REGIONE LIGURIA
PROVINCIA DI GENOVA

COMUNE DI LEIVI

PIANO URBANISTICO COMUNALE

(PROGETTO DEFINITIVO 2012)

DISCIPLINA PAESISTICA

Ai sensi dell'Art.25 della L.R. n.36 del 04/09/97
Adeguamento al voto del C.T.R.T. n.41 del 17.06.2008 e al D.P.G.P n.66 del 25.03.2008

Dott.Arch. Marco Avvenente
Dott.Arch. Saverio Giardino (studio Avvenente & Giardino Architetti Associati)
Dott. Arch. Rita Muradore
Dott. Arch. Gianni Peruggi

Indagini Geologiche : Dott. Geol. Mauro Migone e Paolo Nicchia
Studio di Sostenibilità Ambientale: Dott. Arch. Gianpiero Lombardini

Agosto 2012

CAPO I

1 NOTE INTRODUTTIVE (CONSIDERAZIONI GENERALI IN ORDINE ALLA DISCIPLINA PAESISTICA DEGLI STRUMENTI URBANISTICI GENERALI).

Tenendo conto della struttura territoriale esistente, descritta mediante l'individuazione degli ambiti di livello territoriale del PTCP ed assumendo come riscontro la classificazione ad essi applicata (insediamento sparso, aree non insediate, nuclei isolati, emergenze e relativi modi di intervento, ecc.) si è condotta nel livello puntuale del PUC un'analisi storico-critica del paesaggio, specificando opportunamente le indicazioni del livello puntuale del PTCP articolandone la descrizione interna ovvero apportando le integrazioni e/o gli arricchimenti che risultassero pertinenti allo scopo di redigere la Disciplina Paesistica del PUC.

Tale disciplina paesistica, rivolta ad evidenziare le caratteristiche specifiche delle singole realtà territoriali, concorre a disciplinare le modalità di attuazione degli interventi su di esse effettuabili secondo quanto previsto dal PUC.

L'analisi storico-critica del paesaggio è stata condotta sulla base della conoscenza delle identità fisiche e delle componenti storiche ed evolutive del territorio, che hanno portato alla struttura territoriale esistente, rapportandosi altresì alle previsioni paesistiche del livello locale del PTCP, sia di tipo tematico, per categorie di opere o per problematiche particolari, sia di tipo specifico.

La base metodologica adottata per affrontare la redazione del livello puntuale della conseguente Disciplina Paesistica fa riferimento agli indirizzi proposti dalla Regione Liguria con la Deliberazione N. 78 del 13/09/1994, "Approvazione degli indirizzi esplicativi ed applicativi della normativa del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico ai sensi dell'Art. 7 della Legge Regionale N. 6 del 2 maggio 1991", tenendo conto delle avvertenze e delle istruzioni ivi espresse per elaborare una lettura del territorio mirata ed approfondita e quindi per permetterne una più efficace traduzione progettuale e normativa.

1.1 IL LIVELLO PUNTUALE DEL PTCP E LA DISCIPLINA PAESISTICA DEL PUC.

Dalla rappresentazione del tessuto edificato, rispetto ai valori ed agli elementi che compongono il paesaggio sia naturale che costruito, emergono delle situazioni che, data la loro natura, occorre delineare più specificatamente attraverso una disciplina più dettagliata rispetto al regime normativo dettato dal PTCP a livello locale.

Il livello puntuale affronta i tematismi per la tutela del territorio, la Disciplina Paesistica del PUC indica gli specifici modi di intervento , con la predisposizione di criteri e strumenti di controllo della progettazione attraverso indicazioni tipologiche e criteri quantitativi e qualitativi in relazione al recupero ed alla riqualificazione dei

manufatti esistenti, ma anche al corretto inserimento nel paesaggio di nuovi interventi.

1.2 SINTESI DEI CONTENUTI DI FONDO DELLA DISCIPLINA PAESISTICA.

a) Lettura storico-interpretativa del territorio come riferimento progettuale.

- Esame critico della realtà territoriale e della sua storia, volto a comprenderne le caratteristiche strutturali e le "radici" dei processi di trasformazione avvenuti nel tempo al fine di disciplinare e orientare le trasformazioni in atto e quelle potenziali.
- Interpretazione delle attitudini degli organismi territoriali ad evolvere in una gamma definita di assetti compatibili con il territorio stesso, tenendo conto delle identità e delle stratificazioni degli usi che storicamente hanno contribuito a realizzare la struttura del territorio nella sua attuale configurazione.
- Individuazione delle modalità e delle regole d'uso delle risorse territoriali che siano compatibili con le potenzialità evolutive del territorio all'interno delle quali saranno selezionate le scelte progettuali del PUC, motivate dalle particolari condizioni territoriali e socio-economiche in essere al momento in cui la scelta viene effettuata.

b) Individuazione delle specificità locali.

- Messa in evidenza delle specificità per le singole zone omogenee del territorio con connotati paesistici prevalenti (il non insediamento, il nucleo isolato, ecc.) che presentano tuttavia caratteristiche diverse le une dalle altre ovvero diverso grado di articolazione e differenziazione interna.
- Approfondimenti ricognitivi ed interpretativi sulle singole zone del livello locale del PTCP.
- Definizione accurata di parametri progettuali e criteri qualitativi idonei al controllo degli interventi sul territorio con riduzione, ove possibile, del rinvio a Strumenti Urbanistici Attuativi.

c) Forma del territorio come risultato dell'attività dell'uomo.

- Il territorio viene inteso come referente delle attività umane, concetto che sta alla base delle schede allegate; ciò induce una lettura organica delle forme del paesaggio in quanto determinate, oltre ché dall'opera dell'uomo, dalle altre vocazioni d'uso, di origine naturale dell'ambiente stesso (clima, stabilità, soleggiamento, redditività dei suoli, ecc.), e dai modi storici d'uso del territorio (modalità di conduzione agraria, fonti e forme di approvvigionamento idrico, energetico, ecc.).

- Individuazione di "presenze" rilevanti e puntuali: oggetti geologici, sorgenti, manifestazioni carsiche superficiali e sotterranee, siti di approvvigionamento di materiali da costruire tradizionali, falde idriche, sistemazioni di terreno storiche, ecc..

- Analisi dell'assetto vegetazionale.

d) Concezione organica del paesaggio.

1.3 OBIETTIVI DELLA DISCIPLINA PAESISTICA.

Gli obiettivi che ci si propone di conseguire con la redazione del livello puntuale e le relative norme di attuazione, sono:

- La difesa e il recupero della qualità del paesaggio in quanto ambiente percepito, arginandone il dissipamento.
- L'accesso al territorio comunale e la fruizione delle sue risorse per scopi non strettamente produttivi, ma ricreativi e culturali.
- La conservazione delle testimonianze del passato che rendono possibile riconoscere ed interpretare l'evoluzione storica del territorio comunale.
- La preservazione di quelle situazioni nelle quali si manifestano eventi naturali di particolare interesse scientifico o didattico.
- La ricerca di condizioni di crescente stabilità degli ecosistemi, a compensazione dei fattori di fragilità determinati dall'urbanizzazione e dallo sfruttamento produttivo delle risorse.

La Disciplina Paesistica, in quanto approfondimento del PTCP, si propone di integrare il processo conoscitivo del territorio con delle indicazioni normative che derivano dalla comprensione dei diversi tipi edilizi, criticamente individuati e selezionati sull'intero territorio comunale, in base alle loro oggettive caratteristiche con la prospettiva, tenuto conto delle potenzialità, di costituire riferimento per i nuovi interventi (recupero, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nuova costruzione).

La lettura dell'edificato, fino all'individuazione dei diversi tipi edilizi, non rappresenta un'operazione sterile di mero censimento dei manufatti, ma selezione critica degli elementi analoghi e ricorrenti, riconoscibili negli edifici, all'interno di tessuti edilizi aventi caratteri di unitarietà.

CAPO II
LA DISCIPLINA PAESISISTICA DEL P.U.C.
ART.1 MODALITA' DI ATTUAZIONE

Con le presenti norme, che costituiscono approfondimento delle indicazione contenute nel PTCP della Regione Liguria, viene definita la disciplina ambientale di ogni organismo territoriale individuato dal P.U.C..

L'obiettivo è il corretto inserimento nel contesto ambientale degli interventi sull'esistente e quelli di nuova edificazione, da attuarsi mediante il rispetto dei caratteri naturali e insediativi.

Ciò comporta la rinuncia verso sperimentazioni architettoniche ed urbanistiche, che genererebbero soluzioni atipiche nei confronti delle tipologie edilizie presenti e dei sistemi insediati della tradizione locale.

Vengono definiti i criteri per intervenire, anche modificandolo, sul tessuto edilizio, nonché la gamma dei materiali utilizzabili, onde attuare corretti interventi siano essi di manutenzione, di restauro o ristrutturazione.

La coerenza dei progetti alle seguenti norme costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità degli interventi in tutto il territorio comunale.

Nello specifico, subordinatamente a quanto consentito dalla normativa di zona, è prescritta l'osservanza di quanto di seguito riportato:

- In generale nel caso di intervento edilizio su edifici esistenti devono comunque essere salvaguardate le parti strutturali storiche quali lo spessore dei muri, i materiali dei solai e delle coperture, ricorrendo per quanto possibile al loro riutilizzo ed alla loro integrazione con materiali simili. In particolare devono essere conservati i rapporti tra pieni e vuoti degli edifici tradizionali, evitando la realizzazione di bucature anomale, la normalizzazione acritica e generalizzata delle bucature esistenti e i porticati aggiunti.
- Le coperture a tetto esistenti, qualora tipologicamente connotate, non devono di norma essere alterate se non con eventuali lucernai, abbaini di dimensioni e forme tradizionali e/o terrazzi quando tale tipologia sia presente nell'abitato.
- Gli infissi, le persiane, i serramenti esterni devono essere preferibilmente in legno e di foggia tradizionale. È ammesso l'alluminio verniciato. È vietato il metallo anodizzato.
- Devono essere conservati e riproposti i materiali tradizionali locali delle coperture, delle strutture, dei rivestimenti e delle pavimentazioni (ardesia, pietra locale, ciottoli, legnami, paglia, scandole, ciappe, abbadini, coppi, tegole, ecc.), avendo essi un ruolo determinante nella definizione del caratteristico aspetto paesistico che si intende proteggere e valorizzare.
- L'apparato decorativo delle facciate, comprendente elementi in rilievo e superfici dipinte, deve essere sempre individuato, conservato e restaurato, se rilevante sotto il profilo storico-artistico (Art.13 L. 1089/1939) e, ove perso, cautamente ripristinato sulla base di documentazione.
-

- In tutto il territorio comunale è vietata la collocazione delle utenze in facciata. Deroghe in tal senso sono consentite solo ed esclusivamente per motivata impossibilità a collocare gli impianti all'interno dell'edificio. Conseguentemente dovranno essere utilizzati i retri e/o fronti secondari, scegliendo la localizzazione di minor impatto.
- Negli insediamenti storici, gli eventuali nuovi camini devono avere la stessa conformazione di quelli esistenti.
- Le parti non abitative delle residenze agricole, da collocarsi al piano terreno o al piano seminterrato, devono essere caratterizzate esternamente in modo che se ne riconosca la specifica funzione (dimensione e forma delle bucature, altezza del parapetto dal piano di calpestio, accessi, ecc.). Allo stesso modo gli edifici ad esclusivo uso agricolo devono essere conformati in coerenza alla loro destinazione d'uso, secondo le caratteristiche tradizionali della zona.
- I percorsi tradizionali anche pedonali, specialmente in corrispondenza di crinali, devono essere protetti nei loro caratteri salvaguardandone il tracciato, l'ampiezza, l'andamento altimetrico, l'eventuale gradonatura, la pavimentazione ed i muri di delimitazione. Gli interventi eventualmente realizzabili in fregio a detti percorsi non devono creare interferenze per la percezione delle inquadrature panoramiche che si godono dagli stessi.
- I muri di fascia, che rappresentano oltre ad un imprescindibile valore d'immagine di molte parti del territorio agricolo della Liguria, anche un parametro fondamentale per la percezione della morfologia dei versanti, devono essere conservati e ad essi occorre riferirsi nell'impostazione della giacitura degli edifici, delle strade e dei volumi interrati, in modo da assicurare sempre la necessaria continuità morfologica e di scala.
- Le piscine sono ammesse in qualsiasi ambito di piano purchè progettate e realizzate nel pieno rispetto delle caratteristiche paesistico – ambientali del sito.
- Per quanto concerne le opere infrastrutturali pubbliche e private e quelle volte al consolidamento e contenimento dei terreni, si deve optare per interventi articolati e concorrenti, in modo da assicurare la contenuta dimensione delle singole opere strutturali, che dovranno comunque essere studiate anche sotto il profilo della qualità ed essere mitigate con adeguate finiture (ad esempio muri di sostegno in c.a. con paramento esterno in pietrame locale a spacco a giunti aperti). Sono sempre da preferirsi operazioni di rinaturalizzazione dei terreni che, se apparentemente investono aree anche più estese di quelle interessate dall'intervento, presentano sempre un maggior grado di compatibilità con il territorio. Si propongono: palizzate in legname con messa a dimora di essenze di notevole e rapido sviluppo; gradonatura dei pendii con taglio assimilabile a sistemazione "a fasce" e/o inerbimento con messa a dimora di talee arbustive, cordonate, fascinate, viminate, palizzate in legname con talee, ecc.; realizzazione di muri di sostegno con armatura metallica secondo il sistema delle "terre rinforzate" o geotessile per la vegetazione.

