

COMUNE DI ARNASCO

Provincia di Savona

P.U.C.

Piano Urbanistico Comunale

DEFINITIVO

NORME DI CONFORMITA'

PER GLI AMBITI DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE

Progettisti

arch. PierGiorgio Castellari
arch. Paolo Di Donato
dott. Giovanni Perato – agronomo
dott. Falvio Saglietto – geologo

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

Adottato con deliberazione C. C. n. 20 del 25/09/2003

COMUNE DI ARNASCO

Provincia di Savona

P.U.C.

PIANO URBANISTICO COMUNALE

DEFINITIVO

NORME DI CONFORMITÀ

PER GLI AMBITI DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE

Testo modificato ed integrato a seguito del voto CTU Provinciale n. 568/2003 del 19/11/2003

Novembre 2003

TITOLO I: PRINCIPI GENERALI

Art. 1 DEFINIZIONE DEL P.U.C.

Il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) è esteso a tutto il territorio comunale di cui disciplina l'assetto urbanistico ed edilizio nei modi e secondo le caratteristiche definite dalla L.U.R. n° 36 del 4/9/1997 e s.m.i. .

Gli immobili e le destinazione d'uso del territorio che alla data di approvazione del presente P.U.C. siano in contrasto con le sue disposizioni potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi.

Art. 2 ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.U.C.

Il P.U.C. è elaborato ai sensi degli articoli di cui al TITOLO IV della L.U.R. n°36/97, nel rispetto dei principi generali di cui agli articoli 2 e 5 della legge medesima ed è composto dei seguenti atti:

1. Descrizione Fondativa
2. Documento degli Obbiettivi
3. Struttura del Piano:
 - Tav. 1 Organismo territoriale
Individuazione, articolazione ed evoluzione
Scala 1:250.000; 1:50.000.
 - Tav. 2 Organismo territoriale elementare
Individuazione, articolazione ed evoluzione
Scala 1:50.000.
 - Tav. 3.a L'ambito territoriale di ARNASCO
Individuazione e articolazione
Scala 1:25.000; 1:10.000.
 - Tav. 3.b L'ambito territoriale di ARNASCO
Evoluzione dell'assetto insediativo
Scala 1:5.000
 - Tav. 4 L'ambito territoriale di ARNASCO
Individuazione delle Unità Insediative
Scala 1:5.000
 - Tav. 5 Carta della vegetazione reale
Scala 1:5.000
 - Tav. 6 Carta della qualità della vegetazione

	Scala 1:5.000
Tav. 7	Carta di zonizzazione della suscettività d'uso del territorio Scala 1:5.000
Tav. 7.1	Carta geologica Scala 1:5.000
Tav. 7.2	Carta geomorfologica Scala 1:5.000
Tav. 7.3	Carta idrogeologica Scala 1:5.000
Tav. 7.4	Carta dello spessore delle coltri Scala 1:5.000
Tav. 8	Gli ambiti territoriali Scala 1:5.000
Tav. 9	La struttura urbanistica del territorio Scala 1:5.000
Tav. 10a	Il sistema dei vincoli Indicazioni e prescrizioni per la sostenibilità ambientale e paesistica Scala 1: 5.000
Tav. 10b	Il sistema dei vincoli Aree percorse dal fuoco. Scala 1: 5.000
Tav. 11.a	Il sub.ambito di MENOSIO Scala 1:2.000
Tav. 11.b	Il sub.ambito di VILLACHIESA Scala 1:2.000
Tav. 11.c	Il sub.ambito di BEZZO Scala 1:2.000
Tav. 12	Servizi e infrastrutture a rete. Scala 1: 5.000

4. Norme di conformità

Art. 3 PARAMETRI E DEFINIZIONI URBANISTICHE

Sf = *Superficie fondiaria*

La superficie fondiaria comprende il territorio suscettibile di edificazione con esclusione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria.

Sm = *Superficie minima di intervento*

E' superficie minima del lotto dove insiste l'edificio.

It = *Indice di edificabilità territoriale*

L'indice di edificabilità territoriale è il rapporto, espresso in m^2/m^2 , tra la Sc complessiva delle costruzioni (non destinate a servizi pubblici) esistenti e di nuova realizzazione, e la relativa superficie territoriale (St).

If = *Indice fondiario*

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

Art. 4 PARAMETRI EDILIZI

Sr = *Superficie residenziale di riferimento*

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

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

Snr = *Superficie non residenziale (pertinenze)*

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

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

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

Sp = *Superficie per parcheggi*

La superficie per parcheggi (Sp) è quella destinata al ricovero delle autovetture a soddisfacimento degli standard urbanistici.

Sc = *Superficie complessiva*

La superficie complessiva (Sc) è costituita dalla superficie residenziale di riferimento (Sr) nonché dalla superficie non residenziali (Snr) eventualmente eccedenti il 60% della Sr.

[Sc = Sr + (Snr >60% di Sr)].

- SC = *Superficie coperta*
La superficie coperta da una costruzione è l'area delimitata dalla proiezione orizzontale del filo esterno dei muri perimetrali dell' edificio comprese le logge, i porticati, le chiostrine ed esclusi i poggiali e le cornici.
- Rc = *Rapporto di Copertura (SC / Sf)*
Rc è il rapporto tra superficie coperta da una costruzione (SC) e la superficie del lotto (Sf) in cui la stessa è collocata.
- h = *Altezza interna*
E' la distanza tra il piano di calpestio e l' intradosso al finito del solaio soprastante; nel caso in cui quest'ultimo sia inclinato l'altezza interna è la media fra il valore minimo e quello massimo della distanza di cui sopra.
- Hp = *Altezza lorda di piano*
L'altezza lorda di piano è la distanza tra gli estradossi dei solaio di calpestio e del solaio soprastante.
Nel caso in cui il solaio soprastante o una sua porzione non sia orizzontale, per altezza lorda ad esso relativa è da intendersi la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale, mediano tra il piano di calpestio ed il punto più alto dell'estradosso del soprastante solaio.
- H = *Altezza di un fabbricato*
L'altezza di un fabbricato è la distanza tra la quota di riferimento ed il piano virtuale orizzontale, mediano tra l'estradosso del solaio orizzontale di calpestio del più elevato locale abitabile ed il punto più elevato della copertura.
Limitatamente ai fabbricati produttivi l'altezza (H) del fabbricato è misurata a filo gronda.
Per tutti i fabbricati nel caso di copertura piana l'altezza viene misurata tra la quota di riferimento e l'estradosso del solaio di copertura.
Nel caso di un fabbricato a gradoni addossato al terreno, è ammessa la misurazione per corpi di fabbrica dotati di propria autonomia.
- Qr = *Quota di riferimento di un fabbricato (punto fisso)*
E' il piano passante per il punto più basso della giacitura del terreno sistemato sul perimetro della costruzione.
- Cf = *Corpo di fabbrica*
Ai fini della misurazione dell'altezza massima di un fabbricato, il corpo di fabbrica di una costruzione è una porzione della stessa, compresa tra la quota di riferimento del fabbricato e la rispettiva copertura; il corpo di fabbrica così individuato dovrà presentare, rispetto alla restante parte, una propria autonomia distributiva o funzionale.

Pi = Piano interrato

Il piano terreno di un fabbricato può essere considerato interrato (Pi) qualora sia appoggiato contro terra per almeno il 50% del perimetro del fabbricato medesimo e la superficie delle fronti laterali del piano interrato ($l \times H_p$) risulti interrata per almeno i 2/3 del totale.

Art. 5 DISTANZE

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

dai cigli stradali così come definiti all' articolo 2 del DM 2 aprile 1968 dovranno essere rispettate le seguenti distanze:

all'interno dei nuclei storici (NS) dovranno essere mantenuti gli allineamenti esistenti; nelle aree residenziali di riqualificazione e completamento (RC e RT): una distanza non inferiore a m.3, dai cigli delle strade esistenti confermate, esistenti da modificare e in progetto secondo le previsioni del P.U.C.; nel caso di preesistenza di allineamento stradale e distanza dal ciglio stradale maggiore del valore minimo sopra fissato, i corpi di fabbrica costruendi, ricostruendi o di ampliamento di edifici esistenti dovranno uniformarsi;

nelle aree di produzione agricola (APA) i limiti minimi di distanza dai cigli delle strade esistenti confermate, esistenti da modificare o in progetto secondo le previsioni del P.U.C., dovranno essere:

di m. 5,00 per strade di larghezza uguale o inferiore a m.7,00:

di m.7,50 per strade di larghezza compresa fra m.7,01 e m.15,00:

nei territori di presidio ambientale TPA i limiti minimi di distanza, sempre dai cigli delle strade esistenti confermate, esistenti da modificare e in progetto secondo le previsioni del P.U.C. , sono quelli fissati dall'Art.4 del D.M. 1/4/1968; dai cigli delle strade vicinali di uso pubblico dovrà essere rispettato il limite minimo di m. 5,00;

dai fabbricati

I limiti di distanza da rispettarsi tra i fabbricati sono:

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

all'interno delle aree residenziali di conservazione e riqualificazione (RC) e nel territorio agricolo (APA e TPA) il limite minimo di distanza da rispettarsi tra i fabbricati è di m. 10,0, riducibile a metri 3,0 tra pareti non finestrate;

per tutto il territorio comunale è ammessa la costruzione in aderenza su fonti finitimi ai sensi dell'Art. 877 del C.C;

dai confini

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

dagli elettrodotti

entro una fascia di mt 100 per lato dall'asse dell'elettrodotto devono essere rispettati i limiti di distanza e di sicurezza previsti dalle norme vigenti; nella relazione al progetto per l'ottenimento del titolo abilitativo, il tecnico progettista dovrà dichiarare che le norme di sicurezza per la distanza dagli elettrodotti sono state rispettate.

