazione di una relazione di dettaglio comprensiva di elaborati grafici e fotografici rappresentanti le visioni planimetriche, prospettiche e fotomontaggi per un raggio di ml 50, atte ad illustrare il miglioramento del contesto entro cui si colloca l'intervento. Non sono ammessi terrazzi a pozzetto.

I camini e gli sfiatoi saranno realizzati esclusivamente con tipologia alla genovese o con torrini in cotto;

Ammessa la realizzazione di lucernai sulle falde del tetto e abbaini

Non è ammesso il posizionamento di macchinari funzionali ai vari impianti all'esterno degli edifici.

Sugli edifici con copertura a falde non possono essere montati pannelli fotovoltaici e solari termici, potranno essere valutate soluzioni integrate con i manti di copertura escludendo comunque i serbatoi di accumulo d'acqua. E' ammessa l'installazione di tali impianti posizionati su terrazzi già dotati di parapetto e dallo stesso occultati.

Prospetti:

Gli interventi devono essere realizzati nel rispetto delle tecniche costruttive tradizionali tipiche della zona o delle peculiarità dell'organismo edilizio esistente, evitando la realizzazione di superfetazioni o elementi incongrui.

Non sono ammesse modificazioni dei prospetti, fatti salvi i casi di ampliamento consentiti e quelli comportanti la regolarizzazione e il riordino delle bucaure.

Negli interventi che interessano i prospetti degli edifici è obbligatorio il ricorso a materiali tradizionali o, comunque, compatibili: per intonaci e coloriture utilizzando supporti e tinte a calce o traspiranti; per infissi e finiture reimpiegando, ove possibile, gli elementi preesistenti, verificando preventivamente la possibilità di riparare gli intonaci esistenti prima di procedere al rifacimento integrale degli stessi. Gli interventi estesi all'intera facciata devono comportare, per quanto possibile l'occultamento degli impianti esterni e il riordino dei canali di deflusso.

Gli elementi architettonici di decorazione quali edicole votive, bassorilievi, affreschi, portali, cancellate, devono essere restaurati e salvaguardati. Qualora nel rifacimento integrale degli intonaci emergano significativi elementi pittorici e architettonici, questi devono essere mantenuti e salvaguardati.

I toni del colore delle facciate devono riprendere quelli tradizionali eventualmente ricavabili da tracce di colori esistenti o mediante lettura stratigrafica.



La progettazione delle facciate dovrà essere sempre accompagnata da un bozzetto delle decorazioni e da campioni di colore; Le gronde e pluviali, se sostituiti, sono ammessi solo in rame; vietato l'uso dell'acciaio inox o altri materiali non appartenenti alla tradizione locale.

Nel caso di rifacimento del colore è obbligatorio eseguire i campioni delle coloriture e sottoporli per il nullaosta all'ufficio urbanistica edilizia-urbanistica per il parere di competenza;

Gli stipiti, i mezzanini e le piane dei davanzali dovranno, se sostituiti, essere in ardesia; quelli realizzati in altro materiale, solo se di valore documentale, potranno essere conservati e se sostituiti dovranno conservare l'originario disegno e materiale.

Prescrizioni generali:

Nel caso di interventi, compatibili con le disposizioni in materia urbanistica, che comportano incremento del volume esistente essi debbono essere progettati nel rispetto degli elementi compositivi e linguistici che caratterizzano l'edificio principale sulla base di un processo critico di interpretazione di modalità di accrescimento volumetrico che garantisca per composizione, impiego di tecnologie e materiali, un corretto rapporto con la preesistenza ed un positivo inserimento paesaggistico.

Gli incrementi potranno essere realizzati in sopraelevazione dell'intero edificio interessato con obbligatoria riproposizione dell'originario sistema di copertura. In ogni caso l'intersezione del piano di prospetto con l'intradosso della copertura non potrà eccedere m.0,40 dal mezzanino del più elevato ordine di bucatore del prospetto stesso.

E' altresì ammessa la collocazione dell'integrazione in sopraelevazione di corpo di fabbrica laterale già esistente alla condizione della conservazione di un dislivello di almeno un piano tra il corpo laterale e quello principale.

