



**COMUNE DI SESTRI LEVANTE
PROVINCIA DI GENOVA**

**PIANO URBANISTICO COMUNALE
P.U.C.**

**PIANO URBANISTICO COMUNALE DI
SESTRI LEVANTE
PROGETTO DEFINITIVO**

**DISCIPLINA PAESISTICA
DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE DI SESTRI LEVANTE**

Ai sensi dell'Art.25 della L.R. del 04/09/97, n.36

MAGGIO 2003

PARTE I

1. CENNI STORICI DEL COMPRESORIO COMUNALE.

1.1 IL COMUNE DI SESTRI LEVANTE DAI PRIMI INSEDIAMENTI AI GIORNI NOSTRI.

Cerniera del Levante, cittadina dai molteplici aspetti, al tempo stesso caratteristica ed elegante, Sestri Levante fu abitata in epoca preromana e, già nel 109 avanti Cristo, l'Aurelia la univa a Roma ed al Meridione e, a Ponente, a Genova e Savona.

La località si chiamava allora Segesta Tigulliorum (abitata dai liguri Tigulli, il cui nome sarebbe da porsi in relazione all'uso di coprire con tegole d'ardesia i tetti delle case) e ne scrissero Tolomeo, Pomponio Mela e Plinio.

Porto e stazione di cambio dei cavalli durante tutto il periodo romano, fu poi dominata dai bizantini, dai longobardi e dagli Obertenghi, famiglia che, con quelle arduinica e aleramica, divise in tre marche la Liguria feudale. Nell'XI secolo appartenne ai Fieschi per divenire, nel 1229, possesso della repubblica genovese. Nel Cinquecento il suo nome era ormai quello attuale dopo esser stato Siestri sia nell'*Africa* del Petrarca che nel Purgatorio dantesco dove Ottobono Fieschi, dei conti di Lavagna, papa Celestino V per soli trentotto giorni, recita: «Intra Sistri e Chiaveri s'adima/una fiumana bella e del suo nome/lo titol del mio sangue fa sua cima».

La chiesetta goticoromanica (anche nel suo aspetto attuale) di S. Nicolò contava già a quell'epoca oltre cent'anni: era stata edificata nel 1151 per volere di Siro, primo arcivescovo di Genova, sulla penisola che separa i due golfi che bagnano la cittadina e che i sestresi chiamano ancor oggi l'Isola perché separata dal mare fino alla formazione dell'istmo sabbioso, composto dai depositi alluvionali del torrente Gromolo, che la legò alla terraferma.

Con l'edificio religioso, i consoli di Genova inaugurarono la fortificazione dell'Isola con un castello di cui rimangono i resti della cinta muraria e delle porte ora incorporati, almeno nella maggior parte, nel complesso alberghiero che domina il promontorio. Non c'è più traccia, invece, del palazzo Federici, sorto nel 1480 e ricordato come «il più bello della Riviera», dove furono ospitati Francesco I di Francia, Carlo V di Spagna e papa Paolo III Farnese.

Scendendo a mare l'istmo separa, a destra guardando il centro del paese, la baia del Silenzio da quella delle Favole, a sinistra.

Di definizione suggestiva, ma recente (dovuta alle rime del poeta sestrese Giovanni Descalzo), l'incantevole baia del Silenzio, prediletta dall'onnipresente lord Byron, si sviluppa in un perfetto semicerchio di sabbia racchiuso alle estremità fra due accenni di molo che si staccano dalla scogliera della Penisola e da quella, dirimpettaia, che cade in mare dal colle della Mandrella. A metà costa di questo sorgono la chiesa ed il convento secenteschi dei Cappuccini a coronare la fuga dei palazzi, alcuni dei quali recentemente restaurati nei loro colori vivaci e nelle belle decorazioni pittoriche, che si affacciano al mare.

L'istmo è quasi completamente occupato dalla piazza antistante la basilica di S. Maria di Nazareth, dalla bianca facciata e dall'interno barocco, che risale al Seicento. Dalla stessa piazza si stacca il Carrugio (via XXV aprile), stretta, antica strada su cui si affacciano negozi, osterie, piccoli ristoranti, palazzi rinascimentali dai bei portoni con decori e bassorilievi d'ardesia scolpita e il muro che cinge i giardini dell'elegante palazzo Brignole, ora Balbi, trasformato in grand hotel (vicina è la ricca, fastosa Pinacoteca Rizzi).

La baia delle Favole si estende su un arco più ampio di quella del Silenzio e da qui lo sguardo abbraccia l'intero golfo del Tigullio fino al promontorio di Portofino. Ai piedi della sponda occidentale dell'Isola si stringe il porticciolo; dove questo finisce, tagliata a metà dalla foce del

Gromolo, s'allunga la spiaggia, sassosa e sabbiosa, su cui si allineavano i leudi, bei pescherecci d'antiche fattezze, emblema della vita marinara e purtroppo ormai in via di estinzione.

L'ultimo tratto della passeggiata a mare si chiama Lungomare Descalzo in onore del poeta; accompagna la spiaggia verso Ponente, da dove, raggiunta via Mazzini, si torna in centro, ai giardini pubblici, corso Colombo, prosecuzione del Carrugio, con bar dai tavoli all'aperto ed i palazzotti del Novecento, alla piazza del Mercato, sui cui banchi si vendono, assieme ad altri pesci appena pescati, le acciughe da unire nella zuppa, alle gallette del «*bagnun*», saporito, semplice, antico piatto marinaro nato a Riva e preparato su un soffritto d'odori, che s'aggiunge ai molti piatti qui in uso a caratterizzare la cucina locale, sovente al centro di sagre e feste pubbliche che si svolgono soprattutto nell'arco della stagione estiva.

Sulla spiaggia di Sestri, nelle giornate di buon tempo, si riuniscono, poi secondo una tradizione d'antica data, le donne del paese a giocare a tombola; lo fanno bloccando con i sassi raccolti sull'arena le cartelle del gioco, mentre segnano con la sabbia che tengono in pugno le caselle dei numeri già estratti: un uso che si può osservare nella piazza del mercato di Bastia, in Corsica (probabile testimonianza d'una profonda compenetrazione culturale tra le due regioni mediterranee) dove le donne però sostituiscono bucce di mandarini e d'aranci ai sassi ed alla sabbia.

Per chi giunge dal mare, infine, la visibilità è buona salvo rari casi di foschia, verso le Cinque Terre, soprattutto in estate, nelle ore del mattino e della sera.

I fondali sono profondi: una sola secca si segnala, presso l'Isola, a meno di venti metri dallo scoglio Cavallo. È piuttosto pericolosa per la navigazione sottocosta.

Sestri vanta due porticcioli: quello di Ponente, riparato dallo Scirocco e meno dal Libeccio – la Tramontana, quando è molto forte, può infastidire l'ormeggio per le imbarcazioni più grandi – e quello della baia di Levante, riparata dalla Tramontana, ma esposta allo Scirocco.

1.2 VALENZE STORICHE, MANUFATTI E SISTEMI DI MANUFATTI EMERGENTI (CASTELLI, ROCHE, PIEVI) INDIVIDUATI DAL P.T.C.P..

- | | |
|--|--------------------------------|
| - Miniera di rame di Libiola | - Santo Stefano |
| - Torre Marconi | - San Bernardo |
| - Forte del Carmelo | - Monte Castello |
| - Castellaro | - Monte Rocchetto |
| - Monte Castello | - Villa Sopranis |
| - Colle Bardi | - Villa Matilde |
| - Rocca dell'Aquila | - Villa Cattaneo della Volta |
| - Insediamento militare | - Convento e Villa del Carmelo |
| - Sant'Anna | - Villa degli Oleandri |
| - Ponte tardomedievale sulla via Aurelia | - Conservatorio dei Fieschi |
| - Passo della Moggia | - Villa Pallavicini |
| - Case Preposti | - Cappella S. Sebastiano |
| - San Nicolò | |

PARTE II

2. 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 e 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.

2.1 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 interventi, 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.

2.2 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, oltreché 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.

2.3 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 I
ART.1
MODALITÀ DI ATTUAZIONE.

Con le presenti norme, che costituiscono approfondimento delle indicazioni 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, pur nei modi ammessi dalla disciplina paesistica, 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 bucatre anomale, la normalizzazione acritica e generalizzata delle bucatre esistenti e i porticati aggiunti.
- Le coperture a tetto esistenti, qualora tipologicamente connotate, non devono di norma essere alterate se non 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. Deroche 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 bucatre, 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.

- Considerata l'estrema rilevanza del paesaggio costiero, gli interventi prospicienti l'affaccio a mare dovranno essere di norma finalizzati alla salvaguardia ed alla valorizzazione delle immagini consolidate della costa ed evitare interferenze nelle visuali dal mare e sul mare, dalle strade litoranee, dalla via Aurelia in particolare. I litorali pertanto devono venire gestiti con grande attenzione evitando il più possibile le alterazioni prodotte da strade, impianti fissi, aree di parcheggio, piscine, soprattutto se coperte, ecc..
- 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 purché 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 devono svilupparsi 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, interrato. 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.

ART.1.2

MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI IN APPLICAZIONE DELL'ART.33.7 DELLA NORMATIVA DEL PUC RELATIVO ALLE AREE DI PRODUZIONE AGRICOLA.

La Normativa del PUC all'Art.33.7 disciplina le effettive aree di produzione agricola APA, mentre all'Art.33.7.2 indica i meccanismi che consentono la formazione di nuove aziende e la eventuale riapertura di quelle esistenti chiuse.

Dal canto suo, la Disciplina Paesistica, al fine di regolamentare "paesisticamente" il territorio, "quantifica" tali aziende indicando gli ambiti in cui sono ammesse e la SLP compatibile.

CAPO II
ART.2
ZONE OMOGENEE.

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 la tavola II 33 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 nelle opere di trasformazione del territorio.

CAPO III
ART.2.1
ORGANISMI TERRITORIALI APPARTENENTI AGLI AMBITI DEL TESSUTO EDILIZIO
URBANO CONSOLIDATO E PARZIALMENTE CONSOLIDATO.

Nell'organizzazione del tessuto edilizio del Comune di Sestri Levante riconosciamo all'interno della Struttura del PTCP regionale che riguarda i tessuti urbani due specifiche indicazioni:

AREE URBANE: Strutture Urbane Qualificate (SU)

SU: con gli indirizzi della sezione 1° disposizioni generali di cui all'Art.35 titolo 3° capo 2° degli atti normativi del PTCP.

AREE URBANE: Tessuti Urbani (TU)

TU: con gli indirizzi della sezione 1° disposizioni generali di cui all'Art.38 titolo 3° capo 2° degli atti normativi del PTCP.

ART.2.2
STRUTTURE URBANE QUALIFICATE (SU).

L'ambito di appartenenza SU è soggetto alla normativa del MANTENIMENTO, finalizzato alla salvaguardia e valorizzazione degli alti valori ambientali e dell'unicità del sistema edilizio.

Gli interventi edilizi in tale ambito dovranno quindi tendere:

- alla conservazione dell'involucro edilizio esterno;
- alla conservazione dei materiali esterni di cui l'edificio è composto;
- alla conservazione dell'assetto tipologico del fabbricato;

da operarsi con la correzione, anche attraverso sostituzione, di tutti quegli elementi in contrasto, siano essi materiali od anche strutture architettoniche.

DISPOSIZIONI OPERATIVE

Di seguito vengono esplicitate le disposizioni ambientali operative per le trasformazioni consentite in ambito SU relativamente alle tipologie di edificio ricadenti in detta zona.

Sono presenti in tale ambito tutte le tipologie di edificio denominate dalla lettera “a” alla lettera “g” ed una struttura appartenente alla lettera “h” di cui all’allegata tavola n. 4 “Zonizzazione Zone Residenziali di Interesse Storico – Ambientale, scala 1:2000”.

ART.2.3
EDIFICI “a, b, c” IN AMBITO SU.

Su tali immobili, classificati con le lettere “a, b, c”, sono consentiti gli interventi di cui all’Art.21.1 della Struttura del PUC:nel rispetto di quanto segue:

- non sono ammessi interventi che ne alterino le caratteristiche architettoniche e tipologiche;
- non sono ammessi interventi che mutino i materiali esterni, soprattutto di facciata, e quelli interni.

Sono ammesse deroghe solo ed esclusivamente in presenza di materiali fortemente in contrasto con quelli della tradizione locale. In tal caso ne è prescritta la sostituzione con materiali propri della tradizione.

ART.2.4
EDIFICI “d, e” IN AMBITO SU, TU.

Su tali immobili, classificati con le lettere “d, e”, sono consentiti gli interventi di cui agli Articoli.21.2 e 21.3 della Struttura del PUC:.

Gli incrementi volumetrici di cui agli articoli 21.2 e 21.3 della Normativa del PUC potranno eseguirsi solo se ricorre la manifesta esigenza di ricomposizione tipologica del fabbricato ed alla condizione che l’intervento sugli edifici pluripiano sia unitario e riguardi la ricomposizione dell’intero immobile;

Gli interventi assentibili sono subordinati a:

- 1) 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;
- 2) nel rifacimento delle decorazioni di facciata o degli stucchi, questi dovranno essere ricostruiti il più fedelmente possibile. I progetti dovranno sempre essere accompagnati da elaborati in scala adeguata, che rappresentino in particolare la decorazione ricostruita, i colori dei fondi, i colori dei rilevati, sia che siano trattati a stucco o in finta architettura. Nelle decorazioni in finta architettura delle parti decorate in “sfumato” dovrà essere indicata la tinta più chiara, quella più scura e quella intermedia;
- 3) nelle intonacature di edifici con decorazioni a stucco i fondi dovranno essere realizzati possibilmente con intonaci precolorati nella tonalità di colore preesistente;
- 4) 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;
- 5) le zoccolature degli edifici saranno consentite solo in ardesia o in intonaco stollato colorato in grigio scuro, la dimensione in altezza per entrambi i tipi dovrà essere compresa tra ml. 0.70 e 0.90;

- 6) le coperture saranno esclusivamente in ardesia o marsigliesi; saranno ammessi materiali di tipo diverso con caratteristiche tipologiche e cromatiche compatibili con l'ardesia ad esclusiva discrezione della Commissione Edilizia Integrata. È in ogni caso proibito l'uso di tegole di cemento, canadesi, ecc. e qualsiasi altro materiale incompatibile con la tradizione costruttiva del luogo;
- 7) l'ampliamento di finestre è consentito solo qualora i locali interessati abbiano destinazione residenziale o ricettiva e potranno essere ampliate fino al raggiungimento di 1/8 della superficie di pavimento, è consentito lo spostamento delle finestre nel limite di cm. 30 in senso verticale e di cm. 30 in senso orizzontale. E' altresì consentito l'ampliamento di finestre a creare porte finestre con antistante balconcino non praticabile, qualora non in presenza di terrazzo già esistente;
- 8) sono vietate finestre a nastro e composizioni di porte e finestre affiancate costituenti un'unica bucatura ed elaborazioni progettuali di bucatore 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;
- 9) 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 artificiali, su schemi di prospetti in cui l'asimmetria assuma caratteristiche di unicità.

ART.2.5 **EDIFICI "f, g" IN AMBITO SU, TU.**

I fabbricati classificati alla lettera "f, g" sono edifici che per le loro caratteristiche architettoniche contrastano con l'ambiente circostante.

Su tali immobili sono consentiti gli interventi di cui all'Art.21.4. della normativa del PUC.

La possibilità di incrementare la volumetria del 10% è subordinata a interventi di ricomposizione tipologica interessanti l'intero immobile con adeguamento agli edifici di margine.

Detti interventi, che dovranno portare ad un organismo edilizio con le caratteristiche tipologiche degli edifici posti al contorno, dovranno essere attuati conservando gli allineamenti esistenti e rispettando le seguenti disposizioni:

- 1) nel caso in cui l'edificio sia in un contesto di edifici a schiera dovrà essere mantenuta la tipologia urbana di riferimento;
- 2) se il contesto fosse quello di edifici isolati, a blocco o in linea, dovranno essere mantenute le caratteristiche tipologiche con riferimento ai modelli ricorrenti che si ritengono più significativi;
- 3) sono vietate finestre a nastro e composizioni di porte e finestre affiancate costituenti un'unica bucatura ed elaborazioni progettuali di bucatore 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;

- 4) il materiale da impiegarsi nelle intonacature dovrà essere di norma l'arenino da impiegarsi come indicato al precedente articolo, qualora i materiali impiegati nei rivestimenti fossero diversi dall'arenino, ma ambientalmente compatibili con il contesto, potranno essere conservati;
- 5) pianelle per davanzali e tutte le altre finiture quali stipiti, architravi, piattabande, soglie e tutti i materiali di finitura lapidei potranno essere esclusivamente in ardesia o marmo;
- 6) le gronde e i pluviali potranno essere realizzati esclusivamente in rame. I cornicioni sagomati secondo i modelli decorativi più ricorrenti e nella dimensione, compresa la gronda, tra ml. 030 e ml. 040. Sagomature più complesse e di maggiori dimensioni dovranno di volta in volta essere valutate. I serramenti potranno essere realizzati in legno o alluminio purché di colore bianco per le finestre e di colore verde vagone per le persiane e le ferramenta;
- 7) le zoccolature saranno consentite solo in ardesia o in intonaco stollato colorato in grigio scuro; la dimensione in altezza per entrambi i tipi dovrà essere compresa tra ml. 0.70 e 0.90.

ART.2.6 **TESSUTI URBANI (TU).**

L'ambito di appartenenza TU è soggetto alla normativa del MANTENIMENTO, finalizzato alla salvaguardia e valorizzazione dei valori ambientali e del sistema edilizio.