In tutte le altre aree residenziali (RC) , nel territorio agricolo (APA) e nei territori di presidio ambientale (TPA), dai confini del lotto edificatorio, qualunque sia la destinazione prevista dal Piano per le aree adiacenti, il limite minimo di distanza è di m.5,00:

Le distanze minime dai cigli stradali e dai confini sono da rispettarsi da qualsiasi punto dell'edificio, compresi i corpi chiusi a sbalzo, esclusi soltanto i cornicioni e balconi a giorno, ma limitatamente ad una sporgenza di m.3 al di sopra del livello del terreno sistemato su cui proiettano, nei confronti di qualsiasi punto dei cigli stradali e dei confini del lotto edificatorio.

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

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

La distanza minima di metri 3 in presenza di pareti non finestrate si applica anche per la costruzione di cabine elettriche.

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

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

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

L'intervento diretto è subordinato al rilascio di Concessione Edilizia ai sensi della legge 28.01.1977 n° 10, fatti salvi gli interventi che, ai sensi della vigente normativa, sono soggetti a semplice Autorizzazione Edilizia o sono esenti da provvedimenti abilitativi, nonché quelli per la realizzazione di opere interne di cui all'Art. 26 della legge 28.02.1985 n. 47 e succ. modif. e integrazioni.

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

Art. 7 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi edilizi sul territorio si distinguono in:

- 1) interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- 2) interventi di nuova edificazione.

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

Le opere interne aventi le caratteristiche di cui all'Art. 26 della Legge 47/1985 e succ. mod. e int. sono esenti da concessione o autorizzazione ad edificare.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente su tutto il territorio comunale sono così definiti:

a) Interventi di manutenzione ordinaria (lett. a, art. 31 l. 457/78)

Riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

A titolo indicativo, si configurano come interventi di ordinaria manutenzione le seguenti opere:

lavori di demolizione e di ricostruzione parziale o totale di rivestimenti interni e loro coloritura, costruzione, sostituzione, o riparazione di pavimenti interni;

lavori di rifacimento, sostituzione, o riparazione degli infissi interni;

riparazione, ammodernamento e sostituzione di apparecchi dei servizi igienici e degli impianti tecnologici, purché non comportino la destinazione ex novo di locali per i servizi medesimi;

sostituzione, o riparazione di canne fumarie interne;

pitturazione esterna, ripresa e restauro soltanto parziale di intonaci esterni, senza alterazione di materiali e colori esistenti e sempre che l'intervento non preveda il completo restauro della facciata;

rifacimento parziale di rivestimenti esterni senza alterazione dei materiali, tinte e tecnologie esistenti;

risanamento o sostituzione di elementi di isolamento e di impermeabilizzazione;

riparazione o rifacimento parziale dei muri di contenimento di altezza inferiore a metri due, senza alterazioni di materiali, forma e dimensioni;

riparazione, tinteggiatura, sostituzione anche totale di infissi esterni e di grondaie, sostituzione, o riparazione parziale dei manti di copertura, delle pavimentazioni esterne, sempre che non vengano modificati i tipi di materiali, i colori esistenti e le tecnologie impiegate.

b) Interventi di manutenzione straordinaria (lett. b, art, 31 l. 457/78)

Sono le opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

A titolo indicativo, si configurano come interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- rifacimento totale degli intonaci esterni con lo stesso materiale o con materiale diverso;
- demolizione e ricostruzione dei solai senza modifica al piano di imposta;
- rifacimento totale del manto del tetto con lo stesso materiale o con materiale diverso;
- rifacimento totale delle pavimentazioni esterne con lo stesso materiale o con materiale diverso;
- rifacimento totale di recinzioni con lo stesso materiale o con materiale diverso;
- rifacimento totale delle strutture del tetto senza modifica del piano di imposta e delle altezze dei locali;
- demolizione, ricostruzione, spostamento di tramezze interne, apertura o chiusura di porte con conseguenti modifiche alla distribuzione ambientale interna;
- inserimento di elementi di isolamento o di impermeabilizzazione sia interni che esterni;
- inserimento di servizi igienico-sanitari e tecnologici in mancanza degli stessi;
- rifacimento totale di intercapedini orizzontali e verticali esterni;
- creazione di vani per impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- apertura di finestre in locali privi di illuminazione diretta dall'esterno, purché il locale non diventi abitabile in base alle norme del regolamento edilizio;
- consolidamento dei muri portanti, strutture, fondazioni.

c) Interventi di restauro e risanamento conservativo (lett. c, art, 31 l. 457/78)

Sono gli interventi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici,

formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi ascensori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

A titolo indicativo, rientrano nella presente categoria le seguenti opere:

- la ricostruzione di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo - organizzativo originale;
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, tra gli altri le corti, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili e senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali, quali murature portanti sia interne che esterne, solai a volte, scale, tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni, su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
- il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili degli elementi strutturali quali murature portanti sia interne che esterne, solai a volte, scale, tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- la demolizione e ricostruzione di solai esistenti anche con conseguente variazione della quota di imposta, allorché tale variazione sia determinata dalla necessità di adeguare l'immobile al rispetto delle norme igieniche vigenti, ovvero più genericamente per soddisfare esigenze igieniche e tecnologiche;
- l'eliminazione di eventuali superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;
- inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

d) *Interventi di ristrutturazione edilizia* (lett. d, art, 31 l. 457/78)

Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi di un edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

A titolo indicativo, se le caratteristiche dell'intervento edilizio eccedono quanto previsto nei casi precedenti, rientrano nel concetto di ristrutturazione gli interventi di demolizione, di ricostruzione di pareti, solai e coperture allorché l'intervento comporti una

trasformazione dell'organismo esistente attraverso un incremento volumetrico ed un eventuale aumento del numero delle unità immobiliari esistenti e gli interventi che comportano mutamento della destinazione d'uso connessa alla esecuzione di opere edilizie.

e) *Interventi di ristrutturazione urbanistica* (lett. e, art. 31 l. 457/78)

Sono interventi che prevedono la demolizione, anche totale e la conseguente riedificazione di edifici o parti di essi, anche con parziale o totale modificazione del sedime e con incremento volumetrico, sempreché le condizioni di degrado statico e/o igienico non siano superabili con un normale intervento di restauro o di ristrutturazione.

La ricostruzione deve tendere a ripristinare le caratteristiche tipologiche e formali dell'edificio originario.

f) *Interventi di nuova costruzione*

Gli interventi di nuova costruzione sono quelli volti alla realizzazione di nuovi edifici pubblici e privati secondo le prescrizioni definite nei successivi articoli.

Art. 8 PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE

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

La superficie complessiva (Sc) è data dalla somma della superficie residenziale di riferimento (Sr) calcolata ai sensi dell'Art. 10 della legge regionale n° 25/1995, eventualmente incrementata della parte di superficie non residenziale (Snr) eccedente il 60% della Sr, come definita al precedente Art. 4.

Gli ampliamenti eccedenti quelli previsti all'Art. 10 comma 1; all'Art. 11 lett. a) e all'Art. 12 comma 1, dovranno indicare le aree asservite in funzione della zona urbanistica in cui ricadono.

Art. 9 INTERVENTI NEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE

All'interno degli ambiti di conservazione e riqualificazione si distinguono:

1. Insediamenti di interesse storico-ambientale definiti Nuclei Storici (NS)

Fatto salvo il contenuto delle norme di attuazione degli SUA per gli Ambiti di Menosio e Villa Chiesa, che si intendono parte integrante delle presenti norme di conformità, all'interno dei Nuclei Storici (NS) sono ammessi tutti gli interventi di cui al precedente Art. 7, lett. a), b), c) e d) a condizione che:

- gli ampliamenti e le demolizioni non superino il 25% della superficie residenziale (Sr) esistente per superfici residenziali inferiori ai 100 mq. e non superino il 15% per le superfici residenziali eccedenti;
- vengano rispettate le caratteristiche statiche e strutturali dell'edificio, con particolare riferimento alle strutture voltate;
- il progetto riguardi tutta la volumetria interessata e tenda a riportare l'organismo edilizio a condizioni di compatibilità tipologico-ambientali, secondo i criteri tipologico-formali definiti al "Titolo II" delle presenti norme e con riferimento agli schemi orientativi delle tipologie edilizie illustrate nelle tabelle sinottiche allegate.

I Nuclei Storici costituiscono uno degli obiettivi prioritari e più delicati nella attuazione del PUC, pertanto i margini di flessibilità sono ridottissimi e limitati alle modifiche che non comportino varianti alle Norme di Conformità ed agli S.U.A. relativi ai nuclei di Menosio e Villachiesa. Le modifiche agli S.U.A. qualora non in contrasto con le Norme di Conformità del PUC, potranno essere apportate ricorrendo all'aggiornamento del PUC ai sensi dell'art. 43 della L.U.R. n° 36 del 4/9/1997 e s.m.i.

