

INDICE

TITOLO I - GENERALITÀ	4
1. Rapporti tra la Disciplina Paesistica di Livello Puntuale e gli altri livelli del PTCP.....	4
2. Rapporti tra la disciplina paesistica di livello puntuale e gli atti che definiscono la disciplina urbanistica.....	4
3. Articolazione del territorio	5
4. Elaborati.....	5
5. Campo di applicazione	5
6. Efficacia e applicabilità	6
7. Obiettivi generali della disciplina di Livello Puntuale del PTCP	7
8. Incentivi finalizzati alla qualità del paesaggio.....	7
TITOLO II - DEFINIZIONI E SPECIFICAZIONI	9
9. Categorie normative della DPLP	9
10. Articolazione del regime normativo di Conservazione (CE).....	9
11. Articolazione del regime normativo di mantenimento	10
12. Pertinenze	11
13. Destinazioni funzionali	11
14. Categorie di intervento	11
15. Manutenzione Ordinaria (MO)	11
16. Manutenzione Straordinaria (MS).....	12
17. Restauro	12
18. Ristrutturazione Urbanistica (RU)	12
19. Manufatto incongruo.....	12
TITOLO III - DISPOSIZIONI COMUNI ALL'INTERO TERRITORIO.....	14
20. Interventi di nuova edificazione.....	14
21. Riconoscimento delle ricorrenze ordinatrici del paesaggio	15
22. Ricognizione speditiva del contesto paesistico	16
23. Coperture	17
TITOLO IV - INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI	18
24. Interventi sugli edifici esistenti	18

25.	Incrementi di volume degli edifici esistenti.....	19
26.	Addizioni modulari agli edifici esistenti.....	19
TITOLO V - INTERVENTI DI RECUPERO DI SITUAZIONI DI DEGRADO.....		20
27.	Progetti organici di recupero dei pendii terrazzati in stato di degrado o abbandono 20	
28.	Progetti di recupero dei coltivi in aree asservite a edifici esistenti.....	22
29.	Conservazione delle residue testimonianze di architettura "eulitica"	23
TITOLO VI - DISPOSIZIONI RELATIVE AD ALCUNE TIPOLOGIE DI SISTEMAZIONI ESTERNE.....		25
30.	Disposizioni sulla sistemazione dei manufatti accessori ai pubblici esercizi.....	25
31.	Disposizioni generali sulla formazione di piscine private.....	25
32.	Formazione di aree di parcheggio non costituenti diretta pertinenza di unità immobiliari.....	26
33.	Rampe di collegamento fra le fasce praticabili da piccoli mezzi meccanici.....	26
TITOLO VII - DISPOSIZIONI DI SISTEMA.....		27
34.	Disposizioni di Sistema	27
35.	Riconoscimento e tutela dei crinali critici.....	28
36.	Viabilità veicolare e pedonale di rilevanza paesistica.....	29
37.	Disciplina della nuova edificazione in rapporto alla viabilità di rilevanza paesistica	29
38.	Riconoscimento e tutela dei sentieri	31
39.	Disposizioni particolari relative al sistema dei siti e delle costruzioni aventi particolare valore ambientale, storico, architettonico o culturale	32
40.	Emergenze vegetali e ambientali, bioecologiche, geologiche, storico naturalistiche 32	
41.	Emergenze storiche edificate.....	33
42.	Siti archeologici.....	34
TITOLO VIII - DISPOSIZIONI APPLICABILI NEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE O RIQUALIFICAZIONE.....		35
43.	Ambiti di Conservazione.....	35
44.	Aree non insediate - Regime normativo di mantenimento (ANI-MA)	35
45.	ANI-MA: interventi di nuova costruzione	35
46.	ANI-MA: Sistemazione degli spazi scoperti	36
47.	ANI-MA: Recupero di manufatti incongrui	36
48.	ANI-MA: Viabilità.....	36
49.	ANI-MA: Itinerari escursionistici.....	38
50.	ANI-MA: Manufatti leggeri di servizio alla funzione escursionistica	39
51.	ANI-MA: Ambiti di conservazione dei territori non insediati di alto valore ambientale (AC-TNI-A)	40

52.	Zone di insediamento sparso in regime normativo di mantenimento (IS-MA): Caratteristiche generali	42
53.	Zone IS-MA: inquadramento nella disciplina del PTCP, livello locale	43
54.	Rapporto con le ricorrenze ordinatrici del paesaggio	44
55.	Zone di insediamento sparso in regime normativo di modificabilità di tipo B (IS-MO-B) 45	
56.	Articolazione del regime normativo ID-MA	46
57.	Strutture urbane qualificate (SU)	47
58.	Viabilità San Michele.....	48
59.	Nuclei edificati collinari soggetti a regime di Mantenimento (NI-MA).....	50
60.	Ambiti di conservazione degli impianti litoranei di pregio (AC-LP).....	52

TITOLO I - GENERALITÀ

1. Rapporti tra la Disciplina Paesistica di Livello Puntuale e gli altri livelli del PTCP

1. La presente Disciplina Paesistica di Livello Puntuale (DPLP) del territorio di Rapallo costituisce attuazione del PTCP e opera come specificazione e integrazione delle indicazioni espresse dai Livelli Territoriale e Locale, con particolare riferimento all'Assetto Insediativo, ai sensi degli artt. 68 e segg. della Legge Regionale 4/09/1997 n. 36.
2. Sono norme specificative del PTCP quelle che articolano le categorie descrittive e i regimi normativi del Livello Locale in relazione alle specificità del territorio di Rapallo.
3. Sono norme integrative quelle che introducono criteri di giudizio e indirizzi normativi ulteriori rispetto a quelli già presenti nei livelli superiori del PTCP.
4. Le indicazioni integrative, specificative o comunque modificative rispetto al Livello Locale, espresse dal presente piano, prevalgono su quelle del Livello Locale.

2. Rapporti tra la disciplina paesistica di livello puntuale e gli atti che definiscono la disciplina urbanistica

1. La presente Disciplina Paesistica di Livello Puntuale (DPLP) integra, nelle forme e con gli effetti propri della normativa paesistica, la disciplina urbanistica del PRG vigente e del PUC operante in salvaguardia, cosicché gli interventi nel territorio sono soggetti al combinato disposto delle due discipline.
2. All'atto della definitiva approvazione del PUC, la presente DPLP va a costituire parte integrante dello stesso.
5. Il LP non modifica gli indici edilizi attribuiti dallo strumento urbanistico generale (SUG) vigente alle diverse parti del territorio, se non indirettamente, là dove e in quanto:
 - subordini lo sfruttamento dell'edificabilità al rispetto delle condizioni paesistiche da esso stesso indicate
 - offra opzioni e incentivi a fronte di specifiche prestazioni di natura paesistica non altrimenti dovute.
3. In applicazione del disposto di cui agli articoli 27 e seguenti della L.R. 4.9.97 n° 36, il PUC suddivide il territorio comunale in *Ambiti di conservazione e riqualificazione* e *Distretti di trasformazione*.
4. Tale terminologia di legge è da considerarsi autonoma e non sovrapponibile rispetto a quella adottata nella disciplina paesistica di livello puntuale, che mantiene la terminologia che definisce i "regimi normativi" del PTCP, articolati in: conservazione, mantenimento, consolidamento, modificabilità, trasformabilità e trasformazione.
5. Tra la tavola di azionamento della disciplina di livello puntuale e la corrispondente cartografia del PUC è mantenuta per quanto possibile la coincidenza delle delimitazioni, nonché la corrispondenza tra regimi normativi a fini paesistici e codificazione degli ambiti e distretti a fini urbanistici.

3. Articolazione del territorio

1. Per i soli fini del LP, il territorio di Rapallo è articolato in:
 1. Settori Paesistici - SP
 2. Comparti Paesistici - CP
 3. Unità Paesistiche - UPsecondo le indicazioni della tav. 4.
2. I termini Settore, Comparto e Unità, utilizzati nel presente contesto, accompagnati dalla specificazione "paesistico/a", non hanno alcuna corrispondenza con i medesimi termini utilizzati nel PUC.
3. I Settori Paesistici sono vaste aree che presentano condizioni e problematiche complessivamente omogenee del quadro paesistico e dell'assetto insediativo.
4. I Comparti Paesistici sono articolazioni spaziali dei Settori.
5. Le Unità Paesistiche individuano porzioni dei Settori e/o dei Comparti che presentano unitarietà d'immagine e che ammettono particolari specificazioni della disciplina al livello puntuale.
6. Dei Settori e dei Comparti Paesistici si dà conto nella Relazione Illustrativa. A ogni Unità corrisponde una scheda che contiene le specificazioni della disciplina di livello puntuale pertinenti a quell'area.

4. Elaborati

1. Sono elaborati del LP:
 1. la Relazione illustrativa
 2. le Norme di attuazione
 3. la Tavola dello stato di fatto
 4. la Tavola di azionamento
 5. la Tavola delle emergenze
 6. le Schede delle Unità Paesistiche

5. Campo di applicazione

1. La DPLP riguarda l'intero territorio comunale, indipendentemente dalla presenza di vincolo paesistico ai sensi del D.P.R. 42/2004, fermo restando che per i beni oggetto di vincolo si fa riferimento ai procedimenti previsti dal decreto stesso per ciascuna categoria di beni vincolati.
2. Le indicazioni del LP si applicano:
 - agli interventi di nuova costruzione
 - alle trasformazioni di edifici esistenti

- alle sistemazioni di aree connesse agli interventi di cui ai punti precedenti
 - a ogni altro intervento che incida significativamente sull'assetto del paesaggio.
3. Le indicazioni del LP non interferiscono e non possono interferire con le pratiche agricole, zootecniche e selvicolturali.

6. Efficacia e applicabilità

1. In relazione all'efficacia, le indicazioni del LP sono articolate in:
- *dichiarazioni e definizioni*, che specificano gli obiettivi del Piano e l'uso dei termini normativamente rilevanti
 - *prescrizioni*, la cui osservanza è condizione per l'approvazione del progetto
 - *opzioni*, la cui osservanza è condizione per ottenere i benefici eventualmente disposti dalla norma
 - *segnalazioni*, che indicano comportamenti ritenuti opportuni e auspicabili, da seguirsi quando le circostanze lo consentano, ma non hanno valore vincolante.
2. In quanto abbiano carattere dispositivo, le norme dei successivi titoli VII e VIII hanno efficacia di prescrizioni.
3. In relazione all'applicabilità, le norme si dividono in:
- a. *generali*, che si applicano all'intero territorio quando ricorrono le condizioni in esse specificate
 - b. *particolari*, che sono riferite a specifiche categorie di oggetti e/o di interventi
 - c. *puntuali*, che sono specificamente riferite a individuate porzioni del territorio.
4. Le norme puntuali sono quelle desumibili dalle Schede di Unità Paesistica nonché dalle tavole delle emergenze e dei crinali e, quando non diversamente indicato, hanno efficacia di segnalazioni.