  Nella sistemazione degli alvei dei fiumi e delle sponde, compatibilmente con le caratteristiche di deflusso idraulico, è opportuno procedere secondo la metodologia dell'ingegneria naturalistica evitando la regolarizzazione e la cementificazione delle sponde e la realizzazione di briglie di cemento, in favore di

difese spondali con ramaglie, gabbionate con talee, massicciate con massi di varia pezzatura, schermate con astoni di salice; realizzazione di pannelli in pietrame irregolare o in legname con talee; effettuazione di briglie in legname e pietrame; ecc..

Le condutture di qualsiasi genere non devono essere collocate nel letto dei corsi d'acqua né lungo i corrispondenti argini, ma adeguatamente interrate.

- La realizzazione di nuove costruzioni, specialmente in siti collinari, richiede appositi accorgimenti per garantire un inserimento ambientale accettabile. Si ritiene importante che le autorimesse ed i magazzini siano interrati per attenuarne la percezione paesistica e che siano ricavati nella proiezione del fabbricato fuori terra con accesso laterale, per consentire la formazione di un'idonea cornice verde intorno agli edifici con masse arboree, evitando anche piazzali sul lato valle per la manovra di autoveicoli.
- Rimarcando ulteriormente quanto già sottolinea la normativa di PTCP, la realizzazione di opere per il miglioramento dell'accessibilità a nuclei isolati o ad edifici nuovi e/o esistenti, nonché la realizzazione di parcheggi deve tenere conto delle caratteristiche orografiche, morfologiche, vegetazionali dell'intorno e delle tipologie insediative presenti. Tali caratteristiche non devono di norma essere alterate dai nuovi interventi che devono essere armoniosamente inseriti nell'insieme. In particolare, per i nuovi accessi, i tracciati viari devono avere la massima aderenza planoaltimetrica alla morfologia del terreno, seguendo le curve di livello, riducendo al minimo gli sbancamenti ed i rilevati, rispettando la vegetazione esistente e le colture (orti, vigne, uliveti, ecc.). Con particolare riferimento alle zone collinari con gravi rischi di impatto ambientale la realizzazione di parcheggi e di relativi spazi di manovra deve prevedere sbancamenti ridotti, seguire le curve di livello e mimetizzare l'intervento con murature in pietra a secco e zone verdi soprastanti per ricostituire continuità con l'intorno. Qualora tali infrastrutture non fossero eseguibili nel rispetto delle caratteristiche ambientali del luogo, si deve pervenire alla scelta di una diversa idonea localizzazione, nell'ambito di una progettazione paesistica che tenga conto di un'area estesa.
- La progettazione di ponti e di attraversamenti dei corsi d'acqua, avendo questi elevato rilievo paesistico, siano essi di piccola o grande dimensione, deve essere attenta in modo particolare alla forma architettonica, alla scelta dei materiali ed alle visuali panoramiche.
- Le serre sono ammesse soltanto nelle aree già destinate ad impianti floricoli e nei TPA, ma mai in corrispondenza di crinali e strade panoramiche. È preferibile che impegnino non più di due fasce limitrofe confermando la frammentazione degli impianti floricoli tradizionali con inserimento di aree coltivate a cielo aperto e cornici verdi piantumate anche con essenze arboree. Particolare cura dovrebbe essere dedicata all'inserimento ambientale delle opere di drenaggio e delle aree di servizio.
- Le linee elettriche e telefoniche devono essere preferibilmente collocate lontano dai crinali e, ove possibile, interrate. Gli impianti dismessi devono essere demoliti e rimossi, ripristinando le condizioni geomorfologiche e vegetazionali originarie.
- Nella progettazione delle reti elettriche e' raccomandata l'osservanza delle indicazioni e tipologie di cui al manuale "Guida alla progettazione delle reti di

- distribuzione per un corretto inserimento nell'ambiente circostante", a cura di ENEL S.p.A., Distretto della Liguria, 1996.

  Nelle aree soggette a vincolo ambientale, quando non sia possibile l'interramento totale o almeno parziale della rete elettrica, per motivi tecnologici ed economici, e' richiesto l'uso del cavo precordato e di pali metallici trattati con colorazioni mimetiche.
- I serbatoi di GPL devono essere interrati.

Progettazioni in difformità dalle presenti norme della Disciplina Paesistica, dovranno essere espressamente autorizzate dalla Commissione Edilizia Integrata, sulla base di un'esauriente ed appropriata documentazione consistente nella redazione di uno studio d'inserimento ambientale con relazione dettagliata sullo stato del sito prima dell'intervento. A tal uopo è richiesta la comparazione tramite fotomontaggi dello stato dei luoghi prima e dopo l'intervento, nonché rappresentazioni prospettiche atte a fornire un'immagine estesa all'intorno sulla base dei coni visivi attraverso i quali l'intervento è percepibile. Dovrà inoltre essere ben analizzato l'esistente con particolare riguardo alle tipologie presenti e ai materiali utilizzati con cui le scelte progettuali dovranno in ogni caso essere coerenti. Più precisamente le elaborazioni progettuali atte a definire la percezione visiva del progetto e del suo inserimento nel paesaggio dovranno essere:

1) Rappresentazione planimetrica in scala adeguata della porzione di territorio interessata visivamente dall'intervento, con l'individuazione dei coni visivi da cui l'intervento è percepibile.
2) Rappresentazione e descrizione di tutti gli elementi visivi, naturali e antropici, caratterizzanti la porzione di territorio interessata direttamente e indirettamente dall'intervento.
3) Valutazione della qualità paesistica della zona interessata, considerando e interpretando il valore paesistico dei caratteri fisici, dei valori culturali ed in modo particolare: se i preesistenti oggetti sono caratterizzanti l'insieme paesistico, se si tratta di rarità e il loro eventuale valore storico-culturale.
4) Valutazione della capacità di assorbimento degli interventi da parte del paesaggio senza che ne vengano stravolte le caratteristiche, da attuarsi attraverso:
   - attinenza agli elementi naturali: valutare la pendenza dei versanti, la loro alterazione percettibile, la modifica del manto erboso delle piantumazioni esistenti o del rivestimento vegetale, i contrasti cromatico-visivi della trasformazione con i colori del fondo cromatico naturale;
   - attinenza agli elementi seminaturali, valutata attraverso la verifica di compatibilità delle modifiche introdotte con gli elementi storici dell'antropizzazione del paesaggio caratterizzati da, terrazzamenti, parchi, strutture paesisticamente significative della trasformazione operata dall'uomo.

     La valutazione dovrà comunque sempre essere estesa alla compatibilità cromatica degli interventi di trasformazione proposta;
   - attinenza degli elementi antropici, valutata attraverso la verifica dei rapporti con le emergenze paesistiche significative, il valore semantico della struttura paesistica, il valore storico o antropico degli elementi artificiali del paesaggio, le

- alterazioni dei rapporti cromatici e formali dei centri storici e dei paesaggi vincolati.

CAPO III

ART.2 AMBITI OMOGENEI

La presente normativa è da applicarsi contestualmente alle norme di attuazione del PUC.

Il criterio adottato per suddividere il territorio comunale in zone paesisticamente coerenti ricalca le tavole 26 e 27 del Piano Territoriale di Coordinamento paesistico della Regione Liguria assetto insediativo.

A tal fine,per ogni AMBITO TERRITORIALE di P.T.C.P. e eventuali sottoambiti individuati dal P.U.C., appartenenti allo specifico ORGANISMO TERRITORIALE ELEMENTARE (O.T.E.) anch'esso definito dal P.U.C. viene indicata la Disciplina Paesistica di riferimento che definisce le regole da seguire negli interventi di trasformazione del territorio.

CAPO IV

ART.3 ORGANISMI TERRITORIALI APPARTENENTI AGLI AMBITI CON CARATTERISTICHE DI INSEDIAMENTO SPARSO IS.

Nell'organizzazione del tessuto edilizio del Comune di Leivi riconosciamo all'interno della Struttura del PTCP Regionale che riguarda gli insediamenti sparsi, due tipi di zone con tre specifiche indicazioni normative:

Insediamenti Sparsi –Regime normativo di MANTENIMENTO (IS-MA)

Insediamenti Sparsi –Regime normativo di MODIFICABILITÀ (IS-MO-B)

IS-MA : con gli indirizzi della sezione 1° disposizioni generali di cui all'Art.49 titolo 3° capo 2° degli atti normativi del PTCP.

IS-MO-B : con gli indirizzi della sezione 1° disposizioni generali di cui all'Art.50 titolo 3° capo 2° degli atti normativi del PTCP.

ART.3.1 CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI IS-MA.

in relazione alle indagini del livello puntuale del PTCP è stato possibile individuare le diverse situazioni in cui si vengono a collocare tali strutture a INSEDIAMENTO SPARSO nel territorio comunale.

Nelle strutture IS che rappresentano parti di territorio dove le strutture edificate si rapportano con ampi spazi liberi e dove il processo antropizzativo non ha raggiunto alti livelli di saturazione ed è quindi ancora riconoscibile la struttura rurale, il regime da applicarsi è il MANTENIMENTO.

Nella classificazione delle zone IS-MA sono riconoscibili ambiti IS a diversa connotazione:

- sono riconoscibili ambiti IS in regime MA , marginali a ID con regime CO , in connessione ad ambiti ANI con regime MA , facenti parte di complessi sistemi paesistici .

- sono riconoscibili ambiti IS in regime MA , marginali a sistemi ANI con regime MA localizzati in prossimità dei crinali che dividono il versante nord del comune dal versante sud .

sono riconoscibili ambiti IS in regime MA , marginali a ID con regime CO , ma in stretta connessione ad ambiti ANI con regime MA , facenti parte di complessi sistemi paesistici .

Per gli ambiti IS-MA si è proceduto ad un'analisi puntuale dei processi in atto e del grado di antropizzazione, riconoscendo ed individuando quantitativamente il grado di trasformazioni ancora ammesso e sostenibile .

Sono quindi riconoscibili , in tali ambiti, zone IS antropizzate e zone IS non antropizzate; per le prime, nei casi in cui non esiste stretta connessione con i valori paesistici di margine, saranno consentiti puntuali interventi edilizi nei limiti della sostenibilità dell'IS.

Il regime della conservazione dovrà essere inoltre applicato alle parti di IS classificato come TNI nella Normativa del PUC.

Inoltre nella normativa del PUC, relativamente agli AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE o agli AMBITI DI CONSERVAZIONE che dovessero trovarsi in ambito IS-MA , la disciplina paesistica è integrata dalle NORME DI CONFORMITA' E CONGRUENZA del P.U.C. laddove vi fosse contrasto con le norme della DISCIPLINA PAESISTICA le specifiche indicazioni delle NORME DI CONFORMITA' E CONGRUENZA prevalgono sulle presenti.