Gli interventi edilizi in tale ambito dovranno tendere:

- alla conservazione dei materiali esterni di cui l'edificio è composto, qualora caratterizzanti sotto l'aspetto tipologico;
- alla conservazione dell'assetto tipologico del fabbricato;
- alla correzione di tutti quegli elementi in contrasto con le tipologie dell'ambito qualora incompatibili. Laddove è consentito dalla disciplina della Struttura del PUC, anche alla sostituzione dell'involucro edilizio e quindi di tutti quegli elementi: materiali od anche strutture architettoniche che dovessero ritenersi in contrasto con i caratteri della zona.

DISPOSIZIONI OPERATIVE

Fatte salve le specifiche indicazioni per gli ambiti AC(BSnn), della Normativa del PUC, nel seguito vengono esplicitate le disposizioni ambientali operative per le trasformazioni consentite negli ambiti di conservazione AC(A-MA), AC(A-CO), AC(B1), AC(B3).

ART.2.7 **AMBITI DI CONSERVAZIONE AC(A-MA), AC(A-CO), AC(B1), AC(B3).** **IN AMBITO TU.**

Su detti immobili le indicazioni di cui alla Normativa del PUC devono combinarsi con le prescrizioni paesistiche così definite: Art.2.4 della presente disciplina per gli ambiti AC(A-MA), AC(A-CO) e Art.2.5 per gli ambiti AC(B1), AC(B3).

ART.2.8 **EDIFICI "h".**

Relativamente agli edifici classificati "h" le specifiche indicazioni di Disciplina Paesistica sono contenute nella Struttura del Piano all'Art.21.5 e negli specifici articoli riferiti ai singoli complessi di villa.

CAPO IV

ART.3

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

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

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

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

Insedimenti Sparsi –Regime normativo di CONSERVAZIONE (IS-CE)

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.

IS-CE : con gli indirizzi della sezione 1° disposizioni generali di cui all'Art.48 titolo 3° capo 2° degli atti normativi del PTCP.

ART.3.1

CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE IS-MA.

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.

Conseguentemente 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.

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

- ambiti IS in stretta connessione a TU dove spesso è prevalente la connotazione a TU.
In particolare ci riferiamo all'ambito IS-MA 1 dove l'articolazione dell'IS è piuttosto complessa e dove certamente bisogna tenere conto della vicinanza a tessuti urbani configurati, ma tuttavia prossimi anche ad ambiti IS-CE di elevato valore ambientale. In tali situazioni gli interventi ammessi, devono certamente tendere anche alla conservazione e valorizzazione degli ambiti IS-CE marginali;
- ambiti IS sempre connessi a TU dove le condizioni orografiche dei luoghi, e le difficoltà oggettive per la scarsa presenza di infrastrutture, non hanno indotto nel tempo processi trasformativi, conservando connotazioni di elevato pregio ambientale e paesistico.
Ci riferiamo in questo caso a IS-MA 2, IS-MA 3 e parzialmente a IS-MA 5, dove la disciplina deve certamente indurre a processi conservativi e di valorizzazione delle risorse ambientali;
- ambiti IS, marginali a ID, ma in stretta connessione ad ambiti ANI, facenti parte di complessi sistemi paesistici con gli ambiti ID contornati dagli ambiti IS.

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

Per tali ambiti sono stati individuati sottosistemi non omogenei con diversa disciplina paesistica, nell'obiettivo di favorire e guidare i processi di trasformazione.

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; per le seconde il regime previsto è la conservazione.

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 AR(B2/nn) che si trovano in ambiti IS-MA, laddove si prevedono trasformazioni sostanziali, sono già contenute indicazioni di disciplina paesistica che prevalgono sulle presenti.

PRESCRIZIONI GENERALI DEGLI AMBITI IS-MA

In caso di intervento, nel disposto di cui al Capo I Art.1, è ammessa:

- a) 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 interrato o poste sotto traccia e nel caso di murature in pietra dovranno essere sempre il più possibile minimizzate nella loro posa;
- b) 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;
- c) la posa di elementi di arredo e di illuminazione degli spazi pubblici e privati. Questi dovranno uniformarsi alle caratteristiche architettoniche del luogo;
- d) 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;
- e) gli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche nei casi in cui tali interventi siano posti all'esterno degli edifici;
- f) l'installazione di tende e insegne, secondo i caratteri tipologici dei luoghi;
- g) la realizzazione di pergolati, secondo la Normativa del PUC;
- h) 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;
- i) la zoccolatura in ardesia con ganci metallici fino ad un'altezza massima di ml. 0.80 se tipologicamente congrua.

Le murature dovranno mantenere le loro caratteristiche originarie, se in pietra dovranno essere intonacate senza punti di lista.

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.

Le facciate in pietra di particolare pregio con corsi regolari e angolari, dovranno essere conservate;

Non sono consentiti rivestimenti parziali in pietra o ceramica;

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.

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.

APERTURE

Nei prospetti fronteggianti le strade principali non è in genere ammessa l'apertura di nuove bucaure o la loro modifica, fatti salvi i casi seguenti:

- a) interventi dovuti ad adeguamenti igienico-sanitari;
- b) lo spostamento verticale od orizzontale nelle dimensioni originali, mantenendo gli allineamenti ed i fili preesistenti qualora l'intervento lo rendesse necessario. Gli spostamenti consentiti non devono superare i ml. 0.50 in senso verticale e orizzontale; non sono ammesse bucaure rotonde a nastro o di altra forma atipica, le dimensioni massime delle eventuali nuove finestre dovranno essere comprese in ml. 1.20 di larghezza e ml. 1.80 di altezza;
- c) la modifica delle bucaure ai piani terra, onde favorire le funzioni interne. Tale modifica è ammessa, qualora le bucaure non siano di particolare pregio: il loro allargamento è ammesso fino ad un massimo di ml. 2.00. L'allargamento, qualora la bucaura sia posta sull'asse delle bucaure 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;
- d) le riaperture di antiche bucaure 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.

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;
- j) è 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 ammesse gli avvolgibili ed i serramenti a scorrimento esterno.

COPERTURE

- a) Dovranno essere a due o quattro falde;
- 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 purché l’ardesia venga utilizzata per riquadrare i perimetri. I parapetti dovranno essere in muratura piena o pilastri e protetti con lastre in ardesia (copertine).
Sono vietate coperture in ondolux, materiali plastici, in fibrocemento, lamiera, guaine bituminose, se non del tipo protetto con scaglie d’ardesia;
- c) qualora sia dimostrata l’effettiva necessità di proteggere un pozzo luce, è consentito l’uso di materiali trasparenti;
- d) 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.

INTERVENTI SULL’EDIFICATO.

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Volti alla valorizzazione dei valori compositivi propri della tradizione e del linguaggio locale, talché il recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti di quanto previsto dall’Art.33.6 della Normativa del PUC, e tenuto conto delle metodologie indicate all’Art.28 della presente disciplina, dovrà avvenire nel rispetto di quanto di seguito espresso.

Nella ipotesi di recupero di edifici a schiera, Art.28.1 (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.28.1 (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.28.1 (A4) della presente disciplina, la ricomposizione dovrà tendere al mantenimento dei caratteri dell'insediamento o dell'edificio, evitando aggiunte artificiali e semplificazioni strutturali o tipologiche. Se sono presenti manufatti impostati su diversi livelli di fascia, questa caratteristica dovrà essere mantenuta.

Si ritengono pertinenti all'ambito IS le indicazioni relative ai materiali contenute nell'Art.2.4 della presente disciplina specificando che per le coperture gli sporti di gronda non dovranno essere superiori a cm. 30.

INTERVENTI 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 evidenziati la funzione d'uso attribuita, secondo le indicazioni e i materiali ammessi nei predetti articoli della Struttura.

È ammessa la realizzazione di vani interrati destinati a funzioni accessorie e/o pertinenziali secondo i contenuti dell'Art.4.18 della Normativa del PUC, 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 inerbato 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.

INTERVENTI SULLE AREE SCOPERTE

La zona interessata dalla costruzione del fabbricato in funzione di presidio, laddove ammessa, 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. 2.00 in scavo o in riporto interessanti una superficie maggiore di mq. 20. 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.4.22 della Normativa del PUC.

Per i riporti relativi alle sistemazioni esterne non potrà essere superato il 30% del volume di progetto.

ART.3.2
CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE IS-MA MARGINALI A TU.
IS-MA 1, IS-MA 2.

La zona a insediamento sparso di cui al presente articolo si estende dalla baia del Silenzio fino all'abitato di S. Bartolomeo e sulle alture di Monte Pagano a Riva.

Gli ambiti IS-MA sono contraddistinti da due aree indicate con le sigle IS-MA 1 e IS-MA 2 con indirizzi diversi della Disciplina Paesistica.

ART.3.3
IS-MA 1.

Si tratta di un'area limitrofa al centro abitato di Sestri Levante con una struttura disomogenea caratterizzata da un assetto più prossimo ad un TU nella porzione centrale sul primo tratto di via Val di Canepa ed un assetto a insediamento sparso nelle porzioni di margine all'insediamento lungo il tratto finale di via Val di Canepa.

L'insediamento su via Val di Canepa è composto da un sistema edilizio di matrice recente senza particolari caratteri architettonici che meritino una particolare tutela; si tratta di un insediamento a schiera nel primo tratto della via sul lato sud e di recente realizzazione sul lato nord con edifici a tipologia a blocco.

Proseguendo lungo la via, l'insediamento assume connotati tipologici al limite tra l'IS e l>ID e marcatamente a IS sul versante sud della zona.

L'IS-MA 1 prosegue lungo la via Aurelia verso San Bartolomeo sfiorando l'abitato di Ginestra.

Nella zona IS-MA 1 si ritiene sostenibile, ai fini del mantenimento dell'assetto territoriale, la volumetria assegnata agli ambiti di riqualificazione per integrazione, AR(B2/18), AR(B2/23) e AR(B2/27) da realizzarsi nel rispetto delle disposizioni di ordine paesistico contenute nelle Norme di Conformità e Congruenza del PUC.

È altresì ammessa la costruzione di nuovi edifici a carattere residenziale con funzione di presidio nei limiti delle prescrizioni della specifica zona del PTCP ed in osservanza delle tipologie di seguito riportate.

La nuova edificazione dovrà collocarsi nelle fasce antropizzate più vicine alla strada; in ogni caso l'edificazione è interdetta nelle fasce individuate nella normativa del PUC come TNI.

Le porzioni di fabbricato destinate ad usi non direttamente residenziali (cantine, posti auto, volumi di servizio agricolo e simili) dovranno essere tipologicamente identificabili nella loro tipologia.

Nell'ambito è ritenuta una volumetria che mantenga il carattere sparso, che andrà distribuita con le modalità di seguito stabilite.

Sono ammessi modelli edilizi di tipo isolato e tipologie a pseudoschiere composte da due moduli.

Gli edifici dovranno avere fino a un massimo di tre piani. Nell'assetto planimetrico dovranno evitarsi scalettature dei fronti che risultino artificiali e con arretramenti costanti, ma dovrà essere seguito l'andamento del terreno assecondandone l'altimetria. Nella zona collinare i movimenti di terra dovranno essere limitati al minimo e gli eventuali riporti a formare terrapieni. non dovranno superare il 30% del volume edificato.

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;
- consolidamento di nuclei composti da almeno due fabbricati;
- utilizzo della stessa viabilità di accesso;

tali distanze potranno essere ridotte a ml. 10.00.

Ai fini dell'applicazione dell'Art.33.7.2 della Normativa del PUC valgono le seguenti disposizioni: è ammessa la realizzazione di strutture produttive al servizio dei fondi fino ad un massimo di mq. 300.

MODELLI EDILIZI CONSIGLIATI: ME1, ME3, ME3 BIS, ME4, ME5, ME5 BIS, ME9, ME9 BIS, ME13. Per gli edifici di tipo agricolo: ME21, ME22, ME23, ME24, ME26, ME27 ed i modelli aggregativi MA1 ed MA2.

ART.4 **IS-MA 2.**

L'ambito IS-MA 2, posto in località Trigoso, è limitrofo all'ambito TU di Riva e all'ambito ID-MO-A di località Lavagnina. Ricalca l'area territoriale in parte occupata dalle alture di monte Pagano ed è caratterizzato da un impianto vegetazionale composto da pini, sulla sommità, e da olivi e terrazzamenti nelle zone di migliore esposizione.

L'obiettivo pianificatorio della conservazione della situazione in atto offre la possibilità di operare quelle trasformazioni finalizzate al solo consolidamento della situazione colturale, ritenendo che eventuali modificazioni più incisive possano essere possibili nel caso di utilizzo pubblico dell'ambito, attraverso interventi mirati all'inserimento di impianti e strutture di uso collettivo: sport e tempo libero. È consentita la realizzazione di nuovi sentieri, piazzole di sosta esclusivamente finalizzate a fini naturalistici, all'osservazione e agli studi della natura, punti di osservazione per il "bird watching". Dovrà essere garantita l'accessibilità pedonale alle aree da parte dei residenti e degli escursionisti.

Non è ammessa la realizzazione di muri, ma gli interventi eventualmente necessari per il consolidamento di versanti o altro dovranno avvalersi di tecniche di ingegneria naturalistica. Se necessario è ammesso solo il consolidamento di muretti a secco esistenti con gli stessi materiali

Sono sempre ammesse le opere a carattere forestale L.R. 20/96 programmate dalla Comunità Montana "VAL PETRONIO". Le viabilità previste dalla C.M. nei piani PSSE di propria competenza.

È comunque ammesso, considerata la modesta entità dell'intervento paesisticamente sostenibile, il completamento edilizio di cui all'Art.26.13 della Normativa del PUC, ambito AR(B2/13).

Per l'intervento ammesso all'Art.29.1 AC(DA/10) ferma restando la Disciplina Paesistica delle Norme di Conformità e Congruenza del PUC si dovrà necessariamente tener conto del nulla osta paesistico ambientale DGR n. 279 del 14-03-03 in relazione alla prevalente appartenenza dell'ambito a IS con prevalenza di tessuti ID nelle immediate vicinanze.

Pertanto le nuove edificazioni ammesse dovranno essere distribuite e avere dimensioni adeguate al carattere di transizione fra città e collina.

Pertanto se la volumetria indicata fosse tale da non consentire l'adeguamento alla disciplina del P.T.C., questa potrà essere ricollocata all'interno dell'ambito AC(DA/10) ferme restando le prestazioni di standard previste.

Non è ammessa la realizzazione di fabbricati in funzione di presidio.

Ai fini dell'applicazione dell'Art.33.7.2 della Normativa del PUC valgono le seguenti disposizioni: non è ammessa la realizzazione di strutture produttive al servizio dei fondi.

ART.5 **IS-MA 3.**

L'ambito IS-MA 3 interessa la collina che sovrasta l'abitato di Riva Levante dove è presente un ME: si tratta del sistema non insediato di Colle Bardi di rilevante valore ambientale per l'elevata intervisibilità che assume nel contesto paesistico.

Per tale ambito l'indirizzo normativo è la CONSERVAZIONE.

Nelle indicazioni di tipo propositivo del PTCP Capo II dell'Art.39 per l'ambito IS-MA 3 è indirizzo della pianificazione destinarlo ad attività ricreative con particolare riguardo a quelle legate alla tradizione locale.

In tale zona vanno ricomprese funzioni di presidio e di fruizione collettiva del territorio.

Modesti interventi edilizi potranno essere ancora realizzati sul lato ovest verso il torrente Petronio senza superare la quota dell'ultimo fabbricato esistente posto lungo l'altimetrica +ml. 39 sul livello del mare e negli spazi liberi alle spalle dell'abitato di Riva non superando l'altimetrica +ml. 25 sul livello del mare. con i limiti stabiliti agli Artt. 33.3 e 33.3.3 delle norme di Conformità e Congruenza.

NUOVA EDIFICAZIONE

È ammessa la costruzione di nuovi edifici a carattere residenziale e rurale nei limiti delle prescrizioni di zona ed in osservanza obbligatoria delle tipologie riportate nell'allegato repertorio.

Inoltre in relazione alla specifica qualità dei caratteri insediativi dell'area gli edifici di nuova edificazione dovranno avere volume fuori terra compreso tra un minimo di mc. 300 ed un massimo di mc. 400.

Le porzioni di fabbricato ad usi non direttamente residenziali (cantine, posti auto, volumi di servizio agricolo e simili) dovranno essere chiaramente identificabili nell'aspetto esterno per qualità e tipologia del paramento, sistema e tipo di bucatore.

Le distanze da osservarsi tra i fabbricati esistenti e di nuova previsione saranno di ml. 20.00 nella zona perimetrata lungo l'altimetrica +ml. 39 sul livello del mare e di ml. 10.00 negli spazi liberi alle spalle dell'abitato di Riva nella zona perimetrata dall'altimetrica +ml. 23 sul livello del mare.

MODELLI EDILIZI CONSIGLIATI: ME1, ME3, ME3 BIS, ME4, ME5, ME5 BIS, ME9, ME9 BIS, ME13.

Nelle zone esterne a tali ambiti è vietata la costruzione di fabbricati, fatta salva la possibilità di realizzare strutture e infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico convenzionate finalizzate alla fruizione collettiva dei luoghi.

Ai fini dell'applicazione dell'Art.33.7.2 della normativa del PUC valgono le seguenti disposizioni: non è ammessa la realizzazione di strutture produttive al servizio dei fondi.

ART.6
IS-MA 4.

Si tratta di un'area limitrofa alla zona industriale di Riva Levante caratterizzata da connessioni di tessuti edilizi disomogenei, per la presenza di attività ricettive all'aria aperta ed un tessuto di impianto recente con un assetto contrastante tipologicamente con i modelli edilizi e gli assetti paesistici ad esso assimilabili.

L'indirizzo pianificatorio è il MANTENIMENTO, attuato attraverso il recupero tipologico dei manufatti esistenti.

