

# COMUNE DI SPOTORNO

Provincia di Savona

## PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE PARZIALE RELATIVA ALLE ZONE AGRICOLE (ZONE E) DEL VIGENTE P.R.G.

0001806

09 FEB 04

### NORME DI ATTUAZIONE PER LE AREE AGRICOLE

Integrazioni e modificazioni alle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente.

DCC n° n45 del 03/05/1999

#### TESTO DEFINITIVO MODIFICATO ED INTEGRATO A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI REGIONALI

(Voto CTR n° 60 del 09/10/2001) Approvato con DPGR n. del

(Sono riportate in carattere rosso barrato le parti sopresse ed in azzurro corsivo le parti aggiunte a seguito delle osservazioni regionali espresse con voto CTR n. 60/2001;

(Sono riportate in carattere barrato azzurro le parti sopresse ed in azzurro corsivo quelle aggiunte in sede di approvazione)

marzo 2002

MAGGIO 2003

#### REGIONE LIGURIA SETTORE URBANISTICA

Ai sensi e per gli effetti della legge 4.1.1993, n. 18 in attuazione del presente documento - ad attuazione al Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 231/2004 e composto da n. 31 fogli - è conforme ~~alla copia~~ all'originale in atti.

Genova, li 03 FEB. 2004

Il Presidente

*[Firma]*

HD

## CAPO I

### Art. 1 Finalità e contenuti.

Le presenti norme, in variante dello strumento urbanistico generale (SUG) ed in applicazione della disciplina paesistica puntuale del livello locale del P.T.C.P., riguardano gli ambiti agricoli e/o boscati corrispondenti alle zone omogenee di tipo "E" di cui al D.M. 2 aprile 1968.

Le presenti Norme di Attuazione sono altresì preordinate alla regolamentazione urbanistico-edilizia ed alla definizione delle prestazioni e dei requisiti paesistico-ambientali degli insediamenti agricoli e di presidio ambientale nel comune di Spotorno in applicazione della disciplina paesistica puntuale del livello locale del P.T.C.P., nei termini di cui all'art. 7 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n°6 del 26/02/1996.

La presente disciplina definisce le regole e i principi da osservare nell'attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia sia con riferimento all'organizzazione spaziale degli ambiti territoriali agricoli a grande e media scala e alle linee di impianto rurale, sia sotto il profilo tipologico-edilizio, anche in relazione alle modalità di aggregazione dei tessuti edilizi e fondiari, nonché agli schemi architettonici e distributivi degli edifici.

### Art. 2 Documenti costitutivi della variante

La presente variante è costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione Illustrativa, per quanto non in contrasto con i contenuti degli elaborati grafici (tav. 10a, 10b, e 10c) e normativi del presente testo
- Norme di attuazione, come modificate in sede di approvazione
- Compendio delle Normative, come modificato in sede di approvazione e per quanto non in contrasto con i contenuti degli elaborati grafici (tav. 10a, 10b, e 10c) e normativi del presente testo
- Norme geologiche di attuazione
- Elaborati grafici:

Tav. 1 Individuazione e articolazione dell'organismo territoriale  
Scala 1:250.000; 1:50.000.

Tav. 2 Evoluzione storica dell'organismo territoriale  
Scala 1:25.000.

Tav. 3 Individuazione e articolazione dell'organismo territoriale elementare  
Scala 1:25.000; 1:10.000.

Tav. 4 Evoluzione storica ed articolazione dell'organismo territoriale elementare  
Scala 1:10.000

Tav. 5 ~~L'organismo territoriale elementare: l'ambito delle zone agricole del PRG vigente~~  
~~Scala 1:10.000~~

- Tav. 6 Carta della vegetazione reale  
Scala 1:10.000
- Tav. 6b Carta della vegetazione reale  
Scala 1:5.000
- Tav. 6.1 Carta della qualità della vegetazione  
Scala 1:10.000
- Tav. 7 Carta di zonizzazione della suscettività d'uso del territorio  
Scala 1:5.000
- Tav. 8 L'ambito delle zone agricole del PRG vigente: individuazione delle unità insediative  
Scala 1:10.000  
Per quanto non in contrasto con i contenuti degli elaborati grafici (tav. 10a, 10b, 10c) e delle presenti Norme.
- Tav. 8a L'ambito delle zone agricole del PRG vigente: quadro sinottico delle unità insediative  
Scala 1:5.000  
Per quanto non in contrasto con i contenuti degli elaborati grafici (tav. 10a, 10b, 10c) e delle presenti Norme.
- ~~Tav. 8.1 Raffronto Unità Insediative - Livello Locale PTCP  
Scala 1:10.000~~
- ~~Tav. 8.2 Proposta di adeguamento della zonizzazione del livello locale  
Scala 1:10.000~~
- Tav. 9 Carta dei Vincoli
- Tav. 10a mod. C.T.R. Carta della struttura della Variante su carta tecnica regionale, come modificata in sede di approvazione  
Scala 1:5.000
- Tav. 10b mod. C.T.R. Carta della struttura della Variante su planimetria catastale, come modificata in sede di approvazione  
Scala 1:5.000
- Tav. 10.c mod. C.T.R. Carta di raffronto P.R.G. vigente-Variante, come modificata in sede di approvazione  
Scala 1:5.000
- Tav. 10.d Carta di raffronto della struttura della variante con l'individuazione delle Unità Insediative, di elaborazione regionale in sostituzione dell'allegato A.2 del Compendio delle Normative
- Art. 3 Effetti

Le presenti norme modificano ed integrano le N. di A. del P.R.G. vigente. In particolare sono modificati ed integrati gli artt. 4 e 5 e modificato l'art. 4 sono modificati ed integrati gli articoli 5 e 6 delle N. di A. del PRG vigente nei seguenti termini: art. 5: "Zone ad uso agricolo (...)" sostituire con: "Zone ad uso agricolo: - aree di produzione agricola APA; - territori di presidio ambientale TPA; - territori non insediabili TNI, e limitatamente alle aree residuali individuate nella tavola 10c, - zona agricola-produttiva E.1; - zona agricola

*tradizionale o mista E.2*"; art. 6: dopo "Strumenti Urbanistici Attuativi" sostituire con: "o Concessione Convenzionata, ai sensi dell'art. 49 della legge regionale n. 36/1997, nei casi e nelle zone nelle quali è prescritto dalle presenti norme o segnalato nelle tavole del PRG il ricorso a tali strumenti". ~~ed interamente sostituito~~ E' integrato il titolo 5° delle N. di A. del P.R.G. vigente con l'intero testo delle presenti norme, mentre sono stralciati gli articoli 24 (zona E3: boschiva) e 25 (zona E4 di tutela ambientale). Le presenti norme prevalgono su ogni altra disposizione relativa alla edificabilità nelle zone omogenee di tipo "E" di cui al D.M. 2/04/1968, nella presente variante denominate: APA (aree di produzione agricola), TPA (territori di presidio ambientale), TNI (territori non insediabili).

#### **Art. 4**      **Indirizzi generali del P.T.C.P.**

Si assumono come elementi vincolanti per le scelte di carattere generale quelli contenuti nelle schede per "descrizioni- indirizzi per la pianificazione- azioni proposte" del P.T.C.P. relativi all'ambito n° 43 Noli-Spotorno-Bergeggi.

Per l'assetto insediativo (indirizzo prevalente per la pianificazione: MANTENIMENTO) si prevedono azioni mirate al "raggiungimento di buone condizioni di equilibrio qualitativo tra fattori antropici ed ambiente naturale" per il conseguimento di una migliore qualità dell'ambiente urbano ed una più definita identità dei valori paesistici.

Per l'assetto vegetazionale l'indirizzo tende ad evitare ulteriori compromissioni della situazione attuale: l'indirizzo prevalente: (MODIFICABILITA'- MODIFICABILITA'), gli interventi dovranno tendere ad un riequilibrio generale e ad un recupero delle peculiari caratteristiche vegetazionali, ovvero ad un adattamento razionale di quelle di impianto più recente.

Per l'assetto geomorfologico "l'indirizzo tende ad evitare ulteriori pesanti compromissioni del paesaggio", orientando le azioni verso il risanamento di quelle situazioni dove l'equilibrio preesistente è stato alterato da interventi inopportuni.

#### **Art. 5**      **Obbiettivi generali**

Ai fini dell'individuazione degli obbiettivi da assumersi nella definizione della variante del territorio agricolo, l'indirizzo generale prevede la conferma del modello insediativo che ha caratterizzato l'urbanizzazione del territorio; va in particolare disciplinata la struttura urbanistica attestata lungo le pendici collinari oggi non più organicamente utilizzabile a fini agricoli e in parte sede di tessuti edilizi diversificati che spesso formano un insediamento non coerentemente configurato rispetto alla delicatezza ambientale e paesistica del sito.