ART.3.2 PRESCRIZIONI GENERALI DEGLI AMBITI IS-MA INTERVENTI SULL'EDIFICATO

In caso di intervento , nel disposto di cui al capo II Art.1, è ammessa:

1. la realizzazione e o l'adeguamento degli impianti e delle canalizzazioni delle linee elettriche, delle linee telefoniche e delle nuove linee. Queste, compatibilmente con le esigenze tecnologiche di posa, dovranno essere interrate o poste sotto traccia e nel caso di murature in pietra dovranno essere sempre il più possibile minimizzate nella loro posa;
2. la realizzazione e sostituzione di cabine elettriche, di armadi per impianti. Questi dovranno essere il più possibile contenuti nelle dimensioni, opportunamente collocati, scegliendo i luoghi meno visibili. E' preferibile l'accorpamento di tutti gli impianti anche in locali preesistenti e già utilizzati a tale scopo;
3. la posa di elementi di arredo e di illuminazione degli spazi pubblici e privati. Questi dovranno uniformarsi alle caratteristiche architettoniche del luogo;
4. la costruzione e la ricostruzione di muri di sostegno. Questi dovranno essere realizzati con materiali e tecniche tradizionali tipiche del luogo. Le opere murarie in cemento armato, dovranno essere rivestite in pietra;
5. gli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche nei casi in cui tali interventi siano posti all'esterno degli edifici;
6. l'installazione di tende e insegne, secondo i caratteri tipologici dei luoghi;
7. la realizzazione di pergolati, secondo le Norme di Conformità e Congruenza della Struttura del PUC;
8. variazioni sostanziali dell'involucro esterno degli edifici. In tale caso, sono richiesti elaborati grafici e fotografici rappresentanti le visioni planimetriche, prospettiche o fotomontaggi per un raggio sufficiente ad illustrare il contesto in cui si collocano, come esplicitato all'Art.1 della presente Disciplina;
9. Le murature dovranno mantenere le loro caratteristiche originarie, se in pietra dovranno essere intonacate senza punti di lista.
10. L'intonaco dovrà essere eseguito in arenino tradizionale, esclusivamente tinteggiato con colori nella gamma delle terre dei colori tradizionali delle zone. E' vietato l'uso di pitture plastiche, corrugamenti artificiali e tinte coprenti in genere.
11. Le facciate in pietra di particolare pregio con corsi regolari e angolari, dovranno essere conservate;
12. Non sono consentiti rivestimenti parziali in pietra o ceramica;
13. mantenimento dei materiali di facciata esistenti. Il progetto di rifacimento delle facciate dovrà essere sempre accompagnato da un'idonea documentazione fotografica e da un rilievo in scala adeguata delle decorazioni in rilievo e delle decorazioni in finta architettura;

ART.3.2.1 SCALE ESTERNE GRADINI, SOGLIE DAVANZALI E PORTALI

Se di pregio sotto l'aspetto tipologico e storico, è vietata la loro sostituzione. Nel caso di sostituzione di quelli non pregiati, questi vanno realizzati in pietra locale, in ardesia o in arenaria.

ART.3.2.2 APERTURE

Sono vietate finestre a nastro e composizioni di porte e finestre affiancate constituenti un' unica bucatura ed elaborazioni progettuali di bucature di altra forma la cui conformazione non trovi riscontro in altri edifici circostanti. Le progettazioni pur tendenti a riqualificazioni anche in termini strutturali, dovranno essere improntate al rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'immobile e riprodurre sintatticamente il linguaggio architettonico della specifica zona interessata dall'intervento anche attraverso studi estesi a fabbricati circostanti;

l'apertura di nuove finestre o porte e l'eventuale ampliamento di quelle esistenti sono consentiti in un organico disegno che riguardi l'intera facciata della quale non devono essere alterati l'equilibrio compositivo e le caratteristiche connotanti. L'apertura di nuove finestre non deve produrre riallineamenti artificiosi, su schemi di prospetti in cui l'asimmetria assuma caratteristiche di unicità.

Gli interventi di cui ai punti precedenti,principalmente motivati da esigenze di riqualificazione tipologica ed adeguamento igienico-sanitario, sono ammessi come di seguito indicato:

a. traslazioni verticali od orizzontali nelle dimensioni originali e non superiori a ml.50 , preferibilmente mantenendo gli allineamenti ed i fili preesistenti. Non sono ammesse bucature a nastro o di altra composizione atipica .Ammesse quelle rotonde in quanto presenti sul territorio, ma solo nel caso di ricuciture di prospetti qualora ne venga dimostrata la congruenza tipologica. Le dimensioni massime delle eventuali nuove finestre dovranno essere comprese in ml. 1.20 di larghezza e ml. 1.80 di altezza ;

b. modifica delle bucature ai piani terra, onde favorire le funzioni interne qualora le bucature non siano di particolare pregio e fino al raggiungimento dei minimi igienici , ammettendo con ciò una percentuale aggiuntiva agli stessi minimi del 20% . L'allargamento, qualora la bucatura sia posta sull'asse delle bucature soprastanti, dovrà essere simmetrico su entrambi i lati. Nel caso di preesistenti asimmetrie l'allargamento dovrà favorire la ricucitura delle simmetrie, sempre che l'asimmetria non sia un elemento caratterizzante, nel qual caso dovrà essere mantenuta;

c. riaperture di antiche bucature delle quali emergano tracce; anche con funzione di riequilibrio del fronte principale o dei fronti laterali. In ogni caso gli stipiti e le piane delle porte dovranno essere in ardesia. E' ammesso l'arenino nei sopraporta;

Non è consentito riquadrare finestre, realizzare marcapiani o altro in quegli edifici che ne erano privi prima dell'intervento; questi saranno trattati in monocromia. Qualora fossero presenti riquadrature o altro, vanno fedelmente riprese e configurate come in originario.

ART.3.2.3 SERRAMENTI ESTERNI

a. Le porte di ingresso degli atrii delle scale per abitazioni non possono essere sostituite quando sono d'epoca. In tal caso devono essere restaurate, o ricostruite sul modello delle preesistenti. La finitura potrà essere eseguita con smalto oleosintetico tinta verde scuro o con impregnante idrofugo su legno naturale;
b. sono vietati i portoncini in alluminio anodizzato, bronzo, tinta legno o in metallo in genere, con o senza inserti in vetro. Sono altresì vietati in materiale plastico tinta legno e in legno perlinato;
c. sono vietate le porte vetrate a quadretti dette "all'inglese";
d. per le porte d'ingresso ai fondi ed ai magazzini valgono le prescrizioni di cui ai punti precedenti, sia per i materiali che per i colori;
e. se per motivi funzionali le porte debbono essere a più ante o basculanti è ammesso l'impiego di strutture in ferro e lamierino purché di disegno schematico e tinteggiature a smalto verde scuro o smalto ferromicaceo;
f. sono vietate le porte a scorrimento tipo saracinesca o i cancelli estensibili;
g. per le porte di ingresso ai negozi e per le vetrine sono ammesse le porte di cristallo tipo "securit" con struttura esigua in legno, ferro o alluminio verniciato a caldo. Per tutti il colore sarà il verde scuro o nero o grigio nella tonalità dell'ardesia. Non sono ammesse altre colorazioni;
h. gli stipiti delle aperture e le architravi devono essere in ardesia, pietra o intonaco. Non sono ammessi altri materiali;
i. le chiusure delle finestre dovranno rispettare le seguenti caratteristiche:

il telaio fisso dovrà essere alloggiato circa alla mezzeria del muro o filo interno in modo comunque che le ante mobili vetrate siano sottomesse rispetto al filo di facciata in posizione chiusa.
Il telaio fisso e il telaio mobile saranno in legno verniciato bianco o trattato con impregnante idrofugo. E' ammesso l'alluminio e il PVC purché del tipo bianco. Non sono ammessi, altri colori e le tinte legno;
I pannelli vetrati dovranno essere preferibilmente interrotti da una o due traverse orizzontali. Non sono ammesse traverse verticali. E' ammesso l'uso di persiane "alla genovese", anche se preferibile l'uso degli "scuri" interni. Se presenti o in caso di ristrutturazione, le persiane dovranno essere del tipo tradizionale in legno o alluminio verniciato verde scuro, sono vietati i serramenti in alluminio anodizzato.Non sono ammessi gli avvolgibili ed i serramenti a scorrimento esterno.

ART.3.2.4 FACCIATE DI EDIFICI

E sempre' prescritto, qualora individuabile, il rilievo delle pitturazioni-decorazioni preesistenti
Nel rifacimento delle decorazioni di facciata o degli stucchi, questi dovranno essere ricostruiti il più fedelmente possibile.
I progetti dovranno essere sempre accompagnati da elaborati in scala adeguata che rappresentino la decorazione ricostruita, i colori del fondo e dei rilevati, sia che siano trattati a stucco che in finta architettura. In quest'ultimo caso per le parti trattate a sfumato dovranno essere indicate tutte le tonalità di colore impiegate, dalla più chiara alla più scura.
Nelle intonacature di edifici con decorazioni a stucco i fondi dovranno essere realizzati possibilmente con intonaci precolorati nella tonalità di colore preesistente.

Le gronde dovranno sporgere dal filo di facciata per non più di cm. 30 salvo che in edifici particolari non sia presente uno sporto di gronda sagomato preesistente di dimensioni superiori. Lo sporto dovrà essere realizzato in lastre di ardesia con gronde e pluviali esclusivamente in rame.

Le zoccolature degli edifici saranno consentite solo in ardesia o in intonaco strollato colorato in grigio scuro, la dimensione in altezza per entrambi i tipi dovrà essere compresa tra ml. 0.70 e 0.90.

ART.3.2.5 COPERTURE

a. Dovranno essere a due o quattro falde , dovranno essere evitati andamenti di coperture artificiosi tali da discostarsi dalle forme consuete delle tipologie presenti sul territorio , con ciò riferendosi a edifici di tipo tradizionale ;
b. è prescritto l'uso dell'ardesia o materiali con essa cromaticamente compatibili, escluse tegole di cemento, canadesi ecc. ammesso l'uso delle tegole in cotto . Nelle coperture piane l'ardesia potrà essere sostituita da altri materiali di colore neutro o il cotto purché l'ardesia venga utilizzata per riquadrare i perimetri. I parapetti dovranno essere in muratura piena o pilastrini e protetti con lastre in ardesia (copertine).
c. Sono vietate coperture in ondolux, materiali plastici, in fibrocemento, lamiere, guaine bituminose, se non del tipo protetto con scaglie d'ardesia;
d. qualora sia dimostrata l'effettiva necessità di proteggere un pozzo luce, è consentito l'uso di materiali trasparenti;
e. i comignoli saranno di preferenza in muratura o pietra con copertura in ardesia; sono ammessi in alternativa quelli prefabbricati in cotto, metallo rivestito. Sono vietati quelli in fibrocemento.
f. Il raccordo tra lo sporto di gronda e le murature verticali dovrà essere sempre raccordato con un cornicione sagomato di corrette dimensioni , preferibilmente con sagoma a collo di bottiglia , le parti che lo sovrastano non dovranno avere spessori superiori a cm.10

ART.3.2.6 INTERVENTI SULL'EDIFICATO INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

In nome della valorizzazione dei valori compositivi propri della tradizione e del linguaggio locale, il recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti di quanto previsto dalla Normativa del PUC , e tenuto conto delle metodologie indicate all'Art.8 della presente disciplina, dovrà avvenire nel rispetto di quanto di seguito espresso.

Nella ipotesi di recupero di edifici a schiera, Art.8.1 (A1) o (A2) della presente disciplina, dovranno comunque essere conservate, anche con modeste variazioni, le articolazioni altimetriche delle singole cellule non essendo ammessa la unificazione allo stesso livello delle coperture di due elementi contigui di schiera aventi originaria altezza diversificata, indicando nella diversità delle quote un fattore paesistico caratterizzante.

Nella ipotesi di recupero di edifici isolati a villa o palazzina, Art.8.1 (A3) della presente disciplina, gli interventi dovranno tendere alla conservazione dell'involucro. Sono preferibili soluzioni che operino sui fronti secondari (retri o laterali), integrando gli incrementi ammissibili con eventuali superfetazioni consolidate in una organica ricomposizione dei nuovi volumi con i preesistenti.

Nella ipotesi di recupero di edifici isolati o complessi di edifici rurali, Art.8.1 (A4) della presente disciplina, la ricomposizione dovrà tendere al mantenimento dei caratteri dell'insediamento o dell'edificio, evitando aggiunte artificiose e semplificazioni strutturali o tipologiche. Se sono presenti manufatti impostati su diversi livelli di fascia, questa caratteristica dovrà essere mantenuta.