NUOVA EDIFICAZIONE

Non è ammessa la costruzione di nuovi edifici a carattere residenziale né la realizzazione di strutture produttive a servizio dei fondi.

ART.7
IS-MA 5.

Si tratta di un ambito di elevato valore ambientale attraversato dalla strada del Bracco.

Nella porzione a nord della strada si trova la zona maggiormente antropizzata con la presenza di colture ad ulivo. Nella porzione sud troviamo invece una fitta fascia di boschi di pino che lascia il posto a colture ad ulivo nella porzione di margine confinante con IS-MA 4. Nella porzione est della zona vi è alternanza tra zone prettamente coltivate ad ulivo con bassi gradi di antropizzazione e il bosco di pini.

L'indirizzo pianificatorio è il MANTENIMENTO con limitati interventi trasformativi del territorio nell'obiettivo di mantenere il carattere sparso dei nuovi insediamenti, nonché interventi sui fabbricati esistenti da attuarsi attraverso il recupero tipologico.

La nuova edificazione ammessa dovrà collocarsi nelle fasce antropizzate lungo strada e non oltre la fascia della pineta che attraversa trasversalmente l'IS-MA 5.

L'ambito è suddiviso in quattro zone dove in relazione ai valori riscontrati è da applicarsi la seguente disciplina.

ART.7.1
IS-MA 5-1.

Nel sub – ambito denominato IS-MA 5-1 vi sono alti valori ambientali per la presenza di strutture consolidate a bosco o sistemi ad oliveto di grande pregio, tali da essere meritevoli di conservazione: non è consentita l'edificazione di nuovi manufatti.

Ai fini dell'applicazione dell'Art.33.7.2 della Normativa del PUC valgono le seguenti disposizioni: è ammessa la realizzazione di strutture produttive al servizio dei fondi fino ad un massimo di mq. 300.

MODELLI EDILIZI CONSIGLIATI: per gli edifici di tipo agricolo ME21, ME22, ME23, ME24, ME26, ME27.

ART.7.2
IS-MA 5-2.

Il sub – ambito denominato IS-MA 5-2, presenta una fascia antropizzata che in alcuni tratti lambisce la S.S.1.

È caratterizzato da una forte vocazione agricola e al suo interno sono presenti rilevanti impianti di vigneti facenti parti delle aree di produzione agricola, dove è applicabile la disciplina specifica, con i limiti stabiliti agli Artt. 33.3.6 e 33.3.7 delle Norme di Conformità e Congruenza.

All'interno dell'area di produzione agricola è inserito anche il fabbricato ME12; si tratta di un fabbricato residuale di un sistema agricolo produttivo, per cui si indica il recupero ai fini specifici. Ne dovrà essere conservato l'involucro, le parti esterne e tutti gli elementi tipologici che lo caratterizzano. La copertura dovrà essere trasformata da piana a due acque con rivestimento esclusivamente in ardesia.

E' consentita l'edificazione nelle zone coltivate a oliveto.

La lunghezza delle strade di accesso non potrà essere superiore a ml. 50 e con larghezza non superiore a ml. 3.00, escluse le scarpate o le sistemazioni esterne che non dovranno superare i cm. 50 per lato.

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;
- consolidamento di nuclei composti da almeno due fabbricati;
- utilizzo della stessa viabilità di accesso;

tali distanze potranno essere ridotte a ml. 15.00.

Ai fini dell'applicazione dell'Art.33.7.2 della Normativa del PUC valgono le seguenti disposizioni: è ammessa la realizzazione di strutture produttive al servizio dei fondi fino ad un massimo di mq. 300.

MODELLI EDILIZI CONSIGLIATI: ME1, ME3, ME3 BIS, ME4, ME5, ME5 BIS, ME9, ME9 BIS, ME13. Per gli edifici di tipo agricolo ME21, ME22, ME23, ME24, ME26, ME27.

ART.7.3
IS-MA 5-3.

Nel sub – ambito IS-MA 5-3 dove sono presenti estese zone coltivate anche a vigneto, non si ritengono ammissibili interventi edilizi.

Ai fini dell'applicazione delle norme dell'A.P.A. valgono le seguenti disposizioni: è ammessa la realizzazione di strutture produttive al servizio dei fondi fino ad un massimo di mq. 300, evitando la realizzazione di tali manufatti ad una distanza inferiore a ml. 50 dalle linee di crinale.

MODELLI EDILIZI CONSIGLIATI: per gli edifici di tipo agricolo ME21, ME22, ME23, ME24, ME26, ME27.

ART.7.4
IS-MA 5-4.

Nel sub – ambito denominato IS-MA 5-4 dove sono presenti zone marginali coltivate. anche a vigneto, è consentita l'edificazione nelle zone coltivate a oliveto.

La lunghezza delle strade di accesso non potrà essere superiore a ml. 50 e con larghezza non superiore a ml. 3.00, escluse le scarpate o le sistemazioni esterne che non dovranno superare i cm. 50 per lato.

Ai fini dell'applicazione dell'Art.33.7.2 della Normativa del PUC valgono le seguenti disposizioni: non è ammessa la realizzazione di strutture produttive.

MODELLI EDILIZI CONSIGLIATI: ME1, ME3, ME3 BIS, ME4, ME5, ME5 BIS, ME9, ME9 BIS, ME13.

ART.8
IS-MA 6.

Si tratta di un area sita all'interno di via Antica romana Occidentale ove non si ritengono ammissibili interventi di nuova edificazione, fatte salve le previsioni pianificatorie contenute nella Normativa del PUC.

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;
- consolidamento di nuclei composti da almeno due fabbricati;
- utilizzo della stessa viabilità di accesso;

tali distanze potranno essere ridotte a ml. 15.00.

Ai fini dell'applicazione della disciplina delle APA valgono le seguenti disposizioni: è ammessa la realizzazione di strutture produttive al servizio dei fondi, per una superficie di mq. 150 e di un eventuale edificio residenziale connesso a tale uso per la cui realizzazione sono da applicarsi i perimetri relativi ai TPA.

MODELLI EDILIZI CONSIGLIATI: ME1, ME3, ME3 BIS, ME4, ME5, ME5 BIS, ME9, ME9 BIS, ME13, per gli edifici di tipo agricolo ME21, ME22, ME23, ME24, ME26, ME27.

ART.9
IS-MA 7.

E' un'area di elevato valore ambientale, per la rilevante visibilità dalla fascia costiera e da molti punti del territorio comunale, confinante a sud con l'asse autostradale che, oltre a generare forte impatto visivo, produce condizioni di degrado ambientale nelle porzioni di territorio ad essa circostanti.

L'ambito contiene località quali Costarossa, Villa Carmelo e S. Bernardino e circonda gli ambiti NI-CO contenenti le località di San Bernardo, Cascine di Sopra, Cascine di Sotto ed altri nuclei rurali minori.

L'indirizzo pianificatorio è il MANTENIMENTO con limitati interventi trasformativi del territorio nell'obiettivo di mantenere il carattere sparso dei nuovi insediamenti, nonché interventi sui fabbricati esistenti attuato attraverso il recupero tipologico dei manufatti.

NUOVA EDIFICAZIONE

L'ambito IS-MA 7 è molto esteso, contiene al suo interno situazioni paesistiche da leggersi coordinando la percezione visiva con le due zone NI-CO in essa contenute, quella di S. Bernardo e quelle del sistema insediato di Cascine.

La lettura contestuale consente di avere una precisa situazione dello stato di antropizzazione della zona, talché l'IS-MA 7 presenta ancora margini di intervento.

La nuova edificazione dovrà collocarsi nelle fasce antropizzate lungo le strade.

L'ambito è suddiviso in sei zone dove si applica la disciplina di cui ai seguenti articoli.

ART.9.1 **IS-MA 7-1.**

Nella zona denominata IS-MA 7-1 gli interventi di nuova edificazione ammessi nella misura di mc. 1.050, quale limite volumetrico massimo per l'intero ambito, dovranno realizzarsi lungo il lato superiore della strada che congiunge Costa Rossa con S. Bernardo e nella porzione sud dell'ambito in prossimità di Rio Staffora e del viadotto autostradale lungo la viabilità esistente e quella di previsione.

Il primo sito potrà ospitare mc. 350 di costruito, mentre il secondo i restanti mc. 700 con un limite per edificio pari a mc. 350.

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;
- consolidamento di nuclei composti da almeno due fabbricati;
- utilizzo della stessa viabilità di accesso;

tali distanze potranno essere ridotte a ml. 15.00.

Ai fini dell'applicazione dell'Art.33.7.2 della Normativa del PUC valgono le seguenti disposizioni: è ammessa la realizzazione di strutture produttive al servizio dei fondi fino ad un massimo di mq. 300.

Per la delicatezza del luogo e la sua rilevante visibilità, la realizzazione di tali manufatti è ammessa solo nella zona indicata come potenziale APA nella cartografia allegata alla Descrizione Fondativa.

MODELLI EDILIZI CONSIGLIATI: ME1, ME3, ME3 BIS, ME4, ME5, ME5 BIS, ME9, ME9 BIS, ME13, per gli edifici di tipo agricolo ME21, ME22, ME23, ME24, ME26, ME27.

ART.9.2 **IS-MA 7-2.**

Si ritiene che l'ambito, pur avendo raggiunto sotto l'aspetto insediativo un sostanziale equilibrio, sia in grado di assorbire interventi di completamento nelle immediate vicinanze del nucleo di Costa Rossa e a monte della strada che unisce S. Bernardo a Costa Rossa.

E' consentita l'edificazione nelle zone coltivate a oliveto.

Si ritiene sostenibile sotto l'aspetto ambientale la prosecuzione del tramite viario fino al raggiungimento degli edifici isolati esistenti non raggiunti dalla viabilità pubblica.

La lunghezza delle strade di accesso private non potrà essere superiore a ml. 50, 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' preferibile che l'asta serva più fabbricati; in tal caso le eventuali deviazioni (serventi

fino ad un massimo di tre fabbricati) non superiori a ml. 20 non vengono conteggiate nel limite massimo di lunghezza.

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;
- consolidamento di nuclei composti da almeno due fabbricati;
- utilizzo della stessa viabilità di accesso;

tali distanze potranno essere ridotte a ml. 10.00.

Ai fini dell'applicazione dell'Art.33.7.2 della Normativa del PUC valgono le seguenti disposizioni: non è ammessa la realizzazione di strutture produttive.

MODELLI EDILIZI CONSIGLIATI: ME1, ME3, ME3 BIS, ME4, ME5, ME5 BIS, ME9, ME9 BIS, ME13, ME21, ME22, ME23, ME24, ME26, ME27; nel caso di edificazione prossima al nucleo di Costa Rossa sarà possibile utilizzare i modelli aggregativi MA. 1 ed MA. 2.

ART.9.3 **IS-MA 7-3.**

Si tratta di un abito di elevato valore paesistico ambientale in grado di sopportare un modesto incremento del peso insediativo senza che ciò ne alteri l'equilibrio paesistico. Peraltro tale intervento, previsto in località Carmelo in zona TPA(AR-N) a completamento del nucleo, è finalizzato alla realizzazione di un parcheggio pubblico.

Ricadono altresì all'interno dell'ambito IS-MA7.3 gli interventi a carattere produttivo localizzati in Valle Ragone lungo la viabilità pubblica.

Ai fini dell'applicazione dell'Art.33.7.2 della Struttura del PUC valgono le seguenti disposizioni: è ammessa la realizzazione di numero due manufatti di mq. 16 ciascuno destinati alla commercializzazione dei prodotti agricoli.

ART.9.4 **IS-MA 7-4.**

Nella zona denominata IS-MA 7-4, nella realizzazione della nuova edificazione, 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;
- consolidamento di nuclei composti da almeno due fabbricati;
- utilizzo della stessa viabilità di accesso;

tali distanze potranno essere ridotte a ml. 10.00.

Ai fini dell'applicazione dell'Art.33.7.2 della Normativa del PUC valgono le seguenti disposizioni: non è ammessa la realizzazione di strutture produttive al servizio dei fondi.

MODELLI EDILIZI CONSIGLIATI: ME1, ME3, ME3 BIS, ME4, ME5, ME5 BIS, ME9, ME9 BIS, ME13.

ART.9.5
IS-MA 7-5.

Per l'ambito IS-MA 7-5 dovrà salvaguardarsi una fascia libera da costruzioni della larghezza di ml. 50 lungo il crinale di confine con IS-MA 7-3, NI-CO 1, IS-MA 7-4. Saranno interdetti all'edificazione gli ambiti classificati boscati denominati TNI nella Struttura del P.U.C..

Si ritiene ammissibile nell'IS-MA 7.5 la realizzazione di interventi con funzione di presidio, nelle zone coltivate a oliveto E1 e nelle zone antropizzate E2 come individuate nella cartografia del PUC con le seguenti prescrizioni particolari:

- le strade di accesso non dovranno superare i ml. 50 nelle E2, ed i ml. 150 nelle E1, con larghezza non superiore a ml. 3.00, escluse le scarpate o le sistemazioni esterne che non dovranno superare i ml. 0.50 per lato;
- 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;
 - consolidamento di nuclei composti da almeno due fabbricati;
 - utilizzo della stessa viabilità di accesso;tali distanze potranno essere ridotte a ml. 10.00;
- il limite volumetrico per edificio è di mc. 350;
- il limite volumetrico massimo ammissibile nelle zone E1 è di mc. 700, mentre nelle zone E2 è di mc. 350;
- l'edificazione nelle zone coltivate ad oliveto lungo il confine con l'ID-MA sarà consentita in una fascia di ml. 100.

Ai fini dell'applicazione dell'Art.33.7.2 della Normativa del PUC valgono le seguenti disposizioni: è ammessa la realizzazione di strutture produttive al servizio dei fondi, nel limite massimo di mq. 600.

MODELLI EDILIZI CONSIGLIATI: ME1, ME3, ME3 BIS, ME4, ME5, ME5 BIS, ME9, ME9 BIS, ME13, per gli edifici di tipo agricolo: ME21, ME22, ME23, ME24, ME26, ME27.

ART.9.6
IS-MA 7-6.

L'ambito IS-MA 7-6 non è edificato, è privo di strutture viarie ed è in massima parte occupato da un sistema boscato TNI, il quale in relazione al valore paesistico ambientale è da salvaguardare, rendendo ingiustificabile un incremento del peso insediativo.

In conseguenza di ciò la zona viene individuata come IS-MA con le caratteristiche di una ANI. Pertanto non si ritengono ammissibili interventi di carattere trasformativo ad eccezione di quelli finalizzati al mantenimento dell'assetto paesistico in atto o all'effettiva produzione agricola.

Diversamente nella porzione di IS-MA 7-6 con caratteri E1 ed E2 è compatibile la realizzazione di una nuova volumetria che dovrà collocarsi lungo le direttrici stradali che attraversano l'area ad una distanza non superiore a ml. 30 da esse.

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;
 - consolidamento di nuclei composti da almeno due fabbricati;
 - utilizzo della stessa viabilità di accesso;
- tali distanze potranno essere ridotte a ml. 10.00.

Nei riporti non dovrà essere superato il 30% del volume assentito.

Ai fini dell'applicazione dell'Art.33.7.2 della Normativa del PUC valgono le seguenti disposizioni: è ammessa la realizzazione di strutture produttive al servizio dei fondi, nel limite massimo di mq. 600.

MODELLI EDILIZI CONSIGLIATI: ME1, ME3, ME3 BIS, ME4, ME5, ME5 BIS, ME9, ME9 BIS, ME13, per gli edifici di tipo agricolo: ME21, ME22, ME23, ME24, ME26, ME27.

ART.10 **IS-MA 8.**

L'IS-MA 8 è localizzata in località Valle Scura in prossimità dell'insediamento NI di Villa Loto.

E' caratterizzata da una zona antropizzata contraddistinta da colture terrazzate e da oliveti, che si estende nella parte nord a confine della NI-CO, mentre la porzione centrale e la zona più a sud fino al Rio Loto sono boscate.

L'indirizzo pianificatorio è il MANTENIMENTO con limitati interventi trasformativi del territorio nell'obiettivo di rispettare il carattere sparso dei nuovi insediamenti, nonché interventi sui fabbricati esistenti attuabili attraverso il recupero tipologico.

Sono altresì consentiti limitati interventi di completamento dei nuclei insediati.

NUOVA EDIFICAZIONE

L'ambito IS-MA 8 è poco esteso, e contiene al suo interno situazioni paesistiche da leggersi coordinandone la percezione con l'ambito NI-CO del sistema insediato di Villa Loto in esso contenuto, infatti la lettura contestuale consente di avere una precisa situazione dello stato di antropizzazione della zona.

L'IS-MA nella porzione centrale e nella parte sud ha caratteristiche prossime all'ANI mentre nella porzione a nord sui lati est ed ovest è prevalentemente antropizzata con colture terrazzate e oliveti.

La nuova edificazione dovrà collocarsi nelle fasce antropizzate lungo la strada che unisce Cascine di Sopra e Villa Loto, nelle porzioni di territorio esterne all'area boscata, ed è, in ogni caso interdetta nelle fasce individuate nella Struttura del PUC come TNI.

La lunghezza delle strade di accesso private non potrà essere superiore a ml. 50 e con larghezza non superiore a ml. 3.00, escluse le scarpate o le sistemazioni esterne che non dovranno superare i cm. 50 per lato, è preferibile che l'asta serva più fabbricati; in tal caso le eventuali deviazioni (serventi fino ad un massimo di tre fabbricati) non superiori a ml. 50 non vengono conteggiate nel limite massimo di lunghezza.

E' consentita l'edificazione nelle zone coltivate a oliveto.

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;
- consolidamento di nuclei composti da almeno due fabbricati;
- utilizzo della stessa viabilità di accesso;

tali distanze potranno essere ridotte a ml. 10.00.