Le varianti che comportino modifiche alle N. di C., soprattutto in relazione al Titolo II relativo alle norme puntuali di carattere edilizio in attuazione del livello locale del P.T.C.P. rientrano nella fattispecie prevista all'art. 44 della L.U.R. n° 36 del 4/9/1997 e s.m.i..

2. Aree di riqualificazione e completamento (RC)

Nelle aree già parzialmente edificate e urbanizzate (RC), assimilabili alle zone di tipo "C" ex D.M. 2/4/1968, sono ammessi, oltre agli interventi di cui al precedente Art. 7 lett. a), b), c), d) ed e), interventi per realizzare nuove costruzioni su lotto unitario secondo i seguenti modi di intervento:

a) Intervento singolo.

Gli interventi singoli sono ammessi ai seguenti parametri:

Indice di edificabilità fondiario (If)	0,15 m ² / m ²
Numero piani residenziali:	max. 2
Altezza massima (H)	7,50 m

b) Intervento a nucleo

Nel caso in cui si intervenga attraverso la realizzazione di nuovi nuclei secondo le indicazioni di carattere insediativo e tipologico allegate alle presenti norme gli interventi edificatori dovranno rispettare i seguenti parametri:

Indice di edificabilità fondiario (If)	0,25 m ² / m ²
Superficie minima di asservimento	1.000 m ²
Altezza massima (H)	9,50 m
Numero piani residenziali:	max. 3
Numero unità residenziali:	max 5

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

I nuovi interventi per attività turistico-ricettive, fermo restando l'indice fondiario previsto per le residenze nelle modalità di intervento singolo e a nucleo, dovranno adeguarsi alle indicazioni tipologiche e normative di cui al titolo secondo delle presenti norme.

Gli edifici ricadenti su porzioni di territorio Rc1 e Rc2, ricomprese in regime IS-MA del P.T.C.P., dovranno essere realizzati con indice fondiario (if) pari a 0,02 m²/m² e il lotto minimo su cui insiste l'edificio da realizzare dovrà essere di almeno 1000 m² contigui. Resta ferma la trasferibilità dell'indice fondiario pari a 0,15 m²/m² su altra area in zona Rc, non ricadente in IS-MA.

L'area contrassegnata come ME di P.T.C.P. areale resta disciplinata dalla normativa prevista dal P.T.C.P. medesimo.

Nelle zone RC, qualora si raggiunga il 50% della insediabilità massima ammessa per ciascuna zona, il Comune dovrà provvedere ad un aggiornamento del PUC ed apportare al medesimo gli eventuali adeguamenti ai sensi dell'art. 43 della L.U.R. n° 36 del 4/9/1997 e s.m.i..

Quando si raggiunge il 100% della insediabilità massima ammessa per ciascuna zona, nella medesima non potranno più essere rilasciate nuove concessioni edilizie fintanto che il Comune non abbia provveduto ad un adeguamento del PUC ed apportato al medesimo le eventuali necessarie varianti quantitative e localizzative relative al sistema delle infrastrutture e ai servizi pubblici sensi dell'art. 44 della L.U.R. n° 36 del 4/9/1997 e s.m.i.. Per il Manufatto Emergente di tipo areale nella zona RC2 valgono le disposizioni previste dalla normativa del PTCP.

Art. 10 INTERVENTI EDILIZI IN AREE DI PRODUZIONE AGRICOLA (APA)

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

I tipi di interventi ammessi sono di seguito elencati.

1. Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Per tutti gli edifici esistenti ricadenti nelle aree di produzione agricola sono ammessi gli interventi di cui al precedente Art. 7 lett. a), b), c) e d), compresi eventuali ampliamenti,

demolizioni e ricostruzioni a condizione che:

- gli ampliamenti e le demolizioni non superino il 25% della superficie residenziale (Sr) esistente per superfici residenziali inferiori ai 100 mq. e non superino il 15% per le superfici residenziali eccedenti;
- vengano rispettate le caratteristiche statiche e strutturali dell'edificio, con particolare riferimento alle strutture voltate;
- il progetto riguardi tutta la volumetria interessata e tenda a riportare l'organismo edilizio a condizioni di compatibilità tipologico-ambientali, secondo i criteri tipologico-formali definiti al "Titolo II" delle presenti norme e con riferimento agli schemi orientativi delle tipologie edilizie illustrate nelle tabelle sinottiche allegate;
- gli interventi di demolizione e ricostruzione possono essere attuati solo per edifici privi di valore storico – ambientale.

2. Interventi di nuova edificazione

Gli interventi di nuova edificazione potranno essere attuati secondo i seguenti parametri:

Indice di edificabilità fondiario (If)	0,02 m ² / m ²
Superficie minima del lotto dove insiste l'edificio (Sm)	1.000 m ² contigui
Altezza massima (H)	7,50 m
Numero piani residenziali:	max. 2

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere realizzati, di preferenza, nelle aree non coltivate ad ulivo; qualora l'edificazione comporti lo sradicamento di alberi di ulivo, lo stesso numero di piante dovrà essere ripiantato nell'ambito del lotto su cui insiste l'edificazione od in aree limitrofe. Le aree non contigue, eccedenti la superficie minima (Sm) necessarie per l'asservimento, dovranno essere reperite ad una distanza non superiore a m. 1000 dal perimetro del lotto dove sorge l'edificio.

Qualora gli interventi prevedano la realizzazione di tipologie edilizie A5, A6 e A7, così come individuate nella "Tabella sinottica dei tipi edilizi", l'edificazione stessa non dovrà superare il tetto massimo di 300 mq di Sr per ciascun nucleo.

3. Strutture turistico-ricettive

E' ammessa la realizzazione di strutture turistico-ricettive di tipo agriturismo come definite dalle leggi regionali 39/1989 e s.m.i. e 13/1992 e s.m.i. .

Nelle aree in zona APA soggette al regime ANI-MA del P.T.C.P. non possono essere realizzati campeggi con accessibilità veicolare.

4. Manufatti produttivi

Nelle aree APA è altresì ammessa la realizzazione di manufatti produttivi non inquinanti, quali stalle, falegnamerie ed attività artigianali in generale, compatibili con la residenza e l'attività agricola, in base ai seguenti parametri:

Superficie minima del lotto dove insiste l'edificio (Sm)	2000 m ²
Rapporto di copertura massimo (Rc)	20%
Altezza massima (H)	4,50 m

La superficie coperta massima ammissibile è quantificata in m² 800 per la APA 1 (Menosio); m² 1000 per la APA 2 (Villa Chiesa) e m² 500 per la APA 3 (Bezzo)

Le attività zootecniche, comunque da escludersi in zona carsica, non possono essere localizzate in prossimità dei centri abitati o in prossimità di aree con funzioni di accoglienza di persone (dai camping ad aree di servizi per funzioni pubbliche, ecc.).

Gli edifici produttivi dovranno essere realizzati con tipologie edilizie ispirate a criteri costruttivi tradizionali: murature intonacate o in pietra a vista, tetti a falda con manto di copertura in cotto o ardesia, infissi in legno o metallo verniciato.

Le superfici da destinarsi ad attività produttive dovranno essere, comunque, sempre compatibili con le attività agricole e residenziali caratterizzanti la zona.

5. Serre

Nelle A.P.A. è possibile costruire serre tradizionali o con copertura in materiale plastico tipo "tunnel" con i seguenti parametri:

Altezza massima misurata al colmo	m. 6
Muri di sostegno e di contenimento	max. 3,5 m.
Rapporto di copertura massimo (Rc)	75%
Distanza dai fabbricati di civile abitazione	minimo m. 6

Inoltre, dovrà essere previsto il progetto delle opere necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche e di quelle eventuali derivanti dall'esercizio dell'impianto. Gli impianti serricoli con superficie coperta inferiore a m. 250 e, per quelli tipo "tunnel", sino alla copertura del 25% dell'area disponibile e, comunque, con superficie coperta massima di mq. 500, il titolo abilitativo può essere ottenuto attraverso dichiarazione di inizio attività; per gli impianti (serre o tunnel) di caratteristiche superiori e sempre che il rapporto di copertura non superi il 50% del lotto disponibile, è sufficiente la autorizzazione edilizia senza preventivo parere della Commissione Edilizia.

6. Manufatti per ricoveri agricoli

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

Superficie coperta non superiore a mq. 12	max 12 m ²
Altezza massima	m. 3,30
Distanza tra gli edifici	m. 20

Le nuove edificazioni ricadenti in regime ANI-MA del P.T.C.P. sono ammesse soltanto nei limiti di cui al successivo Art. 21.

Nell'ambito delle aree di produzione agricola (APA) tutte le nuove costruzioni che comportino destinazioni d'uso di tipo residenziale e/o turistico-ricettive, sono assoggettate all'obbligo di concessione edilizia convenzionata, corredata da piani o programmi aziendali, nella quale dovranno essere previsti a carico del concessionario o dei suoi aventi causa :

- a) l'esercizio effettivo, anche part-time, dell'attività agricola e/o agrituristica;
- b) la conservazione della destinazione residenziale-agricola dell'edificio;
- c) le eventuali prestazioni finalizzate al presidio e alla tutela del territorio;
- d) le relative modalità e le garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti.

Le convenzioni dovranno essere trascritte nei registri immobiliari a carico del concessionario o dei suoi aventi causa (V. schema di Atto Unilaterale d'Obbligo allegato).