Nel caso di incremento realizzato per giustapposizione laterale del nuovo volume a partire da terra è obbligatoria l'aderenza del nuovo corpo del fabbricato principale per una lunghezza non minore di $\frac{1}{2}$ di quella del lato del prospetto interessato.

Gli edifici tradizionali e che identificano la strutturazione storica o l'antico uso del territorio, oltre ai manufatti di interesse documentario quali ad esempio: ricoveri in pietra a secco, seccherecci ecc., non possono essere oggetto di interventi di demolizione o di sostituzione edilizia.

Ampliamenti - Addizioni modulari agli edifici esistenti

Nel caso di edifici la cui tipologia sia costituita da due o più moduli strutturali disposti in sequenza, come lo sono tipicamente quelli rurali disposti parallelamente ai muri di fascia, che abbiano titolo a fruire dell'ampliamento di cui agli art. 55.6 e 55.7, è consentito, in alternativa all'incremento espresso in termini percentuali rispetto al volume esistente, realizzare ulteriori moduli aventi la medesima sezione trasversale e lunghezza di quelli esistenti, in numero di uno per gli edifici fino a tre moduli, e in numero di due per gli edifici di quattro o più moduli.

In generale, in presenza di edifici di tipologia definita con volume compatto, qualora l'ampliamento calcolato in percentuale del volume comporti l'aggiunta di corpi eterogenei rispetto alla tipologia, o comporti deformazioni che alterino la simmetria dell'impianto originario, è consentito proporre soluzioni alternative che, anche con maggiore incremento volumetrico, fino a un massimo di un terzo del volume originario, siano più rispettose della coerenza architettonica dell'edificio.

Le disposizioni del presente articolo sono applicabili anche a edifici che abbiano già fruito della possibilità di incremento una tantum in misura percentuale stabilita dalle norme urbanistiche, con esiti non soddisfacenti rispetto ai criteri del presente Piano, purché il nuovo progetto soddisfi ai requisiti sopra indicati, mediante la demolizione delle parti precedentemente aggiunte o la loro incorporazione nella nuova addizione.

In tutti i casi sopra considerati, qualora la soluzione proposta non soddisfi alle esigenze di maggiore qualità architettonica e paesistica che la presente norma persegue, il Comune può rifiutarla, prescrivendo l'applicazione della norma generale.

Nuove costruzioni

Gli interventi di costruzione di nuovi edifici devono avvenire riprendendo caratteri tipologici e materiali tradizionali dei luoghi, privilegiando comunque soluzioni progettuali atte a minimizzare l'impatto visivo dei nuovi volumi e delle strutture connesse; in particolare l'edificio deve essere localizzato sul lotto in modo da evitare alterazioni incongrue alla morfologia del terreno.

Le costruzioni di servizio all'attività agricola dovranno avere tipologia elementare, costituita da organismi monocellulari muniti di copertura a una o a doppia falda con manto realizzato in abadini di ardesia o tegole marsigliesi, con sporto di gronda non superiore ai 30 cm., con radice del tetto realizzata con cornice semplice o priva di modellazione, con gronde a sezione circolare in rame.

Le fronti viste potranno essere intonacate e finite in arenino tinteggiato con colori sobri della gamma delle terre o munite di paramenti in pietra locale con conci a correre paralleli, su modello dei muri in pietra tradizionali.

Le aperture di porte e/o finestre avranno ampiezza non superiore a mt.1,20, con infissi e serramenti in legno verniciato,



a specchiatura semplice, dotate di davanzale e soglia in ardesia o in marmo, con la sola eccezione dell'unica apertura di dimensione maggiore per il ricovero del bestiame o dei mezzi agricoli I manufatti in pietra a secco ed i muri di fascia devono essere mantenuti e ripristinati con utilizzo della medesima tecnica costruttiva con la quale sono stati costruiti, utilizzando nella maggior misura possibile il materiale di recupero di provenienza locale.

Serbatoi, cisterne, ricoveri, o altri elementi ad essi assimilabili, dovranno essere localizzati in modo da ridurne l'impatto oltre che ottemperare le prescrizioni relative alla sicurezza e dovranno essere perimetrati con una siepe sempreverde di altezza e compattezza atte ad occultarli.