Ai fini dell'applicazione dell'Art.33.7.2 della Normativa del PUC valgono le seguenti disposizioni: è ammessa la realizzazione di strutture produttive al servizio dei fondi, nel limite massimo di mq. 300.

MODELLI EDILIZI CONSIGLIATI: ME1, ME3, ME3 BIS, ME4, ME5, ME5 BIS, ME9, ME9 BIS, ME13, per gli edifici di tipo agricolo, ME21, ME22, ME23, ME24, ME26, ME27.

ART.11
IS-MA 9.

L'IS-MA 9 è localizzata in prossimità dell'insediamento NI di Villa Loto.

Nel suo interno le zone antropizzate si collocano in un sistema disarticolato con chiazze terrazzate poste in prossimità delle coltivazioni a oliveto, mentre alcuni sistemi boscati facenti parte dell'ambito ANI-MA più vicino penetrano nell'IS e si articolano con i due sistemi coltivati.

L'indirizzo pianificatorio è il MANTENIMENTO con limitati interventi trasformativi del territorio nell'obiettivo di mantenere il carattere sparso dei nuovi insediamenti nonché interventi sui fabbricati esistenti attuato attraverso il recupero tipologico. Sono altresì consentiti limitati interventi sui nuclei insediati, nell'obiettivo di consentirne il loro completamento entro i limiti del loro assetto tipologico ed urbanistico.

NUOVA EDIFICAZIONE

L'ambito IS-MA 9 come l'IS-MA 8 è poco esteso.

Contiene al suo interno situazioni paesistiche da leggersi coordinandone la percezione paesistica con l'ambito NI-CO del sistema insediato di Villa Loto in esso contenuto, infatti la lettura contestuale consente di avere una precisa situazione dello stato di antropizzazione della zona.

L'IS-MA nella porzione a ovest ha caratteristiche prossime all'ANI mentre nella porzione a nord sui lati est ed ovest è prevalentemente antropizzata con colture terrazzate e oliveti.

La nuova edificazione dovrà collocarsi nelle fasce antropizzate lungo la strada, che si diparte da Cascine di Sopra e prosegue verso Villa Azaro, nelle porzioni di territorio esterne all'area boscata ed è in ogni caso interdotta nelle fasce individuate nella Struttura del PUC come TNI.

La lunghezza delle strade di accesso private non potrà essere superiore a ml. 50 e con larghezza non superiore a ml. 3.00, escluse le scarpate o le sistemazioni esterne che non dovranno superare i cm. 50 per lato, è preferibile che l'asta serva più fabbricati.

E' consentita l'edificazione nelle zone coltivate a oliveto.

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;
- consolidamento di nuclei composti da almeno due fabbricati;
- utilizzo della stessa viabilità di accesso;

tali distanze potranno essere ridotte a ml. 10.00.

Ai fini dell'applicazione dell'Art.33.7.2 della Normativa del PUC valgono le seguenti disposizioni: è ammessa la realizzazione di strutture produttive al servizio dei fondi, nel limite massimo di mq. 300.

MODELLI EDILIZI CONSIGLIATI: ME1, ME3, ME3 BIS, ME4, ME5, ME5 BIS, ME9, ME9 BIS, ME13, per gli edifici di tipo agricolo ME21, ME22, ME23, ME24, ME26, ME27.

ART.12
IS-MA 10.

IS-MA 10 è un sistema di insediamenti sparsi che comprende diversi ambiti con caratteristiche di antropizzazione dovute ad ampi spazi coltivati e a sistemi di colture a oliveto.

Sotto l'aspetto normativo si ritiene di suddividere l'ambito IS-MA 10 in quattro sottoambiti omogenei sotto l'aspetto paesistico: IS-MA 10.1; IS-MA 10.2 , IS-MA 10.3, IS-MA 10.4.

Circoscritti dall'IS-MA10 sono i nuclei di Rovereto e Montedomenico rispettivamente classificati NI-MA e NI-CO.

Marginale all'IS-MA10 è il nucleo di Tassani, classificato NI-CO, mentre gli insediamenti di Vignolo e di Libiola ne sono parte integrante.

Nell'IS-MA 10 le zone antropizzate si collocano in un sistema disarticolato con chiazze terrazzate poste in prossimità delle coltivazioni a oliveto. Alcuni sistemi boscati facenti parte dell'ambito ANI-MA più vicino penetrano nell'IS inframezzandosi ai due sistemi coltivati.

L'indirizzo pianificatorio è il MANTENIMENTO con limitati interventi sui nuclei e sul territorio circostante, nell'obiettivo di mantenere, pur completandoli, il carattere sparso dei nuovi insediamenti nonché interventi sui fabbricati esistenti attuabili attraverso il recupero tipologico dei manufatti.

ART.12.1
IS-MA 10.1.

IS-MA 10-1 è caratterizzata nel suo insieme da elevati valori ambientali dove il sistema coltivato si integra sostanzialmente con il sistema degli oliveti e con le residuali rade chiazze boscate.

Il sistema dell'IS, eccettuati il nucleo di crinale di Rovereto e quello di Vignolo, è sostanzialmente da considerarsi privo di insediamenti.

Il regime da applicarsi in IS-MA 10-1 è il mantenimento, con la previsione di una volumetria massima ammissibile per l'intero ambito pari a mc. 1.050 così ripartiti: mc. 550 nelle zone agricole E1 e mc. 500 nelle zone antropizzate E2.

Nella realizzazione dei nuovi edifici si dovranno rispettare le seguenti indicazioni.

La lunghezza delle strade di accesso private non potrà essere superiore a ml. 50 e 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.

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;
- consolidamento di nuclei composti da almeno due fabbricati;
- utilizzo della stessa viabilità di accesso;

tali distanze potranno essere ridotte a ml. 10.00.

Ai fini dell'applicazione dell'Art.33.7.2 della Normativa del PUC valgono le seguenti disposizioni: è ammessa la realizzazione di strutture produttive al servizio dei fondi, nel limite massimo di mq. 300.

MODELLI EDILIZI CONSIGLIATI: ME1, ME3, ME3 BIS, ME4, ME5, ME5 BIS, ME9, ME9 BIS, ME13, per gli edifici di tipo agricolo, ME21, ME22, ME23, ME24, ME26, ME27.

ART.12.2
IS-MA 10-2.

L'ambito IS-MA 10-2 è caratterizzato da un alto grado di antropizzazione sia per le fasce terrazzate e coltivate che per le colture ad oliveto.

L'ambito, al cui interno è presente un ME, è prossimo ad una zona ID-CO, che contribuisce a supportare la scelta di operare limitate trasformazioni sulla struttura edificata tendenti al completamento del tessuto, pur mantenendo le caratteristiche dell'insediamento di tipo sparso.

La nuova edificazione potrà articolarsi lungo le strade che attraversano l'ambito.

La lunghezza delle strade di accesso private non potrà essere superiore a ml. 50 e con larghezza non superiore a ml. 3.00, escluse le scarpate o le sistemazioni esterne che non dovranno superare i cm. 50 per lato, l'asta non deve servire più di un fabbricato.

E' consentita l'edificazione nelle zone coltivate a oliveto.

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;
- consolidamento di nuclei composti da almeno due fabbricati;
- utilizzo della stessa viabilità di accesso;

tali distanze potranno essere ridotte a ml. 10.00.

Ai fini dell'applicazione dell'Art.33.7.2 della Normativa del PUC valgono le seguenti disposizioni: è ammessa la realizzazione di strutture produttive al servizio dei fondi, nel limite massimo di mq. 600.

MODELLI EDILIZI CONSIGLIATI: ME1, ME3, ME3 BIS, ME4, ME5, ME5 BIS, ME9, ME9 BIS, ME13, per gli edifici di tipo agricolo ME21, ME22, ME23, ME24, ME26, ME27.

ART.12.3
IS-MA 10.3.

IS-MA 10-3, territorialmente sito sul versante opposto a IS-MA 10-1, è caratterizzata nel suo insieme da elevati valori ambientali dovuti ad un sistema coltivato dove le colture degli oliveti si integrano con le residuali rade chiazze boscate.

Il regime da applicarsi in IS-MA 10-3 è il mantenimento della situazione in atto con interventi edilizi in prossimità del nucleo di Libiola posto al suo interno, da realizzarsi in prosecuzione dell'edificato fino alla località detta Lavatoio.

Da località Lavatoio dovrà essere lasciato uno spazio libero da costruzione onde evitare la saldatura con l'insediamento presente attorno alla chiesa di S. Pietro che potrà essere consolidato a sua volta.

La volumetria massima ammissibile per l'ambito IS-MA 10-3 nella parte di territorio prossima a Libiola e alla chiesa di S. Pietro è pari a mc. 1.050. Per la restante parte dell'ambito è ammessa una ulteriore volumetria pari ad un massimo di mc. 1.050.

Gli edifici realizzabili anche sotto la strada che congiunge Libiola con la chiesa di S. Pietro non dovranno superare l'altimetria dei ml. 150 s.l.m..

La lunghezza delle strade di accesso private non potrà essere superiore a ml. 50 nei pressi e tra Libiola e la chiesa di S. Pietro e non potrà essere superiore a ml. 200 nelle altre parti di territorio; 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.

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;
- consolidamento di nuclei composti da almeno due fabbricati;
- utilizzo della stessa viabilità di accesso;

tali distanze potranno essere ridotte a ml. 10.00.

Ai fini dell'applicazione dell'Art.33.7.2 della Normativa del PUC valgono le seguenti disposizioni: è ammessa la realizzazione di strutture produttive al servizio dei fondi, nel limite massimo di mq. 600.

MODELLI EDILIZI CONSIGLIATI: ME1, ME3, ME3 BIS, ME4, ME5, ME5 BIS, ME9, ME9 BIS, ME13, per gli edifici di tipo agricolo ME21, ME22, ME23, ME24, ME26, ME27.

ART.12.4 **IS-MA 10.4.**

IS-MA 10-4 circoscrive quasi interamente l'ambito NI di Monte Domenico.

Si tratta di un'ampia zona coltivata posta su di un versante esposto a sud caratterizzata dalla presenza di ampie fasce coltivate, che si pongono in equilibrato rapporto con la zona insediata di Montedomenico e gli spazi liberi da costruzioni.

Il regime da applicarsi in IS-MA 10-4 è il mantenimento della situazione in atto con interventi edilizi finalizzati al presidio.

L'assetto territoriale dell'ambito ha le caratteristiche proprie dei territori di presidio, dove il rapporto tra la "campagna insediata" con gli spazi coltivati presidiati e la sostanziale tenuta dei boschi circostanti la "campagna coltivata", raggiungono una "positività paesistica".

La disciplina dell'ambito dovrà assecondare tale positività rendendo possibili le trasformazioni, nel rispetto dell'equilibrio raggiunto.

L'ambito IS-MA 10-4 è percepibile visivamente da diversi punti della valle del Gromolo, il rapporto visivo ingenerato è rapportabile con gli insediamenti di crinale di Rovereto e Vignolo e gli insediamenti vallivi di S. Vittoria.

Gli interventi previsti dovranno rapportarsi al contesto ambientale di riferimento e mantenere l'assetto dell'insediamento sparso.

L'edificazione è prevista in tre zone derivanti dalla suddivisione dell'ambito individuate con le lettere A, B, C.

Nella zona A posta a sud di Montedomenico è consentita una volumetria massima di mc. 700, con limite per edificio di mc. 350.

Nella zona B è consentita una volumetria massima di mc. 350, corrispondente al limite ammesso per edificio.

Nella zona C posta a nord dell'abitato di Montedomenico è consentita una volumetria massima di mc. 700, con limite per edificio di mc. 350.

Nelle ridette zone A,B,C valgono per l'edificazione le condizioni di seguito riportate.

La lunghezza delle strade di accesso private non potrà essere superiore a ml. 150, 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 muri di contenimento non superiori a ml. 2.00, i tratti stradali dovranno avere un andamento il più possibile rettilineo e nel loro andamento non potranno formare più di un tornante.

E' consentita l'edificazione nelle zone coltivate a oliveto.

Nell'edificazione sui versanti non sono ammesse semplificazioni strutturali attuate a mezzo di consistenti sbancamenti tendenti alla realizzazione di ampie superfici di solaio, ma dovranno essere adottati soluzioni che tengano conto dei terrazzamenti o delle fasce, assecondando l'andamento dei versanti, con soluzioni che riducano al minimo gli sbancamenti.

Gli edifici dovranno avere il lato più lungo sempre ortogonale alle curve di livello.

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;
- consolidamento di nuclei composti da almeno due fabbricati;
- utilizzo della stessa viabilità di accesso;

tali distanze potranno essere ridotte a ml. 10.00.

Ai fini dell'applicazione dell'Art.33.7.2 della Normativa del PUC valgono le seguenti disposizioni: è ammessa la realizzazione di strutture produttive al servizio dei fondi, nel limite massimo di mq. 300.

MODELLI EDILIZI CONSIGLIATI: ME1, ME3, ME3 BIS, ME4, ME5, ME5 BIS, ME9, ME9 BIS, ME13, per gli edifici di tipo agricolo ME21, ME22, ME23, ME24, ME26, ME27.

ART.13 **IS-MA 11.**

L'ambito IS-MA 11, sito in prossimità del casello autostradale e comprende anche la piana della Pestella, è posto a connessione tra due tessuti marginali di tipo ID e ANI.

Sono presenti attrezzature per il turismo all'aria aperta ed insediamenti edilizi di scarso peso che convivono in una situazione di sostanziale equilibrio.

L'obiettivo della disciplina è il completamento del tessuto con una volumetria di mc. 1.500 così suddivisi mc. 900 nell'area della Pestella e mc. 600 nella rimanente area.

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;
- consolidamento di nuclei composti da almeno due fabbricati;
- utilizzo della stessa viabilità di accesso;

tali distanze potranno essere ridotte a ml. 10.00.

La lunghezza delle strade di accesso private non potrà essere superiore a ml. 50 e 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.

Ai fini dell'applicazione dell'Art.33.7.2 della Normativa del PUC valgono le seguenti disposizioni: è ammessa la realizzazione di strutture produttive al servizio dei fondi nella misura massima di mq. 900 nell'area della Pestella.

MODELLI EDILIZI CONSIGLIATI: ME1, ME3, ME3 BIS, ME4, ME5, ME5 BIS, ME9, ME9 BIS, ME13.

ART.14
INSEDIAMENTI SPARSI CON REGIME NORMATIVO DI MODIFICABILITÀ “B”.
IS-MO-B1.

L’ambito IS-MO-B-1, ubicato in località Valle Ragone, è oggetto di variante al PTCP che ne prevede l’estensione ad abbracciare fasce di territorio che per la situazione in atto ne hanno assunto la connotazione.

L’ambito presenta caratteri di disomogeneità sotto l’aspetto strutturale e paesistico e necessita di un’attenta valutazione per correggerne ed indirizzarne le tendenze evolutive in atto.

Le disposizioni in merito alle previsioni localizzative degli interventi previsti nella Struttura del PUC, dovranno portare alla riqualificazione degli edifici esistenti attraverso il loro recupero in termini tipologici e di omogeneità formale.

L’attuazione delle previsioni per gli edifici in contrasto con le tipologie della zona, dovrà avvenire attraverso interventi sostitutivi inseriti in un unico progetto, attuabile anche per fasi, che interessi i comparti omogenei finalizzato al recupero dell’esistente.

Gli interventi dovranno darsi carico della riqualificazione degli spazi d’ambito non oggetto di interventi edilizi nell’obiettivo finale di ottenere compiutezza nella struttura paesistica della zona.

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;
- consolidamento di nuclei composti da almeno due fabbricati;
- utilizzo della stessa viabilità di accesso;

tali distanze potranno essere ridotte a ml. 10.00.

Ai fini dell’applicazione della disciplina delle APA valgono le seguenti disposizioni: è ammessa la realizzazione di strutture produttive al servizio dei fondi, nel limite massimo di mq. 300.

MODELLI EDILIZI CONSIGLIATI: ME1, ME3, ME3 BIS, ME4, ME5, ME5 BIS, ME9, ME9 BIS, ME13, per gli edifici di tipo agricolo, ME21, ME22, ME23, ME24, ME26, ME27.

ART.14.1
INSEDIAMENTI SPARSI CON REGIME NORMATIVO DI MODIFICABILITÀ “B”.
IS-MO-B2.

L’ambito IS-MO-B-2 che è ubicato alle spalle di via Val di Canepa e prospetta su via Della Chiusa.

La disciplina paesistica da applicarsi è quella contenuta nella Normativa del PUC relativa agli interventi proposti.

In particolare per l’ambito AR(B2/16A-B-C) si ritiene ammissibile in coerenza con l’assetto paesistico della zona, la realizzazione di edifici nei distacchi liberi tra i complessi edilizi presenti alla base della collina, lasciando libera la fascia pianeggiante secondo le indicazioni di cui all’Art.26.16 della Normativa del PUC.

ART.15
INSEDIAMENTI SPARSI CON REGIME NORMATIVO DI CONSERVAZIONE.
IS-CE.

Rappresentano quelle parti del territorio ove l'insediamento di tipo sparso per i caratteri propri degli ambiti interessati, ha raggiunto un grado di equilibrio tale da non essere in grado di assorbire trasformazioni se non estremamente limitate. Gli interventi ammessi dovranno assecondare i processi in atto, conservare gli elementi del paesaggio e le caratteristiche naturali e agricole delle zone.