Per tali aree si ritiene più opportuno, dal punto di vista ambientale, una assimilazione alle esistenti zone di espansione del P.R.G. vigente nell'ambito di un processo di riqualificazione delle frange periferiche del tessuto urbano.

Ogni intervento finalizzato alla trasformazione del territorio dovrà tendere al mantenimento o al recupero della connotazione emergente dall'analisi di livello puntuale secondo le indicazioni contenute nelle presenti norme, soprattutto per le porzioni non ancora urbanizzate dove, per la generale mancanza di una forma urbana strutturata e leggibile, è ancora possibile individuare le caratteristiche rurali del territorio e la copertura vegetazionale originaria nonché le aree recuperabili all'uso agricolo, quelle in linea con la serie della dinamica evolutiva.

Sotto il profilo geomorfologico, anche se non emergono particolari "valori geomorfologici" o situazioni ad alto rischio, dovranno essere risanate tutte le situazioni dove l'equilibrio preesistente è stato alterato da interventi inopportuni.

## CAPO II

### DEFINIZIONI

#### Art. 6 Il Territorio agricolo

Il territorio a prevalente connotazione agricola, corrispondente alle zone "E" del D.M. 2/4/1968 individua un vasto ambito omogeneo di riqualificazione e conservazione ed è suddiviso in tre sub-ambiti:

- I. Aree di produzione agricola (APA).
- II. Territori di presidio ambientale (TPA)
- III. Territori non insediabili (TNI)

Gli interventi ammessi sono precisati nelle presenti norme sia in relazione alle possibili destinazioni d'uso, sia alla tipologia insediativa ed edilizia, nonché alle indicazioni di carattere geotecnico e vegetazionale.

#### Art. 7 Aree di produzione agricola

Le aree di produzione agricola sono costituite principalmente dalle aree attualmente destinate all'effettiva produzione agricola (eccezione fatta per quelle ormai inserite in ambito urbano) e da alcune aree agricole scarsamente o totalmente non utilizzate, nonché di lembi di pineta di pino marittimo, in cui è possibile ed anzi auspicabile l'incremento dell'utilizzo agricolo. Sono caratterizzate da terreni generalmente ben esposti, acclivi, in cui predominano le sistemazioni agrarie a terrazze tipiche della zona.

Le aree di produzione agricola si distinguono in quattro ~~tre~~ categorie:

**APA-C** Sono classificate aree di produzione agricola di cornice urbana le aree tuttora utilizzate a fini agricoli e le aree in oggi scarsamente utilizzate a fini agricoli ma dove è auspicabile espandere tale uso con interventi di risanamento ambientale.

*Esse sono distinte in: APA-C (aree di produzione agricola di cornice urbana a coltura intensiva); APA-C-s (aree di produzione agricola di cornice urbana a coltura semintensiva); APA-C-cc (aree di produzione agricola di cornice urbana di conservazione).*

**APA-n** Sono classificate aree di produzione agricola di pertinenza dei nuclei isolati le aree di effettiva produzione agricola esistenti intorno ai piccoli nuclei, insediati all'interno dei territori di presidio ambientale.

**APA-i** Sono classificate aree di produzione agricola isolate e prive di insediamenti residenziali incluse nei territori di presidio ambientale.

L'obiettivo della normativa è garantire e incrementare la vitalità delle aree coltivate.

In tali zone è ammesso:

- il potenziamento e riordino delle sistemazioni agrarie esistenti (terrazze) con ripristino e/o realizzazione dei muri di fascia in pietra a secco;
- il potenziamento e riordino della viabilità al fine di favorire l'attività agricola e le operazioni connesse senza tuttavia pervenire alla costituzione, in ambiti IS.MA, di una rete infrastrutturale e tecnologica omogeneamente diffusa e nel rispetto all'interno degli ambiti ME, IS.MO-B ed ID.MO-A, di quanto disposto, rispettivamente, dagli artt. 57, 50 e 46 delle N. di A. del PTCP. A tal fine, all'interno degli ambiti IS.MA, è necessario privilegiare, ove possibile, i tracciati viari preesistenti; opportunamente

adattati, mentre per la realizzazione di raccordi di collegamento a case o nuclei isolati, lo sviluppo complessivo dei singoli tratti non potrà superare mt. 150, allo scopo di favorire l'insediabilità prevista in adiacenza all'infrastrutturazione viaria preesistente.

La larghezza massima della sede viaria, a fondo stabilizzato, non dovrà superare i mt. 2,50 al netto di cunette e sistemazioni, e le eventuali opere di contenimento, di altezza non superiore a mt. 2,70, potranno essere realizzate, esclusivamente, con ricorso ad opere di ingegneria naturalistica.

Nelle A.P.A. - cs.2 e 3, per le aree ricadenti all'interno della perimetrazione del pSIC IT1323203 "Rocca dei Corvi - Mao - Mortou", gli interventi sulla viabilità (comunque soggetti a preventiva Valutazione di Incidenza) sono limitati al ripristino dell'infrastrutturazione preesistente;

- costruire serre di tipo fisso o con copertura a tunnel;
- costruire manufatti residenziali commisurati all'attività agricola, la cui progettazione dovrà comprendere anche la sistemazione delle aree libere di pertinenza, che se non interessate da edificazione, viabilità o parcheggi, dovranno essere prioritariamente destinate alle coltivazioni agricole, e comunque, sistemate a verde ricorrendo ad essenze tipiche della zona.

Le nuove previsioni insediative dovranno rispettare il più possibile l'andamento naturale del terreno, limitando al massimo sbancamenti e muri di contenimento, che dovranno comunque osservare le indicazioni dell'art. 31 del presente testo, mentre le scarpate dovranno essere inerbite e piantumate con essenze tipiche della zona.

## Art. 8 Territori di presidio ambientale

Il territorio di presidio ambientale presenta aspetti differenziati e può essere suddiviso in due categorie:

### I. Territori di presidio ambientale di grado primo: TPA-I

Comprendenti quelle aree caratterizzate dal punto di vista vegetazionale dalla presenza del bosco misto meso-termofilo, poste quasi totalmente al di sopra del tracciato autostradale, nonché dalle aree caratterizzate dall'arbusteto di origine secondaria sita in località Masca Bruciata al confine con i comuni di Spotorno e Noli.

Obiettivo della disciplina è migliorare la qualità ambientale e incrementare la fruizione turistica; creare punti di sosta e piccole zone di parcheggio lungo la viabilità (specie in corrispondenza con la rete dei sentieri da ripristinare e segnalare opportunamente), il ripristino della viabilità o la creazione di nuova viabilità a superficie permeabile (strade di tipo bianco), funzionale alle attività suddette nonché alla fruizione pedonale, equestre e cicloturistica, da attuarsi previa adeguata regimentazione delle acque meteoriche, come meglio specificato al successivo art. 14 p.to f. Tali previsioni, all'interno della perimetrazione del pSIC IT1323203 "Rocca dei Corvi - Mao - Mortou", sono da assoggettare a preventiva Valutazione di Incidenza unitaria volta a valutare il complesso delle attività e a mettere in luce le possibili ripercussioni sull'ecosistema considerato nel suo insieme; ciò al fine di evitare sia una reale frammentazione degli habitat (con conseguenze deleterie per la sopravvivenza delle specie animali e vegetali tutelate nel pSIC), sia l'introduzione di specie alloctone (pertanto non sarà sufficiente che tali opere vengano realizzate con tecniche di ingegneria naturalistica) dovendosi impiegare essenze di provenienza locale e valutare comunque attentamente le modificazioni eventualmente indotte sugli elementi naturalistici dell'area.

Nei territori di presidio ambientale di grado primo sono pertanto inoltre consentite:

- le attività di governo del bosco che tendono al miglioramento forestale nel rispetto del naturale dinamismo vegetazionale;

~~il ripristino della viabilità o la creazione di nuova viabilità a superficie permeabile (strade di tipo bianco) funzionale alle attività suddette nonché alla fruizione pedonale, equestre e cicloturistica da attuarsi previa adeguata regimentazione delle acque meteoriche.~~

- le espansioni di aree di produzione agricola, anche in sostituzione di aree boscate, purché vincolate ad un effettivo utilizzo agricolo. *Tali interventi non sono, di norma, consentiti nelle aree comprese all'interno del menzionato pSIC, fatta salva la possibilità di dimostrarne la compatibilità (con apposita relazione tecnica finalizzata ad individuare zone idonee ad ospitare attività di questo tipo senza causare squilibri alle relazioni ecologiche all'interno del pSIC) per ambiti di limitata superficie.*

## II.—Territori di presidio ambientale di grado secondo: TPA-II

Comprendono le aree caratterizzate da una mediocre qualità vegetazionale. Obiettivo della disciplina è incrementare le attività agro-silvo-pastorali anche con funzione di presidio ambientale e migliorare la qualità vegetazionale.