7. Obiettivi generali della disciplina di Livello Puntuale del PTCP

1. In coerenza con le indicazioni del PTCP, l'azione del Livello Puntuale si sviluppa lungo due direttrici:
 - tutela e conservazione
 - recupero, riqualificazione e valorizzazione.
2. L'azione di tutela e conservazione si articola in livelli di crescente complessità:
 - a) conservazione nella loro materiale integrità di singoli manufatti e di altri elementi connotativi del paesaggio, quali i crinali
 - b) tutela dei rapporti intercorrenti tra gli elementi di cui al paragrafo precedente e l'intorno con il quale si istituiscono rapporti di covisibilità o di contestualità storico-culturale
 - c) identificazione di "sistemi", intesi sia come ambiti paesisticamente unitari e coerenti, sia come o insiemi di beni legati da qualche forma riconoscibile di affinità.
3. In relazione al precedente punto 1.a), la tutela si esercita, oltre che nei confronti dei beni soggetti a vincolo ai sensi del Titolo II del D.Lgs. 42/2004, nei confronti delle "emergenze" individuate nella Tavola 6.
4. In relazione ai precedenti punti 1.a) e b), la cartografia e le Schede di Unità Paesistica identificano quegli elementi – naturali e antropici – connotativi del paesaggio che, in quanto posti in relazione visiva con spazi aperti o con la viabilità di interesse storico e paesistico, configurano un interesse specifico alla tutela.
5. I sistemi di cui al precedente punto 1.c) sono le Unità Paesistiche come definite nella cartografia del Piano.
6. L'azione di recupero riqualificazione e valorizzazione si esercita principalmente attraverso:
 - i progetti di recupero paesistico-ambientale di cui all'art. 75 della L.R. 36/1997
 - le disposizioni di cui alle presenti Norme
 - l'individuazione di azioni specifiche di recupero/valorizzazione nelle Schede di Unità Paesistica.

8. Incentivi finalizzati alla qualità del paesaggio

1. La presente DPLP contiene disposizioni che offrono ai cittadini interessati incentivi a cooperare attivamente alla tutela e alla qualificazione del paesaggio di Rapallo, conseguendo al tempo stesso un beneficio per sé in termini di maggiore edificabilità rispetto a quella ordinariamente consentita dalla disciplina urbanistica vigente.
2. L'accettazione dei benefici disposti dalle norme in argomento è libera e facoltativa, ma impegna i committenti e i professionisti, secondo i rispettivi ruoli e responsabilità, al rispetto delle condizioni di volta in volta indicate, venendo meno il quale le maggiori volumetrie realizzate si configurerebbero come abusive.

3. L'approvazione da parte del Comune dei progetti di cui al presente articolo non è in alcun caso un atto dovuto, ma è concessa a fronte di un evidente congruo beneficio pubblico in relazione agli obiettivi di qualità paesistica propri del presente Piano.
4. Le convenzioni sottoscritte in attuazione delle disposizioni di cui al presente articolo sono liberamente consultabili dai cittadini nel sito internet del Comune di Rapallo.

TITOLO II - DEFINIZIONI E SPECIFICAZIONI

9. Categorie normative della DPLP

1. La DPLP adotta le categorie normative proprie del PTCP, livello locale, con le specificazioni di seguito esposte.
2. Nella DPLP, i regimi normativi di Conservazione (CE) e Mantenimento (MA) sono utilizzati con riferimento sia a porzioni di territorio, come nel PTCP - Livello Locale, sia a singoli edifici con le relative pertinenze, come definite nel successivo articolo 11.

10. Articolazione del regime normativo di Conservazione (CE)

1. In quanto applicato a singoli edifici e alle relative pertinenze, il regime di Conservazione è riferito all'aspetto esteriore e comporta di norma la limitazione degli interventi alle seguenti categorie: manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo.
2. La manutenzione straordinaria è consentita limitatamente alla sostituzione degli elementi costruttivi ammalorati con altri che abbiano le medesime caratteristiche.
3. La conservazione dell'aspetto esteriore si applica di norma agli edifici soggetti a vincolo specifico e presuppone che l'intervento segua i criteri e i metodi propri del restauro.
4. In quanto riferito a parti del territorio, il regime normativo di Conservazione (CE) trova applicazione alle categorie Insediamento Diffuso (ID), Manufatto Emergente (ME) e Parco Urbano (PU).
5. Con riferimento all'insediamento diffuso, tale regime è inteso a tutelare sia l'insieme dell'area considerata, sia i singoli elementi costitutivi, in quanto espressione di caratteri omogenei e non riproducibili attraverso interventi innovativi, quindi, in particolare, i singoli edifici e le relative pertinenze, consentendo esclusivamente interventi finalizzati al recupero di singole situazioni di degrado e al soddisfacimento di carenze di ordine funzionale, con particolare riguardo a quelle relative all'accessibilità e ai parcheggi. Non è pertanto consentito costruire nuovi edifici né alterare quelli esistenti se non per adeguarli ai caratteri propri della zona.
6. La disciplina non richiede né ammette ulteriori articolazioni, salvo quanto esposto nelle Schede di Unità per quanto riguarda i riferimenti alle "politiche di tutela" relative alle singole zone.
7. Con riferimento ai Manufatti Emergenti e alle altre emergenze indicate nella relativa tavola, la pertinente disciplina è desumibile dalle disposizioni di sistema e dalle Schede di Unità Paesistica.

11. Articolazione del regime normativo di mantenimento

1. In quanto applicato a singoli edifici e alle relative pertinenze, il regime di Mantenimento è riferito all'aspetto esteriore e consiste nel recupero selettivo di quegli elementi o caratteri che definiscono la qualità architettonica e decorativa dell'edificio nelle sue relazioni con il contesto, nel quadro di un progetto che armonizzi le eventuali parti nuove a ciò che viene conservato o recuperato.
2. In quanto riferito a parti del territorio, il regime normativo di Mantenimento (MA) trova applicazione nel territorio di Rapallo alle categorie Area non Insediata (ANI), Insediamento Sparso (IS), Insediamento Diffuso (ID), Nucleo Isolato (NI), Attrezzature e Impianti (AI), Struttura Urbana Qualificata (SU).
3. Per quanto riguarda le zone ANI, si tratta per la maggior parte di zone boscate, cespugliate o gerbide, con pochi sconfinamenti in aree terrazzate, perlopiù in non buono stato di manutenzione. La presenza di edifici è quasi nulla. Non si avverte l'esigenza di articolare ulteriormente la disciplina relativa al Livello Locale, se non limitatamente a una possibile diversa considerazione, in alcuni casi, delle aree terrazzate rispetto a tutte le altre.
4. Per quanto riguarda le zone IS-MA e ID-MA si rinvia ai rispettivi articoli delle presenti norme.
5. Per quanto riguarda la zona AI, non si avverte l'esigenza di articolare ulteriormente la disciplina relativa al Livello Locale, quale è definita dall'art. 55 delle Norme di Attuazione del PTCP.
6. Per quanto riguarda la zona SU, non si avverte l'esigenza di articolare ulteriormente la disciplina relativa al Livello Locale, quale è definita dall'art. 35 delle Norme di Attuazione del PTCP.
7. A seconda delle condizioni paesistiche che si riscontrano nelle diverse parti del territorio, la categoria del mantenimento si intende riferita a uno o più dei seguenti aspetti:
 - quantitativo: riguarda la consistenza complessiva degli insediamenti presenti nell'intorno dell'area che si considera
 - qualitativo: riguarda i caratteri architettonici e tipologici degli edifici e la qualità delle sistemazioni esterne
 - strutturale: riguarda la disposizione degli edifici nei rapporti tra loro, con le forme del terreno e con la viabilità.
8. Mentre il riferimento quantitativo è sempre applicabile, nel caso degli aspetti qualitativi e strutturali se ne considera il mantenimento solo là dove lo stato attuale dei luoghi fornisca evidenti indicazioni circa gli specifici caratteri cui l'indirizzo di mantenimento sia opportunamente applicabile, con l'obiettivo di confermare o rafforzare le ricorrenze significative che conferiscono ordine e leggibilità al paesaggio.
9. Il termine "strutturale" è qui inteso secondo un'accezione diversa da quella con la quale è impiegato nell'articolo 83 della LR 16/2008.

12. Pertinenze

1. Nel contesto delle presenti norme, il termine "pertinenze" si intende esteso a comprendere, oltre ai manufatti di cui all'art. 17 della LR 6 giugno 2008, n. 16, "Disciplina dell'attività edilizia", anche gli spazi inedificati e variamente sistemati o arredati (a giardino o parco, orto, pergolato, spazio di manovra per auto, piscina ecc.) che costituiscono l'immediato contesto di un fabbricato, siano essi oppure no delimitati da una recinzione.
2. Le pertinenze come sopra definite non sono necessariamente coincidenti con l'area di pertinenza fondiaria degli edifici esistenti di cui all'art. 73 della LR 16/2008, calcolata in base agli indici volumetrici o agli altri parametri edilizi vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo.

13. Destinazioni funzionali

1. Salvo quanto eventualmente specificato dalle presenti Norme per alcune specifiche aree o categorie normative, la DPLP fa salve le destinazioni funzionali come definite e disciplinate dallo strumento urbanistico generale vigente.

14. Categorie di intervento

1. Il P.U.C. assume dalla L.R. 16 del 2008 "Disciplina dell'attività edilizia" la tipologia normativa delle categorie che definiscono le funzioni ed i contenuti degli interventi edilizi sul territorio, siano essi di conservazione e recupero del patrimonio edilizio esistente, di trasformazione del patrimonio edilizio stesso o di nuovo impianto.
2. La presente DPLP, salve le specificazioni di dettaglio di seguito elencate, relative alle esigenze di salvaguardia delle caratteristiche paesaggistico-ambientali del territorio o di specifiche parti di esso, adotta le medesime definizioni del PUC.
3. Gli elenchi che seguono debbono essere considerati automaticamente integrati a seguito di provvedimento della Giunta Regionale assunto ai sensi dell'art. 12 della L.R.16/2008 citata.
4. Per quanto non richiamato nel seguito, si rinvia alle definizioni e indicazioni di cui alle NA del PUC.

15. Manutenzione Ordinaria (MO)

1. Nel caso di edifici considerati paesisticamente qualificanti, e come tali soggetti al regime normativo di conservazione o di mantenimento, ai sensi degli articoli 10 e 11, la definizione si applica limitatamente agli interventi che non comportino alterazioni all'aspetto esterno del fabbricato e delle sue pertinenze, a meno che non riguardino la sostituzione di elementi edilizi incongrui rispetto alla buona pratica e alla tradizione edilizia del luogo con altri che invece lo siano.