ART.3.2.7 NTERVENTI MINORI

Le nuove edificazioni fuori terra destinate integralmente a funzioni di supporto all'attività agricola sono ammesse secondo i contenuti dei pertinenti articoli della Normativa del PUC, limitatamente a volumi non superiori a mc. 200, aventi tipologia e caratteri costruttivi chiaramente evidenzianti la funzione d'uso attribuita, secondo le indicazioni e i materiali ammessi dalle N.T.A. del P.U.C..

È ammessa la realizzazione di vani interrati destinati a funzioni accessorie e/o pertinenziali , a condizione che l'altezza interna netta non sia superiore a ml. 2.40.

In ogni caso non dovranno essere operati sbancamenti di fasce e/o riporti di terreno aventi altezza superiore a ml. 3.00, il volume dovrà essere completamente ricompreso all'interno della fascia e per tre lati completamente interrato; dovrà prevedersi uno strato di terra sulla copertura, non inferiore a cm. 30, opportunamente inerbito o cespugliato.

Se la fascia impegnata è rivestita da un paramento in pietre a secco, il paramento dovrà essere ripreso e la parte interessata dalle opere costituire continuità con le parti adiacenti.

Se la fascia impegnata è costituita da terreno naturale il fronte di scavo dovrà essere ripreso con tecniche di ingegneria naturalistica e costituire continuità con le parti adiacenti.

Le aperture d'accesso ai locali se si tratta di locali deposito non dovranno avere luce superiore a ml. 1.50, se si tratta di autorimesse la luce dell'accesso non dovrà essere superiore a ml. 2.50. Il materiale da impiegarsi nei serramenti dovrà essere il legno naturale.

ART.3.2.8 INTERVENTI SULLE AREE SCOPERTE CONNESSI A INTERVENTI EDILIZI

La zona interessata dalla costruzione del fabbricato in funzione di presidio, laddove ammessa dovrà rispettare le seguenti prescrizioni :

comprese le sistemazioni esterne non potrà essere superiore a mq. 300 . Non sono ammessi interventi sulla morfologia delle aree scoperte comportanti variazioni rispetto allo stato attuale superiori a ml. 3.00 in scavo o in riporto . Tali interventi devono comunque essere motivati e riguardare opere finalizzate alla funzione di presidio delle aree. Nel caso di realizzazione di piazzole, queste dovranno avere fondo in terreno naturale; nell'ipotesi di dover realizzare un piano di lavoro, questo sarà ammesso solo in struttura lignea ed eventualmente sollevato dalla quota naturale del terreno. Non sono ammesse piazzole in cemento o altro.

Le pavimentazioni esterne artificiali dovranno essere limitate e realizzate con caratteri e materiali già presenti nell'ambito.

Maggiori valori rispetto ai precedenti di movimentazione di terra sono ammessi purché l'indispensabilità sia adeguatamente motivata e finalizzata all'insediamento di specifiche colture. Dovrà essere indicato in apposito piano dei lavori qualità, quantità e provenienza dei materiali impiegati nelle opere. Tale piano al termine delle opere dovrà essere sottoscritto dal responsabile dei lavori in forma legale e depositato agli atti del Comune.

I limiti di cui sopra non operano nel caso di interventi di pubblica utilità.

È ammessa la formazione di nuove recinzioni delle aree private con l'adozione della disciplina e secondo le disposizioni contenute all'art. 21punto 9.5. , delle Norme di Conformità e Congruenza del PUC.

ART.3.4 DISCIPLINA PAESISTICA E CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITIPER INSEDIAMENTI SPARSI (IS-MA)

In tutti gli ambiti IS la nuova edificazione dovrà essere collocata nelle fasce antropizzate prossime alle strade esistenti; nelle aree classificate TPA , l'edificazione non è ammessa nelle aree individuate nella cartografia del PUC come TNI.

Negli ambiti è ritenuta compatibile una volumetria che mantenga il carattere sparso, che andrà distribuita con le modalità di seguito stabilite .

1. Sono ammessi modelli edilizi di tipo isolato e tipologie a villa .
2. Gli edifici isolati dovranno avere fino a un massimo di due piani . Gli edifici dovranno essere di forma regolare quadrata o rettangolare evitandosi scalettature o arretramenti dei fronti artificiose . I nuovi edifici dovranno assecondare l'andamento del terreno assecondandone l'altimetria . I movimenti di terra dovranno essere limitati al minimo e gli eventuali riporti a formare terrapieni. non dovranno superare il 30% del volume edificato.
3. Le coperture di forma semplice dovranno essere a due o quattro acque .
4. La distanza dalle strade esistenti sia pubbliche che private , dovrà essere compresa in una fascia compresa tra i ml.5.00 e ml.50,00 ;
5. La distanza paesistica tra edifici esistenti e di nuova edificazione in ambito IS-MA è quella stabilita per ogni singolo ambito (distanza da applicarsi tra fabbricati a destinazione residenziale).

Posto quanto stabilito dalla Normativa di PUC in termini di distanze dagli edifici esistenti, qualora si prospettassero i seguenti casi:

- progettazione di due o più unità accorpate ;
- realizzazione di nuovi edifici in aderenza a quelli esistenti
- consolidamento di gruppi di fabbricati composti da almeno tre fabbricati nel raggio di ml.50 ;
- utilizzo della stessa viabilità di accesso ;

Le distanze di cui al precedente punto 5 potranno essere ridotte a ml. 10.00 e fino all'aderenza se gli edifici esistenti e di nuova costruzione appartengano al medesimo proprietario . In tali casi :

a) Sono ammessi modelli tipologici fino ad un massimo di tre moduli .
b) Gli edifici potranno avere fino a un massimo di tre piani , purchè sia garantita in altezza l'asimmetria cioè non un fronte unico di tre piani . Nell'assetto planimetrico dovranno evitarsi scalettature dei fronti che risultino artificiose per arretramenti costanti , dovrà essere seguito l'andamento del terreno assecondandone l'altimetria . I movimenti di terra dovranno essere limitati al minimo e gli eventuali riporti a formare terrapieni. non dovranno superare il 30% del volume edificato.

Nella costruzione di nuovi edifici in tutti i casi le aree attorno ad essi dovranno essere ripiantumate con essenze tipiche , e la tipologia d'intervento e le essenze previste dovranno risultare in apposito progetto , che dovrà rappresentare le alberature che verranno eliminate e le nuove piantumazioni .

ART.3.4.1 VERIFICA DI COMPATIBILITA' PAESISTICA IN AMBITO IS-MA.

I parametri da applicare nelle nuove costruzioni in ambito IS-MA sono quelli delle Norme di Conformità e Congruenza all'art. 27 fatto salvo la verifica dei seguenti parametri:

:

- DETERMINAZIONE DELLA COMPATIBILITA' PAESISTICA

1. Dovrà effettuarsi una ricognizione costruendo un quadrato di ml.100,00 per lato con orientamento nord-sud al cui centro delle diagonali è posto il fabbricato di nuova edificazione .

Posto quanto sopra si stabilisce che l'area scelta è compatibile paesisticamente qualora :

a. All'interno di tale quadrato non siano presenti più di sei interventi edificatori significativi sotto l'aspetto paesistico .
b. Nell'ipotesi in cui ciò che al punto a) non fosse verificato per la presenza di un numero di interventi superiori a quanto stabilito , l'edificazione è comunque ammessa alla condizione che l'edificio sia posto ad una distanza di ml.30,00 dalle costruzioni presenti all'interno del quadrato ;

- che sempre nello stesso quadrato ;

c. le superfici rese impermeabili o oggetto di trasformazione (strade asfaltate , piazzali , terrapieni ecc.) non non devono impegnare aree superiori al 10% della superficie del quadrato di cui al precedente punto 1. Qualora detto parametro fosse superato , al fine di rientrarvi è ammessa la rinaturalizzazione delle aree eccedenti ;
d. il volume dei riporti non deve superare il 30% del volume realizzabile . Per volume si intende quello definito all'art.5 n.6 delle Norme di Conformità e Congruenza (Volume Vuoto per Pieno)

ART.3.4.2 IS-MA 1 MOLINO CAMELLO

La superficie totale di IS-MA1 è di mq.210.226.

Si tratta di un insediamento posto in prossimità del Bocco lungo la direttrice provinciale che congiunge Leivi con S.Colombano in località Camposasco . Il sistema a carattere sparso è posto in prossimità a un insediamento diffuso .

L'ambito edificato è un sistema edilizio di matrice recente senza particolari caratteri architettonici . E'meritevole di tutela il sistema del verde di cornice agli insediamenti composto da sistemi boscati e da colture .

È ammessa la costruzione di nuovi edifici con funzione di presidio e a carattere residenziale nel rispetto delle prescrizioni che seguono ed in osservanza delle tipologie locali . Per gli eventuali interventi denominati AR-CP la specifica disciplina paesistica è contenuta nelle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. .

- DISTANZE PAESISTICHE E REGOLE SPECIFICHE

a. Nell'ipotesi di verifica positiva di cui all'art. 3.4 lettera a), b), c) , la distanza tra le costruzioni non dovrà essere inferiore a ml.15.00 ;
b. l'edificazione potrà impegnare i due quadranti dell'ambito e cioè a nord e a sud della strada pubblica che lo attraversa ;

c. lo sviluppo lineare degli accessi carrai fino all'edificio non dovrà essere superiore a ml. 50.00 dalla strada pubblica o privata di innesto fermo restando il disposto dell'art.12 n. 5.1 ,5.2 , 5.3 , 5.4 delle Norme di conformità e Congruenza.

d. Gli edifici dovranno essere di forma semplice a pianta quadrata o rettangolare, articolati su due piani con copertura a due o quattro acque e aventi bucature regolari per forma e tipologia. , Per quanto possibile dovrà essere evitata la formazione di poggi sui quali posare l'edificio e sempre assecondato l'andamento della morfologia del terreno. Se opportuno, onde evitare eccessivi sbancamenti e riporti, è ammessa la costruzione a sedia , cioè la traslazione del secondo piano rispetto al primo. , In tal caso è ammessa la formazione di superfici a terrazzo , le quali dovranno essere circondate da muretto alla genovese o da balaustre comunque di forma semplice e regolare . Gli sporti di gronda non dovranno superare i 30/40 cm . ed essere raccordati con la muratura verticale con forma a collo di bottiglia.Intonacature in arenino con colori di facciata nella gamma delle terre , zoccolatura in ardesia di altezza compresa tra cm. 80/90 , eventuali decorazioni di facciata di foggia semplice.

ART.3.4.3 IS-MA 2 COSTALUNGA I RECUSSI

Si tratta del sistema a insediamenti sparsi posto lungo la direttrice stradale che da località Rostio costeggiando il torrente Rupinaro conduce al Bocco . Gli insediamenti presenti si sviluppano lungo la viabilità comunale e attraverso brevi percorsi privati agli edifici . La superficie totale di IS-MA2 è di Mq.629.758 .

Gli insediamenti sono rappresentati da un sistema edilizio che presenta con elementi di recente edificazione e di di matrice più antica in parte già recuperati . Gli edifici di valore dovranno essere recuperati mantenendone inalterati i caratteri tipologici e compositivi .

È ammessa la costruzione di nuovi edifici con funzione di presidio e a carattere residenziale nel rispetto delle seguenti prescrizioni ed in osservanza delle tipologie locali .

Per gli eventuali interventi denominati AR-CP la specifica disciplina paesistica è contenuta nelle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. .

- DISTANZE PAESISTICHE E REGOLE SPECIFICHE

a. Nell'ipotesi di verifica positiva di cui all'art. 3.4 lettera a), b), c), la distanza tra le costruzioni non dovrà essere inferiore a ml.20,00 ;

b. lo sviluppo lineare degli accessi carrai fino all'edificio non dovrà essere superiore a ml. 50.00 dalla strada pubblica o privata di innesto fermo restando il disposto dell'art.12 n. 5.1 ,5.2 , 5.3 , 5.4 delle Norme di conformità e Congruenza.;

c. Gli edifici dovranno essere di forma semplice a pianta quadrata o rettangolare, articolati su due piani con copertura a due o quattro acque e

aventi bucature regolari per forma e tipologia. , Per quanto possibile dovrà essere evitata la formazione di poggi sui quali posare l'edificio e sempre assecondato l'andamento della morfologia del terreno. Se opportuno, onde evitare eccessivi sbancamenti e riporti, è ammessa la costruzione a sedia , cioè la traslazione del secondo piano rispetto al primo. , In tal caso è ammessa la formazione di superfici a terrazzo , le quali dovranno essere circondate da muretto alla genovese o da balaustre comunque di forma semplice e regolare . Gli sporti di gronda non dovranno superare i 30/40 cm . ed essere raccordati con la muratura verticale con forma a collo di bottiglia.Intonacature in arenino con colori di facciata nella gamma delle terre , zoccolatura in ardesia di altezza compresa tra cm. 80/90 , eventuali decorazioni di facciata di foggia semplice.