Nei Territori di presidio ambientale di grado secondo sono pertanto consentiti:

le attività di governo del bosco che tendono al miglioramento forestale, anche con sostituzione di specie tipiche quali: leccio, roverella, omiello, castagno, carpino ecc.;

~~il ripristino della viabilità o la creazione di nuova viabilità a superficie permeabile (strade di tipo bianco) funzionale alle attività suddette nonché alla fruizione pedonale, equestre e cicloturistica da attuarsi previa adeguata regimentazione delle acque meteoriche, come meglio specificato al successivo art. 14 p.to f.;~~

il recupero all'effettivo utilizzo agricolo delle aree attualmente non utilizzate o sottoutilizzate attraverso la realizzazione di adeguate sistemazioni idraulico-agrarie al fine di incrementare l'agricoltura con funzione di presidio ambientale e di controllo sociale del territorio, *con ripristino e/o realizzazione dei muri di fascia in pietra a secco;*

l'insediabilità di funzioni residenziali finalizzate alla manutenzione del territorio.

## Art. 9 Territori non insediabili: TNI

I territori non insediabili sono quelli in cui l'aspetto naturale prevale decisamente su quello antropizzato e dove eventuali insediamenti sono costituiti da episodiche presenze di edifici rurali; le aree, storicamente non interessate dalla presenza di colture agricole, sono destinate a bosco, a pascolo o improduttive.

Dal punto di vista vegetazionale sono caratterizzati dalla presenza di macchia bassa anche con essenze di tipo pregiato.

~~Obbiettivo delle norme è di salvaguardare le caratteristiche del territorio.~~

In tali aree sono ammesse solo opere di presidio e attività con finalità scientifico-didattiche ovvero di preminente interesse pubblico, salvaguardando, comunque, le specie di particolare pregio naturalistico e vegetazionale.

~~Obiettivo della disciplina è migliorare delle norme è di salvaguardare le caratteristiche del territorio migliorare, ove occorra, la qualità ambientale e incrementare la fruizione turistica creare punti di sosta e di sosta come il baronaggio lungo la viabilità (specie in corrispondenza con la rete dei sentieri via~~  
*... e degnare opportunamente), il ripristino della viabilità o la creazione di nuova viabilità, nei limiti*

ed alle condizioni specificate al successivo art. 15, a superficie permeabile (strade di tipo bianco) funzionale alle attività suddette nonché alla fruizione pedonale, equestre e cicloturistica da attuarsi previa adeguata regimentazione delle acque meteoriche. Tali previsioni, all'interno della perimetrazione del pSIC IT1323203 "Rocca dei Corvi – Mao – Mortou", sono da assoggettare a preventiva Valutazione di Incidenza unitaria volta a valutare il complesso delle attività e a mettere in luce le possibili ripercussioni sull'ecosistema considerato nel suo insieme; ciò al fine di evitare sia una reale frammentazione degli habitat (con conseguenze deleterie per la sopravvivenza delle specie animali e vegetali tutelate nel pSIC), sia l'introduzione di specie alloctone (pertanto non sarà sufficiente che tali opere vengano realizzate con tecniche di ingegneria naturalistica) dovendosi impiegare essenze di provenienza locale e valutare comunque attentamente le modificazioni eventualmente indotte sugli elementi naturalistici dell'area.

~~Nei territori di presidio ambientale di grado primo sono pertanto inoltre consentiti:~~

- ~~le attività di governo del bosco che tendono al miglioramento forestale nel rispetto del naturale dinamismo vegetazionale;~~
- ~~il ripristino della viabilità o la creazione di nuova viabilità a superficie permeabile (strade di tipo bianco) funzionale alle attività suddette nonché alla fruizione pedonale, equestre e cicloturistica da attuarsi previa adeguata regimentazione delle acque meteoriche;~~
- ~~espansioni di aree di produzione agricola, anche in sostituzione di aree boscate, purché vincolate ad un effettivo utilizzo agricolo~~

## CAPO III

### NORME DI CARATTERE URBANISTICO

#### Art. 10 Parametri e definizioni urbanistiche

Gli indici di edificabilità relativi al territorio agricolo sono espressi in metri quadrati di superficie residenziale edificabile in rapporto ai metri quadrati della superficie asservita.

La superficie residenziale edificabile (Sr) è data dalla somma delle superfici di solaio calcolata ai sensi dell'art. 10 della legge regionale n° 25/1995 per il computo del contributo di concessione edilizia.

In ogni caso la superficie non residenziale (Snr) non computabile ai fini urbanistici (corpi aerei, ascensori, superfici per locali accessori e rampe di accesso ecc.) non potrà superare il 60% della Sr di riferimento, oltre eventuali superfici per box fino alla concorrenza delle standard di cui alla legge n° 122/91.

Eventuali eccedenze dovranno essere computate a tutti gli effetti come superficie residenziale (Sr).

Per tutte le altre definizioni o parametri si fa riferimento all'art. 10 delle vigenti N. di A. del vigente P.R.G.

*Valgono le disposizioni contenute all' ~~INSERIRE~~ ART. 10 DEL VIGENTE PRG*

#### Art. 11 - Modalità di attuazione

In tutte le zone del territorio disciplinato dalle presenti norme gli interventi edilizi si attuano attraverso l'intervento 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, sono soggetti a semplice Autorizzazione Edilizia o sono esenti da provvedimenti abilitativi, nonché quelli di realizzazione di opere interne di cui all'art. 26 della legge 28.02.1985 n° 47 e succ. mod. f. e integrazioni.

Il rilascio di concessione edilizia ~~può essere~~ *per scopi residenziali* è 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 e come *specificato nei successivi articoli 13 e 14.*

Tutti gli interventi edilizi dovranno essere coerenti con le indicazioni specifiche **contenute nelle presenti norme e nelle tabelle allegate.**

Sono fatte salve eventuali ulteriori restrizioni conseguenti a norme più restrittive da applicarsi alle aree percorse dal fuoco.

#### Art. 12 Distanze

Per distanza si intende la lunghezza minima computata in orizzontale, compresa tra la proiezione a terra del fabbricato, ivi inclusi tutti gli elementi aggettanti dello stesso, con esclusione di poggioni, scale a giorno e cornicioni di profondità non superiore a m. 1,50, e la linea di riferimento costituita da edifici (De), confini (Dc), strade (Ds) o acque pubbliche (Da).

De = distanza minima tra pareti finestrate e/o parti di pareti finestrate.

In tutte le nuove costruzioni, ferme restando le specifiche disposizioni contenute negli articoli successivi con riferimento alle differenti tipologie edificatorie, la distanza minima tra pareti finestrate e/o parti di pareti finestrate è di m. 10 nelle APA e m. 20 nei TPA I.

Si applica anche quando una sola delle pareti sia finestrata; non si applica nel caso in cui entrambe le pareti siano cieche, purché venga rispettata la distanza minima stabilita dal Codice civile.

Ai fini dell' applicazione della presente norma non si considerano finestre le aperture per dare aria e luce ai vani scala, alle cantine, ai locali destinati a servizi igienici o tecnologici del fabbricato.

Dc = distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà

In tutte le nuove costruzioni è di metri lineari 5,00.

Sono ammesse distanze inferiori solo all' interno di progetti di recupero di edifici esistenti.

E' ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza ovvero in forza di assenso scritto da parte del proprietario confinante o altri aventi diritto.

Ds = distanza minima dei fabbricati dal confine stradale

Nelle aree di produzione agricola o nei territori di presidio ambientale per la realizzazione di edifici privati ovvero impianti o strutture di interesse generale le distanze minime dalla mezzanella delle sedi stradali riportate nella cartografia dello SUG sono così stabilite con riferimento alla loro classificazione:

autostrada	ml. 25,00	Strade di tipo "A"	50 m.
strade di larghezza maggiore a m. 7,00	ml. 7,00	Strade di tipo "B"	40 m.
strade di larghezza uguali o inferiori a m. 7,00	ml. 5,00	Strade di tipo "C"	30 m.
strade interpoderali e vicinali	ml. 3,00	Strade di tipo "F"	30 20 m.
(comma 3 e 4 art. 26 DPR 405/02)		Strade di tipo "F" nelle zone APA o TPA II	3 m.

Da = distanza minima dai corsi d'acqua classificati come pubblici.

Sino alla approvazione dell'eventuale piano di bacino valgono le disposizioni contenute nella legge regionale n°9 del 28.01.1993 e succ. mod. ed integrazioni.

Le distanze come riportate al presente articolo si applicano a tutto il territorio classificato agricolo.