16. Manutenzione Straordinaria (MS)

1. Nel caso di edifici soggetti al regime normativo di conservazione, ai sensi dell'articolo 10, la definizione si applica agli interventi che non comportino alterazioni all'aspetto esterno del fabbricato, a meno che non riguardino la sostituzione di elementi edilizi ammalorati o incongrui rispetto alla buona pratica e alla tradizione edilizia del luogo con altri che invece lo siano.
2. Nel caso di edifici considerati paesisticamente qualificanti, e come tali soggetti al regime normativo di mantenimento, ai sensi ai sensi dell'articolo 11, gli interventi di manutenzione straordinaria che comportino alterazioni all'aspetto esterno del fabbricato sono consentiti qualora riguardino la sostituzione di elementi edilizi incongrui rispetto alla buona pratica e alla tradizione edilizia del luogo con altri che invece lo siano, ovvero abbiano l'effetto di armonizzare meglio l'edificio con il contesto e/o con gli elementi tipici della categoria o tipologia cui è riconducibile.

17. Restauro

1. Il restauro, come definito dall'art. 8 della LR 16/2008, si applica agli edifici vincolati ai sensi del DPR 42/2004, nonché, in quanto applicabile, agli altri edifici soggetti al regime di Conservazione ai sensi della presente DPLP.

18. Ristrutturazione Urbanistica (RU)

1. Sono definiti di ristrutturazione urbanistica gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. La ristrutturazione urbanistica deve venir disciplinata con apposito Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.).

19. Manufatto incongruo

1. Ai fini delle presenti norme, la definizione di "manufatto incongruo" comprende due distinte categorie:
 - manufatti incongrui in sé
 - manufatti incongrui rispetto al contesto.

a. Manufatto incongruo in sé

2. È costituito da una costruzione o parte di costruzione legittimamente esistente, realizzata con materiali in tutto od in parte precari, costruttivamente anomala rispetto alle consuete tipologie costruttive proprie della buona tradizione locale per la funzione d'uso prevista.
3. Sono ascritte alla categoria le superfetazioni sia murarie che vetrate (es. verande) che compositivamente risultano non solo stilisticamente anomale rispetto all'edificio

originario, ma che confliggono dal punto di vista compositivo con la stereometria dell'edificio stesso e con le sue corrette modalità di accrescimento.

b. Manufatto incongruo rispetto al contesto

4. Si definisce incongruo rispetto al contesto quel manufatto che, sebbene non rientri nella categoria precedente, per intrinseci caratteri presenta evidenti distonie con il contesto d'ambito.

TITOLO III - DISPOSIZIONI COMUNI ALL'INTERO TERRITORIO

20. Interventi di nuova edificazione

1. Sotto il profilo della disciplina urbanistica, tali interventi sono disciplinati, per ogni zona urbanistica, dalle pertinenti norme dello strumento urbanistico vigente (PRG o PUC).
2. Sotto il profilo paesistico, valgono le disposizioni di cui agli articoli seguenti.
3. Gli interventi di nuova edificazione sono tenuti a conformarsi ai caratteri degli edifici presenti nel contesto e ai caratteri generali della zona, quali emergono dalle schede di Unità Paesistica e dall'analisi del contesto, in misura maggiore o minore a seconda che il regime normativo nel quale ricadano sia di conservazione, mantenimento, consolidamento, modificabilità (di tipo A o B), secondo le definizioni che ne vengono date nelle Norme di Attuazione del PTCP e secondo le indicazioni delle presenti norme nonché delle Schede di Unità Paesistica e degli altri elaborati del Livello Puntuale.
4. Gli elaborati del Livello Puntuale segnalano, per ogni unità paesistica, quegli aspetti o caratteri che sono stati riconosciuti come i più qualificanti per il paesaggio dell'unità stessa.
5. Là dove le schede di unità rinviano alle regole generali, si applicano i criteri indicati nelle presenti norme.

21. Riconoscimento delle ricorrenze ordinatrici del paesaggio

1. Il LP riconosce come *ricorrenze ordinatrici del paesaggio* tutte quelle forme di organizzazione e di espressione dell'insediamento che rendono leggibili:
 - le relazioni tra la morfologia e le forme di utilizzazione del suolo e di organizzazione degli insediamenti
 - le relazioni tra gli insediamenti e la viabilità, così storica come attuale
 - l'evoluzione storica del territorio attraverso la permanenza di "segni" riferibili a epoche passate
 - l'identità delle comunità locali, quale si è espressa e si esprime attraverso l'adozione di tecniche, materiali, codici linguistici condivisi e tramandati nel tempo.
2. Il LP attribuisce valore paesistico alle ricorrenze ordinatrici del paesaggio e assume come proprio obiettivo e compito precipuo operare affinché, attraverso gli interventi che sono soggetti alla propria disciplina, queste si preservino e si confermino nel tempo e nello spazio.
3. Gli elaborati del presente Piano segnalano, per ogni unità paesistica, quegli aspetti o caratteri che sono stati riconosciuti come i più qualificanti per il paesaggio dell'unità stessa, indicazioni da integrare con le ulteriori analisi specificamente riferite al contesto immediato di ciascun intervento paesisticamente rilevante, da effettuarsi con il metodo di analisi del contesto esposto nell'articolo 22.
4. Il criterio generale della progettazione, per quanto riguarda le finalità del presente piano, è il seguente: in presenza di *ricorrenze ordinatrici del paesaggio* riconosciute dal piano, o comunque là dove il contesto presenti riconoscibili aspetti di identità, ordine e coerenza, si chiede al progetto di fare in modo che l'edificio ne rimanga partecipe se esistente, e ne diventi partecipe se nuovo, compatibilmente con quanto le circostanze e la tradizione concretamente permettono.

22. Ricognizione speditiva del contesto paesistico

1. In relazione a ogni intervento paesisticamente rilevante, la ricognizione speditiva del contesto paesistico consiste nel considerare gli edifici esistenti nell'intorno e rilevare se presentino caratteri formali prevalenti o comunque ricorrenti, attenendosi ai quali si ottenga l'effetto di rendere più leggibile e coerente il quadro paesistico.
2. In linea di massima, saranno presi in considerazione gli edifici esistenti entro un raggio dal sito del progetto così definito:
 - se il progetto ricade in zona ANI o IS1: 300 m
 - se il progetto ricade in zona IS2: 200 m
 - se il progetto ricade in altre zone del PTCP: 100 m.
3. Nel caso di insediamenti disposti linearmente lungo una strada o un tracciato di crinale, si farà prevalente riferimento agli elementi costituenti tale sequenza.
4. Entro gli ambiti come sopra definiti, il progettista valuterà se e per quali aspetti gli edifici esistenti e comparabili con quello oggetto dell'intervento presentino significative affinità dimensionali, tipologiche, stilistiche, nell'uso dei materiali e dei colori, o altre ancora, tali da configurare gli elementi di uno "stile" complessivo del luogo al quale sia opportuno conformare le scelte progettuali.
5. Le considerazioni di cui al comma precedente si estendono alle sistemazioni esterne e alle relazioni degli edifici tra loro, con il terreno e con gli spazi pubblici.
6. Non si tiene conto degli edifici e degli altri manufatti palesemente fuori scala o comunque incongrui rispetto al contesto.

23. Coperture

1. Le coperture possono essere piane o inclinate.
2. Le coperture piane hanno pendenza non superiore al 3%.
3. Le coperture inclinate hanno pendenza compresa tra il 25 e il 50%.
4. Le falde opposte del tetto hanno di norma la medesima pendenza.
5. In un medesimo edificio, o nel caso di edifici in aderenza, fra coperture inclinate e piane vi deve essere un dislivello di almeno un piano.
6. Negli interventi su edifici esistenti riconosciuti paesisticamente qualificanti ai sensi del precedente art. 24, qualora la copertura faccia parte degli elementi qualificanti, il progetto ne mantiene le caratteristiche significative, con particolare riguardo a:
 - materiali e modalità di posa
 - pendenza delle falde, della quale sono ammesse solo limitate variazioni
 - forma e dimensioni dello sporto di grondacurando se possibile il recupero dei materiali già in opera.
7. Negli altri casi, i materiali di copertura e lo sporto di gronda sono tali da conformarsi agli esiti della ricognizione del contesto di cui all'art. 22.
8. Le norme del presente articolo non si applicano agli edifici industriali e in genere agli edifici "speciali", quali scuole, strutture sportive e simili.

TITOLO IV - INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI

24. Interventi sugli edifici esistenti

1. Hanno rilevanza paesistica quegli interventi sugli edifici esistenti che ne modificano sensibilmente l'aspetto esteriore.
2. In tal caso, si deve considerare:
 - a. se l'attuale aspetto esteriore presenti caratteri tali da renderlo paesisticamente qualificante
 - b. se il nuovo aspetto esteriore prefigurato dal progetto sia coerente con gli obiettivi di conservazione e qualificazione paesistica perseguiti dal presente Piano.
3. L'aspetto esteriore di un edificio esistente si considera paesisticamente qualificante quando:
 - a. l'edificio è riconosciuto come monumento
 - b. l'edificio è classificato "di pregio" o "di particolare pregio" dal PRG vigente
 - c. l'edificio ricade in zona soggetta a regime normativo di Conservazione nell'Assetto Insediativo del Livello Locale
 - d. gli elementi architettonici, costruttivi e decorativi, i materiali e le tecnologie sono riconducibili alla tradizione e alla storia dell'architettura locale, così urbana come rurale
 - e. l'edificio stabilisce un rapporto di affinità linguistica con gli edifici presenti nell'intorno o che comunque ne costituiscono il contesto percettivo, così da formare con quelli un insieme formalmente coerente e riconoscibile, ancorché di non particolare pregio
 - f. anche al di fuori dei casi precedenti, si riconoscono comunque al singolo edificio qualità architettoniche o valenze decorative di spicco.
4. Nei casi sopra citati, l'attuale aspetto esteriore dell'edificio è meritevole di tutela, graduata secondo le categorie della *conservazione* e del *mantenimento*, come definiti negli articoli 10 e 11.
5. Quando l'attuale aspetto esteriore non sia giudicato paesisticamente qualificante, l'intervento sull'edificio viene considerato non in relazione all'aspetto medesimo, ma esclusivamente in relazione ai rapporti tra l'edificio innovato e il contesto, per i quali si rinvia all'art. 20 relativo alla nuova edificazione.

25. Incrementi di volume degli edifici esistenti

1. Gli interventi sugli edifici esistenti che comportino incrementi di volume fuori terra sono sempre paesisticamente rilevanti.
2. In generale, quando le norme urbanistiche consentano di aggiungere volume o superficie utile a un edificio esistente, con o senza asservimento, il progetto dovrà tendere a evitare che ciò comporti la giustapposizione, all'involucro edilizio esistente, di addizioni incongrue rispetto alla tipologia e tali da essere palesemente identificabili come superfetazioni rispetto all'impianto originario, quali ad esempio:
 - trasformazione del tetto da due a una sola falda, in contesti caratterizzati dalla prevalenza di coperture a due falde
 - trasformazione del tetto a due falde da simmetrico a asimmetrico
 - inserimento nel tetto di abbaini
 - aggiunta di corpi di fabbrica formanti riseghe o denti rispetto a una preesistente conformazione planimetrica o altimetrica regolare.