ART.3.4.4 IS-MA 3 VILLA GNOCCHI SAN RUFFINO VILLA A BEGHIN

Si tratta del sistema a insediamenti sparsi posto lungo la direttrice stradale di crinale che da località Bocco conduce attraverso San Ruffino e San Bartolomeo a Chiavari . Nell'IS-MA3 il carattere di alcune località : Villa Gnocchi , San Ruffino , tende ad assumere più i caratteri di un insediamento diffuso . Per ciò che riguarda villa Gnocchi si tratta di un insediamento recente poco caratterizzato , per S.Ruffino l'assetto conserva i caratteri storici dell'impianto matrice sviluppatosi lungo le percorrenze pedonali dei collegamenti storici . La superficie totale di IS-MA3 è di Mq.882.197 .

Gli edifici di valore dovranno essere recuperati mantenendone inalterati i caratteri tipologici e compositivi e dovranno essere conservati i valori e i rapporti con l'ambiente circostante . In particolare in località S.Ruffino il recupero dell'esistente dovrà avvenire evitando alterazioni significative degli edifici e degli elementi di valore esistenti.

È ammessa la costruzione di nuovi edifici con funzione di presidio e a carattere residenziale nel rispetto delle seguenti prescrizioni ed in osservanza delle tipologie locali .

Per gli eventuali interventi denominati AR-CP la specifica disciplina paesistica è contenuta nelle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. .

DISTANZE PAESISTICHE E REGOLE SPECIFICHE

a. Nell'ipotesi di verifica positiva di cui all'art. 3.4 lettera a), b), c) la distanza tra le costruzioni non dovrà essere inferiore a ml.20.00 ;
b. l'edificazione non potrà impegnare una fascia di ml. 20.00 a monte e a valle della direttice stradale di crinale dal Bocco a S. Bartolomeo ;
c. lo sviluppo lineare degli accessi carrai fino all'edificio non dovrà essere superiore a ml. 50.00 dalla strada pubblica o privata di innesto fermo restando il disposto dall'art.12 n. 5.1 ,5.2 , 5.3 , 5.4 delle Norme di conformità e Congruenza. ;

d. Gli edifici dovranno essere di forma semplice a pianta quadrata o rettangolare, articolati su due piani con copertura a due o quattro acque e aventi bucature regolari per forma e tipologia. , Per quanto possibile dovrà essere evitata la formazione di poggi sui quali posare l'edificio e sempre assecondato l'andamento della morfologia del terreno. Se opportuno, onde evitare eccessivi sbancamenti e riporti, è ammessa la costruzione a sedia , cioè la traslazione del secondo piano rispetto al primo. , In tal caso è ammessa la formazione di superfici a terrazzo , le quali dovranno essere circondate da muretto alla genovese o da balaustre comunque di forma semplice e regolare . Gli sporti di gronda non dovranno superare i 30/40 cm . ed essere raccordati con la muratura verticale con forma a collo di bottiglia.Intonacature in arenino con colori di facciata nella gamma delle terre , zoccolatura in ardesia di altezza compresa tra cm. 80/90 , eventuali decorazioni di facciata di foggia semplice.

ART.3.4.5 IS-MA 4 CASA BIANCA

Si tratta del sistema a insediamenti sparsi localizzato tra località Rostio e S.Bartolomeo . Il sistema paesistico è caratterizzato da radi episodi edilizi . E' prevalente nell'ambito la presenza di colture e oliveti che, unitamente alla distanza dalle strade carraie pubbliche ha limitato l'edificazione dell'ambito . Gli edifici esistenti sono raggiungibili attraverso una rete viaria in parte pubblica : quella che riprende le antiche vicinali e in parte privata : quella che dalle vicinali conduce alle unità abitative di recente realizzazione. La superficie totale di IS-MA4 è di Mq.469.223 .

Valore dell'ambito è il sistema agrario che si è conservato e che dovrà essere valorizzato.

È ammessa la costruzione di nuovi edifici con funzione di presidio e a carattere residenziale ne l rispetto delle seguenti prescrizioni ed in osservanza delle tipologie indicate nelle schede .

La nuova edificazione dovrà collocarsi nelle fasce antropizzate prossime alle strade esistenti classificate TPA ,mentre non è ammessa nelle aree individuate come TNI .

Per gli eventuali interventi denominati AR-CP la specifica disciplina paesistica è contenuta nelle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C.

DISTANZE PAESISTICHE E REGOLE SPECIFICHE

a. Nell'ipotesi di verifica positiva di cui all'art. 3.4 lettera a), b), c) la distanza tra le costruzioni non dovrà essere inferiore a ml.15,00 ;
b. lo sviluppo lineare degli accessi carrai fino all'edificio non dovrà essere superiore a ml. 50.00 dalla strada pubblica o privata di innesto fermo restando il disposto dell'art.12 n. 5.1 ,5.2 , 5.3 , 5.4 delle Norme di conformità e Congruenza. ;

c. Gli edifici dovranno essere di forma semplice a pianta quadrata o rettangolare, articolati su due piani con copertura a due o quattro acque e aventi bucature regolari per forma e tipologia. , Per quanto possibile dovrà essere evitata la formazione di poggi sui quali posare l'edificio e sempre assecondato l'andamento della morfologia del terreno. Se opportuno, onde evitare eccessivi sbancamenti e riporti, è ammessa la costruzione a sedia , cioè la traslazione del secondo piano rispetto al primo. , In tal caso è ammessa la formazione di superfici a terrazzo , le quali dovranno essere circondate da muretto alla genovese o da balaustre comunque di forma semplice e regolare . Gli sporti di gronda non dovranno superare i 30/40 cm . ed essere raccordati con la muratura verticale con forma a collo di bottiglia.Intonacature in arenino con colori di facciata nella gamma delle terre , zoccolatura in ardesia di altezza compresa tra cm. 80/90 , eventuali decorazioni di facciata di foggia semplice.

ART.3.4.6 IS-MA 5 CURLO SELASCHI

La superficie totale di IS-MA5 è di mq.988.794.

Si tratta del sistema a insediamenti sparsi che si estende lungo il confine comunale con Chiavari e Carasco caratterizzato dal manufatto emergente del Curlo e dalla presenza di ampie aree con boschi , oliveti e colture .La presenza di insediamenti radi è da attribuire all'esposizione dei versanti e alla scarsità dei collegamenti .

Dovranno essere recuperati, mantenendone inalterati i caratteri tipologici e compositivi dei fabbricati esistenti e valorizzato il sistema agrario .

È ammessa la costruzione di nuovi edifici con funzione di presidio e a carattere residenziale nel rispetto delle seguenti prescrizioni ed in osservanza delle tipologie indicate nelle schede .

La nuova edificazione dovrà collocarsi nelle fasce antropizzate prossime alle strade esistenti classificate TPA ,mentre non è ammessa nelle aree individuate come TNI .

Peri gli eventuali interventi denominati AR-CP la specifica disciplina paesistica è contenuta nelle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C.

DISTANZE PAESISTICHE E REGOLE SPECIFICHE

a. Nell'ipotesi di verifica positiva di cui all'art. 3.4 lettera a), b), c)la distanza tra le costruzioni non dovrà essere inferiore a ml.15.00 ;

b. lo sviluppo lineare degli accessi carrai fino all'edificio non dovrà essere superiore a ml. 50.00 dalla strada pubblica o privata di innesto fermo restando il disposto dell'art.6.1.1 delle N.T.A. ;

c. Gli edifici dovranno essere di forma semplice a pianta quadrata o rettangolare, articolati su due piani con copertura a due o quattro acque e aventi bucature regolari per forma e tipologia. Per quanto possibile dovrà essere evitata la formazione di poggi sui quali posare l'edificio e sempre assecondato l'andamento della morfologia del terreno. Se opportuno, onde evitare eccessivi sbancamenti e riporti, è ammessa la costruzione a sedia , cioè la traslazione del secondo piano rispetto al primo. , In tal caso è

ammessa la formazione di superfici a terrazzo , le quali dovranno essere circondate da muretto alla genovese o da balaustre comunque di forma semplice e regolare . Gli sporti di gronda non dovranno superare i 30/40 cm . ed essere raccordati con la muratura verticale con forma a collo di bottiglia.Intonacature in arenino con colori di facciata nella gamma delle terre , zoccolatura in ardesia di altezza compresa tra cm. 80/90 , eventuali decorazioni di facciata di foggia semplice.

ART.3.4.7 IS-MA 6 CASA GRANDE CASA BONANI

La superficie totale di IS-MA6 è di mq.32.172.

Si tratta del sistema a insediamenti sparsi che si estende lungo il crinale dell'omonima località in prossimità della piana alluvionale del torrente Lavagna dove sono presenti alcuni insediamenti a carattere agricolo . I collegamenti sono scarsi .

Per gli eventuali interventi denominati AR-CP la specifica disciplina paesistica è contenuta nelle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. .

DISTANZE PAESISTICHE E REGOLE SPECIFICHE

a. la distanza tra le costruzioni non dovrà essere inferiore a ml.10,00 ;

b. Nell'ipotesi di verifica positiva di cui all'art. 3.4 lettera a), b), c) lo sviluppo lineare degli accessi carrai fino all'edificio non dovrà essere superiore a ml. 50.00 dalla strada pubblica o privata di innesto fermo restando il disposto dell'art.6.1.1 delle N.T.A. ;

c. Gli edifici dovranno essere di forma semplice a pianta quadrata o rettangolare, articolati su due piani con copertura a due o quattro acque e aventi bucature regolari per forma e tipologia. , Per quanto possibile dovrà essere evitata la formazione di poggi sui quali posare l'edificio e sempre assecondato l'andamento della morfologia del terreno. Se opportuno, onde evitare eccessivi sbancamenti e riporti, è ammessa la costruzione a sedia , cioè la traslazione del secondo piano rispetto al primo. , In tal caso è ammessa la formazione di superfici a terrazzo , le quali dovranno essere circondate da muretto alla genovese o da balaustre comunque di forma semplice e regolare . Gli sporti di gronda non dovranno superare i 30/40 cm . ed essere raccordati con la muratura verticale con forma a collo di bottiglia.Intonacature in arenino con colori di facciata nella gamma delle terre , zoccolatura in ardesia di altezza compresa tra cm. 80/90 , eventuali decorazioni di facciata di foggia semplice.

ART.3.4.8 IS-MA 7 SERIALLO

La superficie totale di IS-MA7 è di mq.66.335.

Si tratta del sistema scarsamente edificato che circonda la zona pianeggiante di Pian Seriallo dove,in un contesto boschivo , si trovano alcuni insediamenti a carattere agricolo . I collegamenti sono scarsi .

Per gli eventuali interventi denominati AR-CP la specifica disciplina paesistica è contenuta nelle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. .

DISTANZE PAESISTICHE E REGOLE SPECIFICHE

d. Nell'ipotesi di verifica positiva di cui all'art. 3.4 lettera a), b), c) la distanza tra le costruzioni non dovrà essere inferiore a ml.20.00 ;
e. lo sviluppo lineare degli accessi carrai fino all'edificio non dovrà essere superiore a ml. 50.00 dalla strada pubblica o privata di innesto fermo restando il disposto dell'art.6.1.1 delle N.T.A. ;
f. Gli edifici dovranno essere di forma semplice a pianta quadrata o rettangolare, articolati su due piani con copertura a due o quattro acque e aventi bucature regolari per forma e tipologia. , Per quanto possibile dovrà essere evitata la formazione di poggi sui quali posare l'edificio e sempre assecondato l'andamento della morfologia del terreno. Se opportuno, onde evitare eccessivi sbancamenti e riporti, è ammessa la costruzione a sedia , cioè la traslazione del secondo piano rispetto al primo. , In tal caso è ammessa la formazione di superfici a terrazzo , le quali dovranno essere circondate da muretto alla genovese o da balaustre comunque di forma semplice e regolare . Gli sporti di gronda non dovranno superare i 30/40 cm . ed essere raccordati con la muratura verticale con forma a collo di bottiglia.Intonacature in arenino con colori di facciata nella gamma delle terre , zoccolatura in ardesia di altezza compresa tra cm. 80/90 , eventuali decorazioni di facciata di foggia semplice.