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

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

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

Il tetto massimo ammissibile di SR per le zone APA è di 7.352 mq.

Art. 11 INTERVENTI NEI TERRITORI DI PRESIDIO AMBIENTALE (TPA)

In tutto il territorio di presidio ambientale sono ammessi interventi sul patrimonio esistente, nonché interventi di nuova costruzione esclusivamente finalizzati a garantire forme di recupero e riqualificazione del territorio sotto i diversi profili di tipo ecologico-ambientale, paesaggistico e socio-economico. E' altresì prevista la possibilità di realizzare manufatti residenziali, anche distinti dai manufatti tecnici; per ogni unità residenziale la superficie minima della Sr (superficie residenziale di riferimento) è fissato in mq. 65. Nelle zone classificate come "boscate" ai sensi di legge, non sono ammesse nuove residenze.

Le attività di presidio nell'ambito TPA sono quelle definite dall'art. 36 della L.U.R. n° 36

del 4/9/1997 e s.m.i., che si concretizzano attraverso forme di residenza, di agriturismo, e di attività lavorative legate ad attività agricole, anche part-time, che garantiscano interventi periodici di manutenzione del territorio, con particolare riferimento alla regimazione delle acque, alla efficienza dei percorsi, e alla salvaguardia degli atterrazzamenti ecc..

I tipi di interventi ammessi sono i seguenti:

1. Edifici esistenti

Per gli edifici esistenti nelle zone di presidio ambientale sono ammessi gli interventi di cui al precedente Art. 7 lett. a), b), c) e d), compresi eventuali ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni a condizione che:

- gli ampliamenti, le demolizioni con ricostruzione non superino il 25% della volumetria esistente per volumi inferiori a 300 mc e non superino il 15% per le volumetrie eccedenti;
- il progetto riguardi tutta la volumetria interessata all'intervento e tenda a riportare l'organismo edilizio a condizioni di compatibilità tipologico-ambientali col contesto circostante.
- Gli interventi che prevedono la demolizione e riedificazione di edifici o parti di essi, anche con parziale incremento volumetrico, sono ammessi soltanto qualora le condizioni di degrado statico e/o igienico non siano superabili con un normale intervento di restauro o di ristrutturazione. In ogni caso non sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione per gli edifici che presentino caratteristiche storico-tipologiche di particolare valore.

2. Nuove costruzioni

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

Indice di edificabilità fondiario (If)	0,01 m ² / m ²
Superficie minima del lotto dove insiste l'edificio (Sm)	1.000 m ² contigui
Altezza massima (H)	6,50 m

Le aree non contigue, eccedenti la superficie minima (Sm) necessarie per l'asservimento, dovranno essere reperite ad una distanza non superiore a m. 1000 dal perimetro del lotto dove sorge l'edificio.

3. Strutture turistico-ricettive

Nei territori di presidio ambientale è ammessa la realizzazione di strutture turistico-ricettive di tipo agriturismo come definite dalla legge regionale 25/05/1992 n° 13.

Sono ammesse aziende ricettive all'aria aperta (campeggi ecc.) a condizione che la superficie asservita non sia superiore a 10.000 m² e la Sr per volumi di servizio, inclusa la eventuale residenza del gestore, sia realizzata secondo le caratteristiche di cui al precedente punto 2. Gli edifici di servizio dovranno essere realizzati con tipologie edilizie ispirate a criteri costruttivi tradizionali: murature intonacate o in pietra a vista, tetti a falda con manto di copertura in cotto o ardesia, infissi in legno o metallo verniciato.

Nelle aree in zona TPA soggette al regime ANI-MA del P.T.C.P. non possono essere realizzati campeggi con accessibilità veicolare.

4. Manufatti produttivi

In tutto il territorio di presidio ambientale è altresì ammessa la realizzazione di manufatti produttivi quali stalle, falegnamerie ed attività artigianali in generale, in base ai seguenti parametri:

Superficie minima del lotto dove insiste l'edificio (Sm)	3000 m ²
Rapporto di copertura massimo (Rc)	20%
Altezza massima (H)	4,50 m

Le attività zootecniche, comunque da escludersi in zona carsica, non possono essere localizzate in prossimità dei centri abitati o in prossimità di aree con funzioni di accoglienza di persone (dai camping ad aree di servizi per funzioni pubbliche, ecc.).

Gli edifici produttivi dovranno essere realizzati con tipologie edilizie ispirate a criteri costruttivi tradizionali: murature intonacate o in pietra a vista, tetti a falda con manto di copertura in cotto o ardesia, infissi in legno o metallo verniciato.

5. Strade

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

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

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

6. Serre

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

- l'altezza misurata al colmo non superi m. 6;
- i muri di sostegno e di contenimento non superino m. 3,5;
- sia previsto il progetto delle opere necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche e di quelle eventuali derivanti dall'esercizio dell'impianto;
- la superficie coperta massima non superi il 75% del lotto;
- distanza dai fabbricati di civile abitazione minimo m. 6.

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

7. Manufatti per ricoveri agricoli

In tutto il territorio di presidio ambientale sono altresì ammessi volumi tecnici afferenti le attività agricole, non computabili ai fini dell'indice di utilizzazione fondiaria, purché destinati all'effettivo ricovero di attrezzi agricoli e con le seguenti caratteristiche:

Superficie coperta non superiore a mq. 12	max 12 m ²
Altezza massima	m. 3,30
Distanza tra gli edifici	m. 50

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

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

la conservazione della destinazione residenziale-agricola dell'edificio;

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

le relative modalità e le garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti.

Le convenzioni dovranno essere trascritte nei registri immobiliari a carico del concessionario o dei suoi aventi causa (V. schema di Atto Unilaterale d'Obbligo allegato). Per le nuove edificazioni sono fatte salve le esclusioni e le limitazioni afferenti le aree classificate come "boscate" ai sensi di legge; le nuove edificazioni ricadenti in regime ANI-MA del P.T.C.P. sono ammesse soltanto nei limiti di cui al successivo Art. 21; la Sr massima realizzabile nel TPA è di mq. 2.270; il superamento di detto tetto costituisce variante al PUC ai sensi dell'art. 44 della L.U.R. n° 36 del 4/9/1997 e s.m.i.

Art. 12 INTERVENTI NEI TERRITORI NON INSEDIABILI (TNI)

Nei territori non insediabili (TNI) sono ammessi esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'Art. 31 lett. a), b), e c) della legge n° 457/78; non sono ammesse nuove costruzioni, comprese quelle serricole, ad eccezione delle opere necessarie per il presidio del territorio ovvero di prevalente interesse pubblico.

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

- a) opere di rimboschimento con essenze coerenti con il dinamismo naturale secondo quanto indicato negli studi di approfondimento di livello puntuale dell'assetto vegetazionale;
- b) coltivazione e manutenzione delle zone boscate esistenti, comprese eventuali opere di bonifica idrogeologica in relazione alle indicazioni di livello puntuale dell'assetto geomorfologico;
- c) la realizzazione di piazzole per la sosta, aree attrezzate per pic-nic, per percorsi escursionistici comprese palestre all'aperto, aree attrezzate per il gioco, recinti di sosta per animali in genere;
- d) per gli interventi di sistemazione esterna che incidono sull'ambiente fisico e sul paesaggio è prescritto un rapporto equilibrato tra opere di scavo e di riporto; in ogni caso il fronte di scavo non potrà superare m. 2,00 ed i relativi muri di contenimento dovranno essere realizzate in pietrame a secco con altezza massima di m. 2,00;
- e) per le porzioni di territorio ricadenti in aree carsiche valgono le limitazioni previste dalla legge per dette aree.

Art. 13 PIANI AZIENDALI

Nelle aree di produzione agricola (APA) ed in quelle di presidio ambientale (TPA) il rilascio delle concessioni edilizie per costruzioni destinate ad uso rurale o residenziale è assentibile previa redazione di piani o programmi aziendali che potranno essere presentati da uno o più soggetti attuatori a firma di tecnici abilitati Il "Piano Aziendale"

potrà essere aggiornato per documentate necessità colturali o intervenute prescrizioni o approvazioni di leggi sovraordinate, o per necessità derivanti da leggi di finanziamento atte a favorirne la conduzione.

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

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

Art. 14 UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

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

Per le costruzioni esistenti per le quali non esiste documentazione relativa all'area asservita, si deve intendere asservita una fascia di m. 5 di terreno lungo il suo perimetro dell'edificio.

In tutto il territorio agricolo comunale è ammesso l'asservimento di lotti non contigui, purché interamente ricadenti nel raggio di m. 1.000 dal baricentro del lotto asservito per l'edificazione. Qualora il lotto asservito ricada in un territorio di presidio ambientale (TPA) il relativo indice di utilizzazione fondiaria può essere trasferito nelle aree di produzione agricola (APA.) e non viceversa. I territori non insediabili (TNI) sono considerati privi di potenzialità edificatoria trasferibile.

Le aree destinate a servizi pubblici (parcheggi pubblici, verde pubblico, interesse comune, aree di rispetto del cimitero ecc.) sono portatrici dell' indice territoriale (It) relativo alla zona di appartenenza; in caso di utilizzazione di detto indice, le aree medesime dovranno essere contestualmente cedute al Comune a titolo gratuito.

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

L'indice trasferito non può incrementare la Sr massima stabilita per la zona ricevente.