26. Addizioni modulari agli edifici esistenti

1. Nel caso di edifici la cui tipologia sia costituita da due o più moduli strutturali disposti in sequenza, come lo sono tipicamente quelli rurali disposti parallelamente ai muri di fascia, che abbiano titolo a fruire dell'ampliamento una tantum consentito dalla normativa urbanistica vigente senza necessità di asservimento di aree, è consentito, in alternativa all'incremento espresso in termini percentuali rispetto al volume esistente, realizzare ulteriori moduli aventi la medesima sezione trasversale e lunghezza di quelli esistenti, in numero di uno per gli edifici fino a tre moduli, e in numero di due per gli edifici di quattro o più moduli.
2. In generale, in presenza di edifici di tipologia definita con volume compatto, qualora l'ampliamento calcolato in percentuale del volume comporti l'aggiunta di corpi eterogenei rispetto alla tipologia, o comporti deformazioni che alterino la simmetria dell'impianto originario, è consentito proporre soluzioni alternative che, anche con maggiore incremento volumetrico, fino a un massimo di un terzo del volume originario, siano più rispettose della coerenza architettonica dell'edificio.
3. Le disposizioni del presente articolo sono applicabili anche a edifici che abbiano già fruito della possibilità di incremento una tantum in misura percentuale stabilita dalle norme urbanistiche, con esiti non soddisfacenti rispetto ai criteri del presente Piano, purché il nuovo progetto soddisfi ai requisiti sopra indicati, mediante la demolizione delle parti precedentemente aggiunte o la loro incorporazione nella nuova addizione.
4. In tutti i casi sopra considerati, qualora la soluzione proposta non soddisfi alle esigenze di maggiore qualità architettonica e paesistica che la presente norma persegue, il Comune può rifiutarla, prescrivendo l'applicazione della norma generale.
5. Dalle disposizioni del presente articolo sono esclusi i Settori Paesistici n. 5 (Centro Urbano) e n. 6 (Pagana).

TITOLO V - INTERVENTI DI RECUPERO DI SITUAZIONI DI DEGRADO

27. Progetti organici di recupero dei pendii terrazzati in stato di degrado o abbandono

1. I pendii terrazzati, come di massima individuati nella Tavola 3 - stato di fatto, rientrano nel territorio di presidio ambientale di cui all'art. 36 della LR 36/1997, nel quale, ai sensi dell'art. 36, comma 3, della LR 36/1997, il rilascio della concessione è subordinato alla stipula con il Comune ed alla trascrizione nei registri immobiliari di una convenzione che preveda, a carico del concessionario e dei suoi aventi causa, le prestazioni finalizzate al presidio ed alla tutela del territorio indicate nella convenzione stessa, il contenuto della prestazione richiesta, le modalità di attuazione e le garanzie per il loro puntuale adempimento.
2. Le disposizioni del presente articolo si applicano ad aree sistemate a fasce, non soggette a precedenti asservimenti e che non abbiano fruito negli ultimi dieci anni di contributi agricoli. Le aree boscate e improduttive eventualmente incluse nel perimetro di progetto, nonché quelle asservite a edifici preesistenti, non possono contribuire alla formazione del premio volumetrico di cui ai commi successivi.
3. Uno o più proprietari di terreni tra loro confinanti e ben collegati o collegabili tra loro, così da poter dare luogo a un'azienda agricola efficiente, occupati da terrazzamenti in stato di degrado o di abbandono, per una superficie terrazzata complessiva di almeno 20.000 m², possono sottoporre al Comune un progetto organico di recupero e mantenimento dei coltivi.
4. Il progetto, redatto da un agronomo per la parte agricola, deve prevedere gli interventi necessari al recupero e alla messa in sicurezza, anche sotto il profilo idrogeologico, delle infrastrutture agrarie presenti nell'area, con particolare riguardo al restauro dei muri di fascia, nonché gli adeguamenti eventualmente necessari per consentire la coltivazione con metodi efficienti.
5. Una quota del terreno terrazzato non superiore al 10% può essere destinata a giardino o ad altri usi connessi con la residenza, ferma restando la destinazione a colture tradizionali per la rimanente parte.
6. Il progetto può contenere previsioni di nuova viabilità, anche in deroga alle disposizioni vigenti, nonché previsioni di nuovi edifici, a destinazione residenziale o turistico-ricettiva.
7. Il PUC determina la quota massima di edificabilità residenziale o turistico-ricettiva ammessa in incremento dell'edificabilità prevista in ciascuna zona, a fronte dell'entità degli investimenti necessari per la bonifica dell'area, e tenuto conto del valore di mercato della stessa, nonché la procedura di approvazione dei progetti, ferme restando le condizioni e le garanzie stabilite dall'art. 36 della LR 36/1997 e quelle di seguito specificate.
8. Il Comune approva il progetto e la relativa convenzione qualora questo sia giudicato coerente con gli obiettivi della pianificazione paesistica e ambientale e tale da produrre benefici netti per la collettività sotto i profili che formano oggetto della DPLP.
9. I percorsi pedonali pubblici che eventualmente attraversino le proprietà devono essere mantenuti aperti al pubblico transito e agibili.
10. Al fine di evitare la formazione di strutture precarie, il progetto deve prevedere la realizzazione di idonee strutture esclusivamente destinate al ricovero degli attrezzi e dei prodotti, convenientemente disposte sul terreno e comunque chiaramente

separate dagli edifici residenziali. Tali strutture sono demolite, senza possibilità di recupero della cubatura, qualora ne venga meno l'utilità o l'utilizzazione.

11. Gli interventi di bonifica e sistemazione del terreno sono attuati contestualmente alla realizzazione degli interventi edilizi e il loro completamento pro quota è condizione per il rilascio dei certificati di abitabilità.
12. La convenzione prevede gli opportuni controlli circa il rispetto degli impegni assunti.
13. Qualora i terreni oggetto di recupero dei coltivi ricadano in zone ANI, l'edificabilità residenziale conseguita per effetto della presente norma non potrà essere sfruttata all'interno delle zone stesse, ma potrà essere trasferita su aree classificate IS all'interno del medesimo comparto paesistico, nel rispetto delle indicazioni della scheda relativa all'unità paesistica interessata.
14. Dalle disposizioni del presente articolo sono esclusi i Settori Paesistici n. 4 (Tuia), n. 5 (Centro Urbano) e n. 6 (Pagana).

28. Progetti di recupero dei coltivi in aree asservite a edifici esistenti

1. Gli imprenditori agricoli a titolo principale e i coltivatori diretti, che siano in possesso di iscrizione alla Camera di Commercio, partita IVA e posizione previdenziale presso l'INPS, possono presentare progetti, con i requisiti indicati al comma 2 dell'articolo precedente, specificamente finalizzati al miglioramento dell'efficienza aziendale, relativi al recupero o al mantenimento dei coltivi su terreni precedentemente asserviti.
2. A tal fine i proponenti devono sottoscrivere apposita convenzione che preveda, tra l'altro, lo sfruttamento a fini agricoli del terreno per un tempo non inferiore a trent'anni.
3. I progetti possono interessare porzioni dei terreni suddetti che non costituiscano effettive pertinenze funzionali degli edifici esistenti.
4. Sui terreni interessati è consentita la realizzazione di strutture esclusivamente destinate al servizio della funzione produttiva agricola, ove non già esistenti, in relazione alla natura e all'entità delle produzioni effettivamente praticate, ovvero:
 - a) strutture per il deposito e il ricovero di materiali e attrezzi e/o animali
 - b) laboratori per la preparazione dei prodotti aziendali, rispondenti alle norme igienico-sanitarie in materia, per le aziende con una superficie minima coltivata non inferiore a 20.000 m², aventi una superficie massima di 50 m² per i primi 20.000 m² di suolo coltivato e di 0,1 m² aggiuntivi ogni 100 m² di suolo coltivato oltre i 20.000
 - c) locali interrati per la stagionatura dei prodotti.
5. Le strutture di cui al precedente punto a) saranno di norma realizzate con materiali di origine vegetale propri dell'uso locale, quali pali di castagno e graticci di canne, a esclusione del basamento che potrà essere in calcestruzzo e del tetto, che sarà di norma realizzato in tegole o altro materiale appropriato, escluse lamiere zincate e lastre di plastica o fibra di vetro.
6. Le strutture di cui ai precedenti punti b) e c) potranno essere realizzate in muratura, secondo i criteri relativi alle nuove costruzioni e dovranno esporre una targa non deperibile e ben visibile con una scritta che ne specifichi chiaramente la destinazione.
7. Valgono, in quanto applicabili, le norme dell'articolo precedente relative ai controlli e alle sanzioni.
8. Dalle disposizioni del presente articolo sono esclusi i Settori Paesistici n. 5 (Centro Urbano) e n. 6 (Pagana).

29. Conservazione delle residue testimonianze di architettura "eulitica"

1. Tra i compiti fondamentali della DPLP vi è quello di preservare e tramandare le tracce, presenti nel paesaggio, della civiltà contadina che è si sviluppata nel territorio rapallese, e in particolare di assicurare la conservazione delle residue testimonianze di architettura "eulitica", nonché di eventuali altre presenze alle quali, in quanto rappresentative delle tipologie e delle tecnologie tradizionali, si riconosca un rilevante valore storico-documentale.
2. Tale compito non può essere efficacemente assolto attraverso disposizioni di tipo vincolistico che, stante la natura e il contesto dei beni in questione, avrebbe come probabile e prevalente effetto il deperimento degli stessi.
3. La presente norma è intesa a promuovere la leale collaborazione tra il Comune e i proprietari degli edifici in questione, finalizzata alla tutela del patrimonio storico-testimoniale, senza che questi siano sottoposti ad alcun obbligo o onere che non sia volontariamente accettato, e senza che ne derivi un onere per le finanze comunali, nei termini e alle condizioni che seguono.
4. È frequente il caso che i suddetti manufatti, per le loro caratteristiche dimensionali, tecnologiche o tipologiche non siano idonei, alla luce delle norme edilizie, igieniche e di sicurezza vigenti, a essere dichiarati abitabili o comunque a essere pienamente utilizzati per le attività e funzioni ammesse nell'area, senza subire rilevanti alterazioni che ne comprometterebbero irrimediabilmente l'identità e l'integrità.
5. Tali caratteristiche riguardano in particolare l'insufficiente ampiezza e altezza dei locali abitabili, l'esiguità e irregolarità delle aperture, l'assenza di intercapedini e vespai, l'irregolarità delle murature, la difficoltà di inserire impianti.
6. In tali circostanze, e previo accertamento delle suddette condizioni di inidoneità all'adeguamento alle norme, la DPLP con la presente norma offre ai proprietari la possibilità di optare, in alternativa a forme d'intervento più invasive eventualmente consentite dalla legislazione e/o dalle norme di zona del SUG vigente, per un intervento di restauro o risanamento conservativo dell'edificio in questione, rigorosamente inteso, esplicitamente rinunciando ad apportarvi qualunque modificazione o integrazione che comporti perdita o compromissione anche parziale dell'originario organismo e del connesso valore documentale, quali ad esempio:
 - modificazione delle aperture e delle cornici delle stesse
 - aumento delle altezze interne
 - innalzamento della linea di gronda
 - modificazione dell'inclinazione e dello sporto della copertura
 - rifacimento delle coperture e delle murature con tecnologie e materiali diversi da quelli originariamente utilizzati.
7. A fronte dell'impegno di cui al comma precedente, l'interessato potrà disporre di una volumetria pari a quella del manufatto restaurato, computata secondo le norme urbanistiche vigenti, da utilizzarsi per nuova costruzione nel medesimo sito, purché non in aderenza al manufatto in questione, ovvero in altra parte del medesimo settore paesistico, secondo le indicazioni del PUC.
8. L'operatività della presente norma è subordinata:

- a. alla preventiva formazione da parte del Comune di un elenco degli edifici eulitici superstiti nonché degli eventuali altri edifici di rilevante interesse storico-documentale, anche su segnalazione dei potenziali interessati e delle associazioni rappresentative di interessi diffusi
 - b. al recepimento del suddetto elenco nel PUC, che specifica le modalità di utilizzazione del credito edilizio acquisito.
9. Gli edifici di valore storico-documentale di cui al precedente comma 1 che, allo stato attuale, si presentino diruti o semidiruti - per tali intendendosi in particolare quelli in gran parte o totalmente privi di copertura - possono essere consolidati e messi in sicurezza mantenendoli nello stato ruderale in cui si trovano, senza aggiunte o integrazioni di parti strutturali mancanti. In tal caso, non se ne computa la volumetria ai fini del calcolo dell'edificabilità per nuove costruzioni consentita dallo strumento urbanistico generale vigente.
10. L'applicazione delle disposizioni speciali di cui al presente articolo è facoltativa e soggetta a convenzione che garantisca la durata non inferiore a trenta anni degli impegni assunti, nonché a trascrizione degli stessi nei registri immobiliari. Gli edifici interessati, con le relative pertinenze, sono dichiarati soggetti a regime di Conservazione di cui all'art. 10.

TITOLO VI - DISPOSIZIONI RELATIVE AD ALCUNE TIPOLOGIE DI SISTEMAZIONI ESTERNE

30. Disposizioni sulla sistemazione dei manufatti accessori ai pubblici esercizi

1. I manufatti dehors degli esercizi di ristorazione esistenti all'atto dell'adozione delle presenti Norme, sia all'interno di aree private che demaniali, potranno essere oggetto di interventi di ridisegno, nei limiti di ingombro attuale (sedime e sagoma), in conformità alle indicazioni contenute nell'apposito Regolamento Comunale.
2. Il Comune potrà disporre l'ammissibilità e le condizioni del ridisegno in relazione alle condizioni della viabilità carrabile pedonale pubblica, oltre che per motivi di corretto inserimento ambientale.
3. La formazione di nuove strutture di dehors o l'ampliamento superficario di quelli esistenti potrà essere consentito dal Comune avuto riguardo alle condizioni del contesto entro cui l'intervento si colloca, sia dal punto di vista paesistico che della funzionalità del transito pedonale e carrabile.
4. In ogni caso la dimensione planimetrica del dehors non potrà eccedere la metà della S.A. superficie di solaio coperta destinata al pubblico nello stesso esercizio.

31. Disposizioni generali sulla formazione di piscine private

1. La formazione di piscine private è ammessa in tutto il territorio comunale all'interno degli ambiti o distretti ove è consentita senza condizioni la funzione abitativa o quella turistico-ricettiva o di servizi privati, sotto l'osservanza delle disposizioni che seguono e che debbono sempre considerarsi integrate da quelle eventualmente disposte dallo strumento urbanistico generale vigente, oltre che da eventuali norme particolari disposte a livello di singolo ambito.
2. Non è consentita la realizzazione di piscine nella zona IS1-MA.
3. Le sistemazioni connesse alla formazione della piscina scoperta dovranno di norma non superare di oltre un metro il profilo del terreno. Tale limite può essere superato, sulla base di un dettagliato progetto di inserimento paesistico, nel caso di impianti al servizio di strutture ricettive o comunque di uso pubblico o facenti parte di servizi collettivi.
4. I locali per i macchinari tecnici debbono essere contenuti entro le dimensioni minime indispensabili e sistemati interamente in interrato entro la morfologia preesistente.
5. I locali di servizio per gli utenti (spogliatoi, docce, ecc.), se non inseriti nell'edificio principale, debbono essere realizzati interamente in interrato, entro le balze del terreno circostante.

32. Formazione di aree di parcheggio non costituenti diretta pertinenza di unità immobiliari

1. Come indirizzo generale, le norme del PTCP consentono sempre gli interventi necessari per l'adeguamento infrastrutturale degli insediamenti esistenti, con particolare riguardo a quelli relativi alle condizioni di mobilità e all'organizzazione della sosta.
2. Fatte salve specifiche limitazioni contenute nelle indicazioni relative alle singole Unità Paesistiche, è ammessa all'interno di tutti gli ambiti di riqualificazione e nei distretti di trasformazione la formazione di plessi di parcheggio destinati a soddisfare le esigenze funzionali della zona, realizzati integralmente all'interno delle sistemazioni del terreno preesistenti.
3. Per quanto riguarda gli aspetti dimensionali e prestazionali, si rinvia alle norme generali in materia di standard e alle specifiche disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente.
4. Costituisce condizione preliminare per l'avvio del procedimento approvativo del progetto l'esplicito preventivo assenso da parte della Giunta Comunale in ordine all'accertamento della compatibilità dell'intervento rispetto ai sistemi presenti nel contesto con particolare riferimento alla funzionalità dei sistemi viari ed a valori ambientali presenti.
5. La deliberazione della Giunta Comunale di cui sopra determinerà la specifica identificazione delle obbligazioni, che l'attuatore dell'intervento dovrà assumere nei confronti del Comune in materia di accollo alla realizzazione di interventi nel settore dei pubblici servizi e delle infrastrutture pubbliche.
6. Tale deliberazione comprende anche gli impegni relativi alle sistemazioni di inserimento paesaggistico, con particolare riguardo alla scelta delle pavimentazioni e degli arredi vegetali.

33. Rampe di collegamento fra le fasce praticabili da piccoli mezzi meccanici

1. Al fine di favorire le pratiche agricole, nonché di agevolare l'accesso di persone impedite nei movimenti qualora ve ne sia l'esigenza, nei terreni terrazzati è consentito collegare tra loro le fasce mediante l'inserimento di rampe, di larghezza non superiore a 120 cm e comunque tali da non interrompere la continuità orizzontale delle fasce collegate.
2. Sono ammesse le seguenti tipologie:
 - rampa addossata al muro di fascia, interamente costituita da materiale di riporto, contenuto da muro a secco di aspetto simile a quello delle fasce interessate e pavimentata in pietra o calcestruzzo magro inframmezzato con corsi in pietra
 - rampa addossata al muro di fascia, realizzata parte in scavo e parte in riporto
 - rampa addossata al muro di fascia, realizzata interamente in legno, preferibilmente di castagno.
3. Tipologie diverse potranno essere proposte in relazione alle specifiche condizioni del terreno interessato.

TITOLO VII - DISPOSIZIONI DI SISTEMA

34. Disposizioni di Sistema

1. La DPLP individua il sistema dei valori costituiti:
 - dalla morfologia del territorio, con particolare riguardo ai crinali che assumono specifica rilevanza paesaggistica
 - dalla viabilità di interesse paesaggistico
 - dai siti e dalle costruzioni aventi particolare valore ambientale, storico, architettonico o culturale esistenti nel territorio comunale e identificati con apposita simbologia nelle tavole del Piano.
2. In relazione alla rilevanza di tali sistemi, la cui presenza è sovradeterminata rispetto alla disciplina paesistica conseguente ai regimi normativi delle singole zone, le pertinenti disposizioni in materia di interventi edilizi vengono raccolte nel presente capo e possiedono efficacia di concorrenza nei confronti delle ordinarie disposizioni dell'ambito entro cui è compreso il sito d'intervento.
3. In caso di contrasto tra le disposizioni d'ambito e quelle di sistema prevalgono queste ultime.

35. Riconoscimento e tutela dei crinali critici

1. Ai fini della presente norma, il termine crinale si intende esteso a tutte le forme del suolo che costituiscono linee di displuvio.
2. Il Piano riconosce e tutela i crinali critici, intesi come quelli che assumono un ruolo particolarmente significativo nella configurazione e nella percezione del paesaggio.
3. Il grado di criticità paesistica di un crinale è direttamente correlato con i seguenti fattori:
 - la sua collocazione più o meno elevata nell'ordinamento gerarchico dei crinali
 - la maggiore o minore nettezza con la quale si disegna il profilo, che a sua volta dipende dall'angolo più o meno acuto formato dalle tangenti alle isoipse in corrispondenza della linea di displuvio
 - altri fattori occasionali, quali la presenza di manufatti o esemplari arborei particolarmente significativi, la forma più o meno caratteristica e geometricamente definita del profilo, la qualità paesistica del contesto.
4. Si intende interferente con il profilo del crinale ogni manufatto il cui profilo si sovrapponga a quello del crinale, osservato da qualunque posizione di pubblico accesso in cui questo sia visibile di profilo. Qualora non sia prodotta una documentazione tecnica atta a dimostrare la non interferenza con il crinale, si assume come fascia di interferenza con il profilo una fascia di ampiezza, misurata dalla linea di displuvio, pari a dieci volte l'altezza del manufatto da realizzare sul profilo attuale del terreno.
5. Nel caso di crinali critici che giacciono in aree soggette a regime normativo di Conservazione o di Mantenimento, le nozioni di conservazione e mantenimento si intendono specificamente applicate al crinale stesso, e in particolare al suo profilo e alla sua condizione di crinale storicamente edificato o ineditato. In generale:
 - non è consentito collocare nuovi edifici in posizione tale da interferire con il profilo dei crinali storicamente non edificati né di quelli edificati al disopra della quota del più alto edificio esistente
 - sono ammessi nuovi edifici che interferiscano con il profilo di un crinale edificato, purché la loro sagoma non esorbiti dalla linea che congiunge i punti di massima emergenza degli edifici sotto- e soprastanti.
6. I crinali che formano la cresta dei monti e che segnano la separazione tra i bacini maggiori sono ineditabili, fatta eccezione per edifici e altri manufatti di interesse pubblico e/o di particolare valore simbolico. La loro fascia di rispetto si estende per un'altezza di 100 m al disotto della quota del crinale.
7. La cartografia di piano identifica i crinali critici, classificandoli come edificati o ineditati anche per tratti.