INTERVENTI AMMESSI

- Miglioramento dell'accessibilità esistente attuata attraverso adeguamenti dei percorsi.
- Realizzazione di nuove strade finalizzate alla meccanizzazione dei fondi e al collegamento di fabbricati isolati.
- È ammessa nelle pertinenze di edifici esistenti e solo in continuità ad essi, la realizzazione di vani interrati destinati a funzioni accessorie e/o pertinenziali a condizione che abbiano superficie utile inferiore a mq. 20, e che per la loro realizzazione non siano necessari sbancamenti e riporti per spessori superiori a ml. 2.50. Il manufatto al termine dei lavori dovrà risultare completamente interrato su tre lati, l'eventuale apertura non dovrà superare ml. 2.30 e nel caso il serramento dovrà essere realizzato esternamente in doghe di legno trattate al naturale di larghezza non inferiore a cm. 40. Lateralmente al manufatto non dovranno realizzarsi muri di contenimento terra, ma eventuali interventi di sistemazione dovranno essere accompagnati da mascherature effettuate con tecniche di ingegneria naturalistica. Le coperture dovranno integrare le fasce precedentemente modificate e sulla copertura dovrà essere posto uno strato di terreno vegetale.
- Gli interventi sulla morfologia delle aree scoperte, la cui indispensabilità dovrà essere adeguatamente motivata non dovranno comportare variazioni rispetto allo stato attuale, superiori a ml 2.00 in scavo o in riporto e interessare una superficie superiore a mq. 20. Tali interventi non dovranno comportare la realizzazione di opere di livellamento realizzate con materiali quali calcestruzzo, asfalto o altri materiali. I limiti di cui al punto precedente non operano nel caso di interventi di pubblica utilità. Le pavimentazioni esterne a fabbricati, dovranno essere limitate e realizzate con caratteri e materiali già presenti nell'ambito.
- I fabbricati esistenti recuperabili laddove ammesso dalla Normativa di PUC, dovranno adeguarsi ai modelli tipologici della tradizione locale. Sugli edifici isolati gli incrementi ammessi saranno solo in orizzontale e non maggiori di mc. 90 valutati ai soli fini paesistici (metodo di calcolo geometrico) cioè computando anche i volumi delle coperture e degli eventuali movimenti di terra in riporto. Nel caso di fabbricati con tipologia a schiera il limite dell'incremento ammissibile è elevato a mc. 120, comunque conservando le articolazioni altimetriche dei singoli elementi della schiera in quanto, non è ammessa l'unificazione allo stesso livello delle coperture di due elementi contigui di schiera aventi originaria altezza diversificata. Le coperture dovranno essere a due acque o a padiglione, con manto esclusivamente in ardesia o cotto, considerato che per la rilevante visibilità dell'area non sono ammessi altri tipi di materiali. Gli sporti di gronda non dovranno essere superiori a cm. 30.. I cornicioni dovranno essere di tipo sagomato ed in ogni caso dovranno essere rispettate in merito alle finiture le disposizioni di cui all'Art.2.4 delle presenti norme, ivi compreso l'obbligo di adeguare in tal senso l'esistente incongruo.

- È ammessa la formazione di nuove recinzioni delle aree private esclusivamente con pali in legno non lavorati di altezza non superiore a ml. 0.90, raccordati con fili metallici, ed infissi al suolo senza basi in calcestruzzo.
Ammesse cancellate in ferro battuto di foggia tradizionale.
- Sono consentiti interventi di miglioramento della viabilità esistente e la realizzazione di nuove strade finalizzate solo ed esclusivamente alla meccanizzazione dei fondi o al collegamento di fabbricati isolati.
- Ai fini dell'applicazione dell'Art.33.7.2 della Normativa del PUC, le strutture produttive ammesse dovranno essere collocate nella fascia coltivata a oliveto.

ART.15.1
IS-CE-1.

L'ambito, comprendente le aree prossime a Punta Manara a margine della struttura urbana di Sestri, è un territorio di elevato pregio ambientale formato da impianti di oliveti e da sistemi boscati da conservare e valorizzare.

Sono presenti nell'ambito alcuni interventi edilizi prevalentemente localizzati in prossimità del tracciato stradale che attraversa la zona partendo dall'area di Cantine Mulinetti. Tale strada costituisce il confine tra la zona coltivata ad oliveto e l'area boscata.

In particolare gli oliveti a nord del versante della Mandrella al confine con la zona ANI-CE e in prossimità dell'ID-CE, essendo oggetto di interventi manutentivi assolvono una funzione paesistica rilevante.

Invece la zona coltivata ad oliveto prossima a cantine Mulinetti e posta nella conca esposta a nord/ovest si presenta in uno stato di degrado molto marcato.

L'obiettivo della disciplina è il recupero delle zone coltivate a oliveto, da attuarsi anche con interventi mirati alla realizzazione di opere di miglioramento della viabilità esistente.

E' consentita la realizzazione di una strada cieca (indicata nelle tavole del progetto definitivo di PUC) a fondo naturale che parte da via Val Di Canepa. Il tracciato è quello di cui al provvedimento rilasciato dalla Regione Liguria: Dipartimento di Pianificazione Territoriale ed Urbanistica Ufficio Tutela Paesistica Decreto n.287 del 15/02/2000. Tale tracciato finalizzato al miglior utilizzo e meccanizzazione degli impianti coltivati a oliveto dovrà essere di larghezza non superiore a ml. 2.50, con sbancamenti o riporti non superiori a un metro. L'accesso alla zona di maggior pregio dovrà porsi al disotto della linea di crinale sul versante nord della collina e non dovrà contemplare lateralmente spazi di sosta, o piazzole, fatta salva quella sul terminale della strada, per consentire l'inversione di marcia.. Non saranno ammessi muri di calcestruzzo in vista o rivestiti, cunette in calcestruzzo o opere di pavimentazione di nessun genere e tipo. I riporti laterali dovranno essere trattati con opere di ingegneria naturalistica. Particolare cura dovrà essere rivolta alla regimentazione delle acque, sempre utilizzando opere di ingegneria naturalistica.

È vietata la realizzazione di nuovi fabbricati.

Ai fini dell'applicazione dell'Art.33.7.2 della Normativa del PUC è ammessa la realizzazione di manufatti a servizio dei fondi onde favorire la conservazione dell'oliveto nel rispetto di quanto segue:

- I manufatti destinati al ricovero di mezzi e attrezzature dovranno essere esclusivamente in struttura lignea, di un solo piano e con manto di copertura in tegole.
- Dovranno essere collocati al di sotto della linea di crinale che divide l'IS dall'ANI.

- Sono applicabili i parametri delle APA per superfici coperte non superiori a mq. 30, nel rispetto delle indicazioni relative ai manufatti non residenziali di cui all'Art.33.3.1 della Normativa del PUC.

In caso di cessazione dell'attività agricola tali manufatti dovranno essere demoliti e non potranno assumere in nessun caso caratteristiche di uso permanente.

**IPOTESI DI VIABILITA' DI COLLEGAMENTO TRA
VIA VAL DI CANEPA E LE AREE DELLA MANDRELLA**

IPOTESI STRADA DI NUOVA PREVISIONE

MODALITÀ PER IL RECUPERO DEI FABBRICATI ESISTENTI

All'interno dell'ambito, in prossimità della linea di crinale della Mandrella sul confine tra l'IS-CE e l'ANI-CE, sono presenti alcuni gruppi di edifici in grave stato di abbandono. Per tali immobili è previsto il recupero, da attuarsi con le modalità di cui all'Art.15 fatto salvo quanto segue:

Non sono ammessi incrementi volumetrici a nessun titolo se non per l'adeguamento delle altezze interne ai minimi di Legge.

ART.15.2 **IS-CE 2.**

Si tratta del complesso della Penisola ove l'obiettivo sostanziale è la conservazione della situazione in atto. Sono consentiti interventi di manutenzione delle strade e dei sentieri esistenti, ed interventi di restauro finalizzati al recupero di realtà che hanno subito modificazioni siano esse edilizie o ambientali.

Sono consentite opere finalizzate alla fruizione anche collettiva dei luoghi, la messa in sicurezza dei percorsi pedonali di rilevante valore ambientale, interventi mirati al recupero della memoria storica dei luoghi.

Gli interventi dovranno essere realizzati con i materiali propri della tradizione.

- I fabbricati esistenti recuperabili laddove ammesso dalla Normativa di PUC, dovranno adeguarsi ai modelli tipologici della tradizione locale.

Sugli edifici isolati gli incrementi ammessi saranno solo in orizzontale e non maggiori di mc. 90 valutati ai soli fini paesistici (metodo di calcolo geometrico) cioè computando anche i volumi delle coperture e degli eventuali movimenti di terra in riporto.

Nel caso di fabbricati con tipologia a schiera il limite dell'incremento ammissibile è elevato a mc. 120, comunque conservando le articolazioni altimetriche dei singoli elementi della schiera in quanto, non è ammessa l'unificazione allo stesso livello delle coperture di due elementi contigui di schiera aventi originaria altezza diversificata.

Le coperture dovranno essere a due acque o a padiglione, con manto esclusivamente in ardesia o cotto, considerato che per la rilevante visibilità dell'area non sono ammessi altri tipi di materiali.

Gli sporti di gronda non dovranno essere superiori a cm. 30. I cornicioni dovranno essere di tipo sagomato ed in ogni caso dovranno essere rispettate in merito alle finiture le disposizioni di cui all'Art.2.4 delle presenti norme, ivi compreso l'obbligo di adeguare in tal senso l'esistente incongruo.

- È ammessa la formazione di nuove recinzioni delle aree private esclusivamente con pali in legno non lavorati di altezza non superiore a ml. 0.90, raccordati con fili metallici, ed infissi al suolo senza basi in calcestruzzo.

Ammesse cancellate in ferro battuto di foggia tradizionale.

- Sono consentiti interventi di miglioramento della viabilità esistente e la realizzazione di nuove strade finalizzate solo ed esclusivamente alla meccanizzazione dei fondi o al collegamento di fabbricati isolati.

- Ai fini dell'applicazione dell'Art.33.7.2 della Normativa del PUC non è ammessa la realizzazione di strutture produttive.

CAPO V

ART.16

ORGANISMI TERRITORIALI APPARTENENTI AGLI AMBITI CON CARATTERISTICHE DI NUCLEI ISOLATI NI. REGIME NORMATIVO CONSOLIDAMENTO CO. NI-CO.

Le zone NI rappresentano i nuclei rurali e corrispondono a quelle individuate nella zonizzazione del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico come zone NI con regime CO.

Si tratta di tessuti storici qualificati da tutelare, attraverso interventi di recupero che mantengano inalterati i connotati originari, nell'obiettivo di adattare le singole unità immobiliare alle odierne esigenze abitative senza alterarne le caratteristiche architettoniche.

In tali ambiti la nuova edificazione ha la funzione di consolidare i tessuti esistenti.

NI-CO: con gli indirizzi della sezione 1° disposizioni generali di cui all'Art.41 titolo 3° capo 2° degli atti normativi del PTCP.

PRESCRIZIONI GENERALI DEGLI AMBITI NI-CO

Nel disposto di cui al Capo I Art.1 sono ammessi i seguenti interventi:

- a) 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 quantitativamente limitate ed in ogni caso interrate o poste sotto traccia;
- b) la realizzazione e sostituzione di cabine elettriche, di armadi per impianti. Questi dovranno essere il più possibile contenuti nelle dimensioni e 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;
- c) la posa di elementi di arredo e di illuminazione degli spazi pubblici e privati. Questi dovranno uniformarsi alle caratteristiche architettoniche del luogo;
- d) 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;
- e) gli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche;
- f) l'installazione di tende e insegne, secondo i caratteri tipologici dei luoghi previo parere della Commissione Edilizia Integrata;
- g) la realizzazione di pergolati che dovranno essere realizzati secondo le norme della Struttura del PUC;
- h) 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;
- i) la zoccolatura in ardesia con ganci metallici fino ad un'altezza massima di ml. 0.80, solo nei casi in cui la tipologia edilizia lo ammetta. Diversamente intonaco strollato o dipinto nel caso di facciate decorate;
- j) fedele ripresa di elementi pittorici di facciata qualora riconoscibili. Diversamente non è consentito realizzarne in quegli edifici che ne erano privi prima dell'intervento; questi saranno trattati in monocromia;

Modalità di intervento:

- le murature dovranno mantenere le loro caratteristiche originarie. Se in pietra potranno essere intonacate senza punti di lista o essere mantenute faccia a vista. In particolare le facciate in pietra di particolare pregio con corsi regolari e angolari dovranno essere conservate;
- l'intonaco deve essere eseguito in arenino tradizionale senza punti di lista, esclusivamente tinteggiato con colori nella gamma delle terre e nella gamma dei colori tradizionali delle zone. E' vietato l'uso di pitture plastiche, corrugamenti artificiali e tinte coprenti in genere;
- non sono consentiti rivestimenti parziali e/o inserimenti in pietra, travertino o ceramica.

SCALE ESTERNE GRADINI, SOGLIE DAVANZALI E PORTALI

Se storicamente connotati di pregio sotto l'aspetto tipologico, è vietata la loro asportazione e/o sostituzione.

Se privi di valore in caso di sostituzione, è prescritto l'uso di materiali quali la pietra locale l'ardesia o l'arenaria.

APERTURE

Nei prospetti fronteggianti le principali strade non è in genere ammessa l'apertura di nuove bucaure e segnatamente rotonde, a nastro o di altra forma atipica, ne' la loro modifica.

Sono fatti salvi i casi seguenti:

- a) interventi di adeguamento igienico-sanitario, finalizzato anche alla migliore fruibilità degli ambienti. In tal caso è possibile l'apertura di nuove bucaure le cui dimensioni dovranno essere comprese in ml. 1.20 di larghezza e ml. 1.80 di altezza e;lo spostamento verticale od orizzontale nelle dimensioni e forme originali, mantenendo gli allineamenti ed i fili preesistenti. Gli spostamenti consentiti non dovranno superare i ml. 0.50 in senso verticale e orizzontale. Ai piani terra, onde favorire le funzioni interne è ammessa la modifica delle bucaure solo ed esclusivamente, qualora le bucaure stesse non siano pregio. In tal caso l'allargamento è ammesso fino ad un massimo di ml. 2.00. L'allargamento, qualora la bucaura sia posta sull'asse delle bucaure soprastanti, dovrà essere simmetrico su entrambi i lati. Nel caso di preesistenti asimmetrie l'allargamento dovrà favorire la ricucitura delle simmetrie, mentre se l'asimmetria è un valore, esaltarla;
- b) le riaperture di antiche bucaure delle quali emergano tracce;
- c) l'apertura di nuove bucaure che abbiano funzione di riequilibrio del fronte da attuarsi nelle stesse dimensioni delle esistenti.

E' prescritto l'uso dell'ardesia per gli stipiti e le piane delle porte. E' ammesso l'arenino nei sopraporta.

SERRAMENTI ESTERNI

- a) Le porte di ingresso degli atrii delle scale per abitazioni, così come le porte di ingresso ai fondi e ai magazzini non possono essere sostituite quando sono d'epoca. In tal caso devono essere restaurate, o ricostruite fedelmente 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 vietati in materiale plastico tinta legno;
- c) è vietato anche l'impiego di portoncini in legno perlinato e di porte vetrate a quadretti dette "all'inglese";

- d) 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;
- e) Sono vietate le porte a scorrimento tipo saracinesca o i cancelli estensibili;
- f) le porte di ingresso ai negozi e le vetrine sono ammesse in cristallo tipo "securit" con struttura esigua in legno, ferro o alluminio verniciato a caldo. I colori saranno esclusivamente il verde scuro, il nero o il grigio nella tonalità dell'ardesia. Non sono ammesse alte colorazioni;
- g) gli stipiti delle aperture e le architravi dovranno essere in ardesia, pietra o intonaco. Non sono ammessi altri materiali;
- h) le chiusure delle finestre dovranno rispettare le seguenti caratteristiche:
 - il telaio fisso dovrà essere alloggiato circa alla mezzera del muro o filo interno in modo che le ante mobili vetrate in posizione chiusa siano sottomesse rispetto al filo di facciata;
 - il telaio fisso e il telaio mobile saranno in legno verniciato bianco o trattato con impregnante idrofugo. Sono ammessi 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;
 - anche se è preferibile l'uso degli "scuri" interni è ammesso l'uso di persiane "alla genovese". Queste dovranno essere del tipo tradizionale in legno o alluminio verniciato verde scuro, sono vietati i serramenti in alluminio anodizzato. Non sono ammesse gli avvolgibili ed i serramenti a scorrimento esterno.

COPERTURE

- a) Dovranno essere a due o quattro acque;
- 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 esistenti l'uso dell'ardesia è prescrittivo soltanto per la riquadratura dei 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) è consentito l'uso di materiali trasparenti solo ed esclusivamente qualora sia dimostrata l'effettiva necessità di proteggere un pozzo luce;
- e) i comignoli saranno di preferenza in muratura o pietra con copertura in ardesia; sono tuttavia ammessi quelli prefabbricati in cotto, e metallo rivestito. Sono vietati quelli in fibrocemento.

INTERVENTI SULL'EDIFICATO.

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Volti alla valorizzazione dei valori compositivi propri della tradizione e del linguaggio locale, talché il recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti di quanto previsto dall'Art.33.6 della Normativa del PUC, e tenuto conto delle metodologie indicate all'Art.28 della presente disciplina, dovrà avvenire nel rispetto di quanto di seguito espresso.

Nella ipotesi di recupero di edifici a schiera, Art.28.1 (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.28.1 (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.28.1 (A4) della presente disciplina, la ricomposizione dovrà tendere al mantenimento dei caratteri dell'insediamento o dell'edificio, evitando aggiunte artificiali e semplificazioni strutturali o tipologiche. Se sono presenti manufatti impostati su diversi livelli di fascia, questa caratteristica dovrà essere mantenuta.

Si ritengono pertinenti all'ambito IS le indicazioni relative ai materiali contenute nell'Art.2.4 della presente disciplina specificando che per le coperture gli sporti di gronda non dovranno essere superiori a cm. 30.

INTERVENTI 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 evidenziati la funzione d'uso attribuita, secondo le indicazioni e i materiali ammessi nei predetti articoli della Struttura.