ART. 15 DESTINAZIONE D'USO

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

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

Nel territorio agricolo (APA) e secondo le modalità di utilizzazione fondiaria definita dalle presenti norme, sono ammesse destinazioni d'uso diverse da quelle agricole o afferenti l'agricoltura esclusivamente per le seguenti funzioni:

- commercio al minuto
- ristoranti, bar e servizi pubblici in genere
- artigianato
- agriturismo
- aziende ricettive all'aria aperta ai sensi dell'art. 4 L.R. n° 11/82 e s.m.i.

Non saranno ammesse destinazioni d'uso diverse da quelle individuate per ogni zona omogenea dal D.M. 1444/1968.

Nel caso di comprovata necessità di dismettere l'effettivo esercizio dell'attività agricola, il concessionario o i suoi aventi causa sono, comunque, obbligati ad effettuare le prestazioni finalizzate al presidio ambientale ed alla tutela del territorio, fermi restando i conseguenti oneri contributivi dovuti a norma dell'Art. 10, terzo comma, della legge 28 gennaio 1977.

Art. 16 TRASCRIZIONE IN MAPPA E AGGIORNAMENTO DELLA CARTOGRAFIA

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale (U.T.C.) viene formato un archivio delle mappe catastali in scala 1:1000 o 1:2000 o 1:5000 distinte per fogli e particelle, sulle quali vengono annotate le aree asservite all'edificazione.

Ad ogni seduta della Commissione Edilizia dovrà essere presentata, a cura dell'Ufficio Tecnico, la situazione aggiornata relativa all'attuazione di ciascuna zona del PUC, al fine di poterne valutare la residua potenzialità edificatoria, ovvero la necessità del ricorso agli aggiornamenti di cui all'art. 43 della L.U.R. n° 36 del 4/9/1997 e s.m.i., o alle varianti di cui all'art. 44 della L.U.R. n° 36 del 4/9/1997 e s.m.i.

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

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

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

Art. 17 PARCHEGGI E AUTORIMESSE

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

- per gli edifici residenziali, 1 mq. ogni 10 mc. costruiti o ristrutturati;
- per gli edifici destinati ad attività pubblica, quantità adeguate alle esigenze previste e come stabilito da norme di settore, comunque mai inferiori alle quantità minime stabilite per gli edifici residenziali;

- per gli edifici destinati a ristoranti, alberghi, attività commerciali e direzionali, anche in caso di apertura di nuove attività in edifici già costruiti valgono le disposizioni di cui alla L.R. n.19/1968.

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

E' possibile la realizzazione di autorimesse private sotto gli edifici o aree destinate a servizi pubblici ai sensi del D.I. n° 1444/ 68, compatibilmente con la funzionalità di questi.

La realizzazione di autorimesse private sotto le aree destinate a servizi pubblici possono essere computate come standard ai sensi del D.M. 2/4/1968 solo previa stipula di convenzione col Comune.

Per ciò che concerne la dotazione di parcheggi relativamente all'attività di ristorazione, agli alberghi ed attività commerciali e direzionali valgono le disposizioni di cui alla legge regionale n° 19/1999.

TITOLO II

NORME PUNTUALI DI CARATTERE EDILIZIO

Art. 18 MODALITÀ DI ESECUZIONE

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

La normativa ambientale, da osservarsi per tutti gli interventi ammessi, persegue le finalità di un corretto inserimento nel contesto territoriale degli interventi sull'esistente e di quelli di nuova edificazione mediante il rispetto dei caratteri naturali e tipologico-insediativi. La rispondenza alla Normativa ambientale di seguito definita costituisce elemento imprescindibile per l'ammissibilità di ogni intervento nel territorio agricolo comunale.

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

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

LIVELLO I: TIPOLOGIA INSEDIATIVA

LIVELLO II: TIPO EDILIZIO

LIVELLO III: CARATTERI COSTRUTTIVI

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

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

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

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

Art. 19 EDIFICI DI INTERESSE STORICO E/O AMBIENTALE

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

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

Art. 20 ELEMENTI DI PARTICOLARE INTERESSE STORICO-AMBIENTALE

Sono così definiti i manufatti inclusi dal P.T.C.P. nelle zone perimetrate con la sigla ME e quegli elementi costitutivi degli edifici (architravi, iscrizioni, edicole votive etc) che presentano particolare interesse storico ambientale che, pertanto, meritano di essere

conservati.

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

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

Inoltre le costruzioni agricole significative quali "gumbi", vecchi mulini ecc., dovranno essere salvaguardate e valorizzate; per tali costruzioni non sono ammessi interventi di ristrutturazione che comportino opere di demolizione e ricostruzione o che ne alterino le caratteristiche tipologiche e funzionali.

Art. 21 NORME DI CONFORMITÀ PER GLI INTERVENTI EDILIZI

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

Le zone ANI-MA sono, di norma, inedificabili. La nuova edificabilità nelle zone ANI-MA è ritenuta ammissibile soltanto se motivata e se conforme alla disciplina paesistica.

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

- nelle zone ANI-MA è possibile realizzare impianti sportivi, aree di sosta, attrezzature per il tempo libero e per le attività connesse all'agriturismo, punti di ristoro, rifugi, edifici a servizio dei parchi ecc.; al fine di incentivare il riuso delle aree agricole abbandonate sono ammessi anche interventi edificatori connessi alla migliore conduzione del fondo e delle attività agro-silvo-pastorali e, qualora si renda indispensabile la presenza del conduttore, è ammessa la realizzazione di stalle, cascine, ovili o altri manufatti per il ricovero degli attrezzi e del bestiame, nonché il recupero degli edifici esistenti e l'adeguamento delle reti infrastrutturali, è inoltre ammissibile il recupero a fini residenziali di edifici parzialmente diruti o dimessi che non richiedano una nuova infrastrutturazione o un incidente adattamento di quella preesistente; in ogni caso dovrà, comunque, essere rispettato l'art. 52 (disciplina delle zone ANI-MA) delle Norme di Attuazione del P.T.C.P.;
- all'interno del regime IS-MA possono esistere anche forme sparse di insediamento caratterizzate da piccoli aggregati edilizi (piccoli nuclei) che costituiscono, allo stesso

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

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

I contenuti del "Documento congiunto per l'interpretazione e l'applicazione delle Norme del PTCP" redatto da Regione Liguria e Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici della Liguria (Aprile 1999), debbono, comunque, considerarsi integralmente riportati nel corpo delle presenti Norme.

Gli articoli seguenti individuano le norme di conformità da osservare per i tessuti insediativi (isolati, a nucleo ecc), i tipi edilizi e le caratteristiche dei materiali.

ART. 22 TIPOLOGIE INSEDIATIVE

I tessuti presenti o comunque compatibili con il processo insediativo nel territorio comunale sono i seguenti:

TESSUTO SPARSO SU TRAMA AGRICOLA

Occupava la parte più estesa del territorio agricolo incluso nelle aree di produzione agricola (APA) e nei territori di presidio ambientale (TPA). L'origine di questo tessuto, oggi costituito in prevalenza da residenze primarie realizzate su trama agricola e circondate da aree di pertinenza private è rappresentato dalla tradizionale casa rurale al centro del rispettivo lotto di pertinenza, sistemato a fasce coltivate prevalentemente ad olivo. Gli

edifici hanno volumetria contenuta mediamente in due piani, anche se si riscontrano anche casi con tre piani fuori terra.

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

TESSUTO STORICO DI NUCLEO

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

Il nucleo può avere differenti caratteristiche insediative:

- tessuto seriale disposto lungo il percorso, a monte e/o a valle dello stesso;
- tessuto seriale disposto lungo il percorso di canale secondario;
- tessuto nodale organizzato intorno ad un incrocio di percorsi.

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

Art. 23 NORME DI CONFORMITÀ PER LE TIPOLOGIE EDILIZIE

TIPO BASE – CASA RURALE ISOLATA DI PENDIO (Tipo A)

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

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

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

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

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

Questi elementi edilizi, quando la forma del terreno lo consente, presentano generalmente un piano terra seminterrato con funzione di servizio (magazzini, cantine,...); piani superiori sono ad uso abitativo. In generale si registra la comunione del muro di divisione. L'accesso

alla parte residenziale avviene mediante una scala esterna oppure direttamente dal terrazzamento superiore, a livello del primo piano abitativo .

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

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

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

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

Quando per ampliamento del nucleo familiare o per necessità funzionali legate all'attività agricola si rendevano necessari nuovi volumi, questi venivano aggiunti al corpo di fabbrica originario, generalmente costituito da due o tre cellule frontali a corpo semplice. La stratificazione di aggregazioni successive, tanto in pianta che in elevato, ha dato luogo ad organismi edilizi di forma articolata, perfettamente adattati al terreno sistemato a fasce. Le coperture sono sia a falda unica che doppia, o piane. E si riferiscono alla singola cellula componente l'organismo edilizio.

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

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

AGGREGAZIONE LINEARE DEL TIPO BASE (Tipo B)

Aggregazione di mezzacosta: B1

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

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

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

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

Aggregazione di crinale: B2

Rappresenta l'evoluzione dell'accorpamento del tipo base, cresciuto organicamente lungo percorsi di crinale, in genere è costituito dalla ripetizione modulare di cellule edilizie elementari. E' presente una serialità di elementi, costituiti dalla rifusione di due cellule frontali generalmente a corpo doppio, funzionalmente autonomi ed aventi in comune il setto murario trasversale di divisione. Le unità edilizie sono organizzate lungo un percorso di distribuzione perpendicolare alle curve di livello. Il loro sfalsamento altimetrico varia quindi in funzione della pendenza.