Sistemazioni esterni – muri - tracciati viari:

La realizzazione di nuovi contenimenti, ove non sia tecnicamente possibile la realizzazione secondo il modello del muro a secco, è ammessa a condizione che i muri siano dotati di rivestimento in conci di pietra di provenienza locale, di adeguato spessore, posati a corsi orizzontali secondo la tecnica tradizionale, con riscagliati ed in assenza di elementi cementizi a vista, quali cordoli o dadi di fondazione.

La realizzazione di scavi e reinterri dovrà essere tale da non interferire con la percezione del paesaggio e quindi da non interferire con visuali panoramiche, ed in ogni caso la alterazione prodotta dovrà rispettare la sezione geometrica del versante senza alterarne l'angolo di inclinazione generale.

L'area di pertinenza intorno agli edifici, deve mantenere superfici permeabili per almeno il 50% della superficie totale, le parti pavimentate possono essere realizzate con materiali lapidei o con mattonata o con acciottolato, le altre superfici se necessario saranno adeguatamente drenate.

Non sono consentite alterazioni significative dei tracciati viari esistenti, sui quali possono essere eseguiti solo interventi di manutenzione e puntuali adeguamenti, sempre nel rispetto degli elementi tradizionali esistenti, quali muri di delimitazione, muri con testa "a cresta", fondo in lastricato o acciottolato, ecc..

I piccoli spiazzi e l'innesto di accessibilità laterali sulle strade appartenenti alla rete locale devono essere riqualificati con la medesima attenzione, in quanto elementi dello stesso paesaggio.

Eventuali tratti di nuova realizzazione devono seguire il naturale andamento dei terreni, in modo tale da ridurre la necessità di opere di sostegno o movimenti di terra; deve essere evitata la realizzazione di strutture in calcestruzzo a vista, privilegiando l'impiego di materiale lapideo locale posato con la tecnica tradizionale dei muri di fascia o opere di "ingegneria naturalistica" a ridotto impatto visivo.

Non sono consentiti interventi e modifiche dell'uso del suolo che compromettano visivamente punti di interesse geologico e geomorfologico, quadri panoramici e vedute significative in relazione al contesto.

I percorsi storici e le antiche mulattiere devono essere salvaguardati unitariamente a tutti gli elementi che concorrono a definirne il tracciato ed a qualificarne l'identità come i fondi stradali in acciottolati, la presenza di "pose", i gradoni e scalini in pietra.

Gazebi, pergolati, elementi di arredo, sono ammessi nelle realizzazioni che adottano disegni e tecniche congrui con il linguaggio dell'edificio a cui sono annessi e utilizzano materiali naturali: ferro, legno, pietra.

Rampe di collegamento fra le fasce praticabili da piccoli mezzi meccanici

Al fine di favorire le pratiche agricole, nonché di agevolare l'accesso di persone impediti nei movimenti qualora ve ne sia l'esigenza, nei terreni terrazzati è consentito collegare tra loro le fasce mediante l'inserimento di rampe, di larghezza non superiore a 120 cm e comunque tali da non interrompere la continuità orizzontale delle fasce collegate.

Sono ammesse le seguenti tipologie:

- rampa addossata al muro di fascia, interamente costituita da materiale di riporto, contenuto da muro a secco di aspetto simile a quello delle fasce interessate e pavimentata in pietra o calcestruzzo magro inframmezzato con corsi in pietra;
- rampa addossata al muro di fascia, realizzata parte in scavo e parte in riporto
- rampa addossata al muro di fascia, realizzata interamente in legno, preferibilmente di castagno.

Tipologie diverse potranno essere proposte in relazione alle specifiche condizioni del terreno interessato.

Disposizioni particolari in Aree non insediate - Regime normativo di mantenimento (ANI-MA)

- a) Il regime normativo di MANTENIMENTO (ANI-MA) si applica nei casi in cui, pur in presenza di valori naturalistici elevati o comunque significativi, si ritiene che modeste alterazioni dell'attuale assetto del territorio non ne compromettano la funzione paesistica e la peculiare qualità ambientale.
- b) L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente inalterati quei caratteri che definiscono e qualificano la funzione della zona in rapporto al contesto paesistico e di assicurare nel contempo, in termini non pregiudizievoli della qualità dell'ambiente e con particolare riguardo alle esigenze dell'agricoltura, una più ampia fruizione collettiva del territorio, un più efficace sfruttamento delle risorse produttive e una più razionale utilizzazione degli impianti e delle attrezzature eventualmente esistenti.