È ammessa la realizzazione di vani interrati destinati a funzioni accessorie e/o pertinenziali secondo i contenuti dell'Art.4.18 della Normativa del PUC, 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.

INTERVENTI SULLE AREE SCOPERTE

La zona interessata dalla costruzione del fabbricato in funzione di presidio, laddove ammessa, 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. 2.00 in scavo o in riporto interessanti una superficie maggiore di mq. 20. 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.4.22 della Normativa del PUC.

Per i riporti relativi alle sistemazioni esterne non potrà essere superato il 30% del volume di progetto.

ART.16.1
NI-CO 1.
SAN BERNARDO.

L'ambito NI-CO 1 di S. Bernardo contiene al suo interno diversi nuclei frazionali, il contesto è di alto valore paesistico in quanto l'ambito è visibile da diversi punti del territorio comunale.

Il sistema insediato di NI-CO 1 è caratterizzato da un sistema edilizio di crinale.

L'abitato si sviluppa in parte lungo la strada che da località Fabbrica conduce a S. Bernardo, con il primo tratto edificato che si sviluppa all'interno dell'ambito IS-MA, mentre il nucleo NI-CO 1 contiene l'abitato di S. Bernardo e di Fontane.

Il completamento del nucleo di S. Bernardo dovrà avvenire lungo la linea di crinale in prosecuzione dell'abitato ed in alcune porzioni interne al nucleo negli spazi vuoti ineditati.

Gli edifici dovranno essere realizzati sui due lati della strada all'interno di una fascia di larghezza non superiore a ml. 20.

E' previsto il completamento della viabilità che da San Bernardo si dovrà collegare con l'abitato vicino a rio Staffora e lungo tale viabilità di previsione, potranno essere edificati gruppi di edifici a schiera composti da un minimo di tre e un massimo di quattro unità immobiliari con un minimo di due e un massimo di tre piani.

MODELLI EDILIZI CONSIGLIATI: ME5, ME15, ME16, per gli edifici finalizzati al completamento di porzioni inedificate e gli schemi aggregativi MA1 e MA2 per il completamento lungo le direttrici di crinale.

Ai fini dell'applicazione dell'Art.33.7.2 della Normativa del PUC valgono le seguenti disposizioni: è ammessa la realizzazione di strutture produttive al servizio dei fondi, nel limite massimo di mq. 300 solo ed esclusivamente nelle aree indicate come potenziali APA nella cartografia allegata.

ART.16.2
NI-CO 2.
CASCINE DI SOTTO, CASCINE DI SOPRA.

All'ambito NI-CO 2 appartengono i due nuclei di Cascine di Sotto e Cascine di Sopra.

Si tratta di due nuclei di versante sviluppatasi lungo le strade che li collegano, i due nuclei sono contigui ma presentano un distacco libero da costruzioni che dovrà essere mantenuto.

L'edificazione di nuova previsione lungo i tratti stradali esistenti avrà le seguenti caratteristiche: potranno essere edificati gruppi di edifici a schiera o isolati composti da una e un massimo di tre unità immobiliari con un minimo di due e un massimo di tre piani.

MODELLI EDILIZI CONSIGLIATI: ME5, ME15, ME16, per gli edifici finalizzati al completamento di porzioni inedificate e gli schemi aggregativi MA1 e MA2 per il completamento lungo le direttici di crinale.

Ai fini dell'applicazione dell'Art.33.7.2 della Normativa del PUC valgono le seguenti disposizioni: è ammessa la realizzazione di strutture produttive al servizio dei fondi, nel limite massimo di mq. 300 solo ed esclusivamente nelle aree indicate come potenziali APA nella cartografia allegata.

ART.16.3
NI-CO 3.
LOTO.

All'ambito NI-CO 3 appartiene il nucleo di Loto, che si sviluppa lungo la viabilità, si attesta sulla linea di crinale articolandosi a mezzacosta ortogonalmente ad essa. Gli interventi previsti dovranno assecondare lo sviluppo laterale del nucleo, attestarsi sulla viabilità esistente principale e secondaria e disporsi con il lato corto ortogonale alle curve di livello.

Potranno essere edificati edifici a schiera composti da un massimo di due unità immobiliari con non meno di due e non più di tre piani.

MODELLI EDILIZI CONSIGLIATI: ME5, ME15, ME16, per gli edifici finalizzati al completamento di porzioni inedificate e gli schemi aggregativi MA1 e MA2 per il completamento lungo le direttici di crinale.

Ai fini dell'applicazione dell'Art.33.7.2 della Normativa del PUC valgono le seguenti disposizioni: non è ammessa la realizzazione di strutture produttive al servizio dei fondi.

ART.16.4
NI-CO 4.
MONTEDOMENICO.

All'ambito NI-CO 4 appartiene il sistema edificato di Montedomenico, dove sono riconoscibili tre nuclei edificati: più compatti quelli disposti sui crinali e a carattere più prossimo all'IS la parte edificata di saldatura tra i due insediamenti principali.

La tendenza in atto è quindi la saldatura dei due tessuti lungo la linea di crinale.

L'obiettivo è mantenere inalterata la situazione in atto prevedendo alcune trasformazioni nelle zone prossime ai due insediamenti principali, in particolare, nelle zone prossime alla viabilità esistente, riconoscendo un ruolo di presidio alle restanti parti del territorio prossimo alle IS-MA di cornice.

Nei due punti ove è prevista la possibilità di edificare, gli edifici potranno disporsi assecondando l'andamento dei versanti ed è preferibile ma non prescrittiva la disposizione con il lato corto ortogonale alle curve di livello.

Gli edifici potranno essere anche di tipo isolato non è prescrittivo il ricorso alla tipologia a schiera, se si ricorrerà alla schiera, questa dovrà essere composta da un massimo di tre corpi con un minimo di due e un massimo di tre piani.

Nella rimanente porzione dell'ambito a distanza non superiore di ml. 50 dalle strade dovrà essere osservata una distanza tra edifici esistenti e di nuova previsione non inferiore a ml. 30 con le disposizioni metodologiche dell'IS-MA più vicina.

MODELLI EDILIZI CONSIGLIATI: ME5, ME15, ME16, per gli edifici finalizzati al completamento di porzioni inedificate e gli schemi aggregativi MA1 e MA2 per il completamento lungo le direttici di crinale.

Ai fini dell'applicazione dell'Art.33.7.2 della Normativa del PUC valgono le seguenti disposizioni: è ammessa la realizzazione di strutture produttive al servizio dei fondi, nel limite massimo di mq. 300 solo ed esclusivamente nelle aree indicate come potenziali APA nella cartografia allegata.

ART.16.5
NI-CO 5.
VILLA TASSANI.

L'ambito NI-CO 5 contiene al suo interno il nucleo frazionale di villa Tassani. Il contesto di riferimento è il crinale che lo congiunge con i nuclei di Rovereto e Vignolo.

Il sistema insediato di NI-CO 5 è caratterizzato da tipologie edilizie di crinale con l'abitato che si sviluppa in parte lungo la strada che da Santa Vittoria congiunge Rovereto, Tassani e Cardini nel comune di Casarza Ligure.

Il completamento del nucleo di Villa Tassani dovrà avvenire nelle due posizioni individuate in prosecuzione dell'abitato ed in alcune porzioni interne al nucleo negli spazi vuoti inedificati.

Potranno essere edificati gruppi di edifici a schiera composti da un minimo di tre e un massimo di quattro unità immobiliari con un minimo di due e un massimo di tre piani.

Gli edifici dovranno essere realizzati nel primo plesso nello spazio compreso all'interno del tornante.

MODELLI EDILIZI CONSIGLIATI: ME5, ME15, ME16, per gli edifici finalizzati al completamento di porzioni inedificate e gli schemi aggregativi MA1 e MA2 per il completamento lungo le direttici di crinale.

Ai fini dell'applicazione dell'Art.33.7.2 della Normativa del PUC valgono le seguenti disposizioni: non è ammessa la realizzazione di strutture produttive al servizio dei fondi.

ART.16.6
NI-CO 6.
TRIGOSO.

Il sistema NI-CO 6, quale ambito prossimo all'abitato, è sottoposto alla disciplina di cui alla Normativa del PUC che per i singoli interventi previsti detta anche le regole paesistiche.

CAPO VI
ART.17
INSEDIAMENTI DIFFUSI CON REGIME DI MODIFICABILITÀ DI TIPO “A”.
ID-MO-A.

Rappresentano quelle strutture del territorio caratterizzate da forti elementi di discontinuità del tessuto edilizio con caratteri che tendono spesso ad avvicinarle alla classificazione TU.

ID-MO-A: con gli indirizzi della sezione 1° disposizioni generali di cui all'Art.46 titolo 3° capo 2° degli atti normativi del PTCP..

Nella Struttura del PUC gli ambiti degli insediamenti diffusi vengono puntualmente classificati a livello di complessi edilizi distinti per caratteri di omogeneità:

Ad esempio è riconoscibile all'interno dell'ambito ID-MO-A.1 una struttura territoriale dove gli insediamenti a carattere residenziale formano un tessuto privo di elementi critici dove l'obiettivo pianificatorio è il completamento.

Diversamente è riconoscibile all'interno degli ambiti ID-MO-A 2, 3, 4) una struttura con forti caratteri di disomogeneità derivante dalla presenza di impianti e strutture a diversa valenza e connotazione;

E'altresì riconoscibile una zona di forte criticità nelle aree poste a margine della sede autostradale dove sono presenti diverse funzioni da quella residenziale a quella produttiva cantieristica.

ART.17.1
ID-MO-A.1, ID-MO-A.2, ID-MO-A.3, ID-MO-A.4.

Per i territori ricadenti nelle zone ID-MO-A. 1, 2, 3, 4, 5, tenuto conto del disposto di cui al Capo I Art.1, la disciplina paesistica degli ambiti di conservazione e di riqualificazione e dei distretti di trasformazione è contenuta nella disciplina della Struttura del PUC, mentre nelle restanti porzioni, appartenenti ai territori di presidio ambientale, si dovrà applicare la presente disciplina.

La lunghezza delle strade di accesso private relative agli interventi di nuova costruzione non potrà essere superiore a ml. 50, 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 un volume superiore a mc. 300 se di tipo monofamiliare. Volumetrie superiori sono ammesse nel caso di edifici plurifamiliari con struttura tipologica a schiera.

La pianta dell'edificio dovrà essere di forma regolare.

Le coperture dovranno essere a due o quattro falde.

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;
- consolidamento di nuclei composti da almeno due fabbricati;
- utilizzo della stessa viabilità di accesso;

tali distanze potranno essere ridotte a ml. 10.00.

Per i riporti relativi alle sistemazioni esterne non potrà essere superato il 30% del volume di progetto.

Nell'ambito ID-MO-A.1 la zona destinata alla funzione di presidio in località Sant'Anna. per il rilevante peso paesistico è inedificabile.

Nell'ambito ID-MO-A.2 non è ammessa la edificazione in funzione di presidio.

Nell'area di ID-MO-A2 appartenente al nucleo di San Bartolomeo sono previsti gli interventi del distretto di trasformazione denominato TRZ-1. e per l'ambito AR(B2/12) secondo la disciplina delle norme di conformità e congruenza

MODELLI EDILIZI CONSIGLIATI: ME5, modelli aggregativi MA1 ed MA2.

Nell'ambito ID-MO-A.3, non è ammessa la edificazione in funzione di presidio.

Nell'ambito ID-MO-A.4 il limite volumetrico per singola unità immobiliare è di mc. 300.

MODELLI EDILIZI CONSIGLIATI: ME5, ME15, ME16.

Ai fini dell'applicazione dell'Art.33.7.2 della Normativa del PUC valgono le seguenti disposizioni:
è ammessa la realizzazione di strutture produttive al servizio dei fondi, nel limite massimo di mq. 900 solo ed esclusivamente nelle aree indicate come potenziali APA nella cartografia allegata.

CAPO VII

ART.18

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 connotati da discontinuità del tessuto.

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 I 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.

La lunghezza delle strade di accesso private relative agli interventi di nuova costruzione non potrà essere superiore a ml. 100, 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 un volume superiore a mc. 400 se saranno di tipo monofamiliare. Sono ammesse volumetrie superiori nel caso di realizzazione di edifici plurifamiliari a schiera e comunque composti da non più di tre piani.

La pianta dell'edificio dovrà essere di forma regolare.

Le coperture dovranno essere ad due o quattro falde.

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;
- consolidamento di nuclei composti da almeno due fabbricati;
- utilizzo della stessa viabilità di accesso;

tali distanze potranno essere ridotte a ml. 10.00.

Il rispetto della maggiore distanza è invece tassativo in una fascia di ml. 30 a margine degli ambiti IS-MA 7-5 e IS-MA 7-6 nonché dalla porzione di ANI-MA posta tra IS-MA 7-6 e IS-MA 10-2.

Nell'ambito ID-MA la volumetria massima per singola unità immobiliare di mc. 400.

MODELLI EDILIZI CONSIGLIATI: ME5, ME15, ME16.

Ai fini dell'applicazione dell'Art.33.7.2 della Normativa del PUC valgono le seguenti disposizioni: è ammessa la realizzazione di strutture produttive al servizio dei fondi, nel limite massimo di mq. 300 solo ed esclusivamente nelle aree indicate come potenziali APA nella cartografia allegata.

INTERVENTI SULL'EDIFICATO.

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Volti alla valorizzazione dei valori compositivi propri della tradizione e del linguaggio locale, talché il recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti di quanto previsto dall'Art.33.6 della Normativa del PUC, e tenuto conto delle metodologie indicate all'Art.28 della presente disciplina, dovrà avvenire nel rispetto di quanto di seguito espresso.

Nella ipotesi di recupero di edifici a schiera, Art.28.1 (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.28.1 (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.28.1 (A4) della presente disciplina, la ricomposizione dovrà tendere al mantenimento dei caratteri dell'insediamento o dell'edificio, evitando aggiunte artificiali e semplificazioni strutturali o tipologiche. Se sono presenti manufatti impostati su diversi livelli di fascia, questa caratteristica dovrà essere mantenuta.

Si ritengono pertinenti all'ambito IS le indicazioni relative ai materiali contenute nell'Art.2.4 della presente disciplina specificando che per le coperture gli sporti di gronda non dovranno essere superiori a cm. 30.

INTERVENTI 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 evidenziati la funzione d'uso attribuita, secondo le indicazioni e i materiali ammessi nei predetti articoli della Struttura.

È ammessa la realizzazione di vani interrati destinati a funzioni accessorie e/o pertinenziali secondo i contenuti dell'Art.4.18 della Normativa del PUC, 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.

INTERVENTI SULLE AREE SCOPERTE

La zona interessata dalla costruzione del fabbricato in funzione di presidio, laddove ammessa, 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. 2.00 in scavo o in riporto interessanti una superficie maggiore di mq. 20. 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.4.22 della Normativa del PUC.

Per i riporti relativi alle sistemazioni esterne non potrà essere superato il 25% del volume di progetto.

CAPO VIII

ART.19

INSEDIAMENTI DIFFUSI CON REGIME DI CONSERVAZIONE.

ID – CE.

ID-CE: con gli indirizzi della sezione 1° disposizioni generali di cui all'Art.43 titolo 3° capo 2° degli atti normativi del PTCP.

Sono rappresentati dall'insediamento a carattere diffuso di villa Ginestra e dalla zona residenziale a villini e aree libere circostanti prospiciente la Baia del Silenzio. Si tratta di contesti insediati che formano un insieme paesistico di notevole pregio ambientale, sia sotto l'aspetto architettonico, che paesistico.

Infatti nel territorio sotteso dai due ambiti ID-CE i rapporti tra ambiente costruito e spazi liberi originano un congruo equilibrio paesistico.

INTERVENTI AMMESSI

Tenuto conto del Capo I Art.1, posto che in tali ambiti è vietato modificare in maniera percepibile sia gli edifici che le aree circostanti ed è vietata la costruzione di nuovi edifici, la disciplina ammette che:

- le pavimentazioni esterne a fabbricati, dovranno essere limitate e realizzate con caratteri e materiali già presenti nell'ambito.
- I fabbricati esistenti recuperabili laddove ammesso dalla Normativa di PUC, dovranno adeguarsi ai modelli tipologici della tradizione locale.
Sugli edifici isolati gli incrementi ammessi saranno solo in orizzontale e non maggiori di mc. 90 valutati ai soli fini paesistici (metodo di calcolo geometrico) cioè computando anche i volumi delle coperture e degli eventuali movimenti di terra in riporto.
Nel caso di fabbricati con tipologia a schiera il limite dell'incremento ammissibile è elevato a mc. 120, comunque conservando le articolazioni altimetriche dei singoli elementi della schiera in quanto, non è ammessa l'unificazione allo stesso livello delle coperture di due elementi contigui di schiera aventi originaria altezza diversificata.
Le coperture dovranno essere a due acque o a padiglione, con manto esclusivamente in ardesia o cotto, considerato che per la rilevante visibilità dell'area non sono ammessi altri tipi di materiali.
Gli sporti di gronda non dovranno essere superiori a cm. 30. I cornicioni dovranno essere di tipo sagomato ed in ogni caso dovranno essere rispettate in merito alle finiture le disposizioni di cui all'Art.2.4 delle presenti norme, ivi compreso l'obbligo di adeguare in tal senso l'esistente incongruo.
- È ammessa la formazione di nuove recinzioni delle aree private esclusivamente con pali in legno non lavorati di altezza non superiore a ml. 0.90, raccordati con fili metallici, ed infissi al suolo senza basi in calcestruzzo.
Ammesse cancellate in ferro battuto di foggia tradizionale.
- Sono consentiti interventi di miglioramento della viabilità esistente e la realizzazione di nuove strade finalizzate solo ed esclusivamente alla meccanizzazione dei fondi o al collegamento di fabbricati isolati.
- Ai fini dell'applicazione dell'Art.33.7.2 della Normativa del PUC non è ammessa la realizzazione di strutture produttive.