.

ART.3.4.9 IS-MO-B1 CA' LAVEZZOLA COMARGO

L'ambito IS-MO-B1 posto in prossimità del fiume Entella è oggi occupato da impianti e attrezzature di tipo artigianale . Nell'ambito non sono previsti nuovi insediamenti con funzione di presidio , la disciplina da applicare è quella relativa al recupero dell'esistente a seconda dell'appartenenza ai diversi ambiti ricadenti in ambito IS-MA.

Per gli eventuali interventi denominati AR-CP la specifica disciplina paesistica è contenuta nelle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. .

ART.3.4.10 IS-MO-B2 SAN TERENZIANO

L'ambito IS-MO-B2 posto in prossimità del torrente Rupinaro è oggi occupato da impianti e attrezzature di tipo artigianale . Nell'ambito non sono previsti nuovi insediamenti con funzione di presidio , la disciplina da applicare è quella relativa al

recupero dell'esistente a seconda dell'appartenenza ai diversi ambiti ricadenti in ambito IS-MA.

Per gli eventuali interventi denominati AR-CP la specifica disciplina paesistica è contenuta nelle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C.

CAPO V

ART.4 INSEDIAMENTI DIFFUSI CON REGIME DI MANTENIMENTO ID-MA.

Negli ambiti ID-MA sono ricomprese quelle zone del territorio comunale sulle quali insistono insediamenti a carattere diffuso in alcuni casi connotati da discontinuità del tessuto tale da configurarsi più prossimi agli insediamenti a carattere sparso .

ID-MA: con gli indirizzi della sezione 1° disposizioni generali di cui all'Art.44 titolo 3° capo 2° degli atti normativi del PTCP.

Nel rispetto del Capo II Art.1 per gli interventi negli ambiti di riqualificazione le disposizioni paesistiche sono specificamente indicate nella Normativa del PUC; per le parti di territorio appartenenti ai territori di presidio ambientale valgono le indicazioni di seguito specificate.

ART.4.1 PRESCRIZIONI GENERALI DEGLI AMBITI ID-MA

In riferimento alle modalità di intervento in ambito ID-MA vedi art. 3.2 , 3.2..1 , 3.2.2, , 3.2..3 , 3.2.4 , 3.2.5 , 3.2.6 , 3.2.7 , 3.2.8.

ART.4.2 ID-MA1 CARMINI CURLO S.BARTOLOMEO

Sistema insediato caratterizzato da insediamenti a villa . Con caratteri tipici dell'insediamento diffuso in località Cardini e San Bartolomeo e più prossimo allo sparso nelle aree tra il Curlo e Carmini e in tutta la fascia di confine con IS-MA5 . L'edificazione dovrà essere localizzata nelle porzioni di territorio indicate idonee dalle Norme di Conformità e Congruenza e nelle parti caratterizzate da insediamenti più prossimi all'IS in località Curlo e Carmini , secondo la disciplina di cui al successivo art. 4.4.Per gli eventuali interventi denominati AR-CP la specifica disciplina paesistica è contenuta nelle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. .

ART.4.3 ID-MA2 VILLA MONGIARDINO VILLA BEGHIN

Sistema insediato posto lungo la viabilità di collegamento tra Chiavari e il Bocco . Si tratta di insediamenti per villini , per le parti recenti e a carattere rurale per quelli di antica matrice . L'edificazione è ammessa nelle porzioni libere da edificazione nei limiti previsti dalle norme di conformità e congruenza della struttura del P.U.C. e secondo la disciplina del successivo art. 4.4..Per gli eventuali interventi denominati

AR-CP la specifica disciplina paesistica è contenuta nelle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. ,

ART.4.4 VERIFICA DI COMPATIBILITA' PAESISTICA IN AMBITO ID-MA

I parametri da applicare nelle nuove costruzioni in ambito ID-MA sono quelli delle Norme di Conformità e Congruenza all'art. 29 n. 7.5 , ad eccezione della distanza tra edifici che sarà di ml.10,00

- DETERMINAZIONE DELLA COMPATIBILITA' PAESISTICA

Dovrà essere costruito un quadrato di ml.50,00 per lato con orientamento nord-sud al cui centro delle diagonali è posto il fabbricato di nuova edificazione .

Posto quanto sopra si stabilisce che l'area scelta è compatibile paesisticamente qualora all'interno di tale quadrato non siano presenti più di sei interventi edificatori significativi sotto l'aspetto paesistico . Nell'ipotesi in cui ciò non fosse verificato , e nell'ipotesi di presenza di numero di interventi superiori a quanto stabilito , l'edificazione è comunque ammessa alla condizione che l'edificio sia posto ad una distanza di ml.15,00 dalle costruzioni presenti all'interno del quadrato .

Sempre nello stesso quadrato le superfici rese impermeabili o oggetto di trasformazione (strade asfaltate , piazzali , terrapieni ecc.) non devono impegnare aree superiori al 10% della superficie del quadrato . Qualora detto parametro fosse superato , al fine di rientrarvi è ammessa la rinaturalizzazione delle aree eccedenti .Inoltre il volume dei riporti non deve superare il 30% del volume realizzabile (per volume si intende quello definito all'art.5 n.6 delle Norme di Conformità e Congruenza (Volume Vuoto per Pieno))

ART.4.5 MODALITA' D'INTERVENTO PER NUOVE COSTRUZIONI NEGLI AMBITI ID-MA

La lunghezza delle strade di accesso private relative agli interventi di nuova costruzione non potrà essere superiore a ml.50.00 , con larghezza non superiore a ml. 3.00, escluse le scarpate o le sistemazioni esterne che non dovranno superare i cm. 50 per lato.

E' consentita l'edificazione nelle zone coltivate a oliveto a condizione che la zona interessata dalla costruzione, comprese le sistemazioni esterne non sia superiore a mq. 300.

Gli edifici di nuova costruzione non potranno avere una SA superiore a mq. 100.

1. Sono ammessi modelli edilizi di tipo isolato e tipologie a villa .
2. Gli edifici isolati dovranno avere fino a un massimo di due piani , dovranno essere di forma regolare quadrata o rettangolare evitandosi scalettature o arretramenti dei fronti artificiose . I nuovi edifici dovranno assecondare l'altimetria del terreno. I movimenti di terra dovranno essere limitati al minimo e gli eventuali riporti a formare terrapieni. non dovranno superare il 30% del volume edificato.

3. Le coperture di forma semplice dovranno essere a due o quattro acque
4. La distanza delle nuove costruzioni dalle strade esistenti, sia pubbliche che private, dovrà essere compresa in una fascia tra i ml.5.00 e ml.30.00 .

Nella costruzione di nuovi edifici le aree attorno ad essi dovranno essere ripiantumate con essenze tipiche , e la tipologia d'intervento e le essenze previste dovranno risultare in apposito progetto , che dovrà rappresentare le alberature che verranno eliminate e le nuove piantumazioni .

CAPO XI

ART.5 INSEDIAMENTI DIFFUSI CON REGIME DI CONSOLIDAMENTO ID-CO.

Per tale ambito si applica il regime del consolidamento, con gli indirizzi della sezione 1° disposizioni generali di cui all'Art.45 titolo 3° capo 2° degli atti normativi del PTCP.

Negli ambiti ID-CO sono ricomprese quelle zone del territorio comunale che hanno potenziali margini di crescita.
Per gli ambiti di riqualificazione, tenuto conto di quanto disposto dal Capo II Art.1, le disposizioni paesistiche sono specificamente indicate nella Normativa del PUC. , mentre per le parti di territorio appartenenti ai territori di presidio ambientale valgono le indicazioni di seguito specificate.

ART.5.1 PRESCRIZIONI GENERALI DEGLI AMBITI ID-CO

In riferimento alle modalità di intervento in ambito ID-MA vedi art. 3.2 , 3.2..1 , 3.2.2 , 3.2..3 , 3.2.4 , 3.2.5 , 3.2.6 , 3.2.7 , 3.2.8 .

ART.5.2 ID-CO1 CURLO

Sistema edificato caratterizzato da insediamenti a villa sorti in maniera quasi da raggiungere il carattere di nucleo . La nuova edificazione dovrà essere realizzata nelle aree individuate dalla struttura del P.U.C. quali ambiti AR , con le indicazioni della disciplina paesistica contenute nelle Norme di Conformità e Congruenza della Struttura del P.U.C. . Non è ammessa l'edificazione in funzione di presidio .

ART.5.3 ID-CO2 VILLA ONETO CAMPOSASCO

Sistema insediato marginale all'abitato di Villa Oneto nel comune di S.Colombano . La porzione ID-CO nel comune di Leivi presenta caratteri più prossimi all'insediamento sparso , trattandosi di un complesso edilizio periferico all'abitato . La nuova edificazione dovrà tendere al completamento dell'insediamento diffuso secondo le indicazioni di cui al successivo art.5.4 . .Per gli eventuali interventi denominati AR-CP la specifica disciplina paesistica è contenuta nelle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. ,

ART.5.4 MODALITA' D'INTERVENTO PER NUOVE COSTRUZIONI NEGLI AMBITI ID-CO

La lunghezza delle strade di accesso private relative agli interventi di nuova costruzione non potrà essere superiore a ml. 30 , con larghezza non superiore a ml. 3.00, escluse le scarpate o le sistemazioni esterne che non dovranno superare i cm. 50 per lato.

1. Sono ammessi modelli edilizi di tipo isolato e tipologie a villa .
2. Gli edifici isolati dovranno avere fino a un massimo di due piani, essere di forma regolare quadrata o rettangolare evitando scalettature o arretramenti dei fronti artificiose e dovranno assecondare l'altimetria del terreno . I movimenti di terra dovranno essere limitati al minimo e gli eventuali riporti a formare terrapieni. non dovranno superare il 30% del volume edificato.
3. Le coperture di forma semplice dovranno essere a due o quattro acque
4. La distanza paesistica tra edifici esistenti e di nuova edificazionedovrà essere di ml.10.00.
5. Per i riporti relativi alle sistemazioni esterne non potrà essere superato il 30% del volume di progetto.

Nella costruzione di nuovi edifici le aree attorno ad essi dovranno essere ripiantumate con essenze tipiche , e la tipologia d'intervento e le essenze previste dovranno risultare in apposito progetto , che dovrà rappresentare le alberature che verranno eliminate e le nuove piantumazioni .

CAPO XII

ART.6 AREE NON ANTROPIZZATE DI VALORE PAESISTICO

ANI-MA

Nelle zone ANI-MA, gli interventi ammessi dalla Normativa di PUC, in conformità con la classificazione degli ambiti in esse presenti, sono così definiti:

a) realizzazione di impianti sportivi e per il tempo libero, aree di sosta, attività connesse all'agriturismo, punti di ristoro, ricoveri per attrezzi agricoli;

b) riuso delle aree agricole abbandonate e realizzazione di attrezzature connesse quali manufatti per il ricovero degli attrezzi;

c) recupero dei manufatti esistenti, ampliamento di strutture non residenziali connesse alle attività agricole, adeguamento delle reti infrastrutturali esistenti.

Sono ammessi interventi volti alla valorizzazione dei percorsi storici ed alla fruizione collettiva del territorio.

È ammesso , a mezzo di permesso di costruire, il collegamento alla rete stradale esistente di fabbricati isolati quando la distanza in linea d'aria non sia superiore a ml. 150 dalle strade esistenti .

In ogni caso la realizzazione o l'allargamento delle strade è subordinato alla redazione di un S.O.I. che andrà esteso all'intero tratto di strada, con particolare riguardo all'andamento planoaltimetrico dell'area e alle essenze vegetali presenti.

Detti nuovi tracciati stradali dovranno avere una sezione non superiore a ml. 2.5 comprese le cunette, le opere di sostegno dei pendii a monte e valle della strada dovranno essere a sistemazione naturale e per eventuali muri di sostegno questi non dovranno superare i ml. 0.50.