- c) Non è pertanto consentito aprire nuove strade di urbanizzazione, né costruire nuovi edifici, attrezzature ed impianti a eccezione degli interventi specificamente volti al conseguimento degli obiettivi sopra indicati, purché non alterino in misura paesisticamente percepibile lo stato dei luoghi.
- d) La norma del PTCP limita l'ammissibilità degli interventi di nuova costruzione a quelli strettamente connessi con l'agricoltura e con la fruizione collettiva del territorio, che è e deve rimanere non urbanizzato. È consentita la realizzazione di nuovi fabbricati adibiti alla conservazione, valorizzazione e sviluppo del patrimonio vegetale, la protezione ambientale, l'attività pastorale, l'agriturismo, le funzioni accessorie alle attività escursionistiche, con esclusione comunque della residenza.
- e) La realizzazione di volumi agibili interrati è ammessa sotto le seguenti condizioni:
- non dia luogo a modificazioni della morfologia preesistente
 - esclusiva destinazione a supporto delle attività agricole o pertinenziale nei confronti di altre attività già presenti nello stesso fondo contiguo di proprietà.
 - salvaguardia della vegetazione di alto fusto eventualmente presente.
- f) La sistemazione delle superfici scoperte è parte integrante del progetto edilizio e concorre in misura rilevante alla qualità paesistica e quindi all'ammissibilità dell'intervento.
- g) Nel caso di interventi riguardanti edifici esistenti, sono da privilegiare le soluzioni che prevedano il mantenimento e il recupero delle sistemazioni esterne preesistenti nell'intorno.
- h) Nelle rampe di accesso carrabili è da evitare l'adozione di pavimentazioni bituminose, mentre è sempre consentito l'uso di pavimentazioni in pietra e ammesso, per le rampe, il calcestruzzo magro e gli autobloccanti.
- i) I muri di contenimento avranno altezza non superiore a 2,80 m, salvo quelli immediatamente retrostanti gli edifici che potranno essere più alti, e saranno realizzati in pietra a spacco o con rivestimento in pietra a spacco, con l'esclusione in ogni caso di paramenti lasciati visti in calcestruzzo.
- j) Nelle radure prive di vegetazione d'alto fusto è ammessa la formazione di piccole tettoie in legno, prive di tamponamento laterale, della superficie massima di mq. 6, esclusivamente finalizzate al riparo dei prodotti agricoli.
- k) Fatti salvi gli interventi connessi alla sistemazione della rete viaria ed al riassetto idro-geologico non sono ammesse modificazioni della morfologia esistente eccedenti i m. 0,80 di spessore estesi a superfici maggiori di mq 6.
- l) Sulla viabilità carrabile esistente all'atto dell'adozione del Piano sono ammessi interventi di manutenzione e di conservazione, ivi inclusi limitati interventi di adeguamento della carreggiata volti al raggiungimento di un calibro sino a m. 3, con possibilità di allargamenti funzionali in corrispondenza di tratti in curva o tornanti.
- m) Gli interventi comportanti integrazione della viabilità esistente, modifiche dal tracciato, o incremento del calibro della carreggiata oltre i 3 m sono ammessi esclusivamente ove condotti direttamente dagli Enti Pubblici o dal C.F.S. previo inserimento in progetti d'insieme, estesi ad aste significative di collegamento, e sottoposti a dettagliata verifica sugli effetti indotti sul quadro paesistico e sull'ambiente.
- n) Tali progetti potranno anche prevedere la formazione di parcheggi pubblici ai margini della strada, opportunamente localizzati in modo da contenere al minimo la formazione di muri e corredati dalle necessarie opere di inserimento ambientale.
- o) La realizzazione di brevi rampe o raccordi di tipo privato è ammessa, a condizione che le opere siano correttamente inserite nel contesto paesistico e non ne comportino la dequalificazione.
- p) Le percorrenze pedonali potranno essere oggetto di intervento di recupero e di restauro, con l'impiego di tipologie di pavimentazione e di materiali pienamente coerenti con la tradizione locale.