CAPO IX
ART.20
NUCLEI ISOLATI REGIME DI MANTENIMENTO.
NI-MA.

Per tale ambito si applica il regime del mantenimento, con gli indirizzi della sezione 1° disposizioni generali di cui all' Art.40 titolo 3° capo 2° degli atti normativi del PTCP.

All'ambito appartiene il nucleo di Villa Rovereto il quale con il circostante ambito IS-MA 10 costituisce un elemento di coronamento della valle del Gromolo di valore storico- ambientale.

La disciplina relativa all'ambito NI-MA non consente interventi di nuova edificazione, ma unicamente interventi tendenti alla ricomposizione tipologica, qualitativa e quantitativa dei fabbricati esistenti nei limiti della disciplina del PUC, talché gli interventi previsti, avranno esclusivamente la funzione di ricomporre e ricondurre la tipologia dei fabbricati ai caratteri propri della zona.

Poiché l'ambito presenta carenze di tipo strutturale, sarà ammessa la modifica di limitate parti di territorio al fine di dotare la zona delle necessarie infrastrutture per la sosta e di quelle opere che si rendessero necessarie per garantire i necessari collegamenti con il nucleo.

In ogni caso gli spazi di sosta dovranno assecondare la morfologia del terreno ed i muri di contenimento avere un'altezza massima di ml. 2.00. Sono auspicabili soluzioni che prevedano la realizzazione di più muri di fascia.

INTERVENTI AMMESSI
(in conformità al Capo I Art.1)

Miglioramento dell'accessibilità: attuata attraverso il miglioramento della viabilità esistente.

È ammessa nelle pertinenze di edifici esistenti e solo in continuità ad essi, la realizzazione di vani interrati destinati a funzioni accessorie e/o pertinenziali a condizione che:

- abbiano superficie utile inferiore a mq. 20;
- non sia necessario lo sbancamento per spessori superiori a ml. 2.50;
- il manufatto al termine dei lavori risulti completamente interrato salvo un solo lato;
- l'eventuale apertura non superi i ml. 2.30;
- i serramenti sia realizzati esternamente in doghe di legno trattate al naturale di larghezza non inferiore a cm. 40.

Lateralmente al manufatto non dovranno realizzarsi muri di contenimento terra, ma eventuali interventi di sistemazione dovranno essere accompagnati da mascherature effettuate con tecniche di ingegneria naturalistica. Le coperture dovranno integrare le fasce precedentemente modificate e sulla copertura dovrà essere posto uno strato di terreno vegetale.

I fabbricati esistenti potranno essere recuperati anche a fini residenziali. Non ammessi interventi di ampliamento volumetrico al solo fine del recupero tipologico dei fabbricati e, limitatamente al recupero dei valori compositivi propri della tradizione e del linguaggio locale.

Tali incrementi volumetrici saranno ammessi lateralmente e gli interventi saranno assentibili solo se il progetto prevede la completa ricomposizione con l'adeguamento dei fabbricati in contrasto con l'ambiente ai modelli tipologici indicati dal P.U.C..

Nel caso di edifici isolati potranno essere assentiti incrementi volumetrici fino a mc. 90 valutati ai soli fini paesistici (con metodo di calcolo geometrico) cioè computando anche i volumi delle coperture e degli eventuali movimenti di terra in riporto.

Nel caso di interventi interessanti fabbricati con tipologia a schiera il limite dell'incremento ammissibile è elevato a mc. 120.

La ricomposizione dovrà prevedere coperture a due acque o a padiglione, con manto esclusivamente in ardesia o cotto in quanto per la rilevante visibilità dell'area non sono ammessi altri tipi di coperture.

Su edifici a schiera, dovranno comunque essere conservate le articolazioni altimetriche dei singoli elementi della schiera poiché non è ammessa l'unificazione allo stesso livello delle coperture di due elementi contigui di schiera aventi originaria altezza diversificata.

Gli sporti di gronda non dovranno essere superiori ai cm. 30, i cornicioni dovranno essere di tipo sagomato ed in ogni caso rispettate le disposizioni in merito alle finiture di cui all'Art.2.4 delle presenti norme.

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

Gli interventi di recupero dovranno modificare anche le finiture (serrande di box, tapparelle, gronde e pluviali non in rame, ecc.), qualora incongrue.

È ammessa la formazione di nuove recinzioni delle aree private esclusivamente con pali in legno non lavorati altezza non superiore a ml. 1.20, raccordati con fili metallici, in fissi al suolo senza basi in calcestruzzo.

Non sono ammessi interventi sulla morfologia delle aree scoperte comportanti variazioni rispetto allo stato attuale superiori a m. 2.00 in scavo o in riporto e di superficie a mq. 20 purché l'indispensabilità sia adeguatamente motivata.

Tali interventi sulla morfologia dei terreni non dovranno comportare la realizzazione di opere di livellamento realizzate con materiali quali calcestruzzo, asfalto o altri materiali.

I limiti di cui al punto precedente non operano nel caso di interventi di pubblica utilità.

CAPO X
ART.21
PARCHI URBANI.

Nel territorio comunale è presente un ambito appartenente alla classificazione PU Parchi Urbani.

Si tratta del parco di Villa Rimassa e dell'insediamento limitrofo alla chiesa di S. Stefano del Ponte.

Per tale ambito si applica il regime della conservazione, con gli indirizzi della sezione 1° disposizioni generali di cui all'Art.36 titolo 3° capo 2° degli atti normativi del PTCP.

In particolare si ritiene di formulare per la zona di Santo Stefano al Ponte un giudizio positivo della situazione in atto, traducendo l'indirizzo pianificatorio in interventi sull'arredo, che conservino inalterati gli elementi che costituiscono e caratterizzano l'ambito in parola.

Per ciò che attiene il parco di Villa Rimassa l'indirizzo è sostanzialmente rivolto alla conservazione dell'attuale assetto con le indicazioni di cui all'Art.21.5 della Normativa del PUC e del Capitolo 19.4.2 della Descrizione Fondativa.

CAPO XI
ART.22
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 le quali hanno tutt'oggi potenziali margini di crescita.

Per gli ambiti di riqualificazione, tenuto conto di quanto disposto dal Capo I 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.

La lunghezza delle strade di accesso private relative agli interventi di nuova costruzione non potrà essere superiore a ml. 100, 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, a pianta regolare e con copertura a due o quattro falde, non potranno superare i due piani e non potranno avere un volume superiore a mc. 300.

MODELLI EDILIZI CONSIGLIATI: ME5, ME15, ME16.

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;
- consolidamento di nuclei composti da almeno due fabbricati;
- utilizzo della stessa viabilità di accesso;

tali distanze potranno essere ridotte a ml. 10.00.

Per i riporti relativi alle sistemazioni esterne non potrà essere superato il 25% del volume di progetto.

Ai fini dell'applicazione dell'Art.33.7.2 della Normativa del PUC valgono le seguenti disposizioni: è ammessa la realizzazione di strutture produttive al servizio dei fondi, nel limite massimo di mq. 300 solo ed esclusivamente nelle aree indicate come potenziali APA nella cartografia allegata.

INTERVENTI SULL'EDIFICATO.
INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Volti alla valorizzazione dei valori compositivi propri della tradizione e del linguaggio locale, talché il recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti di quanto previsto dall'Art.33.6 della Normativa del PUC, e tenuto conto delle metodologie indicate all'Art.28 della presente disciplina, dovrà avvenire nel rispetto di quanto di seguito espresso.

Nella ipotesi di recupero di edifici a schiera, Art.28.1 (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.28.1 (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.28.1 (A4) della presente disciplina, la ricomposizione dovrà tendere al mantenimento dei caratteri dell'insediamento o dell'edificio, evitando aggiunte artificiali e semplificazioni strutturali o tipologiche. Se sono presenti manufatti impostati su diversi livelli di fascia, questa caratteristica dovrà essere mantenuta.

Si ritengono pertinenti all'ambito IS le indicazioni relative ai materiali contenute nell'Art.2.4 della presente disciplina specificando che per le coperture gli sporti di gronda non dovranno essere superiori a cm. 30.

INTERVENTI 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 nei predetti articoli della Struttura.

È ammessa la realizzazione di vani interrati destinati a funzioni accessorie e/o pertinenziali secondo i contenuti dell'Art.4.18 della Normativa del PUC, 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 inerbato 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.

INTERVENTI SULLE AREE SCOPERTE

La zona interessata dalla costruzione del fabbricato in funzione di presidio, laddove ammessa, 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. 2.00 in scavo o in riporto interessanti una superficie maggiore di mq. 20. 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.4.22 della Normativa del PUC.

Per i riporti relativi alle sistemazioni esterne non potrà essere superato il 25% del volume di progetto.

CAPO XII

ART.23

AREE NON ANTROPIZZATE DI ELEVATO VALORE PAESISTICO.

Sono le zone prevalentemente boscate ANI-MA e ANI-CE, localizzate per lo più in corrispondenza delle aree cacuminali e in prossimità delle zone IS-MA.

ART.24

INTERVENTI AMMESSI NELLE AREE NON ANTROPIZZATE DI ELEVATO 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.
- Nella zona ANI-MA-1 sono consentite strutture connesse al tempo libero. E' ammessa per una fascia di ml. 100 sul confine tra IS-MA-5.2 e ANI-MA-1 nelle aree classificate APA la realizzazione di fabbricati in funzione APA. Cio' consente di trasferire la Superficie Coperta in funzione APA da IS-MA-5.2 a ANI-MA-1. Per accedere al fabbricato produttivo si dovranno utilizzare le strade e gli accessi esistenti. Dovra' essere previsto il risanamento delle superfici boscate entro un raggio di ml. 50 dal fabbricato, prevedendo la piantumazione di alberature ed essenze compatibili risultanti da indagine redatta da agronomo.
 - Nella zona ANI-MA-2 sono ammessi solo gli interventi volti alla valorizzazione dei percorsi storici ed alla fruizione collettiva del territorio.

In ANI-MA-1, ANI-MA-2 e nelle altre parti del territorio indicate con la sigla ANI-MA-3 e ANI-MA-4 gli interventi non devono comunque alterare in maniera paesisticamente ravvisabile lo stato dei luoghi e la morfologia del terreno.

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

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.

Il progetto dovrà prevedere le opere per lo smaltimento delle acque meteoriche nonché opere di riqualificazione ambientale.

Gli scavi e i rilevati andranno obbligatoriamente risistemati con opere di contenimento del terreno da verificare caso per caso in funzione delle caratteristiche del pendio.

Le scarpate dovranno avere pendenza non superiore al 60% ed essere inerbite e piantumate con essenze proprie della zona.

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

E' consentita la realizzazione degli impianti DI di cui all'Art.12.9 delle Norme di Conformita' e di Congruenza, nei siti all'uopo individuati nella cartografia di Piano.

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

INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI

Gli interventi sugli edifici esistenti, qualificabili di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia leggera con gli ampliamenti previsti dalla normativa di P.U.C. si attuano secondo le norme di cui all'Art.2.4.

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:
 - i 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.

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.

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.

ART.25 **BOSCHI RADI E BOSCHI CONSOLIDATI.** **ANI-CE.**

Nelle zone ANI-CE del P.T.C.P. dove sono ricomprese aree boschive, prati, pascoli e praterie, l'obiettivo è quello di mantenere sostanzialmente inalterate le caratteristiche della zona.

In tali zone non è consentita la costruzione di nuovi edifici, aprire nuove strade nonché tutte quelle opere che alterino in maniera paesisticamente percettibile lo stato dei luoghi e la morfologia del terreno, fatti salvi gli interventi funzionali alle opere di forestazione.

Sugli edifici esistenti gli interventi consentiti dalla Normativa del PUC dovranno attenersi alle disposizioni di cui all'Art.2.4 delle presenti norme.

Nelle zone di che trattasi è vietato qualsiasi intervento che possa innescare o favorire processi di degrado quali movimenti terra e alterazioni del manto erboso delle praterie o del sottobosco. Tali interventi, se assolutamente necessari, sono sottoposti al preventivo parere dell'autorità Comunale e dell'autorità Forestale.

Costituiscono eccezione l'eventuale taglio di singoli esemplari deperenti o pericolanti, il taglio di tronchi o rami disseccati e di arbusti per soddisfare le esigenze del fondo e dei poderi annessi.

Nelle zone boscate percorse dal fuoco è assolutamente vietato compiere opere se non quelle relative al riassetto morfologico e idrico di rimboschimento e della eventuale recinzione totale o parziale.

ART.25.1
PRESCRIZIONI RELATIVE ALL'ASSETTO VEGETAZIONALE.

Per i boschi di conifere termofile, frutto di rimboschimento più o meno recenti che hanno generato ecosistemi semplificati ed impoveriti e ad altissimo rischio di incendio, per il loro recupero 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);
- c) 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;
- d) 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;
- e) nei rimboschimenti è vietato l'uso di piante infestanti (Alanto Robinia);
- f) 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;
- g) 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.

ART.26
ATTREZZATURE E IMPIANTI REGIME NORMATIVO CONSOLIDAMENTO.
AI-CO.

Stralciato ai sensi della DGR n. 279 del 14-03-03.

CAPO XIII

ART.27

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(A-CE), gli ambiti T.N.I, le zone classificate ME, SME dal PTCP, le culminazioni, le linee dei principali crinali e gli edifici elencati alla Tav. 12 allegata alla Descrizione Fondativa.

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 zone ME, SME eventuali interventi trasformativi, eventualmente 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. 50 estesa a entrambi i versanti salve le specifiche indicazioni degli ambiti IS, ID, NI, vedi Tav.AN.11 della Descrizione Fondativa.
- le culminazioni così come cartografate, avranno una fascia di inedificabilità di raggio pari a ml. 50, vedi Tav.AN.11 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.AN.11 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 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.28

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 adeguarsi. 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.28.1

TIPI AGGREGATIVI.

A.1) TIPOLOGIE A SCHIERA NEL CONTESTO DI SESTRI LEVANTE: SCHEMA TIPOLOGICO A SCHIERA SU PERCORSO PIANEGGIANTE, CARATTERI DI RICONOSCIBILITA'

È data dall'aggregazione di elementi modulari, funzionalmente autonomi ed aventi in comune il setto murario trasversale di divisione, organizzati lungo un percorso di distribuzione mediante allineamento delle fronti sul ciglio dello stesso, senza sfalsamenti tra i piani dei singoli elementi.

Possono essere presenti arretramenti di facciata.

I singoli elementi della schiera, possono essere costituiti da singole cellule con posta sul retro l'area di pertinenza; o avere l'area di pertinenza occupata dal raddoppio in profondità della cellula elementare. Si possono sviluppare in altezza generalmente per tre o quattro piani, raramente oltre i quattro piani.

I meccanismi di collegamento verticali sono contenuti all'interno dell'edificio. Possono essere presenti collegamenti verticali esterni sino al primo piano, raramente oltre il primo. Generalmente in tale caso si tratta di elementi aggiunti in tempi successivi, che costituiscono elementi artificiosi e tipologicamente incongrui.

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 quale rifusione di preesistenti schiere.

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

La logica aggregativa, a cui devono essere improntati eventuali interventi su edifici esistenti, assimilabili alla tipologia in esame e comportanti modifiche volumetriche, devono essere riconducibili ad uno dei seguenti criteri:

A.1.1) METODOLOGIA DI INTERVENTO: AGGIUNTA SERIALE DI CELLULE AGGREGATE ALLA SCHIERA AVENTI LA PROFONDITÀ DI QUELLE ATTIGUE

Nel caso di aggiunta di nuovi moduli di schiera, 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 può essere rappresentata da terrazzo praticabile se il numero di piani del nuovo volume è inferiore di almeno uno rispetto al manufatto adiacente.

A.1.2) METODOLOGIA DI INTERVENTO: AUMENTO O DIMINUIZIONE DELLA PROFONDITÀ DELLA O DELLE CELLULE COSTITUENTI LA SCHIERA, MEDIANTE AVANZAMENTO O ARRETRAMENTO DEL FRONTE COSTRUITO

L'intervento in profondità può riguardare una o più cellule e deve tendere alla regolarizzazione generale del fronte, senza creare avanzamenti o arretramenti tipologicamente incongrui.

La copertura dei nuovi volumi, fermo restando le indicazioni contenute al punto A.1.1, deve essere in continuazione di falda con la schiera di appartenenza.

Per gli ampliamenti di edifici esistenti, nel caso in cui nella parte di nuova realizzazione, 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.

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

Nel caso di nuovi edifici composti da più cellule, le coperture dovranno avere la stessa inclinazione degli edifici esistenti.

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

Nell'ipotesi di aggiunta di nuovi volumi aumentando dell'altezza dell'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 essere a due falde con colmo parallelo al fronte strada. Le coperture dei nuovi volumi devono sottostare alle indicazioni contenute al punto A.1.1.

La sopraelevazione di norma deve 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, devono presentare analogie evidenti con i prospetti attigui esistenti.

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

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 bucatore, 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.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 deve 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 può 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 deve rappresentare la continuazione della copertura del corpo principale, nel caso in cui, proseguendo la falda inclinata non si riesca 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 può essere rappresentata da terrazzo praticabile in quanto tipologicamente ammissibile.

I prospetti dei nuovi volumi così come le modificazioni di quelli esistenti devono 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.

La logica aggregativa a cui devono essere improntati eventuali nuovi aumenti volumetrici o modificazioni degli edifici esistenti, assimilabili a tale categoria, deve essere riconducibile ad uno dei seguenti criteri:

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 alzate 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.29
SCHEMI TIPOLOGICI PER LA PROGETTAZIONE EDILIZIA.