### Art. 13 Interventi edilizi in aree di produzione agricola

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, purché connotati da locali aventi caratteristiche tipologiche e dimensionali di tipo agricolo, anche distinti dai manufatti tecnici; per ogni unità residenziale (alloggio) la superficie minima della Sr (superficie residenziale di riferimento) è fissata in mq. 65 100.

Tutte le nuove costruzioni che comportino l'esclusiva o parziale destinazione d'uso di tipo residenziale sono assoggettate all'obbligo di concessione edilizia convenzionata, corredata da piani o programmi aziendali, che dimostrino l'effettiva esigenza di realizzare la nuova edificazione residenziale oltre ai contenuti previsti dal successivo art. 16, nella quale dovranno essere contemplati a carico del concessionario o dei suoi aventi causa:

- a) l'esercizio effettivo, anche part-time, dell'attività agricola e/o agrituristica, nel rispetto di quanto disposto dalla LR n. 33/1996;
- b) la conservazione della destinazione residenziale-agricola dell'edificio;
- c) le eventuali prestazioni finalizzate al presidio e alla tutela del territorio, con i contenuti di cui all'art. 36 della LR n. 36/1997;
- d) le relative modalità e le garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti.

Le convenzioni dovranno essere trascritte nei registri immobiliari a carico del concessionario o dei suoi aventi causa.

Tutti gli interventi contemplati dalle presenti norme, inclusi quelli di riforestazione o manutenzione del bosco, localizzati nelle A.P.A. - i (1.2.3.4.6), nelle A.P.A. - n, nelle A.P.A. - cs.2 e 3, qualora ricadano all'interno della perimetrazione del pSIC IT1323203 "Rocca dei Corvi - Mao - Mortou" sono soggetti a preventiva Valutazione di Incidenza di cui alla DGR 646/2001.

I tipi di interventi ammessi sono di seguito elencati.

#### **a. Interventi sul patrimonio edilizio esistente (APA)**

Per tutti gli edifici esistenti ricadenti nelle aree di produzione agricola sono ammessi gli interventi di cui all'art. 31 della legge 457/78, compresi eventuali ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni a condizione che: gli ampliamenti, le demolizioni con ricostruzione non superino il 30% della volumetria esistente per volumi inferiori a 300 mc e non superino il 15% per le volumetrie eccedenti; il progetto riguardi tutta la volumetria interessata all'intervento e tenda a riportare l'organismo edilizio a condizioni di compatibilità tipologico-ambientali.

Gli interventi che prevedono la demolizione e riedificazione di edifici o parti di essi, anche con parziale incremento volumetrico, sono ammessi soltanto qualora le condizioni di degrado statico e/o igienico non siano superabili con un normale intervento di restauro o di ristrutturazione.

#### **b. Interventi di nuova edificazione (APA-c.)**

Per le nuove costruzioni nelle aree di produzione agricola incluse nelle sottozone APAc, gli interventi edificatori potranno essere attuati secondo seguenti modi di intervento:

##### **b.1 Intervento singolo.**

Gli interventi singoli sono ammessi, secondo le tipologie consentite, indicate nelle schede riepilogative delle caratteristiche insediative, ~~per tutto il territorio~~ agricole in base ai seguenti parametri:

Indice di edificabilità fondiario (If):	0,015 mq/mq.	0,045 m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>
Superficie minima del lotto edificato (Sm)		2.500 m <sup>2</sup>
Altezza massima misurata a filo gronda		6,50 m.
Tetto massimo di cubatura		600 m <sup>3</sup>

#### b.2 Intervento a nucleo.

Nel caso in cui, laddove consentito nelle relative schede delle Unità insediative riepilogative delle caratteristiche insediative, si intervenga, nel rispetto del numero massimo di alloggi ivi indicato, attraverso la realizzazione di nuovi nuclei secondo le indicazioni di carattere insediativo e tipologico allegate alle presenti norme, gli interventi edificatori dovranno rispettare i seguenti parametri:

Indice di edificabilità fondiario (If):	0,02 mq/mq.	0,06 m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>
Superficie minima del lotto edificato (Sm)		3.000 m <sup>2</sup>
Altezza massima misurata a filo gronda		6,50 m.
Unità residenziali Alloggi agricoli con relativi annessi		minimo 2 - massimo 3

#### c. Interventi di nuova edificazione (APA-c-s APA-G.ce e APA.n.)

Le nuove abitazioni rurali ricadenti nelle aree di produzione agricola APA.cs APA-G.ce e APA.n, ad eccezione dell'APA - n.1 non edificabile, dovranno rispettare, oltre alle indicazioni contenute nelle schede riepilogative delle caratteristiche insediative, le seguenti caratteristiche:

Indice di edificabilità Territoriale fondiario (If If):	0,01 mq/mq	0,03 m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>
Superficie minima del lotto edificato (Sm)		2.000 m <sup>2</sup>
Altezza massima		6,50 m.
Tetto massimo di cubatura		600 m <sup>3</sup>

Gli interventi localizzati nelle A.P.A. - cs, 2 e 3 ed inclusi all'interno della perimetrazione del pSIC IT1323203 "Rocca dei Corvi - Mao - Mortou", dovranno concentrare le previsioni edificatorie nelle aree già interessate da attività antropiche o al massimo nelle aree strettamente limitrofe, al fine di evitare la frammentazione territoriale, tali aspetti dovranno essere inclusi nella Relazione di Incidenza ai fini della relativa valutazione.

#### d. Strutture turistico-ricettive

E' ammessa la realizzazione di strutture turistico-ricettive di tipo agriturismo come definite dalla legge regionale 25/05/1992 n° 13, nel rispetto della L.R. n° 33/1996 nonché di "Aziende ricettive all'aria aperta".

nel rispetto della L.R. n° 33/1996

come definite all'art. 4 della legge regionale 4/03/1982 e succ. modificazioni e integrazioni, nel rispetto del vigente Programma Turistico approvato con D.P.G.R. n. 139/2001. Nel caso di nuove costruzioni non potranno, comunque, essere superati i limiti di edificabilità di cui alle precedenti lettere b.1, b.2. e c.

Per le Le aziende ricettive all'aria aperta ricadenti in aree soggette a regime normativo ANI-MA del PTCP, sono ammesse soltanto se limitate a campeggi con tende ad esclusiva accessibilità pedonale, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 82bis delle N. di A. del PTCP, non ne è ammessa, invece, la localizzazione all'interno degli ambiti A.P.A. - n.1 e A.P.A.-i contenuti nel pSIC IT1323203 "Rocca dei Corvi - Mao - Mortou".

#### e. **Manufatti produttivi**

Nelle aree APA, ad eccezione delle A.P.A. - i contenute nel pSIC IT1323203 "Rocca dei Corvi - Mao - Mortou", è altresì ammessa la realizzazione di manufatti produttivi quali stalle, falegnamerie ed attività artigianali legate alla produzione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli in generale, in base ai seguenti parametri:

Superficie minima del lotto edificato (Sm)	4.000 m <sup>2</sup>
Rapporto di copertura	(massimo 10% della Sm)
Superficie coperta massima per intervento	500 m <sup>2</sup>
Altezza massima misurata al filo gronda	4,50 m.
Distanza minima tra manufatti produttivi	500 m.

#### f. **Serre**

Nelle A.P.A., ad eccezione delle A.P.A. - i contenute nel pSIC IT1323203 "Rocca dei Corvi - Mao - Mortou", 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 m. 3,5;
- 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% 50% del lotto;
- distanza dai fabbricati di civile abitazione minimo m. 6.
- per la distanza dal ciglio stradale vale quanto disposto dall'art. 27 delle N. di A. del vigente PRG.

Per gli interventi localizzati nelle A.P.A. - n e nelle A.P.A. - cs, 2 e 3 (comunque subordinati a Valutazione di Incidenza), qualora ricadano all'interno della perimetrazione del pSIC IT1323203 "Rocca dei Corvi - Mao - Mortou", la superficie coperta massima, sia per le serre di tipologia tradizionale che a "tunnel", non potrà superare il 20 % del lotto. Inoltre per le A.P.A. - cs, 2 e 3 occorre concentrare gli interventi nelle aree già interessate da attività antropiche o al massimo nelle aree strettamente limitrofe, al fine di evitare la frammentazione territoriale, tali aspetti dovranno essere inclusi nella Relazione di Incidenza ai fini della relativa valutazione.

Le serre sono soggette al pertinente titolo edilizio qualora siano dotate del requisito di ancoraggio al suolo.

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 mq. 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. Volumi Tecnici

Nelle aree di produzione agricola, *ad eccezione delle A.P.A. - i contenute nel pSIC IT1323203 "Rocca dei Corvi - Mao - Mortou",* 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:

superficie coperta non superiore a mq. 12;

altezza, ~~misurata a file gronda,~~ non superiore a m. ~~2,30~~ 2,40;

distanza tra gli edifici: m. 10.