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

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

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

Rifusione in linea: B3

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

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

caratterizzato da forme semplici e lineari.

Aggregazioni complesse: B4

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

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

TIPO ISOLATO A VILLA RURALE (Tipo C)

Il tipo corrisponde ad edifici monofamiliari, con un numero variabile di cellule frontali (da due a tre con la possibilità della mezza), anche di dimensioni diverse tra loro, a doppio corpo, generalmente con un solo piano di abitazione sopra a quello terreno adibito a funzioni di servizio (magazzini, cantina, etc...), o residenziali in virtù della collocazione rispetto al percorso.

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

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

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

EDIFICI PRODUTTIVI O SPECIALI

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

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

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

Art. 24 INCREMENTI O MODIFICHE DEI VOLUMI ESISTENTI

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

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

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

La copertura dei nuovi volumi deve rappresentare preferenzialmente la continuazione della copertura dell'edificio di appartenenza o non avere con essa una differenza di quota superiore a quella relativa ad un piano abitativo; salvo i casi di edifici su percorso in pendenza.

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

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

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

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

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

CRITERIO 3: SOPRAELEVAZIONE DI CELLULE ESISTENTI

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

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

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

Art. 25 NORME DI CONFORMITÀ RELATIVE AI CARATTERI COSTRUTTIVI .

1. INTONACI O PARTI A VISTA DI MURATURE

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

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

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

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

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

2. MURATURE IN PIETRA A VISTA

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

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

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

3 TINTEGGIATURE DI EDIFICI

In caso di tinteggiatura degli edifici deve essere effettuata una campionatura dei colori da sottoporsi all'approvazione dell'Ufficio Tecnico Comunale. Le tinteggiature delle facciate degli edifici devono essere eseguite, preferibilmente a fresco, con pitture inorganiche al silicati di potassio o a calce.

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

ripristino senza semplificazioni di forme e colori o modifiche, a meno che queste ultime siano tese a recuperare le decorazioni originarie.

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

Art. 26 TIPOLOGIA DELLE COPERTURE

1. CORNICIONI, GRONDE, PLUVIALI

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

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

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

2. COPERTURE

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

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

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

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

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

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

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

3. COPERTURE PIANE PRATICABILI

I parapetti devono essere in muratura piena, intonacati e tinteggiati come le parti sottostanti delle pareti verticali oppure costituiti da pilastri in muratura collegati da

ringhiere metalliche costituite preferibilmente da piattina metallica opportunamente sagomata secondo i modelli tradizionali.

Le coperture piane devono avere pavimentazione come prescritto al punto 2 del successivo Art. 28.

4. CAMINI E SFIATI

Devono essere realizzati preferibilmente secondo i modelli tradizionali locali, a sezione quadrata in muratura intonacata e testa coperta in lastre di ardesia o tegole marsigliesi, in sintonia con il manto di copertura. E' altresì consentita l'installazione di camini prefabbricati in cotto di sezione rotonda o la costruzione di camini finiti al colmo con lastra di ardesia sormontata da struttura piramidale di mattoni pieni.

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

Art. 27 TIPOLOGIA DELLE BUCATURE E DEI SERRAMENTI

1. BUCATURE, SOGLIE DI PORTE E DA VANZALI TRADIZIONALI

Le bucatore devono mantenere i rapporti dimensionali presenti attualmente nell'edificio di appartenenza. Circa i contorni delle bucatore si hanno i seguenti casi:

i mezzanini di porte o finestre devono essere trattati ad intonaco o con lastra di ardesia di spessore limitato e non aggettante sulla facciata;

davanzali e soglie devono essere esclusivamente in marmo bianco o ardesia (salvo preesistenze storiche);

gli stipiti delle finestre devono essere rifiniti ad intonaco;

stipiti e pilastrate delle porte devono essere trattati ad intonaco o con lastra di ardesia o marmo bianco non aggettante sulla facciata.

2. INFISSI ESTERNI PER FINESTRE E PERSIANE

Le persiane devono essere del tipo tradizionale alla genovese a stecca aperta, con voletto rialzabile, eseguite in legno, alluminio o PVC verniciati preferibilmente in colore verde scuro (verde imperiale). Non sono consentite persiane avvolgibili e materiali quali alluminio anodizzato naturale o brunito.

3 INFISSI INTERNI PER FINESTRE

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

4. FINESTRE E PORTE-FINESTRE

Devono essere dei tipo a telaio e contro telaio in legno (o alluminio, PVC, o similari) verniciato. Le ante mobili vetrate devono rispettare le caratteristiche dei modelli tradizionali locali e preferibilmente non devono essere superiori al numero di due. I pannelli vetrati possono essere interrotti da traverse orizzontali

5. PORTE TRADIZIONALI DI ACCESSO ALLE ABITAZIONI

Sono ammesse porte di legno verniciato opaco o tinteggiate a smalto con i colori della tradizione locale (verde scuro, grigio o marrone). *Non* sono consentiti portoncini in alluminio anodizzato naturale o brunito ed in materiale plastico anche se ad imitazione del legno.

6. PORTE DI ACCESSO A FONDI, CANTINE, AUTORIMESSE

Sono ammesse porte in legno o rivestite in legno ad una o più ante, purché realizzate con le caratteristiche indicate al punto C4. Sono consentite le porte ad apertura a bilico (basculanti). Non sono consentite porte metalliche a scorrimento tipo: saracinesche, cancelli estensibili etc.

7. PORTE DI ACCESSO AGLI ESERCIZI COMMERCIALI

Sono ammesse porte in legno a più ante con l'inserimento di pannelli a vetri trasparenti. Tali serramenti potranno essere integrati da cancelli di ferro nelle forme e nei colori tradizionali locali posizionati sul filo esterno della muratura perimetrale.

Art. 28 TIPOLOGIA DELLE RAMPE E SCALE ESTERNE DEGLI EDIFICI E SISTEMAZIONI ESTERNE

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

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

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

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

2. PAVIMENTAZIONI E SISTEMAZIONI ESTERNE

I materiali utilizzabili per i rivestimenti, le lastricature e la ultimazione delle sistemazioni esterne devono essere: ardesia, arenaria, cotto (mattonato), piastrelle di cemento, ciottoli (risoli), terreno naturale. I parapetti di scale esterne e terrazzi dovranno essere in

muratura intonacati ed eventualmente protetti con lastre di ardesia, marmo o arenaria. Non sono consentiti parapetti in cemento prefabbricati traforati.

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

Non sono consentite pavimentazioni esterne in ceramica e grès, nonché in lastre di pietra di importazione esterne alla tradizione locale.

Art. 29 TIPOLOGIA DELLE INSEGNE TENDE E PERGOLE

1. INSEGNE E TENDE

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

Non sono ammesse insegne al neon a illuminazione interna diffusa

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

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

2. PERGOLATI E TETTOIE ESTERNE

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

Art. 30 RECINZIONI E MURI DI CONTENIMENTO

1. RECINZIONI CHIUSE

Le recinzioni chiuse rappresentano la tipologia della recinzione fondiaria in ambiente rurale ligure e contribuiscono a determinare l'ambiente delle "crose"; esse sono costituite da muratura piena con altezza compresa tra cm 200 e cm 250. La muratura può essere finita a intonaco costituito prevalentemente a base di malte di calce e dunque ultimato in arenino alla genovese con finitura a frattazzo, oppure può essere lasciata in pietra a vista senza giunti in rilievo. La sommità non potrà essere rivestita se non a intonaco.

2. RECINZIONI APERTE RURALI

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

3 MURI DI CONTENIMENTO

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

La loro altezza massima fuori terra deve essere di m. 2,70 e, in caso di necessità di opere di contenimento di altezza maggiore, la sostituzione può avvenire mediante interruzione del muro di contenimento e continuazione in posizione arretrata rispetto al tratto sottostante; la distanza tra le opere murane deve essere superiore a m. 1,00 in modo da ottenere una sistemazione finale a gradoni.

Art. 31 MANUFATTI DI SERVIZIO E IMPIANTI TECNOLOGICI

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

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

Art. 32 MARGINI DI FLESSIBILITÀ

Il capitolo 14 della Descrizione Fondativa, relativo al progetto di valorizzazione ambientale, e il capitoli 15 e 16 relativi alla zonizzazione acustica, possono essere modificati senza implicare varianti al PUC.

Oltre ai margini di flessibilità già illustrati ai precedenti articoli 9, 10 e 11, le parti della Struttura del Piano relative alle tavole 1, 2, 3a, 3b, 4, 5, 6, 7, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 10a, 10b, 12 e le parti della Descrizione Fondativa relative alle indagini sul territorio e alle analisi dello stato dei luoghi, possono essere aggiornate e integrate ai sensi dell'art.43 della L.U.R. n° 36 del 4/9/1997 e s.m.i..

Le tavole 8,9, 11a, 11b 11c e i capitoli 11,12 e 13 della Descrizione Fondativa possono essere modificate soltanto ai sensi dell'art. 44 della L.U.R. n° 36 del 4/9/1997 e s.m.i.