Si tratta degli elaborati grafici denominati “Schede tipologiche/allegato A” e “Schede tipologiche allegato B”.

Sono da applicarsi su tutto il territorio comunale, salvo il caso in cui la specifica normativa di zona del PUC indichi con precisione le eventuali tipologie diverse da adottarsi.

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

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.

SCHEDE TIPOLOGICHE ALLEGATO A.

MODELLI AGGREGATIVI MA1, MA2, MA3

Poiché questi modelli si basano sull'aggregazione di più edifici in situazione di versante o prossima a crinali, il loro grado di flessibilità dipenderà dall'orografia dei luoghi oggetto di intervento.

Le posizioni dei fabbricati sono dunque indicative, talché si stabilisce che possano variare sui tre assi e nelle dimensioni più opportune, fermo restando il mantenimento del carattere aggregativo dello schema.

SCHEMA TIPOLOGICO: MODELLO EDILIZIO ME1

-) la copertura può variare da due a quattro acque (padiglione);
-) sui fronti laterali la scala può traslare sul fronte o essere eliminata. Nel caso di sua traslazione dovrà sempre essere previsto un distacco minimo dallo spigolo di facciata di ml. 1;
-) in un complessivo ridisegno del fronte laterale possono essere aggiunte altre finestre secondo lo schema del fronte principale, fino ad un massimo di quattro bucaure allineate su due assi. Dovrà comunque prevedersi un distacco dallo spigolo di facciata di almeno ml. 1;
-) potrà essere traslata in senso orizzontale la posizione delle finestre mantenendo un distacco di almeno ml. 1.20 tra esse e di ml. 1 dallo spigolo di facciata.

SCHEMA TIPOLOGICO: MODELLO EDILIZIO ME2 / ME3

-) la copertura può variare da due a quattro acque (padiglione);
-) il corpo aggiunto laterale può traslare parallelamente al lato dell'edificio principale, mantenendo in comune con esso almeno ml. 3, fino ad allinearsi ad esso. La copertura piana può essere sostituita con copertura ad una falda;
-) potrà essere traslata in senso orizzontale la posizione delle finestre mantenendo un distacco di almeno ml. 1.20 tra esse e di ml. 1 dallo spigolo di facciata.

SCHEMA TIPOLOGICO: MODELLO EDILIZIO ME2 BIS

-) la copertura può variare da due a quattro acque (padiglione);
-) il corpo aggiunto laterale può traslare parallelamente al lato dell'edificio principale, mantenendo in comune con esso almeno ml. 3, fino ad allinearsi ad esso. La copertura piana può essere sostituita con copertura ad una falda;
-) potrà essere traslata in senso orizzontale la posizione delle finestre mantenendo un distacco di almeno ml. 1.20 tra esse e di ml. 1 dallo spigolo di facciata.
-) la loggia al terzo piano potrà anche essere ripetuta al piano secondo o realizzata solo in corrispondenza di questo.

SCHEMA TIPOLOGICO: MODELLO EDILIZIO ME3 BIS / ME8 / ME9 / ME9 BIS

-) la copertura può variare da due a quattro acque (padiglione);
-) potrà essere traslata in senso orizzontale la posizione delle finestre mantenendo un distacco di almeno ml. 1.20 tra esse e di ml. 1 dallo spigolo di facciata.

SCHEMA TIPOLOGICO: MODELLO EDILIZIO ME4

-) la copertura può variare da due a quattro acque (padiglione);
-) il corpo aggiunto sul fronte laterale può traslare parallelamente al lato dell'edificio principale, mantenendo in comune con esso almeno ml. 3;
-) potrà essere traslata in senso orizzontale la posizione delle finestre mantenendo un distacco di almeno ml. 1.20 tra esse e di ml. 1 dallo spigolo di facciata.

SCHEMA TIPOLOGICO: MODELLO EDILIZIO ME4 BIS

-) la copertura può variare da due a quattro acque (padiglione);
-) può essere eliminato uno dei due corpi laterali. In tal caso quello che resta può traslare parallelamente al lato dell'edificio principale, mantenendo in comune con esso almeno ml. 3;
-) potrà essere traslata in senso orizzontale la posizione delle finestre mantenendo un distacco di almeno ml. 1.20 tra esse e di ml. 1 dallo spigolo di facciata.

SCHEMA TIPOLOGICO: MODELLO EDILIZIO ME4 TER / ME7 / ME7 BIS

-) potrà essere traslata in senso orizzontale la posizione delle finestre mantenendo un distacco di almeno ml. 1.20 tra esse e di ml. 1 dallo spigolo di facciata.

SCHEMA TIPOLOGICO: MODELLO EDILIZIO ME5

-) il modello tipologico può essere proposto ad un solo piano;
-) potrà essere traslata in senso orizzontale la posizione delle finestre mantenendo un distacco di almeno ml. 1.20 tra esse e di ml. 1 dallo spigolo di facciata.

SCHEMA TIPOLOGICO: MODELLO EDILIZIO ME5 BIS

-) il poggolo di dimensione non superiore a ml. 1.20 presente sul fronte principale può essere eliminato o realizzato in simmetria sui fronti laterali;
-) potrà essere traslata in senso orizzontale la posizione delle finestre mantenendo un distacco di almeno ml. 1.20 tra esse e di ml. 1 dallo spigolo di facciata.

SCHEMA TIPOLOGICO: MODELLO EDILIZIO ME6 / ME6 BIS

-) la copertura può variare da quattro a due acque;
-) i corpi laterali aggiunti possono traslare parallelamente al lato dell'edificio principale, mantenendo in comune con esso almeno ml. 3;
-) potrà essere traslata in senso orizzontale la posizione delle finestre mantenendo un distacco di almeno ml. 1.20 tra esse e di ml. 1 dallo spigolo di facciata.

SCHEMA TIPOLOGICO: MODELLO EDILIZIO ME7 TER

Edificio a carattere urbano utilizzabile soltanto in ambito AR o AC(BSnn)

-) potrà essere traslata in senso orizzontale la posizione delle finestre mantenendo un distacco di almeno ml. 1.20 tra esse e di ml. 1 dallo spigolo di facciata. In ogni caso dovrà essere mantenuta la simmetria dei fronti.

SCHEMA TIPOLOGICO: MODELLO EDILIZIO ME7 QUATER

Edificio a carattere urbano utilizzabile soltanto in ambito AR o AC(BSnn) quale completamento di tessuti seriali o a schiera.

-) potrà essere traslata in senso orizzontale la posizione delle finestre mantenendo un distacco di almeno ml. 1.20 tra esse e di ml. 1 dallo spigolo di facciata. In ogni caso dovrà essere mantenuta la simmetria dei fronti;
-) potranno essere aggiunti o eliminati i terrazzi fermo restando la simmetria dei fronti.

SCHEMA TIPOLOGICO: MODELLO EDILIZIO ME10

-) il corpo di un piano può traslare sul fronte laterale dell'edificio, mantenendo in comune con esso almeno ml. 3;

SCHEMA TIPOLOGICO: MODELLO EDILIZIO ME12 / ME13

-) il corpo aggiunto sul fronte laterale può traslare in senso verticale lungo il fronte fino ad un massimo di ml. 0.50, onde assecondare eventuali curve di livello e/o traslare parallelamente al lato dell'edificio principale, mantenendo in comune con esso almeno ml. 3.00.
-) potrà essere traslata in senso orizzontale la posizione delle finestre mantenendo un distacco di almeno ml. 1.20 tra esse e di ml. 1 dallo spigolo di facciata.

SCHEMA TIPOLOGICO: MODELLO EDILIZIO ME15 / ME16

-) la copertura può variare da due a quattro acque (padiglione);
-) il corpo aggiunto laterale può traslare parallelamente al lato dell'edificio principale, mantenendo in comune con esso almeno ml. 3, fino ad allinearsi ad esso. La copertura piana può essere sostituita con copertura ad una falda;
-) potrà essere traslata in senso orizzontale la posizione delle finestre mantenendo un distacco di almeno ml. 1.20 tra esse e di ml. 1 dallo spigolo di facciata.

SCHEMA TIPOLOGICO: MODELLO EDILIZIO ME19 / ME20 (fabbricati industriali o artigianali)

-) i corpi laterali possono essere traslati, raddoppiati o addirittura eliminati;
-) la copertura può essere ad una sola falda;
-) la simmetria delle bucaure sui fronti può essere variata, mantenendone la forma quadrata;
-) potrà essere traslata in senso orizzontale la posizione delle finestre mantenendo un distacco di almeno ml. 1.20 tra esse e di ml. 1 dallo spigolo di facciata;
-) potranno essere inserite sui fronti principali o laterali le scale antincendio nella posizione più opportuna.

SCHEDE TIPOLOGICHE ALLEGATO A.

MODELLO TIPOLOGICO 1

MODELLO TIPOLOGICO 2

MODELLO TIPOLOGICO 3

MODELLO TIPOLOGICO 4

MODELLO TIPOLOGICO 5

MODELLO TIPOLOGICO 6

MODELLO TIPOLOGICO 7

MODELLO TIPOLOGICO 8

MODELLO TIPOLOGICO 9

MODELLO TIPOLOGICO 10

MODELLO TIPOLOGICO 11

MODELLO TIPOLOGICO 12

MODELLO TIPOLOGICO 13

MODELLO TIPOLOGICO 14

MODELLO TIPOLOGICO 15

MODELLO TIPOLOGICO 16

MODELLO TIPOLOGICO 17

MODELLO TIPOLOGICO 18

MODELLO TIPOLOGICO 19

MODELLO TIPOLOGICO 20

MODELLO TIPOLOGICO 21

MODELLO TIPOLOGICO 22

MODELLO TIPOLOGICO 23

MODELLO TIPOLOGICO 24

MODELLO TIPOLOGICO 25

MODELLO TIPOLOGICO 26

MODELLO TIPOLOGICO 27

MODELLO TIPOLOGICO 28

MODELLO TIPOLOGICO 29

MODELLO TIPOLOGICO 30

MODELLO TIPOLOGICO 31

MODELLO TIPOLOGICO 32

MODELLO TIPOLOGICO 33

MODELLO TIPOLOGICO 34

MODELLO TIPOLOGICO 35

SCHEDE TIPOLOGICHE ALLEGATO B.

Allegato B - 1

Allegato B - 2

Allegato B - 3

Allegato B - 4

Allegato B - 5

Allegato B - 6

Allegato B - 7

Allegato B - 8

Allegato B - 9

Allegato B - 10

Allegato B - 11

Allegato B - 12

Allegato B - 13

Allegato B - 14

SOMMARIO

PARTE I	2
1.CENNI STORICI DEL COMPRESORIO COMUNALE.	2
1.1 IL COMUNE DI SESTRI LEVANTE DAI PRIMI INSEDIAMENTI AI GIORNI NOSTRI.	2
1.2 VALENZE STORICHE, MANUFATTI E SISTEMI DI MANUFATTI EMERGENTI (CASTELLI, ROCHE, PIEVI) INDIVIDUATI DAL P.T.C.P..	3
PARTE II	4
2. NOTE INTRODUTTIVE (CONSIDERAZIONI GENERALI IN ORDINE ALLA DISCIPLINA PAESISTICA DEGLI STRUMENTI URBANISTICI GENERALI).	4
2.1 IL LIVELLO PUNTUALE DEL PTCP E LA DISCIPLINA PAESISTICA DEL PUC.	4
2.2 SINTESI DEI CONTENUTI DI FONDO DELLA DISCIPLINA PAESISTICA.	4
2.3 OBIETTIVI DELLA DISCIPLINA PAESISTICA.	5
CAPO I	7
ART.1 MODALITÀ DI ATTUAZIONE.	7
ART.1.2 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI IN APPLICAZIONE DELL'ART.33.7 DELLA NORMATIVA DEL PUC RELATIVO ALLE AREE DI PRODUZIONE AGRICOLA.	10
CAPO II	11
ART.2 ZONE OMOGENEE.	11
CAPO III	11
ART.2.1 ORGANISMI TERRITORIALI APPARTENENTI AGLI AMBITI DEL TESSUTO EDILIZIO URBANO CONSOLIDATO E PARZIALMENTE CONSOLIDATO.	11
ART.2.2 STRUTTURE URBANE QUALIFICATE (SU).	11
ART.2.3 EDIFICI “a, b, c” IN AMBITO SU.	12
ART.2.4 EDIFICI “d, e” IN AMBITO SU, TU.	12
ART.2.5 EDIFICI “f, g” IN AMBITO SU, TU.	13
ART.2.6 TESSUTI URBANI (TU).	14
ART.2.7 AMBITI DI CONSERVAZIONE AC(A-MA), AC(A-CO), AC(B1), AC(B3). IN AMBITO TU.	14
ART.2.8 EDIFICI “h”.	14
CAPO IV	15
ART.3 ORGANISMI TERRITORIALI APPARTENENTI AGLI AMBITI CON CARATTERISTICHE DI INSEDIAMENTO SPARSO IS.	15
ART.3.1 CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE IS-MA.	15
ART.3.2 CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE IS-MA MARGINALI A TU. IS-MA 1, IS-MA 2.	20
ART.3.3 IS-MA 1.	20
ART.4 IS-MA 2.	21
ART.5 IS-MA 3.	22
ART.6 IS-MA 4.	23
ART.7 IS-MA 5.	23
ART.7.1 IS-MA 5-1.	23
ART.7.2 IS-MA 5-2.	24
ART.7.3 IS-MA 5-3.	24
ART.7.4 IS-MA 5-4.	25

COMUNE DI SESTRI LEVANTE
DISCIPLINA PAESISTICA DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

ART.8	IS-MA 6.	25
ART.9	IS-MA 7.	25
	ART.9.1 IS-MA 7-1.....	26
	ART.9.2 IS-MA 7-2.....	26
	ART.9.3 IS-MA 7-3.....	27
	ART.9.4 IS-MA 7-4.....	27
	ART.9.5 IS-MA 7-5.....	28
	ART.9.6 IS-MA 7-6.....	28
ART.10	IS-MA 8.	29
ART.11	IS-MA 9.	30
ART.12	IS-MA 10.	30
	ART.12.1 IS-MA 10.1.	31
	ART.12.2 IS-MA 10-2.	32
	ART.12.3 IS-MA 10.3.	32
	ART.12.4 IS-MA 10.4.	33
ART.13	IS-MA 11.	34
ART.14	INSEDIAMENTI SPARSI CON REGIME NORMATIVO DI MODIFICABILITÀ “B”. IS-MO-B1.....	35
	ART.14.1 INSEDIAMENTI SPARSI CON REGIME NORMATIVO DI MODIFICABILITÀ “B”. IS-MO-B2.	35
ART.15	INSEDIAMENTI SPARSI CON REGIME NORMATIVO DI CONSERVAZIONE. IS-CE.	36
	ART.15.1 IS-CE-1.	37
	ART.15.2 IS-CE 2.....	40
CAPO V	.....	41
ART.16	ORGANISMI TERRITORIALI APPARTENENTI AGLI AMBITI CON CARATTERISTICHE DI NUCLEI ISOLATI NI. REGIME NORMATIVO CONSOLIDAMENTO CO. NI-CO.....	41
	ART.16.1 NI-CO 1. SAN BERNARDO.....	45
	ART.16.2 NI-CO 2. CASCINE DI SOTTO, CASCINE DI SOPRA.....	46
	ART.16.3 NI-CO 3. LOTO.....	46
	ART.16.4 NI-CO 4. MONTEDOMENICO.....	46
	ART.16.5 NI-CO 5. VILLA TASSANI.....	47
	ART.16.6 NI-CO 6. TRIGOSO.....	47
CAPO VI	.....	48
ART.17	INSEDIAMENTI DIFFUSI CON REGIME DI MODIFICABILITÀ DI TIPO “A”. ID-MO-A.	48
	ART.17.1 ID-MO-A.1, ID-MO-A.2, ID-MO-A.3, ID-MO-A.4.	48
CAPO VII	.....	50
ART.18	INSEDIAMENTI DIFFUSI CON REGIME DI MANTENIMENTO ID-MA.	50
CAPO VIII	.....	53
ART.19	INSEDIAMENTI DIFFUSI CON REGIME DI CONSERVAZIONE. ID – CE.	53
CAPO IX	.....	54
ART.20	NUCLEI ISOLATI REGIME DI MANTENIMENTO. NI-MA.	54
CAPO X	.....	56
ART.21	PARCHI URBANI.	56
CAPO XI	.....	56

ART.22	INSEDIAMENTI DIFFUSI CON REGIME DI CONSOLIDAMENTO ID-CO.....	56
CAPO XII.....		59
ART.23	AREE NON ANTROPIZZATE DI ELEVATO VALORE PAESISTICO.....	59
ART.24	INTERVENTI AMMESSI NELLE AREE NON ANTROPIZZATE DI ELEVATO VALORE PAESISTICO. ANI-MA.....	59
ART.25	BOSCHI RADI E BOSCHI CONSOLIDATI. ANI-CE.	60
	ART.25.1 PRESCRIZIONI RELATIVE ALL'ASSETTO VEGETAZIONALE.....	61
ART.26	ATTREZZATURE E IMPIANTI REGIME NORMATIVO CONSOLIDAMENTO. AI-CO.....	61
CAPO XIII		62
ART.27	MANUFATTI DA TUTELARE: MANUFATTI EMERGENTI SISTEMI DI MANUFATTI EMERGENTI E PERCORSI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE.....	62
CAPO XIV.....		63
ART.28	TIPOLOGIA DEI MODELLI AGGREGATIVI.....	63
	ART.28.1 TIPI AGGREGATIVI.....	63
CAPO XV		68
ART.29	SCHEMI TIPOLOGICI PER LA PROGETTAZIONE EDILIZIA.....	68
	SCHEDE TIPOLOGICHE ALLEGATO A.....	69
	SCHEDE TIPOLOGICHE ALLEGATO B.....	108