I volumi tecnici afferenti le attività agricole possono essere realizzati anche totalmente o parzialmente interrati o in aderenza a volumi esistenti.

~~Tutte le nuove costruzioni che comportino anche destinazioni d'uso di tipo residenziale e/o turistico-ricettive, sono assoggettate all'obbligo di concessione edilizia convenzionata, corredata da piani o programmi aziendali, nella quale dovranno essere previsti a carico del concessionario o dei suoi aventi causa:~~

~~a) l'esercizio effettivo, anche part-time, dell'attività agricola o agrituristica;~~

~~b) la conservazione della destinazione residenziale agricola dell'edificio;~~

~~c) le eventuali prestazioni finalizzate al presidio e alla tutela del territorio;~~

~~d) a) le relative modalità e le garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti.~~

#### Art. 14 Interventi nei Territori di presidio ambientale (TPA)

In tutto il territorio di presidio ambientale ~~di tipo~~, sono ammessi interventi sul patrimonio 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, *limitatamente agli ambiti TPA.II e con le limitazioni indicate al punto c (Nuove costruzioni nei TPA.II),* manufatti residenziali, *purché connotati da locali aventi caratteristiche tipologiche e dimensionali di tipo agricolo,* anche distinti dai manufatti tecnici; per ogni unità residenziale (alloggio) la superficie minima ~~della Sr (superficie residenziale di riferimento)~~ è fissata in mq. ~~65~~ 100.

*Tutte le nuove costruzioni che comportino l'esclusiva o parziale destinazione d'uso di tipo residenziale sono assoggettate all'obbligo di concessione edilizia convenzionata, corredata da piani o programmi aziendali, che dimostrino l'effettiva esigenza di realizzare la nuova edificazione residenziale oltre ai contenuti previsti dal successivo art. 16, nella quale dovranno essere contemplati a carico del concessionario o dei suoi aventi causa:*

a) *le prestazioni finalizzate al presidio e alla tutela del territorio, con i contenuti di cui all'art. 36 della LR n. 36/1997, con particolare riguardo alla specificazione degli interventi a carico del richiedente il titolo edilizio a tal fine prescritti;*

b) *l'esercizio effettivo, anche marginale ed esercitabile part-time dell'attività agricola, e/o agrituristica nel rispetto di quanto disposto dalla LR n. 33/1996.*

- c) *la conservazione della destinazione residenziale-agricola dell'edificio;*  
 d) *le relative modalità e le garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti.*

*Le convenzioni dovranno essere trascritte nei registri immobiliari a carico del concessionario o dei suoi aventi causa.*

*Tutti gli interventi contemplati dalle presenti norme, inclusi quelli di riforestazione o manutenzione del bosco, localizzati in ambito T.P.A.I., qualora ricadano all'interno della perimetrazione del pSIC IT1323203 "Rocca dei Corvi – Mao – Mortou" sono soggetti a preventiva Valutazione di Incidenza di cui alla DGR 646/2001.*

*I tipi di interventi ammessi sono i seguenti:*

**a. Edifici esistenti**

*Per gli edifici esistenti nelle zone di presidio ambientale ~~ambientale~~ (TPA I e TPA II) sono ammessi gli interventi di cui all'art. 31, lett. a, b, c e d della legge 457/78, compresi eventuali ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni a condizione che:*

*gli ampliamenti, le demolizioni con ricostruzione non superino il 25% della volumetria esistente per volumi inferiori a 300 mc e non superino il 10% per le volumetrie eccedenti;*

*il progetto riguardi tutta la volumetria interessata all'intervento e tenda a riportare l'organismo edilizio a condizioni di compatibilità tipologico-ambientali.*

*Gli interventi che prevedono la demolizione e riedificazione di edifici o parti di essi, anche con parziale incremento volumetrico, sono ammessi soltanto qualora le condizioni di degrado statico e/o igienico non siano superabili con un normale intervento di restauro o di ristrutturazione.*

**b. Nuove costruzioni nei TPA- I**

*Per le nuove abitazioni rurali ricadenti nei territori di presidio ambientale classificati come TPA- I, comprese le aree perimetrate come APA-i ed incluse nel TPA-1, sono ~~inedificabili~~ ma con indice fondiario (i.f.) trasferibile nelle zone APA (APA-c; APA-cs; APA-n. 2 ,3, 4) e nei TPA - II, nel rispetto del raggio d'asservimento contemplato dall'art. 17. :*

Indice di edificabilità (I.f.):	0,001 mc/mq.	0,003 m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>
Superficie minima del lotto edificato (Sm)		5.000 m <sup>2</sup>
Altezza massima misurata a filo gronda		6,50 m.
Superficie coperta massima		100 m <sup>2</sup>

**c. Nuove costruzioni nei TPA II ~~e nelle zone APA.i~~**

*Le nuove abitazioni rurali ricadenti nei Territori di presidio ambientale di grado secondo (TPA-II) ~~e nelle zone APA. i~~ dovranno rispettare, oltre alle indicazioni contenute nelle schede riepilogative delle caratteristiche insediative, le seguenti caratteristiche:*

Indice di edificabilità Territoriale I.t. fondiario (I.f.)	0,01 mq/mq.	0,03 m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>
Superficie minima del lotto edificato (Sm)		2.000 m <sup>2</sup>
Altezza massima		6,50 m.
Tetto massimo di cubatura per ogni intervento:		400 m <sup>3</sup>

Nel TPA- II 2 il tetto massimo di cubatura per l'intera zona è fissato in 3.000 m<sup>3</sup> concentrati sotto la isopisa 100; nella porzione di TPA- II 2 sopra quota 100 non sono ammessi nuovi interventi, ad eccezione di quelli sul patrimonio edilizio esistente; nei TPA- II 3, sono ammessi soltanto interventi sul patrimonio edilizio esistente.

#### d. Strutture turistico-ricettive

Nei territori di presidio ambientale di secondo grado (TPA II) è ammessa la realizzazione di strutture turistico-ricettive di tipo agriturismo come definite dalla legge regionale 25/05/1992 n° 13, nel rispetto dei contenuti della LR n. 33/1996, nonché di "Aziende ricettive all'aria aperta" come definite all'art. 4 della legge regionale 4/03/1982 e succ. modificazioni e integrazioni, nel rispetto del vigente Programma Turistico approvato con D.P.G.R. n. 139/2001.. Nel caso di nuove costruzioni non potranno, comunque, essere superati i limiti di edificabilità di cui alla precedente lettera c.

Per le aziende ricettive all'aria aperta ricadenti in aree soggette a regime normativo ANI.MA o di conservazione, in relazione a qualsivoglia assetto del PTCP, sono ammessi soltanto campeggi con tende ad esclusiva accessibilità pedonale, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 82bis delle N. di A. del PTCP.

#### e. Manufatti produttivi

In tutto il territorio di presidio ambientale classificato TPA II, con esclusione dell'ambito assoggettato a regime IS.CE di PTCP, è altresì ammessa la realizzazione di manufatti produttivi quali stalle, falegnamerie ed attività artigianali in generale, legate alla conservazione, produzione e commercializzazione dei prodotti agricoli in base ai seguenti parametri:

Superficie minima di asservimento (Sm) (Sma) di cui almeno il 50% deve costituire il lotto oggetto di edificazione	5.000 m <sup>2</sup>
Rapporto di copertura	(massimo 5% della Sma)
Superficie coperta massima per intervento	500 m <sup>2</sup>
Altezza massima (misurata a filo gronda)	4,50 m.
Distanza minima tra manufatti produttivi	500 m.

Nei TPA-I non sono consentiti manufatti di tipo produttivo

#### f. 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 del territorio, che all'interno degli ambiti classificati ANI.MA non possono comunque eccedere l'adeguamento dei tracciati preesistenti e la realizzazione di raccordi di sviluppo non superiore a ml. 150, mentre in ambito IS.CE è solo consentito l'adeguamento della viabilità preesistente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, dimensionali e di tracciato esistenti. Per gli interventi sotto elencati, volti all'incremento della fruizione turistica del territorio (piazzole di sosta, piccoli parcheggi ecc....) e al ripristino della viabilità, si richiamano le ulteriori prescrizioni contenute all'art. 8, qualora gli stessi siano localizzati all'interno della perimetrazione dell'area pSIC IT1323203 "Rocca dei Corvi - Mao - Mortou".

E' inoltre necessario che siano purché conformi alle seguenti caratteristiche:

- larghezza non superiore a m. 2,5 in rettilineo e m. 3 in curva, oltre le opere di presidio della strada medesima e le eventuali piazzole di incrocio e di sosta ad una distanza minima di metri 50;
- fondo stradale opportunamente stabilizzato;
- altezza massima di scavi e reinterri rispetto al preesistente livello del terreno metri 2,50;
- opere di contenimento ed eventuale consolidamento del terreno, da realizzare esclusivamente con interventi di ingegneria naturalistica, nonché di canalizzazione e riegimentazione delle acque, progettate sulla scorta di uno specifico studio di carattere geotecnico.