Disposizioni in Regime normativo di mantenimento (ID MA)

Per quanto riguarda gli aspetti quantitativi, gli indici di edificabilità stabiliti dal PUC sono compatibili con il disposto dell'art. 44 NA del PTCP. Per quanto riguarda gli aspetti qualitativi e strutturali, si rinvia agli esiti della ricognizione speditiva del contesto, che sarà particolarmente mirata a individuare le significative ricorrenze ordinarie del paesaggio, fermo restando che, là dove non si segnalino particolari ricorrenze significative, anche in regime di mantenimento vale comunque il criterio del consolidamento, che impone di migliorare per quanto possibile, e comunque non peggiorare, il contributo dell'edificio alla qualità paesistica del contesto.

58.22 Convenzione Interventi di nuova edificazione nel territorio di presidio ambientale

Il rilascio dei prescritti titoli abilitativi per la costruzione di nuovi edifici nell'ambito di presidio ambientale è subordinato alla stipula di una convenzione, tra Comune di Rapallo e soggetto attuatore, secondo lo schema di presidio ambientale, al fine di assicurare l'impegno costante da parte del proprietario, o dei suoi aventi causa, delle attività di presidio e gestione del fondo, che preveda in particolare:

- a) l'impegno del proprietario e/o aventi causa alla realizzazione delle opere di recupero e riassetto funzionale e delle opere necessarie sotto il profilo della tutela idrogeologica e idraulica;



- b) l'impegno del proprietario e/o aventi causa alla salvaguardia dei terrazzamenti esistenti ed al ripristino di quelli degradati o che comunque hanno perso i connotati originari, insistenti sui terreni asserviti;
- c) l'eventuale impegno del proprietario e/o aventi causa al restauro filologico ed alla successiva conservazione di manufatti di valore storico testimoniale,
- d) la definizione del piano per la manutenzione periodica con l'indicazione delle attività agroforestali da svolgere ed il relativo cronoprogramma;
- e) l'impegno del proprietario e/o aventi causa alla manutenzione ordinaria e pulizia di rive, spondali, strade e sentieri, ecc. al servizio dei terreni asserviti;
- f) le modalità di esecuzione delle opere e le garanzie fideiussorie nonché le modalità di vigilanza e controllo sul mantenimento delle opere di presidio e le conseguenze derivanti dall'inadempimento.

La verifica della regolare esecuzione delle opere di cui ai punti a), b) e c) da realizzarsi contestualmente all'intervento di nuova costruzione, deve essere attestata nel certificato di agibilità di cui all'art. 37 della L.R.16/2008 e ss.mm.ii. La convenzione ha durata almeno ventennale.

58.23 Settori con impianti edificati di carattere documentario

Le tavole di azionamento S1 individuano con apposito simbolo grafico (perimetrazione e campitura) limitate porzioni dell'ambito interessate da piccoli impianti edificati tuttora di riconoscibile carattere documentario dell'organizzazione del sistema agricolo originario.

I settori corrispondono a nuclei edificati individuati con apposito simbolo (perimetro rosso e retino alveolare) nelle Tav.S1.

Entro tali settori le pertinenti discipline d'ambito sono integrate da quanto segue:

Sono vietati gli interventi di:

- Nuova costruzione
- Sostituzione Edilizia
- DRR e DRD di cui agli artt. 58.10 e 58.11
- Interventi di incremento di cui agli artt. 58.6 e 58.7

58.24 Sistema del Verde di livello metropolitano

58.24.1 Schede delle aree del Sistema del Verde

2.1_S_08: Parco Fontanine - Aree verdi strutturate nell'ambito sei sistemi insediativi urbani (S)

Tipologia vegetazionale prevalente

Bosco discontinuo per la presenza di piccole radure attrezzate e costituito da pini neri (*Pinus nigra*), noccioli (*Corylus avellana*) robinie (*Robinia pseudacacia*), ornelli (*Fraxinus ornus*), olmi campestri (*Ulmus campestris*) ed ippocastani (*Aesculus hippocastanum*). Da segnalare la presenza di notevoli esemplari di roverella (*Quercus pubescens*) sparsi nell'area e di nuclei di castagneto ed oliveto, sviluppati su fasce terrazzate.

Strutturazione

Presenza di sentieri, aree pic-nic, elementi di arredo urbano (è stato recentemente approvato il progetto di riqualificazione).