Le indicazioni del PUC per quanto attiene alla localizzazione ed al dimensionamento delle aree da destinare a servizi pubblici, alla viabilità ed alle infrastrutture pubbliche in generale si intendono vincolanti.

Gli aggiornamenti relativi al sistema dei vincoli sovracomunali (cap. 13.8 della Descrizione Fondativa), la modifica dei tracciati stradali esistenti o di nuovo impianto, qualora necessari a seguito di approfondimenti conseguenti alla progettazione dell'opera specifica e la variazione del perimetro delle zone a servizi pubblici e parcheggi individuate nelle tavole 9, 11a, 11b, e 11c, fermo restando il loro dimensionamento complessivo in termini superficiali, non costituiscono varianti sostanziali al PUC e possono essere aggiornati ai sensi dell'art. 43 della L.U.R. n° 36 del 4/9/1997 e s.m.i.

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

Art. 33 NORMA FINALE

Le norme di carattere geologico contenute ai paragrafi 1.8 e 1.9 della Descrizione Fondativa si intendono parte integrante delle presenti norme di conformità.

Le norme relative all'assetto vegetazionale per le zone APA, TNI e TPA contenute ai paragrafi 4.5.2 e 4.5.3 della Descrizione Fondativa si intendono parte integrante delle presenti norme di conformità.

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

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

- ALLEGATI:**
1. BOZZA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLICO PER C.E.C.
 2. TABELLE SINOTTICHE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE
 3. TABELLA A: RIEPILOGO CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E PARAMETRI EDILIZI

Allegato 1

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

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

SI OBBLIGA

Irrevocabilmente per sé e aventi causa, nei confronti del Comune di Arnasco, a quanto segue:

- 1) In forza del presente atto, viene costituito un vincolo pertinenziale inscindibile tra la costruzione identificata ed il fondo agricolo identificato a N.C.T. al foglio mappale così come descritti nell'allegata planimetria.
- 2) Lo scrivente dichiara che il fabbricato di cui al presente atto non può essere ceduto separatamente dal fondo agricolo sopracitato, al quale viene legato da vincolo pertinenziale inscindibile. I relativi atti di cessione con frazionamento sono nulli. In caso di trasferimento del compendio immobiliare in oggetto, lo scrivente si obbliga a porre a carico degli eventuali futuri aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti di trasferimento, tutti gli obblighi derivanti dal presente atto d'obbligo, notificando al Comune tale variazione.
- 3) Lo scrivente dichiara con il presente atto di obbligarsi alla conduzione agricola del fondo, nonché a coltivare il complesso dei terreni facenti parte dell'azienda agricola e mantenere i terrazzamenti sostenuti da muri in pietra a secco, tipici della struttura morfologica agricola ligure, il tutto con la normale diligenza del conduttore agricolo. Lo scrivente dichiara inoltre con il presente atto di obbligarsi alla manutenzione e cura del terreno anche non agricolo utilizzato per l'asservimento alla costruzione di cui sopra, anche se non direttamente contiguo al fondo agricolo su cui insiste la suddetta costruzione.
- 4) Lo scrivente riconosce che la violazione accertata del presente atto d'obbligo, nei termini sopra chiariti (fatta salva l'ipotesi di incuria nella conduzione del fondo agricolo che autorizza sin d'ora senza formalità il Sindaco, previa diffida, all'intervento sostitutivo con personale proprio o specializzato, con rivalsa delle spese a norma degli articoli 2 e seguenti del Testo Unico delle disposizioni di legge relative alla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato, approvato con R.D. 14/04/1910 n. 639), fa venir meno il presupposto di conformità del titolo concessorio rilasciato per contrasto con le specifiche norme di attuazione del P.U.C. che assegnano l'immobile ed il fondo alle zone agricole, prescrivendo espressamente tale obbligo. Tale fatto invalida così il titolo edilizio, legittimando conseguentemente il Sindaco a disporre l'annullamento d'ufficio, salva la possibilità di convalida e la sanatoria in forza di eventuali sopravvenute modificazioni nella normativa urbanistico-edilizia.
- 5) La planimetria allegata alla presente scrittura ne costituisce ad ogni effetto parte integrante ed essenziale.

Il Comune di Arnasco

TABELLA SINOTTICA DEI TIPI EDILIZI : Tipo Base - Casa rurale isolata di pendio (Allegato 2)

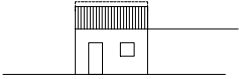
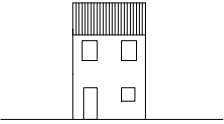
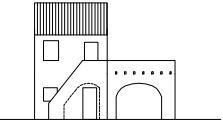
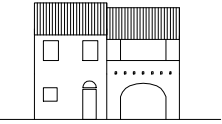
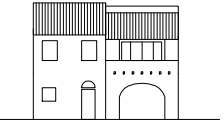
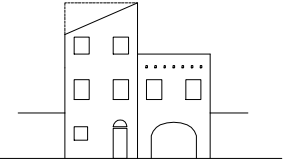
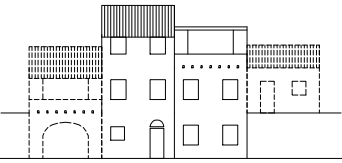

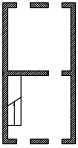
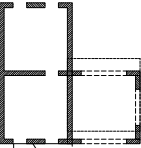
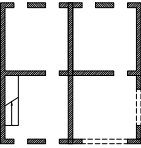
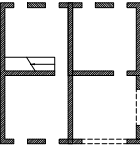
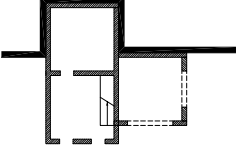
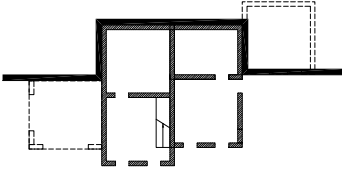
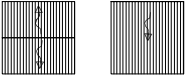
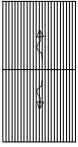
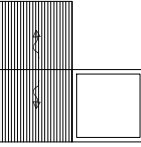
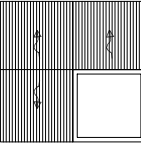
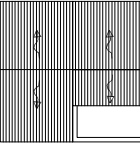
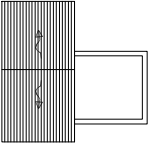
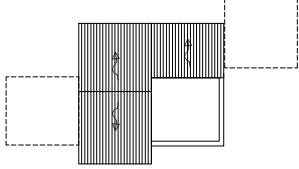
Tipo A	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7
<p>Prospetto principale</p>							
<p>Pianta piano terra</p>							
<p>Pianta coperture</p>							
<p>NOTE</p> <p>Rappresenta il tipo edilizio d'epoca più remota.</p>	<p>Cellula elementare di dimensioni variabili da 4 a 6 metri di fronte</p>	<p>Raddoppio in profondità e in altezza del tipo A1</p>	<p>Variante del tipo A2 con scala esterna sul fronte (possibile anche sul lato) e aggiunta di corpo porticato con copertura a terrazzo</p>	<p>Raddoppio del tipo precedente con loggia e "seccaù" (essiccatoio)</p>	<p>Evoluzione del tipo A4 con parziale intasamento del terrazzo e tamponamento finestrato del seccaù</p>	<p>Sopraelevazione e intasamento totale del terrazzo al primo piano e relativo spostamento del terrazzo medesimo al piano superiore. Possibile rotazione del senso di inclinazione della falda</p>	<p>Aggregazione spontanea di tipi base a "micro-nuclei". Aggregazione massima del fronte edificato pari a cinque cellule base (tipo A2). Possono essere presenti e variamente composti, gli elementi tipologici caratterizzanti i tipi edilizi precedenti quali: loggia, seccaù, scala esterna, ecc.</p>

TABELLA SINOTTICA DEI TIPI EDILIZI : Aggregazione lineare di tipi base (Allegato 2)