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.

E' inoltre consentita la realizzazione di piazzole per la sosta, aree attrezzate per pic-nic, percorsi escursionistici, comprese palestre all'aperto, aree attrezzate per il gioco, recinti di sosta per animali in genere, purché correttamente inseriti nel contesto e tali da non alterare in misura paesisticamente percepibile lo stato dei luoghi, limitando al massimo i movimenti di terra e ricorrendo, per le sistemazioni occorrenti, ad opere di ingegneria naturalistica, con inerbimento e piantumazione, mediante essenze tipiche della zona, eventuali scarpate.

#### g. Serre

E' possibile, limitatamente agli ambiti classificati TPA.II, con esclusione dell'areale assoggettato a regime IS.CE di PTCP, 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 m. 3,5;
- 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%~~ 30% del lotto;
- distanza dai fabbricati di civile abitazione minimo m. 6;
- per la distanza dal ciglio stradale vale quanto disposto all'art. 27 delle N. di A. del vigente PRG.

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 mq. 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.

Qualora le serre siano dotate del requisito di ancoraggio al suolo (V. circ. regionale n° 129305 del 21/11/89) sono soggette al rilascio di concessione edilizia pertinente titolo edilizio.

#### h. Volumi 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:

superficie coperta non superiore a mq. 12;

altezza, misurata a file gronda, non superiore a m. 2,30 2,40;

distanza tra gli edifici: m. 50 20

I volumi tecnici afferenti le attività agricole possono essere realizzati anche totalmente o parzialmente interrati, o in aderenza a volumi esistenti:

Tutte le nuove costruzioni che comportino anche destinazioni d'uso di tipo residenziale sono assoggettate all'obbligo di concessione edilizia convenzionata, corredata da piani o programmi aziendali, nella quale dovranno essere previsti a carico del concessionario o dei suoi aventi causa:

a) l'esercizio effettivo, anche part time, dell'attività agricola, comprese eventuali attività di tipo agriturismo;

b) la conservazione della destinazione residenziale agricola dell'edificio;

c) le eventuali prestazioni finalizzate al presidio e alla tutela del territorio;

d) la relativa modalità e le garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti.

Le convenzioni dovranno essere trascritte nei registri immobiliari a carico del concessionario o dei suoi aventi causa.

L'edificazione residenziale negli ambiti TPA è subordinata al possesso dei "requisiti oggettivi" legati alla effettiva conduzione del fondo agricolo, anche part time, ed alla predisposizione di piani aziendali di cui al succ. art. 16.

In tutti i TPA sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 31 L. 457/78.

#### Art. 15 Interventi nei Territori non Insediabili (TNI)

Nei territori non insediabili (TNI = TNIs) sono ammessi esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 31 lett. a), b), c) e d) della legge n° 457/78; non sono ammesse nuove costruzioni, comprese quelle serricole, ad eccezione, limitatamente agli ambiti classificati ANI.MA con esclusione degli ambiti ANI.CE, IS.CE e delle aree TNIs, delle opere necessarie per il presidio del territorio, purché di esclusivo interesse pubblico (attuazione del progetto ALTA VIA dei Monti Liguri) o da destinare ad attività con finalità scientifico-didattiche, ovvero di prevalente interesse pubblico (attuazione del progetto ALTA VIA dei Monti Liguri), per una volumetria complessiva non superiore a 300 m<sup>3</sup>.

Nei TNIs, sugherete di particolare pregio vegetazionale e ambientale, sono ammessi solo interventi tesi a valorizzare la flora preesistente, con i necessari presidi richiesti dalle tecniche colturali specifiche.

Per gli interventi sotto elencati, volti all'incremento della fruizione turistica del territorio (piazzole di sosta, piccoli parcheggi ecc...) e al ripristino della viabilità, si richiamano le ulteriori prescrizioni contenute all'art.

9, qualora gli stessi siano localizzati all'interno della perimetrazione dell'area pSIC IT1323203 "Rocca dei Corvi – Mao – Mortou".

Nei T.N.I. sono consentiti interventi sulla copertura vegetale e di ricomposizione paesistica. *in coerenza con quanto indicato nell'assetto vegetazionale del PTCP*, 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 *e in particolare*:
  - boschi di sclerofille sempreverdi (*leccete*)
  - boschi misti di caducifoglie termofile (*roverella, ornello*);
  - boschi misti (*rovere, carpino nero, orniello. ecc.*) o puri (*faggete in quota o querceto a rovere*) di caducifoglie mesofite;
- 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, *che all'interno degli ambiti soggetti a regime di conservazione (CE), dovranno essere di modesta consistenza ed essere ubicati esclusivamente in adiacenza ai percorsi preesistenti, curando particolarmente l'inserimento nel contesto paesistico-ambientale ed il rispetto della configurazione morfologica del terreno*;
- d) 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 essere realizzate in pietrame a secco con altezza massima di m. 2,00, *provvedendo ad inerbimento e piantumazione con essenze tipiche della zona delle eventuali scarpate*;
- e) per gli interventi sulla viabilità valgono le medesime disposizioni contenute all'art. 14, p.to f, per i TPA, *estendendo le restrizioni previste per l'ambito IS.CE ai territori soggetti a classificazione paesistica ANI.CE.*

*Tutti gli interventi contemplati dalle presenti norme, inclusi quelli di riforestazione o manutenzione del bosco, qualora ricadano all'interno della perimetrazione del pSIC IT1323203 "Rocca dei Corvi – Mao – Mortou" sono soggetti a preventiva Valutazione di Incidenza di cui alla DGR 646/2001.*

## **Art. 16 Piani aziendali**

Nelle aree di produzione agricola e nei territori di presidio ambientale (APA e 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 dimostrazione dell'esigenza di nuove edificazioni residenziali e degli investimenti;
- la specifica descrizione degli interventi programmati, *con particolare riguardo, all'interno dei TPA.*

*all'elencazione degli interventi prescritti ai fini dell'effettivo esercizio delle prioritarie funzioni di presidio ambientale ad integrazione dell'esercizio, anche marginale, dell'attività agricola;*

- 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 addetti) 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. 17 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 è ammesso l'asservimento di lotti non contigui, purché interamente ricadenti nel raggio di m. 1.000 500 dal baricentro del lotto edificato asservito per l'edificazione edificate che deve avere superficie minima non inferiore a quella individuata alle singole voci dei rispettivi articoli per le diverse sottozone. 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 viceversa ma con esclusione degli ambiti TPA.1 e APA - n. 1 non edificabili, purché non vengano superati il tetto massimo di cubatura prescritto per il lotto oggetto di edificazione e, con riferimento all'intera zona all'interno della quale è previsto l'intervento edificatorio (APA-c.1; APA-c.2; ecc...), la densità fondiaria della stessa (risultante dall'applicazione dei corrispondenti indici contemplati dagli articoli 13 e 14 all'estensione complessiva di zona), onde evitare concentrazioni o densità insediative non compatibili con la sovraordinata disciplina paesistica di livello locale. I territori non insediabili (TNI) sono considerati privi di potenzialità edificatoria trasferibile.

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. 18 Destinazione d'uso

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 agricolo come definito al precedente art. 9 6 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 per esercizi di vicinato commisurati alle esigenze della popolazione in zona agricola sia residente stabile che fluttuante;
- ristoranti, bar e servizi pubblici in genere
- artigianato, legato alla produzione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
- agriturismo, nei limiti ed alle condizioni previste dalla LR n. 33/1996;
- aziende ricettive all'aria aperta ai sensi degli artt. 1 e 2 della L.R. 1993 n°7.

Neile zone ANI-MA e ANI-CE o soggette a regime di conservazione in relazione a qualsivoglia assetto del PTCP, ai sensi dell'art. 82 bis delle N. di A. del PTCP, le aziende ricettive all'aria aperta sono limitate al campeggio ad esclusiva accessibilità pedonale.

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).

## CAPO IV

### NORME PUNTUALI DI CARATTERE EDILIZIO

#### Art. 19 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 agricolo 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: UNITA' INSEDIATIVA (U.I.) (Ove richiesto)

LIVELLO II: TIPO EDILIZIO (T)

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 nella successiva tabella.