Il ricorso a muri di sostegno , necessariamente rivestiti in pietra, dovrà essere opportunamente giustificato ed il progetto dovrà prevedere le opere per lo smaltimento delle acque meteoriche nonché opere di riqualificazione ambientale.

È permessa l'apertura di piste temporanee a servizio dei cantieri, alla condizione che all'ultimazione dei lavori venga ripristinato lo stato dei luoghi.

Sono sempre consentiti gli interventi funzionali alle opere di forestazione e le opere di forestazione stesse.

6.1 INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI

Gli interventi sugli edifici esistenti, valgono le disposizioni di cui all'art. 29 n. 1 , 2 , 3, 4 , 5 , 6 , 7 e del punto 9 , 1.7 delle Norme di Conformità e Congruenza della Struttura del P.U.C. , e gli articoli della Disciplina Paesistica art. 3.2 , 3.2.1 , 3.2.3 , 3.2.4 , 3.2.5 , 3.2.6 , 3.2.7 , 3.2.8. per le eventuali nuove costruzioni valgono le indicazioni relative alle disposizioni in ambito IS-MA 3 .

6.2 SISTEMAZIONE DELLE AREE LIBERE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI ESISTENTI

Ogni intervento di recupero di volumi esistenti deve includere la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza, nell'osservanza delle seguenti prescrizioni:

a) i movimenti di terra per realizzare le sistemazioni esterne connesse con gli interventi ammessi non potranno in nessun modo superare i ml. 2,00 di scavo e riporto;

b) gli scavi e i rilevati andranno obbligatoriamente risistemati con opere di contenimento del terreno da decidere caso per caso in ragione delle caratteristiche del terreno e del pendio secondo i seguenti criteri:

- muri di sostegno in pietra a secco di altezza non superiore a ml. 2,50;
- scarpate naturali con pendenza non superiore al 60% inerbite o piantumate con

essenze tipiche dei luoghi;
- opere per idonee regimentazioni del deflusso delle acque meteoriche.

6.3 RECINZIONI

Sono consentite recinzioni da realizzarsi con paletti in legno o metallo verniciato raccordati con filo metallico. In corrispondenza degli edifici è consentito elevare siepi o chiudende in legno naturale.

6.4 MANUFATTI DI SERVIZIO

I criteri di costruzione ed inserimento nel paesaggio di nuovi manufatti e volumi al servizio della conservazione e fruizione della zona sono subordinati ai criteri tipologici delle schede allegate e alle specifiche norme della zona urbanistica in cui ricadono.

6.5 PRESCRIZIONI RELATIVE ALL'ASSETTO VEGETAZIONALE.

Per il recupero di boschi di conifere termofile, frutto di rimboschimenti più o meno recenti che hanno generato ecosistemi semplificati ed impoveriti e ad altissimo rischio di incendio, si prevede:

a) il diradamento degli eventuali addensamenti di giovani esemplari generatisi dopo gli incendi;

b) la conservazione delle conifere e termofile laddove costituiscono "associazione durevole" (luoghi acclivi, a roccia superficiale ospitanti pinete fitte e prive di sottobosco);

negli altri casi sui pendii non eccessivamente inclinati la graduale trasformazione della pineta in bosco di angiosperme attraverso il metodo del diradamento selettivo con contemporanea diffusione di arbusti ricostruttori e nelle zone con condizioni microclimatiche adatte, la messa a dimora di giovani esemplari di angiosperme frugali. Nei rimboschimenti è vietato l'uso di piante infestanti (Alanto Robinia).

Riguardo ai boschi di angiosperme termofile: se ne prevede il consolidamento attraverso l'aumento percentuale delle piante ad alto fusto e/o l'aumento della superficie boscata. Lo sfruttamento dei boschi esistenti per la produzione di legna deve essere attuato scegliendo i criteri più opportuni in base alla morfologia del terreno, ed al tipo di essenza, per non ingenerare processi erosivi e di degrado dei versanti tenendo anche conto dell'impatto visivo che essi possono ingenerare nel tempo. Nel caso di praterie o pascoli classificati "in regime di trasformazione" dal PTCP sono consentiti interventi ordinati al ritorno del bosco con essenze ecologicamente idonee.

CAPO XIII

ART.7 MANUFATTI DA TUTELARE: MANUFATTI EMERGENTI SISTEMI DI MANUFATTI EMERGENTI E PERCORSI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE.

Costituiscono sistemi di pregio i nuclei storici indicati dal PUC con la sigla AC-CE , gli ambiti territoriali classificati T.N.I , i sistemi dei : ME, SME di cui al PTCP, le culminazioni e i crinali principali .

Fatte salve le disposizioni specifiche della Disciplina Paesistica , che in taluni ambiti indica come valore paesistico la costruzione lungo i crinali, o che attraverso indicazioni specifiche indirizza le progettazioni in tal senso, si prescrive che per le aree prossime ai ME o ai SME eventuali interventi trasformativi , ricadenti nel raggio di ml. 150, dovranno essere accompagnati da un S.O.I..

Inoltre:

- le principali linee di crinale avranno una fascia di inedificabilità di ml. 20 estesa a entrambi i versanti salve le specifiche indicazioni degli ambiti di riqualificazione AR (vedi Tav.AN3 della Descrizione Fondativa);
- le culminazioni avranno una fascia di inedificabilità di raggio pari a ml. 30 salve le specifiche indicazioni degli ambiti di riqualificazione AR (vedi Tav.AN3 della Descrizione Fondativa);
- i percorsi storici di particolare pregio in quanto di crinale e le mulattiere si pongono quali emergenze di un paesaggio da conservare. Pertanto saranno consentiti interventi volti al loro recupero e alla fruizione collettiva e per il tempo libero (vedi Tav.AN3 della Descrizione Fondativa);

  Non è consentito modificarne il tracciato, salvo che per comprovate esigenze di interesse pubblico.

  Non è consentito modificare i materiali con cui sono costruiti, salvo che gli interventi di modifica siano ricompresi in uno specifico progetto di riqualificazione ambientale esteso ad un congruo intorno.

  È ammessa la realizzazione di spazi di sosta attrezzati, di percorsi vita , di piste ciclabili o per il ciclocross preferibilmente con il fondo naturale, o nell'ipotesi di uno specifico progetto di riqualificazione di più ampio respiro con materiali riconducibili al repertorio delle pavimentazioni.

CAPO XIV

ART.8 TIPOLOGIA DEI MODELLI AGGREGATIVI.

Si individuano le tipologie presenti o comunque compatibili con il tessuto edificato comunale: le nuove edificazioni dovranno attenersi ai seguenti modelli tipologici mentre le costruzioni esistenti, in accordo con le prescrizioni di zona potranno adeguarvisi. Gli aumenti o le modifiche ai volumi esistenti, laddove concessi, non dovranno costituire superfetazioni o aggiunte non organiche, ma dovranno essere rapportati all'edificio secondo i criteri riportati.

ART.8.1 TIPI AGGREGATIVI.

A2) TIPOLOGIE A SCHIERA : SCHEMA TIPOLOGICO A SCHIERA SU PERCORSO NON PIANEGGIANTE, CARATTERI DI RICONOSCIBILITA'

La schiera non è un elemento che caratterizza il territorio comunale . Sono però riconoscibili alcuni elementi isolati

Il modello edilizio è dato dall'aggregazione di elementi modulari, funzionalmente autonomi ed aventi in comune il setto murario trasversale di divisione. Essi sono organizzati lungo un percorso matrice o d'impianto, mediante l'allineamento delle fronti sul ciglio del percorso stesso. Possono presentarsi sfalsamenti altimetrici tra i singoli elementi, tra i piani e in genere possono presentare arretramenti o avanzamento dei fronti di facciata.

I singoli elementi possono essere costituiti dal corpo di fabbrica, anche con il raddoppio in profondità della cellula. Si sviluppano in altezza generalmente per due o più piani.

I sistemi di collegamento verticali sono contenuti all'interno dell'edificio.

Possono esservi situazioni in cui il percorso di impianto o matrice, risultando inclinato assuma il ruolo di impianto distributore e che quindi l'accesso alle varie unità edilizie avvenga attraverso scale esterne.

Le coperture possono essere a doppia falda con colmo parallelo alle facciate generalmente equidistante da queste. Eventuali asimmetrie non costituiscono generalmente elemento di contrasto con il contesto. L'inclinazione delle falde è in genere, compresa tra 25 e 35 gradi, sia nel caso di due falde che nei casi in cui la copertura si presenta con singola falda. E' piuttosto rara ma non costituisce unicità la presenza di coperture a padiglione. Generalmente in questo caso si tratta di edifici specializzati: case d'angolo, edifici specialistici, case in linea ottenute per rifusione di schiere.

Le bucature, generalmente in numero di due per singolo elemento di schiera e per piano, hanno l'altezza prevalente sulla larghezza secondo rapporti dimensionali tradizionalmente diffusi.

Normalmente in questo tipo di edifici la morfologia del terreno su cui si impostano, determina complessi con caratteristiche volumetriche particolarmente complesse.

La logica aggregativa, a cui devono essere improntati eventuali interventi su edifici esistenti assimilabili alla presente categoria e comportanti modifiche volumetriche, deve essere riconducibile ad uno dei seguenti criteri:

.

A.1.3) METODOLOGIA DI INTERVENTO: SOPRAELEVAZIONE DI CELLULE ESISTENTI MANTENENDO LA PROFONDITÀ DI QUELLE SOTTOSTANTI

Nell'ipotesi di aggiunta di nuovi volumi con aumento dell'altezza dell'edificio, la linea di gronda dei nuovi volumi dovrà trovare precisi riscontri e rapporti planimetrici e altimetrici con quelle attigue.

La copertura dei nuovi volumi dovrà essere a due falde con colmo parallelo al fronte strada.

Il ricorso alla copertura con una sola falda dovrà trovare precisi riscontri nell'intorno.

La copertura dei nuovi volumi potrà essere rappresentata da terrazzo praticabile se il numero di piani del nuovo volume è inferiore di almeno uno rispetto al manufatto adiacente.

La sopraelevazione di norma dovrà tendere al raggiungimento dell'altezza di piano abitabile per i piani esistenti e adibiti ad abitazione.

A prescindere dal tipo di logica aggregativa, i prospetti dei nuovi volumi o le modificazioni prospettiche dei volumi esistenti, laddove ammesse, ovranno presentare analogie evidenti con i prospetti attigui esistenti.

A.2.1) METODOLOGIA DI INTERVENTO: AGGIUNTA SERIALE DI CELLULE AGGREGATE ALLA SCHIERA MANTENENDO O AUMENTANDO LA PROFONDITÀ DELLA SCHIERA STESSA

Nel caso di ampliamenti orizzontali con l'aggiunta di moduli, la linea di gronda dei nuovi volumi dovrà trovare riscontri e rapporti planimetrici e altimetrici con quelle attigue.

Stessa metodologia per la linea di colmo che potrà continuare l'allineamento esistente o spostarsi, traslando, da questo.

L'allineamento è auspicabile qualora la nuova cellula abbia la linea di colmo più bassa o più alta rispetto alla cellula preesistente. La traslazione è ammessa nel caso di differenza di quota pari a un piano in meno. In questo caso la falda più corta non dovrà avere dimensione inferiore ai 2/3 della più lunga.

La copertura dei nuovi volumi, salvo il riconoscimento di diversi schemi, dovrà essere costituita da due falde con il colmo parallelo al fronte su strada.

Il ricorso alla copertura con una sola falda dovrà trovare precisi riscontri nell'intorno.

La copertura dei nuovi volumi potrà essere rappresentata da terrazzo praticabile se il numero di piani del nuovo volume è inferiore di almeno uno rispetto al manufatto adiacente.

A.3) TIPOLOGIA A VILLA O A PALAZZINA: CASA A BLOCCO

Unità abitative organizzate come residenze isolate e circondate da un'area di pertinenza attrezzata: l'aggregazione di tali unità in generale costituisce filtro tra tessuti omogenei e regolari e le aree non insediate o caratterizzate da insediamenti sparsi. In alcuni casi rappresenta tessuti di pregio all'interno della struttura urbana consolidata.

In genere tali tipologie rappresentano tessuti ove la disciplina indica il consolidamento e la conferma dei tessuti presenti, sulla base di tali tipologie edilizie.

Nei TPA tali edifici sono in genere isolati e rappresentano unità spaziali la cui lettura è vista nel contesto dell'ambito di appartenenza.