36. Viabilità veicolare e pedonale di rilevanza paesistica

1. Per i fini del presente Piano, si definisce di rilevanza paesistica la viabilità veicolare principale, nei suoi tratti extraurbani, per tale intendendosi:
 - la via Aurelia
 - la strada per Santa Margherita
 - la strada provinciale Santa Maria del Campo - San Martino di Noceto - Ruta
 - la viabilità che collega al capoluogo e tra loro i nuclei esterni o altre mete significative (Santuario di Montallegro, Passo della Crocetta)
 - nonché altre strade, individuate in cartografia, che offrono visuali panoramiche o attraversano contesti di particolare interesse paesaggistico e ambientale.
2. La viabilità veicolare di interesse paesistico è individuata in cartografia con apposito simbolo ed è tutelata con le norme di cui all'articolo successivo nonché con le ulteriori pertinenti disposizioni relative alle singole zone.
3. Gli interventi soggetti alla disciplina del presente piano devono garantire la qualità complessiva della rete di rilevanza paesistica e la continuità dei percorsi pedonali.

37. Disciplina della nuova edificazione in rapporto alla viabilità di rilevanza paesistica

1. La nuova edificazione è consentita entro un dislivello di 30 m dalla viabilità carrabile pubblica esistente, se necessario adeguata nel tracciato, e può:
 - appoggiarsi alla viabilità carrabile pubblica esistente direttamente o con deviazione;
 - richiedere l'adattamento di strade non carrabili esistenti.
2. Gli eventuali adeguamenti dei tracciati non carrabili di rilevanza paesistica sono subordinati al mantenimento della continuità con i tratti a monte e a valle con riferimento, non solo alla percorribilità pedonale, ma anche ai materiali e agli elementi che caratterizzano il manufatto stradale.
3. Quando la strada si trova a valle del costruendo edificio, il dislivello è misurato come differenza di quota tra il pavimento del più basso piano abitabile della casa e il piano strada, nel punto in cui questa è intercettata dal piano verticale perpendicolare alla fronte e passante per l'asse dell'edificio.
4. Quando la strada si trova a monte, la misura del dislivello viene effettuata come al comma precedente, ma assumendo come riferimento il più alto piano abitabile.
5. La suddetta norma è derogabile quando il tramite carrabile di accesso all'edificio supera un dislivello, tra i suoi due estremi, non superiore a 20 m.
6. Nel caso di edifici posti a valle di una strada di rilevanza paesistica (art. 11), la costruzione si svilupperà di norma sotto il livello della strada, a meno che il nuovo edificio non sia interposto fra altri preesistenti in prossimità che emergano oltre tale quota.
7. I box lato monte della strada di rilevanza paesistica possono fare parte dell'edificio o essere inseriti nel muro di contenimento. Quelli lato valle non possono configurarsi come volumi a se stanti emergenti oltre il piano strada.

8. La presente norma non si applica agli interventi di demolizione e ricostruzione.

38. Riconoscimento e tutela dei sentieri

1. Per sentiero si intende ogni percorso non idoneo, o comunque non destinato, al transito ordinario di mezzi motorizzati, comunque denominato (gradinata, creuza, mulattiera, strada vicinale, interpoderale, forestale ecc.), catastalmente individuato o comunque aperto al pubblico transito.
2. Si definiscono di interesse paesistico quei sentieri o tratti di essi che appartengono agli itinerari storici di collegamento con il territorio interno e quelli che, pur non rientrando in tale definizione, offrono visuali di interesse panoramico o attraversano contesti di particolare interesse paesaggistico e ambientale.
3. I sentieri di interesse paesistico sono individuati nella tav. yy.
4. Con deliberazione opportunamente motivata, la rete dei sentieri di rilevanza paesistica individuata nella tavola citata può essere integrata con l'aggiunta di altri tratti che rispondano ai requisiti sopra indicati, senza che ciò costituisca variante al Livello Puntuale.
5. Il presente piano tutela l'intera rete dei sentieri, in quanto essenziale supporto alla manutenzione, all'uso produttivo e alla fruizione sostenibile del territorio nonché fondamentale testimonianza della cultura materiale del passato.
6. Sono oggetto di tutela:
 - la percorribilità della rete, nelle forme e nei modi compatibili con le caratteristiche tecniche del singolo sentiero e con gli usi tradizionali e definiti dal Codice Civile
 - l'integrità dei manufatti, qualora abbiano valore testimoniale (pavimentazioni, sistemazioni laterali, elementi d'arredo ecc.)
 - la possibilità di osservare dal sentiero il territorio circostante e di godere delle visuali panoramiche.
7. Ai fini del presente piano, non sono assentibili interventi che prevedano, o comunque comportino, anche indirettamente, per tutti i sentieri come sopra definiti, la chiusura al pubblico transito, esercitato nelle forme e nei modi tradizionalmente e legalmente consentiti, o comunque l'interposizione di barriere o soluzioni di continuità tali da impedire o ostacolare di fatto il passaggio.
8. Lungo i sentieri di rilevanza paesistica, come sopra individuati, non sono inoltre consentiti interventi che compromettano l'ampiezza e la qualità delle visuali panoramiche, fatti salvi quelli strettamente necessari per tutelare la sicurezza e la riservatezza delle abitazioni esistenti, la cui progettazione e realizzazione, per scelta di materiali, ingombri ecc. dovrà perseguire la migliore armonizzazione con il contesto.
9. Qualora ne ravvisi la necessità ai fini di agevolare l'esercizio delle attività culturali e la manutenzione del territorio, il Comune può disporre o autorizzare l'adattamento del fondo dei sentieri al transito di idonei mezzi operativi, nelle forme e nei modi compatibili con la tutela degli elementi di cui al precedente comma 6, e comunque escludendo l'uso di pavimentazioni bituminose.
10. Il Comune di Rapallo provvede, entro due anni, alla realizzazione di un catasto dei sentieri, finalizzato alla tutela, e alla programmazione degli interventi di manutenzione e recupero.

39. Disposizioni particolari relative al sistema dei siti e delle costruzioni aventi particolare valore ambientale, storico, architettonico o culturale

1. La tavola 5 individua i siti ed i manufatti a cui viene riconosciuto particolare carattere di emergenza all'interno del sistema dei valori territoriali di Rapallo.
2. Con carattere di prevalenza rispetto alle ordinarie disposizioni dell'ambito di appartenenza, in corrispondenza di tali siti in via generale non sono ammessi interventi di qualsiasi tipo che possano pregiudicare direttamente o indirettamente i valori censiti o la loro piena possibilità di percezione .
3. Il Comune, nel caso di progetti relativi ad interventi all'interno di un raggio di 50 m. attorno al manufatto o al sito segnalato e potenzialmente interferenti con la compiuta percezione del valore riconosciuto da siti a pubblico accesso, potrà disporre particolari modalità d'intervento condizionanti il rilascio del pertinente titolo al fine della salvaguardia della fruizione del valore stesso.
4. In particolare, relativamente alle diverse categorie entro la quali possono essere ripartiti i valori costituenti emergenza censiti operano le disposizioni di cui agli articoli seguenti.

40. Emergenze vegetali e ambientali, bioecologiche, geologiche, storico naturalistiche

1. È fatto divieto di alterare in qualsiasi modo i singoli individui vegetali e le associazioni segnalate come rilevanti e caratterizzanti l'area, siano esse di tipo naturale o di impianto legato a coltura o parco.
2. Particolare rilevanza assumono le singole alberature di pregio di grande immagine quali i pini marittimi lungo la costiera, e le associazioni di roveri e altre alberature tipiche che caratterizzano l'ambiente non insediato dei versanti collinari dell'entroterra comunale: tali aggruppamenti devono essere tutelati e conservati in quanto caratteristica del paesaggio locale.
3. Non sono consentiti interventi sul suolo in corrispondenza degli episodi maggiormente visibili di fitocenosi segnalata, o potenzialmente in grado di alterare le aree interessate dalla presenza di sorgenti.
4. In particolare non è ammesso, in corrispondenza di situazioni di particolare visibilità dai punti di osservazione panoramica, modificare il sistema dei terrazzamenti a fasce o comunque pregiudicarne la stabilità o la regimazione idrologica.

41. Emergenze storiche edificate

1. Nella tavola sono identificati i perimetri delle superfici interessate dalla presenza di manufatti costruiti di particolare valore nella storia insediativa locale (il Castello di Rapallo e quello di Pagana, la porta delle Saline, l'impianto monastico di Valle Christi, San Tomaso, l'antico lazzaretto di San Lazzaro di Bana, la Madonna Nera, l'Oratorio dei Bianchi, il Santuario di Montallegro, le torri cinquecentesche delle famiglie rapallesi e in generale tutte le emergenze elencate nella relazione allegata alla descrizione fondativa), nella maggior parte dei casi oggetto di vincolo da parte della competente Soprintendenza.
2. I manufatti segnalati sono sottoposti a regime di conservazione con divieto di alterazione dei loro caratteri artistici, architettonici, storici e paesistici presenti.
3. Gli interventi ammessi sono limitati al restauro, con divieto di integrazioni volumetriche di qualsiasi tipo, e di variazione dei caratteri architettonici e dei materiali esistenti, salvo il caso di riconduzione a sistemazioni originarie adeguatamente documentate.
4. Eventuali interventi interni, dovranno essere condotti nel rigoroso rispetto dei caratteri di impianto del fabbricato.
5. Ove al fabbricato siano annesse pertinenze esterne scoperte le stesse sono sottoposte ad analogo regime di conservazione con divieto di nuove pavimentazioni continue su aree a terreno naturale.
6. Per i manufatti oggetto di vincolo ai sensi del D.P.R. 42/2004 si fa riferimento ai procedimenti previsti dal decreto stesso per ciascuna categoria di edifici vincolati.

Edifici Religiosi

Gli edifici oggetto di segnalazione sono sottoposti a regime di conservazione con esclusiva ammissibilità di interventi rubricabili sotto la categoria del restauro.

Gli interventi ammessi dovranno essere volti a migliorare la leggibilità dei valori presenti e a favorirne la loro permanenza, pertanto essi potranno comprendere la eliminazione di superfetazioni incongrue, il recupero di aperture originariamente esistenti e quant'altro risulti necessario per una migliore leggibilità dei valori individuati.

Ove il manufatto si presenti in istato di rovina gli interventi di recupero degli edifici religiosi oggetto di vincolo architettonico (D. 42/2004 titolo II) dovranno essere svolti d'intesa con la competente Soprintendenza ai BB.AA. e AA.

Ponti ed altri manufatti o siti itinerari

Tutti i manufatti sono sottoposti a regime di conservazione con esclusiva ammissibilità di interventi di restauro.

Interventi più incisivi in relazione alla funzionalità del manufatto sono ammessi, ove lo stesso risulti oggetto di vincolo, esclusivamente se condotti d'intesa con la competente Soprintendenza ai BB.AA. e AA e nel caso di assenza di vincolo volti comunque alla salvaguardia dei valori documentari presenti.