Per ogni U.I. vengono proposti modelli insediativi e tipi edilizi di riferimento per la progettazione. 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'		
	UNITA' INSEDIATIVA	TIPO EDILIZIO	CARATTERI COSTRUTTIVI
1 Interventi di manutenzione ordinaria			✓
2 Interventi di manutenzione straordinaria			✓
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. 20 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 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 sia a parere della Commissione Edilizia comunale, sia meritevole di salvaguardia, sono da sottoporre ad interventi che tutelino, a termini del successivo art. 21, tali aspetti, ferma restando l'applicazione, per quelli già oggetto di vincolo, della vigente normativa in materia, in particolare con riferimento alla tipologia degli interventi assentibili e all'obbligo, per gli edifici vincolati a termini della L. 1089/1939, del preventivo parere della competente Soprintendenza sono dichiarati edifici di interesse storico ambientale.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo, ogni progetto relativo a interventi sul patrimonio edilizio esistente, dovrà essere corredato da completa documentazione fotografica e da dichiarazione del tecnico progettista relativo all'esistenza o meno dei requisiti sopra descritti e quindi della sussistenza o meno dell'interesse storico ambientale ai fini dell'applicazione del successivo art. 21.

## **Art. 21 Elementi di particolare interesse storico-ambientale**

Sono così definiti quegli elementi costitutivi degli edifici (architravi, iscrizioni, edicole votive etc) che presentano particolare interesse storico ambientale e che, pertanto, meritano di essere conservati.

Eventuali interventi su edifici che presentano tali elementi devono garantire la loro permanenza e salvaguardia nonché la loro valorizzazione mediante accurati restauri.

Eventuali 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 di altri Enti interessati, devono garantire la conservazione nonché la loro valorizzazione mediante accurati restauri dell'intero organismo edilizio.

## **Art. 22 Norme di conformità per i le Unità Insediative (U.I.)**

Le Unità Insediative individuate sul territorio comunale sono le seguenti:

**"A" Strada comunale Tosse - Vado Ligure, "B" Cornice Urbana, "C" Acqua Novella**

All'interno di tali unità insediative sono state individuate le seguenti sub unità:

**A1 Masca Bruciata, A2 Metti, A3 Le Mogge, A4 /Fontanin, A5, A4 Trevo.**

**B1a Siaggia, B1b Sponda destra Coreallo, B2a Sponda sinistra Coreallo, B2b Rustia, B3 Valletta-Montà, B4 Crovetto, B5a Marasse, B5b Rocca-Canin, B6a Beiso, B6b Chiazze.**

I tessuti edilizi ed i tipi edilizi di riferimento per la progettazione sono riportati nelle tabelle allegate alle presenti norme. Gli interventi di nuova edificazione e quelli di modifica dell'esistente dovranno conformarsi ai caratteri paesistici prevalenti e peculiari dell'unità insediativa in cui ricadono. Tali caratteri sono descritti nelle tabelle riassuntive delle caratteristiche insediative allegate alle presenti norme (All. A.1), mentre i contenuti propositivi delle Norme di Conformità per le U.I. sono esplicitate nelle "schede riepilogative delle caratteristiche insediative" contenute nel "Compendio delle Normative".

## Art. 23 Norme di conformità per i tessuti edilizi

I caratteri dei tessuti insediativi presenti e di nuova previsione nel territorio agricolo sono individuati nelle schede riepilogative e nelle delle tabelle riassuntive delle caratteristiche insediative contenute nel "Compendio delle Normative", (v. allegato A.1- A alle presenti norme)

## Art. 24 Norme di conformità per le tipologie edilizie

Le tipologie edilizie da assumere come riferimento per la progettazione e descritte nel presente articolo sono individuate per ciascuna zona, nelle schede riepilogative e nelle tabelle riassuntive delle caratteristiche insediative contenute nel Compendio delle Normative dell'allegato A.1- A alle presenti norme

### TIPI RURALI

#### TA Casa rurale isolata di pendio

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

Sono elementi edilizi distribuiti in modo omogeneo lungo tutto il territorio agricolo in esame e ne costituiscono il denominatore comune dal punto di vista tipologico.

Sono collocati tanto in quota, su pendii scoscesi, che negli ambiti di fondovalle. Le varianti sistematiche all'interno di questo filone tipologico dipendono esclusivamente proprio da fattori di localizzazione. In genere il fronte principale è esposto verso sud-ovest, in modo da sfruttare il massimo il soleggiamento. La copertura è a falda; il senso della falda è indifferentemente parallelo o perpendicolare al fronte principale di fabbrica.

Il corpo edilizio originario, costituito da una coppia o da tre cellule frontali, (TAa, TAb, TAc), si presenta a volte in una forma articolata per aggregazione lineare di cellule elementari a corpo semplice, che deriva dalla giustapposizione di una o più cellule. (TAd)

Talvolta elementi aggiunti alla cellula originaria possono presentare copertura piana.

Questi elementi edilizi, quando la forma del terreno lo consente, presentano generalmente un piano terra seminterrato (TAc) con funzione di servizio (magazzini, cantine,...) e due piani superiori ad uso abitativo.

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 due piani residenziali avviene attraverso una scala interna che si sviluppa ad "L" lungo la parete perimetrale retrostante e la parete divisoria interna.

Un'ulteriore variante presente all'interno di questo filone tipologico è rappresentata dai tipi TAe, coevi e con le stesse caratteristiche funzionali dei tipi precedentemente descritti, collocati però dove l'acclività ridotta del terreno consente uno sviluppo lineare del corpo edilizio.

Rispetto alla rappresentazione schematica riportata nelle tabelle si possono riscontrare sul territorio elementi assai più articolati per ulteriori aggregazioni di cellule elementari, intervenute successivamente, al corpo originario. In alcuni casi questi tipi edilizi appaiono associati ad altri elementi appartenenti a diversi

filoni tipologici, venendo così a par parte di organismi edilizi eterogenei che, nell'area in esame si configurano a loro volta come tipi a se. (Vedi filone tipologico TC)

## TIPI A BLOCCO

### TB1a, TB1b - Casa rurale a blocco - il corpo semplice

Si possono considerare tipi coevi o successivi ai tipi rurali (TA1). Si configurano come elementi isolati monofamiliari o plurifamiliari presenti indifferentemente in situazioni geomorfologiche diverse: su versante acclive terrazzato, nel fondovalle semi pianeggiante. In ragione della conformazione del sito il piano terra, dove trovano ubicazione i locali di servizio, può essere seminterrato oppure interamente fuori terra.

Se localizzati lungo un pendio (TB1a) gli elementi edilizi presentano generalmente un piano terra seminterrato con funzione di servizio (magazzini, cantine,...) e due piani superiori ad uso abitativo. L'accesso alla parte residenziale avviene direttamente dal terrazzamento superiore, a livello del primo piano abitativo.

Nel tipo (TB1b) collocato in zona pianeggiante l'accesso ai piani superiori abitativi è posto, generalmente, al piano terra; il collegamento tra i diversi livelli si effettua con una scala a doppia rampa posta nella cellula centrale.

La presenza consistente di elementi edilizi con queste caratteristiche che si riscontra nella zona oggetto dell'analisi, è la testimonianza che questa tipologia era in grado di soddisfare al meglio le esigenze abitative di un nucleo familiare numeroso presente sul territorio tra la fine dell'ottocento e l'inizio del novecento.

La continuità con i tipi rurali precedenti è inoltre garantita dalla analogia dei caratteri costruttivi.

In alcuni casi questi tipi edilizi appaiono associati ad altri elementi appartenenti a diversi filoni tipologici, venendo così a par parte di organismi edilizi eterogenei che, nell'area in esame si configurano a loro volta come tipi a se. (Vedi filone tipologico TC)

### TB2a, TB2b, TB2c - Casa a blocco - il corpo doppio a pianta quadrangolare.

Si configura come variante del tipo descritto in precedenza presentando un corpo doppio strutturale frontale ed in profondità un presumibile corpo triplo distributivo (TB2a).

Nel tipo a doppia cellula e doppio corpo (TB2a) la scala si sviluppa ad "L" oppure a doppia rampa con accesso da una delle due cellule frontali al piano terra.

Se localizzato lungo un pendio (TB2b) l'elemento edilizio presenta generalmente un piano terra seminterrato con funzione di servizio (magazzini, cantine,...) e due piani superiori ad uso abitativo.

Il tipo TB2c rappresenta una variante recente per l'adozione della copertura piana che non è quasi mai utilizzata nell'ambito in esame diversamente da quanto accade in ambito urbano. Tuttavia la copertura piana compare all'interno di aggregazioni a nucleo tra tipi diversi

Tutte le tipologie qui elencate sono usate in aggregazione con altre tipologie (vedi TC)

## **TB3a, TB3b - Tipo isolato monofamiliare o plurifamiliare recente a corpo doppio**

I tipi B3 sono tipi edilizi mono o plurifamiliari recenti privi di riferimenti precisi rispetto alla realtà territoriale nella quale si collocano; non presentano più i locali di servizio a piano terra ma locali ad uso abitativo a testimoniare la rottura del legame con il tessuto podereale.