Presenza di degrado, elementi incongrui ed eventuali fattori di pressione ambientale

Il sottobosco appare piuttosto degradato per la presenza diffusa e rilevante della felce aquilina e di rovi. Una porzione dell'area è adiacente all'asse autostradale della A12, pertanto è marginalmente soggetta a fenomeni di inquinamento (sonoro, atmosferico ecc).

Disciplina di area

L'area si connota per il non compiuto equilibrio dei caratteri peculiari della vegetazione e degli elementi di strutturazione.

Riguardo alla componente vegetazionale devono essere mantenute e integrate le specie arboree presenti salvo la necessità della loro sostituzione in conseguenza di fitopatie o per rischio di caduta, mentre devono essere attuati interventi di manutenzione del sottobosco.

Riguardo alla strutturazione devono essere riqualificati gli accessi e la rete delle percorrenze pedonali e migliorata ed integrata la dotazione degli elementi di arredo e delle attrezzature per le funzioni ricreative.

58.24.2 Schede delle aree del Sistema del Verde

2.1_S-M_02: Denominazione area Monastero di valle Christi - Aree verdi strutturate nell'ambito sei sistemi urbani



soggette a vincolo monumentale" (S-M)

Tipologia vegetazionale prevalente

La copertura vegetale è costituita da un alternarsi di aree agricole con colture tradizionali e aree abbandonate con vegetazione boschiva di neoformazione con diffuse specie infestanti. Un elemento caratterizzante è rappresentato dai cipressi (*Cupressus sempervirens*.) localizzati accanto al complesso archeologico.

Strutturazione

L'area è principalmente connotata dalla presenza del complesso monumentale, di elevato valore storico-culturale, inserito in un contesto di tipo agrario, caratterizzato da un basso livello di strutturazione. L'area del monastero, in origine ospitante un convento di monache di clausura e quindi contraddistinto da una configurazione d'insieme austera e spartana, ha subito un progressivo abbandono con il crollo delle murature di cinta, i cui elementi lapidei sono stati impiegati per la costruzione di case coloniche, e con l'utilizzo degli edifici attornianti la chiesa ed del chiostro per attività connesse alla coltivazione dei campi contigui. Il complesso, oggetto di interventi di restauro conservativo, è oggi utilizzato nei mesi estivi per spettacoli e manifestazioni all'aperto.

Presenza di degrado, elementi incongrui ed eventuali fattori di pressione ambientale

Se si escludono gli spazi occupati da colture agricole residuali, la zona si trova in un diffuso degrado per la presenza di specie infestanti e di una copertura boschiva di scarso interesse ambientale.

Disciplina di area

In ragione della presenza nell'area, connotata comunque per l'alto valore dei caratteri peculiari riferiti al contesto monumentale, di una situazione di non compiuta strutturazione con presenza di degrado della vegetazione, gli interventi devono pertanto essere mirati al mantenimento dei caratteri peculiari riconosciuti, alla mantenimento e/o integrazione delle specie arboree presenti, salvo la necessità della loro sostituzione in conseguenza di fitopatie o per causa di tutela della pubblica incolumità ed alla riqualificazione orientata alla ricomposizione della strutturazione non compiutamente realizzata ed all'eliminazione dei fenomeni di abbandono o degrado e delle specie infestanti.

58.25 Disciplina Geologica – carta suscettività d'uso del territorio (Tav S8 - S9 - VER3)

L'ambito AR-E-a comprende aree ricadenti in:

- Classe 4 (sottoclasse 4g). I requisiti specifici degli elaborati ed accertamenti di carattere geologico sono riportati nell'art. G26 delle presenti norme di piano.
- Classe 3 (sottoclassi 3fs, 3asd, 3gt). I requisiti specifici degli elaborati ed accertamenti di carattere geologico sono riportati nell'art. G25 delle presenti norme di piano.
- Classe 2 (sottoclassi 2fs, 2gt). I requisiti specifici degli elaborati ed accertamenti di carattere geologico sono riportati nell'art. G24 delle presenti norme di piano.
- Zone soggette a possibili effetti di amplificazione di moto sismico (zone B). Si rimanda all'art. G30 delle presenti norme di piano.
- Zone suscettibili di instabilità (zone C)