Le costruzioni ascrivibili alla tipologia in esame, quando ubicate in tessuti consolidati, sono in genere articolate in non più di quattro piani abitabili con un volume massimo di mc. 2000.

In situazioni di insediamento sparso in genere non hanno più di tre piani ed il volume non supera i mc. 500.

L'involucro edilizio è generalmente caratterizzato da forme semplici.

Le coperture sono a padiglione o a falde.

I fronti presentano generalmente terrazzi.

Negli edifici esistenti assimilati alla categoria in esame, eventuali aggiunte volumetriche o variazioni prospettiche devono mirare all'unità formale del manufatto.

La logica aggregativa a cui devono essere improntati eventuali nuovi interventi comportanti modificazioni dei volumi attuali deve essere riconducibile ad uno dei seguenti criteri:

A.3.1) METODOLOGIA DI INTERVENTO:AUMENTO DELLA LUNGHEZZA E/O DELLA PROFONDITÀ DI PARTE O DELL'INTERO CORPO COSTITUENTE L'EDIFICIO

L'intervento può riguardare uno o più piani dell'edificio e può interessare il suo sviluppo verticale in maniera totale o parziale. In generale tali interventi dovranno essere realizzati su fronti laterali o posteriormente. Si dovrà tendere alla regolarizzazione generale del fronte interessato dall'intervento. 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 dovrà rappresentare la continuazione della copertura del corpo principale, per cui, nel caso in cui proseguendo la falda inclinata non si ruscisse a mantenere un'altezza di piano sufficiente, dovrà valutarsi la compatibilità ambientale di rialzare la linea di gronda e con essa l'intera copertura.

La copertura dei nuovi volumi potrà essere rappresentata da terrazzo praticabile in quanto tipologicamente ammissibile.

I prospetti dei nuovi volumi così come le modificazioni di quelli esistenti dovranno presentare analogie evidenti con le facciate dei manufatti attigui.

A4) EDIFICIO O COMPLESSI DI EDIFICI RURALI DI TIPO ISOLATO

Unità abitativa organizzata generalmente come residenza isolata, in genere funzionale alla conduzione di fondi, posta sul lotto principale anche, come aggregazione di più elementi o come conclusione di edifici a schiera.

Gli edifici ascrivibili alla tipologia in esame in genere sono composti da non più di tre piani generalmente due. Il piano terra adibito a deposito, tetto a falde, volumi semplici con sfalsamenti di piani secondo l'orografia del suolo. I collegamenti verticali possono essere interni, spesso sono presenti all'esterno fino a raggiungere il piano primo. In alcuni tipi edilizi sono presenti "terrazzi aie" cioè un terrazzo posto in genere su di un porticato, complanare al solaio del primo piano, in questo caso generalmente le scale esterne che conducono all'accesso sul terrazzo sono protette da balaustre piene in muratura, più raramente da ringhiere. Generalmente la scala è parte integrale delle murature.

A.4.1) METODOLOGIA DI INTERVENTO: SOPRAELEVAZIONE E/O AUMENTO DELLA PROFONDITA' E/O DELLA LUNGHEZZA DI PARTE O DELL'INTERO CORPO COSTITUENTE L'EDIFICIO.

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

La copertura dei nuovi volumi deve rappresentare la continuazione della copertura del corpo originario di appartenenza e deve essere a falde.

La gronda potrà essere alzata e con essa l'intera copertura, fatta salva la compatibilità ambientale.

Nel caso in cui, proseguendo la falda inclinata non si riesca a mantenere un'altezza di piano sufficiente, si dovrà rialzare l'intera copertura. Ciò nel rispetto dei limiti di aumento volumetrico d'ambito.

CAPO XV

ART.9 SCHEMI TIPOLOGICI PER LA PROGETTAZIONE EDILIZIA.

Sono schemi che derivando dall'analisi dell'esistente riproducono tipologie di base ben riconoscibili sul territorio, da adottarsi nella progettazione degli interventi previsti.

L'utilizzo dei "modelli consigliati" si intende prescrittivo, eventuali discostamenti sono possibili solo ed esclusivamente ai sensi dell'Art.1 sesto comma della presente disciplina.

MODELLI AGGREGATIVI DI VERSANTE

Modalità di intervento : composizione di più edifici (schiera o pseudoschiera)

Modelli di riferimento : Case Ciasaben , Case Selaschi .

Poiché questi modelli si basano sull'aggregazione di più edifici in situazione di versante o prossima a crinali , la loro composizione si baserà sull'orografia dei luoghi oggetto di intervento.
Le composizioni dovranno essere basate sulla traslazione dei volumi sui tre assi diversificando i piani d'appoggio e seguendo l'orografia del terreno . Quindi le traslazioni in senso longitudinale , in senso trasversale , e/o in senso verticale dovranno produrre un oggetto architettonico tipologicamente non artificioso , intendendo con ciò arretramenti costanti o modulari impropri . I fronti dovranno essere scalati con altezze diversificate con coperture a padiglione o a due acque o composizioni con entrambi i modelli . Sporti di gronda contenuti , raccordati con cornicioni sagomati o semplici (a collo di bottiglia) con le pareti verticali . Le composizioni dei fronti dovranno prevedere le bucature di porte e finestre organizzate simmetricamente sull'asse centrale. Sono ammesse composizioni asimmetriche in un quadro compositivo ove ne sia dimostrata la compatibilità , anche riferita a modelli presenti nel contesto .

MODELLI AGGREGATIVI DI CRINALE O DI PROMONTORIO VALLIVO

Modalità di intervento : composizione di più edifici isolati .

Modelli di riferimento : Casa Raggio .

Modello basato sulla composizione di più edifici lungo una viabilità anche sui due lati della stessa e comunque in un congruo intorno dalla viabilità . I modelli da utilizzare saranno di forma semplice e regolare di pianta quadrata o rettangolare . Sono ammissibili composizioni fino a due volumi purchè scalate ad assecondare l'orografia dei terreni impegnati. Sono ammesse composizioni con edifici aventi un corpo di due e uno di un piano con copertura a falde o piana.. Le coperture saranno a padiglione o a due acque.

SCHEMA TIPOLOGICO : EDIFICIO ISOLATO DI FORMA REGOLARE CON ELEMENTI LATERALI

- Forma dell'edificio quadrata o rettangolare in quest'ultimo caso con un rapporto tra i lati di circa 2/3 onde evitare forme allungate;
- copertura a due o quattro acque ;
- eventuali elementi laterali posti sui fronti sui fronti con un distacco minimo dallo spigolo di facciata di ml. 1;
- fronti regolari con bucature simmetriche sull'asse centrale .Le bucature rispetto agli spigoli della facciata dovranno essere poste in una posizione tale da dare forza all'angolo e quindi dovrà prevedersi un distacco dallo spigolo di facciata di circa ml. 1.00 ;
- posizione delle finestre con un distacco di almeno ml. 1.20 tra esse e di ml. 1 dallo spigolo di facciata.

SCHEMA TIPOLOGICO : EDIFICIO ISOLATO DI FORMA IRREGOLARE COMPOSTO DA DUE CORPI

- Forma dell'edificio quadrata o rettangolare con corpo aggiunto di uno o due piani. Il corpo aggiunto potrà avere copertura piana o a falde
- la copertura potrà variare da due a quattro acque ;
- eventuali elementi laterali posti sui fronti sui fronti con un distacco minimo dallo spigolo di facciata di ml. 1;
- fronti regolari con bucature simmetriche sull'asse centrale .Le bucature rispetto agli spigoli della facciata dovranno essere poste in una posizione tale da dare forza all'angolo e quindi dovrà prevedersi un distacco dallo spigolo di facciata di circa ml. 1.00 ;
- posizione delle finestre con un distacco di almeno ml. 1.20 tra esse e di ml. 1 dallo spigolo di facciata.

INDICE

CAPO I 2

1 NOTE INTRODUTTIVE (CONSIDERAZIONI GENERALI IN ORDINE ALLA DISCIPLINA PAESISTICA DEGLI STRUMENTI URBANISTICI GENERALI). 2

1.1 IL LIVELLO PUNTUALE DEL PTCP E LA DISCIPLINA PAESISTICA DEL PUC. 2

1.2 SINTESI DEI CONTENUTI DI FONDO DELLA DISCIPLINA PAESISTICA. 3

1.3 OBIETTIVI DELLA DISCIPLINA PAESISTICA. 4

CAPO II 5

LA DISCIPLINA PAESISISTICA DEL P.U.C. 5

ART.1 MODALITA' DI ATTUAZIONE 5

CAPO III 9

ART.2 AMBITI OMOGENEI 9

CAPO IV 9

ART.3 ORGANISMI TERRITORIALI APPARTENENTI AGLI AMBITI CON CARATTERISTICHE DI INSEDIAMENTO SPARSO IS. 9

ART.3.1 CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI IS-MA. 10

ART.3.2 PRESCRIZIONI GENERALI DEGLI AMBITI IS-MA INTERVENTI SULL'EDIFICATO 11

ART.3.2.1 SCALE ESTERNE GRADINI, SOGLIE DAVANZALI E PORTALI 12

ART.3.2.2 APERTURE 12

ART.3.2.3 SERRAMENTI ESTERNI 13

ART.3.2.4 FACCIATE DI EDIFICI 14

ART.3.2.5 COPERTURE 14

ART.3.2.6 INTERVENTI SULL'EDIFICATO INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE 15

ART.3.2.7 NTERVENTI MINORI 15

ART.3.2.8 INTERVENTI SULLE AREE SCOPERTE CONNESSI A INTERVENTI EDILIZI 16

ART.3.4 DISCIPLINA PAESISTICA E CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITIPER INSEDIAMENTI SPARSI (S-MA) 16

ART.3.4.1 VERIFICA DI COMPATIBILITA' PAESISTICA IN AMBITO IS-MA. 17

ART.3.4.2 IS-MA 1 MOLINO CAMELLO 18

ART.3.4.3 IS-MA 2 COSTALUNGA I RECUSSI 19

ART.3.4.4 IS-MA 3 VILLA GNOCCHI SAN RUFFINO VILLA A BEGHIN 20

ART. 3.4.5 IS-MA 5 CASA BIANCA 21

ART.3.4.6 IS-MA 5 CURLO SELASCHI 22

ART.3.4.7 IS-MA 6 CASA GRANDE CASA BONANI 23

ART.3.4.8 IS-MA 7 a SERIALLO **Errore. Il segnal**

ART.3.4.9 IS-MO-B1 CA' LAVEZZOLA COMARGO 24

ART.3.4.10 IS-MO-B2 SAN TERENZIANO 24

CAPO V 25

ART.4 INSEDIAMENTI DIFFUSI CON REGIME DI MANTENIMENTO ID-MA. 25

ART.4.1 PRESCRIZIONI GENERALI DEGLI AMBITI ID-MA 25

ART.4.2 ID-MA1 CARMINI CURLO S.BARTOLOMEO 25

ART.4.3 ID-MA2 VILLA MONGIARDINO VILLA BEGHIN 25

ART.4.4 VERIFICA DI COMPATIBILITA' PAESISTICA IN AMBITO ID-MA 26

ART.4.5 MODALITA' D'INTERVENTO PER NUOVE COSTRUZIONI NEGLI AMBITI ID-MA 26

CAPO XI 27

ART.5 INSEDIAMENTI DIFFUSI CON REGIME DI CONSOLIDAMENTO ID-CO. 27

ART.5.1 PRESCRIZIONI GENERALI DEGLI AMBITI ID-CO 27

ART.5.2 ID-CO1 CURLO 27

ART.5.3 ID-CO2 VILLA ONETO CAMPOSASCO 27

ART.5.4 MODALITA' D'INTERVENTO PER NUOVE COSTRUZIONI NEGLI AMBITI ID-CO 28

CAPO XII 28

ART.6 AREE NON ANTROPIZZATE DI VALORE PAESISTICO 28

CAPO XIII 31

ART.7 MANUFATTI DA TUTELARE: MANUFATTI EMERGENTI SISTEMI DI MANUFATTI EMERGENTI E PERCORSI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE. 31

CAPO XIV 32

ART.8 TIPOLOGIA DEI MODELLI AGGREGATIVI. 32

ART.8.1 TIPI AGGREGATIVI. 32

CAPO XV 36
ART.9 SCHEMI TIPOLOGICI PER LA PROGETTAZIONE EDILIZIA. 36