Sono caratterizzati in genere da due cellule frontali e corpo doppio e due piani entrambi abitativi. Il prospetto presenta notevoli varianti da caso a caso.

Il tipo B3a corrisponde ad edifici monofamiliari, con un numero variabile di cellule frontali (da due a tre) e doppio corpo, con un solo piano di abitazione sopra a quello terreno adibito a funzioni di servizio (magazzini, cantina, etc...), o residenziali in virtù della collocazione dell'elemento rispetto al percorso.

Il tipo B3b corrisponde ad edifici plurifamiliari ottenuti mediante l'aggregazione del tipo precedente.

I tipi B3c e B3d si configurano come varianti recenti rispettivamente dei tipi B1 e B2 presentando un corpo doppio strutturale in profondità.

In molti casi per queste tipologie edilizie si deve riscontrare:

la perdita di alcuni caratteri formali relativi a coperture e bucatore;

l'introduzione di nuovi: archi a piano terra, balconi; ed inoltre, la perdita di alcuni caratteri costruttivi peculiari dell'area in esame e comuni a tutti i filoni tipologici descritti come: la prevalenza dei pieni sui vuoti (aperture di dimensione ridotta), la posizione a ridosso della linea di gronda delle aperture dell'ultimo piano. il ridotto o assente aggetto delle coperture, la finitura della copertura con lastre in pietra) ...etc.

Quando però viene mantenuta la continuità dei caratteri costruttivi e viene rispettata una corretta disposizione sul terreno, queste tipologie appaiono inserirsi con sufficiente continuità all'interno del processo tipologico.

## **TIPI AGGREGATI**

### **TC1, TC2, TC3 Nuclei isolati**

Nell'area in esame si evidenziano casi di aggregazione di edifici appartenenti a filoni tipologici diversi.

E' infatti frequente il caso in cui in adiacenza ad un vecchio edificio rurale isolato appartenente al filone tipologico A sia stata in seguito realizzata una casa di tipologia diversa, ad esempio un tipo B1, per la necessità di soddisfare al meglio le esigenze abitative di un nucleo familiare numeroso presente sul territorio tra la fine dell'ottocento e l'inizio del novecento.

In molti casi, tale aggregazione tra tipologie diverse ha portato ad un nuovo organismo edilizio che per la continuità dei caratteri formali e costruttivi adottati, si adatta ancora bene al contesto territoriale in cui è inserito.

Casi più recenti di aggregazioni tra edifici non possono essere giudicati altrettanto positivamente.

Tipiche nell'area in esame in quanto presenti in tutte le unità insediative e costituenti organismi edilizi correttamente inseriti nel contesto territoriale sono le seguenti aggregazioni:

TC1 Aggregazione tipi A-A

TC2 Aggregazione tipi A-B1

TC2 Aggregazione tipi A-B2

## **TRA**      **ricoveri agricoli volumi tecnici**

Edifici di non oltre 12 mq di superficie coperta ad un piano con altezza massima m. 2,40, destinati a ricovero di attrezzi o animali, possono essere realizzati in muratura o legno, se realizzati in aree terrazzate, devono essere addossati ad una fascia. Hanno copertura a falda coperta con laterizio o ardesia.

Non sono ammesse strutture metalliche in vista o in materie plastiche (v. artt. 13 e 14)

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 colto o ardesia, le murature dovranno essere rifinite come indicato ai precedenti nei successivi articoli.

## **TES**      **edificio speciale**

Gli edifici speciali ovvero a 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. 25**      **Norme di conformità per le modifiche volumetriche agli edifici esistenti.**

Gli aumenti o le modifiche ai volumi esistenti, laddove concessi, non dovranno avere forma di SUPERFETAZIONI o aggiunte non organiche, ma dovranno essere 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 DELLA PROFONDITA' DELLE CELLULE COSTITUENTI L'EDIFICIO 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 deve trovare precisi riscontri e rapporti planimetrici e altimetrici con quelle attigue.

Nelle zone di conservazione e riqualificazione la sopraelevazione è ammessa se funzionale al raggiungimento dei limiti regolamentari ai fini della agibilità ovvero della abitabilità del sottotetto. La sopraelevazione può comportare un aumento massimo delle quote di gronda esistenti di cm 100 ai sensi della legge n° 24/2001.

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. 26 Norme di conformità relative ai caratteri costruttivi.**

### **TIPOLOGIA DEI RIVESTIMENTI MURARI DEGLI EDIFICI**

#### **1. INTONACI O PARTI A VISTA DI MURATURE**

Di norma è da evitare la completa intonacatura degli edifici 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 zocolature ad intonaco di cemento strollato (ad effetto rustico).

Le zocolature 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 nel modi descritti al precedente punto 1.

Il contorno delle bucare 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, cornici 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, spatolate, 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.

## Art. 27 Tipologia delle coperture

### 1 CORNICIONI, GRONDE, PLUVIALI

La sporgenza delle falde dal filo della 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 a sezione rotonda. Non sono consentiti canali o tubi di materiale plastico.

### 2. COPERTURE

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.

### 3. 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. 28.

### 4. 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 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 fumane 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 fumana 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. 28 Tipologia delle bucatore e dei serramenti

### 1. BUCATURE, SOGLIE DI PORTE E DAVANZALI TRADIZIONALI

Le bucatore devono mantenere i rapporti dimensionali presenti attualmente nell'edificio di appartenenza.

Circa i contorni delle bucatore si hanno i seguenti casi:

i mezzanini di porte o finestre devono essere trattati ad intonaco o con lastra di ardesia 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.

### 2. INFISSI ESTERNI PER FINESTRE: PERSIANE

Le persiane devono essere del 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.

### 3. INFISSI INTERNI PER FINESTRE: SCURI INTERNI

Le finestrate possono avere in sostituzione o in aggiunta a serramenti esterni scuri interni. In questo caso le finestrate dovranno avere i pannelli vetrati interrotti da traverse orizzontali.

### 4. FINESTRE E PORTE-FINESTRE:

Devono essere del 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 vetrati possono essere interrotti da traverse orizzontali.

#### 5 PORTE TRADIZIONALI DI ACCESSO ALLE ABITAZIONI

Sono ammesse porte di legno verniciato opaco o tinte 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.

#### 6 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.

#### 7 PORTE DI ACCESSO AGLI ESERCIZI COMMERCIALI

Sono ammesse porte 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. 29 Tipologia delle 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 (risoli), 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, nonché in lastre di pietra di importazione esterne alla tradizione locale.

### Art. 30 Tipologia delle 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. 31 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 compresa tra cm 200 e cm 250. 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 di m. 2,70 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 murane deve essere superiore a m. 1,00 in modo da ottenere una sistemazione finale a gradoni.

## Art. 32 Manufatti di servizio e impianti tecnologici ( SOPPRESSO )

### Art. 32 Impianti tecnologici

Tutti i manufatti tecnici connessi alla conduzione agricola (magazzini per ricovero attrezzi, fienili, legnaie, cellai, 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.

*I serbatoi per GPL (bomboloni) dovranno essere esclusivamente di tipo interrato. I serbatoi e le vasche 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 oltre ad essere schermati da adeguata barriera vegetale.

Le piscine, di dimensione massima di ml. 10 X 15 all'interno degli ambiti IS.MA, e di mq. 40 in ambiti ANI.MA e IS.CE, possono essere realizzate solo a condizione che siano integralmente contenute nella morfologia del terreno preesistente l'intervento, con particolare riferimento alla tutela della profondità ed altezza dei terrazzamenti preesistenti, relazionate esclusivamente ad edifici a spiccata connotazione residenziale ed essere circonscritte con pavimentazione esterna (possibilmente in pietra) ridotta al minimo indispensabile. Le eventuali sistemazioni del terreno dovranno essere rivestite in pietra naturale e dovrà predisporre un'adeguata schermatura in barriera vegetale, nelle essenze tipiche della zona.

### **Art. 33 Norma finale**

Gli edifici destinati ad impianti, servizi o infrastrutture di interesse comune di cui all'art. 3 del D.M. 2/04/1968, nel rispetto delle limitazioni contemplate dall'art. 15 per i territori non insediabili, non sono soggetti a particolari limitazioni, ferma restando l'osservanza, per quanto possibile, delle indicazioni contenute all'art. 24 per gli "edifici speciali" TES; il relativo titolo abilitativo, qualora necessario, è rilasciato sentito il parere della Commissione edilizia Integrata.

Per quanto non previsto dalle presenti norme e per quanto non espressamente indicato, si applicano le Norme di Attuazione del P.R.G. e del Regolamento Edilizio Comunale vigenti.

In caso di contrasto con normative comunali o con la cartografia si intendono sempre prevalenti le presenti norme.