I siti segnalati per il loro valore di storia e di ambiente debbono essere salvaguardati da compromissioni, privilegiandone la conservazione nello stato di naturalità in cui si trovano. In tale senso è fatto divieto di edificazione di qualsiasi tipo nell'immediato intorno mentre i manufatti esistenti (pavimentazioni esterne e viarie, muretti divisorii) debbono essere conservati con divieto di impiego di materiali artificiali.

I ponti segnalati in cartografia (ponte di Annibale, ponte Nuovo e ponte di San Pietro), elementi di particolare rilievo storico architettonico, richiedono interventi di restauro e di recupero funzionale, in quanto, in special modo gli ultimi due, sono utilizzati tuttora per il transito pedonale. I percorsi di preminente rilievo per la storia evolutiva del territorio, nei tratti ancora mantenuti nella loro conformazione d'origine, dovranno essere conservati con opere di restauro e consolidamento nel rispetto dell'originario assetto (pavimentazioni, muri di contenimento, protezioni verso valle, guadi, ecc.). In coincidenza di questi tratti non sono ammesse murature in cls a vista le quali, in caso di necessità, dovranno essere adeguatamente rivestite da elementi lapidei locali. In analogia, non sono ammessi tratti di pavimentazione in cemento.

Gli elementi architettonici "minori" che si incontrano lungo i percorsi storici (edicole votive, pilastri itinerari, fonti, ecc.) sono altresì oggetto di conservazione e dovranno essere recuperati con interventi di restauro conservativo.

42. Siti archeologici

1. In tali siti (Monte Borgo, Monte Castello, Monte Rosa), rientranti in territori non insediati, sono ammesse soltanto operazioni di tipo archeologico preventivamente approvate e soggette al controllo nel corso dei lavori dalla competente Soprintendenza Archeologica della Liguria.

TITOLO VIII - DISPOSIZIONI APPLICABILI NEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE O RIQUALIFICAZIONE

43. Ambiti di Conservazione

1. Sono definite ambiti di conservazione, ai sensi della LR 36/1997, quelle porzioni del territorio comunale, dotate o no di impianti edificati, caratterizzate da un assetto fisico e funzionale compiutamente definito, e relativamente alle quali le funzioni ed i ruoli attribuiti dal PUC non comportano la necessità di modificazioni fisiche di un qualche rilievo significativo.
2. In via generale pertanto non sono prevedibili per tali aree variazioni di consistenza del carico insediativo attuale o trasformazioni significative delle destinazioni funzionali prevalenti e caratterizzanti gli impianti edificati.

44. Aree non insediate - Regime normativo di mantenimento (ANI-MA)

1. Il regime normativo di MANTENIMENTO (ANI-MA) si applica nei casi in cui, pur in presenza di valori naturalistici elevati o comunque significativi, si ritiene che modeste alterazioni dell'attuale assetto del territorio non ne compromettano la funzione paesistica e la peculiare qualità ambientale.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente inalterati quei caratteri che definiscono e qualificano la funzione della zona in rapporto al contesto paesistico e di assicurare nel contempo, in termini non pregiudizievoli della qualità dell'ambiente e con particolare riguardo alle esigenze dell'agricoltura, una più ampia fruizione collettiva del territorio, un più efficace sfruttamento delle risorse produttive e una più razionale utilizzazione degli impianti e delle attrezzature eventualmente esistenti.
3. Non è pertanto consentito aprire nuove strade di urbanizzazione, né costruire nuovi edifici, attrezzature ed impianti a eccezione degli interventi specificamente volti al conseguimento degli obiettivi sopra indicati, purché non alterino in misura paesisticamente percepibile lo stato dei luoghi.

45. ANI-MA: interventi di nuova costruzione

1. La norma del PTCP limita l'ammissibilità degli interventi di nuova costruzione a quelli strettamente connessi con l'agricoltura e con la fruizione collettiva del territorio, che è e deve rimanere *non urbanizzato*. Ne discende che, per queste aree, anche la DPLP deve includere tra gli aspetti da considerare la destinazione funzionale degli immobili, avvicinandosi quindi alla normativa urbanistica propria dello strumento urbanistico generale.
2. È consentita la realizzazione di nuovi fabbricati adibiti alla conservazione, valorizzazione e sviluppo del *patrimonio* vegetale, la protezione ambientale, l'attività pastorale, l'agriturismo, le funzioni accessorie alle attività escursionistiche, con esclusione comunque della residenza.
3. I parametri edilizi e urbanistici sono quelli definiti dallo strumento urbanistico generale vigente per le zone *aventi* le caratteristiche qui individuate, che si intendono estesi, in quanto integranti la disciplina paesistica, a tutte le aree di cui al presente articolo.
4. La *realizzazione* di volumi agibili interrati è ammessa sotto le seguenti condizioni:

- non dia luogo a modificazioni della morfologia preesistente
- esclusiva destinazione a supporto delle attività agricole o pertinenziale nei confronti di altre attività già presenti nello stesso fondo contiguo di proprietà.
- salvaguardia della vegetazione di alto fusto eventualmente presente.

46. ANI-MA: Sistemazione degli spazi scoperti

1. La sistemazione delle superfici scoperte è parte integrante del progetto edilizio e concorre in misura rilevante alla qualità paesistica e quindi all'ammissibilità dell'intervento.
2. Nel caso di interventi riguardanti edifici esistenti, sono da privilegiare le soluzioni che prevedano il mantenimento e il recupero delle sistemazioni esterne preesistenti nell'intorno.
3. Nelle rampe di accesso carrabili di cui all'articolo successivo e negli spazi di sosta e di manovra è da evitare l'adozione di pavimentazioni bituminose, mentre è sempre consentito l'uso di pavimentazioni in pietra e ammesso, per le rampe, il calcestruzzo magro e gli autobloccanti.
4. I muri di contenimento avranno altezza non superiore a 3,00 m, salvo quelli immediatamente retrostanti gli edifici che potranno essere più alti, e saranno realizzati in pietra a spacco o con rivestimento in pietra a spacco, con l'esclusione in ogni caso di paramenti lasciati visti in calcestruzzo.
5. Nelle radure prive di vegetazione d'alto fusto è ammessa la formazione di piccole tettoie in legno, prive di tamponamento laterale, della superficie massima di mq. 6, esclusivamente finalizzate al riparo dei prodotti agricoli.
6. Fatti salvi gli interventi connessi alla sistemazione della rete viaria ed al riassetto idrogeologico non sono ammesse modificazioni della morfologia esistente eccedenti i m. 0,80 di spessore estesi a superfici maggiori di mq 6.

47. ANI-MA: Recupero di manufatti incongrui

1. I manufatti incongrui, esistenti all'atto dell'adozione del Piano nella zona, possono essere oggetto di interventi di recupero strutturale in conformità alle indicazioni disposte per gli edifici di nuova costruzione.

48. ANI-MA: Viabilità

1. Sulla viabilità carrabile esistente all'atto dell'adozione del Piano sono ammessi interventi di manutenzione e di conservazione, ivi inclusi limitati interventi di adeguamento della carreggiata volti al raggiungimento di un calibro sino a m. 3, con possibilità di allargamenti funzionali in corrispondenza di tratti in curva o tornanti.
2. Gli interventi comportanti integrazione della viabilità esistente, modifiche del tracciato, o incremento del calibro della carreggiata oltre i 3 m sono ammessi esclusivamente ove condotti direttamente dagli Enti Pubblici o dal C.F.S. previo inserimento in progetti d'insieme, estesi ad aste significative di collegamento, e sottoposti a dettagliata verifica sugli effetti indotti sul quadro paesistico e sull'ambiente.
3. Tali progetti potranno anche prevedere la formazione di parcheggi pubblici ai margini della strada, opportunamente localizzati in modo da contenere al minimo la formazione di muri e corredati dalle necessarie opere di inserimento ambientale.

4. La realizzazione di brevi rampe o raccordi di tipo privato è ammessa, a insindacabile giudizio della CE integrata, che si esprime previo sopralluogo, a condizione che le opere siano correttamente inserite nel contesto paesistico e non ne comportino la dequalificazione. Il proprietario può chiedere una valutazione preliminare di ammissibilità, ai sensi dell'art. 35, comma 3 della LR 16/2008.
5. Le percorrenze pedonali potranno essere oggetto di intervento di recupero e di restauro, con l'impiego di tipologie di pavimentazione e di materiali pienamente coerenti con la tradizione locale.

49. ANI-MA: Itinerari escursionistici

1. Gli itinerari escursionistici presenti all'interno della zona costituiti da tracciati di crose o sentieri dell'antico impianto storico potranno essere oggetto di recupero degli elementi caratterizzanti la pavimentazione, i muretti di perimetro, e simili.
2. In ogni caso tutti gli interventi sulla viabilità minore di uso pubblico dovranno essere condotti con tecniche proprie della tradizione storica locale, con il divieto di significative alterazioni del tracciato, interruzioni della libera circolazione delle persone, sensibili modifiche della pendenza e del calibro.
3. Lungo tali tracciati è vietata in ogni caso la formazione di recinzioni non realizzate con materiali naturali secondo modelli tipici della tradizione rurale locale, o comunque tali da occludere le visuali panoramiche.
4. La formazione di piccole piazzole attrezzate per la sosta ed il ristoro degli escursionisti è ammessa esclusivamente entro radure già esistenti sulla base di progetti di insieme che comprendano tratti significativi e funzionali della percorrenza.
5. Gli arredi da impiegare nell'attrezzaggio dovranno essere di tipologia tradizionale, con elementi in legno e murature di pietra e con esclusione della colloca di arredi prefabbricati in cls o in materiali polimerici.
6. Le piazzole dovranno essere convenientemente recintate da siepe vegetale di essenze rustiche e munite in ogni caso di cestino portarifiuti.
7. Ove le condizioni dei tracciati lo consentano, sono ammesse sistemazioni volte alla facilitazione dell'esercizio del cicloturismo montano, e il turismo equestre con obbligo, in ogni caso, di conservazione di pavimentazioni a carattere naturale.