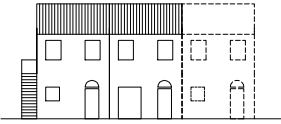
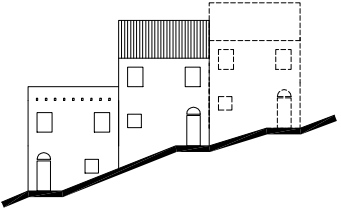
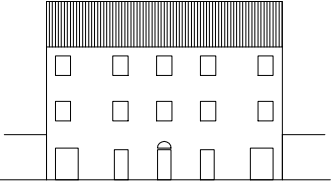
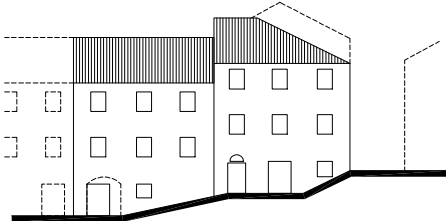
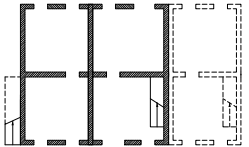
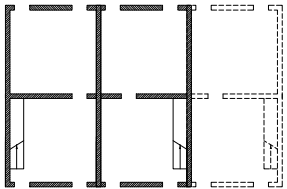
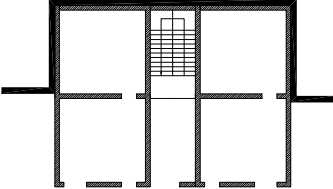
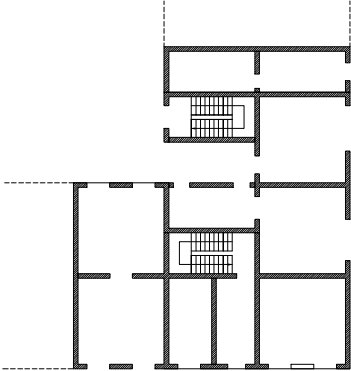
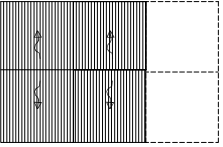
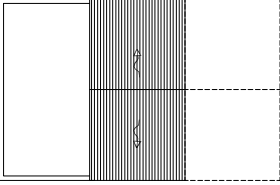
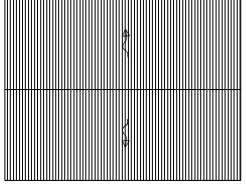
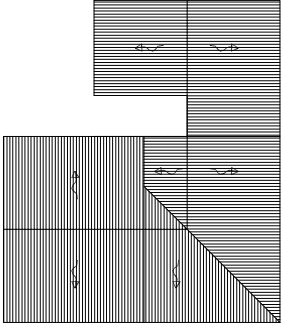
Tipo B	B1	B2	B3	B4
Prospetto principale				
Pianta piano terra				
Pianta coperture				
<p>NOTE</p> <p>Aggregazione di mezzacosta quale accorpamento di edifici rurali elementari</p>	<p>Lo sviluppo delle cellule elementari avviene lungo il percorso di mezzacosta. Il tipo può essere arricchito con loggia, "seccaù", terrazzi e copertura piana nei modi ammissibili.</p>	<p>Il tipo B2 rappresenta l'evoluzione del tipo base lungo il percorso di crinale. Lo sfalsamento allometrico è in funzione della pendenza del terreno. Anche in questo caso è ammesso l'inserimento di elementi caratterizzanti come logge, essiccatoi, ecc.</p>	<p>Il tipo B3 rappresenta l'evoluzione verso la casa in linea dei tipi precedenti. Qualora il P.T. non sia residenziale, l'accesso al secondo piano abitabile può avvenire anche con la scala esterna (lo stesso dicasi per il tipo B2).</p>	<p>Il tipo B4 rappresenta lo schema evolutivo delle aggregazioni di diverse tipologie edilizie in posizione d'angolo (ma anche in successione seriale). E' un'ulteriore evoluzione dei tipi precedenti, decisamente plurifamiliare con vano scala che serve più alloggi per piano. E' possibile inserire coperture piane, logge interne all'edificio, "seccaù" all'ultimo piano o nel sottotetto.</p>

TABELLA SINOTTICA DEI TIPI EDILIZI : Tipo isolato a villa rurale (Allegato 2)

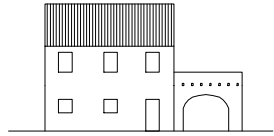
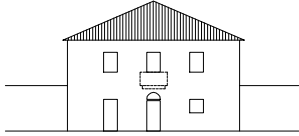
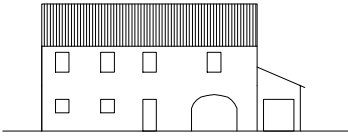
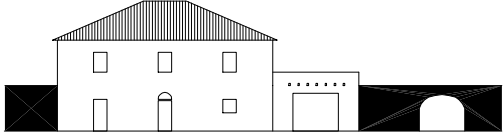
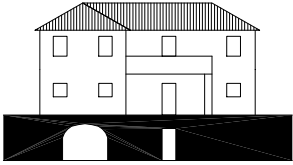
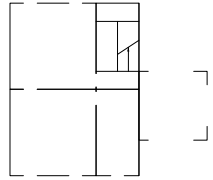
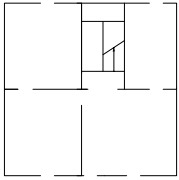
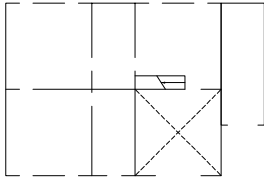
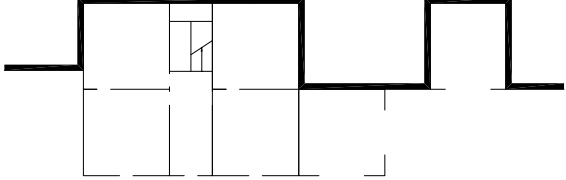
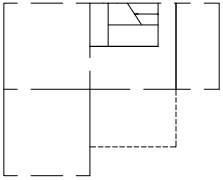
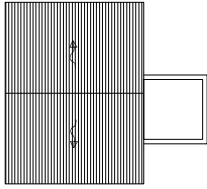
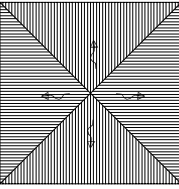
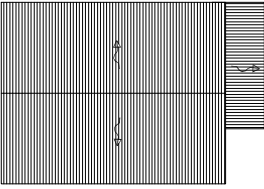
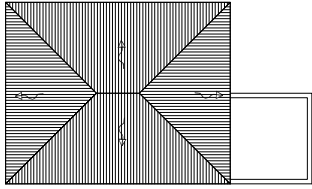
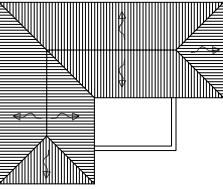
Tipo C	C1	C2	C3	C4	C5
Prospetto principale					
Pianta piano terra					
Pianta coperture					
NOTE	<p>Il tipo C corrisponde alla categoria degli edifici "isolati" prevalentemente monofamiliari. In generale il P.T. è a servizio della residenza (magazzino agricolo, garage, ecc.)</p> <p>Il tipo isolato base con mezza cellula per il vano scala. E' possibile aggiungere una loggia coperta da sovrastante terrazzo</p>	<p>Evoluzione del tipo C1 con possibilità di ricavare un garage a piano terreno. Al piano superiore è possibile inserire un poggiolo di modeste dimensioni. La copertura è generalmente a quattro falde.</p>	<p>Accrescimento seriale del tipo C1 con loggia aperta al P.T. e garage aggiunto lateralmente. Il tipo C3 potrebbe ulteriormente evolvere verso una copertura piana del box da utilizzare come terrazzo fruibile dal primo piano. E' ammesso inserire coperture piane (massimo su una cellula), poggioli, scale esterne e "seccai" nel sottotetto.</p>	<p>Variante del tipo C2 con aggiunta di loggia esterna e garage ricavato nel muro della fascia a monte. Il P.T. è controterra e può essere di tipo interrato (P.i.). E' possibile ricavare il garage all'interno dell'edificio. Il tetto è generalmente a quattro falde</p>	<p>Ulteriore variante dei tipi precedenti con garage e ingresso secondario ricavati nel muro di contenimento dell'edificio. Il tetto è generalmente a padiglione raccordato. E' ammesso l'inserimento di logge esterne, interne e "seccai" all'ultimo piano o nel sottotetto.</p>

TABELLA A : RIEPILOGO CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E PARAMETRI EDILIZI (Allegato 3)

Identificativo Territoriale	Tipologia Edilizia Compatibile	Indice Fondiario	H max	N° Piani	NOTE
NS (v. art. 9 sub. 1 N. di C.)	Tipi: A e B	+ 25% di Sr esistente fino a 100 m ² ; + 15% di Sr esistente oltre 100 m ²	Cfr. art. 24 Criterio 3	Cfr. art. 24 Criterio 1	Soltanto interventi sugli edifici esistenti (art. 31 lett. a,b,c,d L. 457/78)
RC (v. art. 9 sub. 2 N. di C.)	Tipi: A ,B e C	0,15 m ² /m ² per interv. singoli 0,25 m ² /m ² per interv. a nucleo	m. 7,50 per int. singoli m. 9,50 per int. a nucleo	Due per int. singoli Tre per int. a nucleo	Interventi sugli edifici esistenti (art. 31 lett. a,b,c,d L. 457/78) Nuova edificazione singola o per nuclei strutturati lungo un percorso. Gli edifici ricadenti su porzioni di territorio ricomprese in regime IS-MA del P.T.C.P., dovranno essere realizzati con indice fondiario (if) pari a 0,02 m ² /m ² e il lotto minimo su cui insiste l'edificio da realizzare dovrà essere di almeno 1000 m ² contigui. Resta ferma la trasferibilità dell'indice fondiario pari a 0,15 m ² /m ² su altra aera in zona Rc, non ricadente in IS-MA.
APA (v. art. 10 N. di C.)	Tipi A	0,020 m ² / m ²	m. 7,50	due	Interventi sul patrimonio edilizio esistente. (art. 31 lett. a,b,c,d, L. 457/78) Nuova edificazione ad insediamenti sparsi per case isolate o per micro-nuclei isolati
TPA (v. art. 11 N. di C.)	Tipi : A1, A2, A3, A4 e A5	0,010 m ² / m ²	m. 6,50	due	Interventi sul patrimonio edilizio esistente. (art. 31 lett. a,b,c,d, L. 457/78) Nuove costruzioni ad insediamento sparso per case isolate
TNI (v. art. 12 N. di C.)					Soltanto interventi sugli edifici esistenti (art. 31 lett. a,b,c, L. 457/78)