50. ANI-MA: Manufatti leggeri di servizio alla funzione escursionistica

1. Entro una fascia di spessore m. 20, da ambo i lati dei tracciati facenti parte di itinerari turistico-escursionistici, è ammessa la realizzazione di piccole strutture di supporto alla funzione escursionistica attrezzate per la sosta temporanea, quali punti di ristorazione e simili.
2. Tali strutture dovranno essere collocate preferibilmente a monte del tracciato, in modo da non interferire con visuali panoramiche, e la loro realizzazione non dovrà comportare la rimozione di alcun albero o la formazione di sbancamenti e rinterri di spessore maggiore di m. 0,50.
3. È prescritta una tipologia assimilabile ai manufatti elementari come identificati nella disciplina paesistica con la possibilità di sistemazione di tettoie esterne per una superficie non maggiore di quella dell'edificio cui sono pertinenti.
4. I materiali di impiego dovranno essere esclusivamente la pietra locale ed il legno, con la copertura rivestita in lastre lapidee o ardesia.
5. I predetti manufatti potranno essere realizzati senza necessità di asservimento di aree alle condizioni che seguono:
 - la superficie coperta massima dovrà essere contenuta entro mq. 30
 - l'altezza dell'estradosso del colmo più elevato non potrà eccedere i m. 3,50.
 - stipula di una convenzione tra il soggetto attuatore ed il Comune, da registrarsi alla competente Conservatoria, con la quale il primo assume impegno a conservare in perpetuo la funzione d'uso prevista aperta al pubblico, ed a attribuire al Comune la facoltà di prelazione in caso di trasferimento ad altri, salvo il caso di successione ereditaria, ed a rimuovere il manufatto ripristinandovi le condizioni naturali preesistenti nel caso di cessazione dell'attività protratta per oltre 6 mesi senza giustificato motivo.

51. ANI-MA: Ambiti di conservazione dei territori non insediati di alto valore ambientale (AC-TNI-A)

1. Corrispondono alle parti del territorio non insediabile ricomprese quale cornice del Parco Regionale del Monte di Portofino o entro il perimetro del p.SIC di Valle Tuia.
2. Entro tali ambiti operano le disposizioni di cui agli articoli precedenti, con le seguenti limitazioni e integrazioni:

1. pSIC di Valle Tuia

1.1. Sentieristica

Nell'ambito del p. SIC della valle del Tuia sono ammessi tutti gli interventi volti alla valorizzazione dei tracciati di fruizione naturalistica definiti all'interno del documento "Relazione di incidenza – allegato gestionale" del PUC, quali:

- Sentiero Tuia - Montallegro e collegamento con la funivia del santuario;
- Sentiero Case Castruccio - M. Castello - Montallegro – M. Rosa;
- Anello del pSIC Rio Tuia.

con le modalità e per i fini segnalati nel documento sopra indicato.

La formazione dei manufatti di servizio di cui all'art. 50 è ammessa nel numero massimo di uno per ciascuno degli itinerari sopraindicati esclusivamente con localizzazione all'interno delle zone a disciplina IS-MA del P.T.C.P. corrispondenti ai piccoli sistemi insediati compresi nell'ambito.

1.2. Interventi sugli edifici esistenti

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente la cui ammissibilità è disciplinata al punto 3 dell'articolo che precede sono soggetti alle limitazioni che seguono:

Al di fuori delle zone identificate come IS-MA dal P.T.C.P. non è ammessa in alcun caso la conversione alla destinazione abitativa di edifici esistenti non aventi tale destinazione.

Egual divieto vale per la nuova attribuzione di destinazione d'uso agrituristica.

Tutti gli interventi comportanti incrementi volumetrici di fabbricati esistenti o comportanti modifiche della sistemazione delle aree scoperte con incremento di pavimentazioni artificiali superiori a mq. 15 restano subordinati alla produzione di valutazione d'incidenza atta a dimostrare la non interferenza dell'intervento stesso con i valori naturalistici tutelati dal pSIC.

1.3. Viabilità e parcheggi

Gli interventi previsti al punto 8 dell'articolo che precede sono soggetti alle limitazioni che seguono:

- Non sono ammessi interventi volti alla formazione di rampe di tipo privato se non volte al raggiungimento di edifici aventi destinazione abitativa all'atto dell'adozione del presente Piano.
- Non sono ammessi interventi volti all'incremento del calibro della viabilità carrabile esistente oltre i m. 3,00 fatta salva la formazione di piccole piazzole a vista per l'incrocio dei veicoli.
- Non è ammessa la formazione di superfici di parcheggio per plessi aventi area libera maggiore di mq. 50 .

- La formazione di aree di parcheggio munito di pavimentazione non permeabile in superficie o comunque in sottosuolo non è consentita al di fuori delle zone identificate come IS-MA dal P.T.C.P.
- Tutti gli interventi comportanti modificazioni della morfologia comportanti una somma tra sterri e di riporti eccedenti 20 mc., la rimozione di alberi d'alto fusto ivi compresi gli ulivi, la formazione di volumi in interrato, restano subordinati alla produzione di valutazione d'incidenza atta a dimostrare la non interferenza dell'intervento stesso con i valori naturalistici tutelati dal pSIC.
- Nelle zone insediate (Case Campodonico, case Castruccio, Casette) come identificate quali IS-MA dal P.T.C.P. il Comune potrà disporre l'esenzione dalla produzione della valutazione d'incidenza laddove gli interventi proposti interessino esclusivamente superfici già trasformate ed artificializzate.

2. Aree identificate quale cornice del Parco regionale del Monte di Portofino

Nelle aree comprese quale cornice del Parco Regionale del Monte di Portofino sono ammessi tutti gli interventi volti alla formazione di una percorrenza escursionistica pedonale di crinale estesa lungo tutta la dividente tra il versante marittimo e quello interno, sulla base di un progetto unitario che preveda la necessità di connessioni dello stesso tipo con i nuclei insediati della cornice collinare.

Al di fuori delle zone identificate come IS-MA dal P.T.C.P. non è ammessa in alcun caso la conversione alla destinazione abitativa di edifici esistenti non aventi tale destinazione.

Egual divieto vale per la nuova attribuzione di destinazione d'uso agrituristica.

La formazione dei manufatti di servizio di cui al p. 9.2. è ammessa nel numero massimo di tre disposti lungo il previsto itinerario escursionistico di crinale, preferibilmente in corrispondenza dei raccordi viari di controcrinale.

52. Zone di insediamento sparso in regime normativo di mantenimento (IS-MA): Caratteristiche generali

1. Tali zone coincidono con gli ambiti di riqualificazione dei sistemi insediati sparsi di versante a matrice agricola (AR-AC) come individuate dal PUC, comprendenti prevalentemente le parti del territorio comunale interessata in passato da attività agricole coltivate, sia a carattere estensivo che intensivo, oggi in parte dismesse, con i relativi insediamenti, ed in cui sono prevalenti gli interessi per una salvaguardia complessiva di immagine, che pur nella considerazione dell'ormai dominante ruolo abitativo contribuisca all'arresto dei fenomeni di compromissione ambientale, anche in relazione al ruolo paesistico svolto da tali ambiti.
2. L'edificazione esistente ha carattere sparso o a nucleo, con presenza di episodi di edificazione recente, in alcuni casi tipologicamente eterogenea e realizzata con caratteristiche e linguaggi estranei alla tradizione costruttiva rurale locale.
3. Obiettivo della disciplina è costituito dalla riqualificazione del rapporto tra edificato, sistema delle infrastrutture e ambiente rurale, privilegiando gli interventi di recupero abitativo e di sostegno alle funzioni di presidio del sistema ambientale.
4. Ai fini applicativi all'interno dell'ambito vengono individuate distinte categorie insediative e appositi settori entro cui operano precisazioni della normativa.
5. Con riferimento alle disposizioni contenute nella L. R. 36/97, l'ambito costituisce sede indifferenziata di attività agricole produttive e di presidio ambientale.

53. Zone IS-MA: inquadramento nella disciplina del PTCP, livello locale

1. La norma relativa al regime normativo IS-MA del PTCP (Art. 49 Insedimenti Sparsi - Regime normativo di MANTENIMENTO) reca le seguenti indicazioni:
 1. Tale regime si applica nei casi in cui si riconosce l'esistenza di un equilibrato rapporto tra l'insediamento e l'ambiente naturale o agricolo e nei quali si ritiene peraltro compatibile con la tutela dei valori paesistico-ambientali, o addirittura funzionale ad essa, un incremento della consistenza insediativa o della dotazione di attrezzature ed impianti, sempreché questo non ecceda i limiti di un insediamento sparso.
 2. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere le caratteristiche insediative della zona, con particolare riguardo ad eventuali ricorrenze significative nella tipologia e nella ubicazione degli edifici rispetto alla morfologia del terreno.
 3. Sono pertanto consentiti quegli interventi di nuova edificazione e sugli edifici esistenti, nonché di adeguamento della dotazione di infrastrutture, attrezzature e impianti che il territorio consente nel rispetto delle forme insediative attuali e sempre che non implicino né richiedano la realizzazione di una rete infrastrutturale e tecnologica omogeneamente diffusa.
2. Le ulteriori disposizioni introdotte con la DGR 16/10/2009 n. 1376 - Variante di Salvaguardia - relative agli Insedimenti Sparsi – Regime normativo di MANTENIMENTO finalizzato a non incrementare la consistenza insediativa (IS MA Saturo - art. 49 bis) e agli Insedimenti Sparsi – Regime normativo di MANTENIMENTO finalizzato alla salvaguardia di corridoi paesistico-ambientali (IS MA CPA art. 49 ter) sono integralmente recepite nella cartografia della presente DPLP e nei loro effetti normativi.
3. La DPLP, sulla base della ricognizione dello stato di fatto e delle esigenze di tutela paesistica, articola il suddetto regime normativo secondo tre distinte classi:
 - IS1-MA – comprende le parti del territorio che presentano condizioni sostanzialmente simili a quelle delle “aree non insediate” (ANI), quindi formano, all'interno delle zone IS, momenti di pausa nella continuità dell'edificazione sparsa (totale assenza di edifici o al più piccoli edifici, perlopiù rustici, molto distanziati tra loro)
 - IS3-MA – comprende le parti del territorio, all'interno delle zone IS, nelle quali si verifica una relativa concentrazione dell'edificazione
 - IS2-MA - comprende le rimanenti parti del territorio, all'interno delle zone IS.
4. La classe 1 è a sua volta articolata in due sottoclassi, 1/a (riguardante i settori paesistici 1, 3, 5, 6, 7) e 1/b (settori 2 e 4).

54. Rapporto con le ricorrenze ordinatrici del paesaggio

1. Nelle zone IS2-MA e IS3-MA si riconosce come ricorrenza ordinatrice del paesaggio, ai sensi dell'art. 21 delle presenti norme, la consolidata tendenza degli edifici a disporsi in sequenze lineari lungo la viabilità storica (direttrici di crinale) e moderna (viabilità di mezzacosta), per evidenti ragioni di economia infrastrutturale. Lo sfruttamento dell'indice per la collocazione degli edifici di nuova costruzione nel contesto di tali sequenze, fermo restando comunque il rispetto delle norme dello strumento urbanistico vigente, è ammesso alle seguenti condizioni:
 - lotto minimo asservibile 7.000 mq
 - tipologia edilizia propria dell'insediamento sparso, quale risulta dalla ricognizione speditiva del contesto
 - osservanza delle condizioni di inopportunità localizzativa di cui alle **Schede di Unità Paesistica**
 - rispetto delle **disposizioni di sistema** di cui alle presenti norme.
2. L'indice di edificabilità è quello definito dallo SUG vigente per la residenza, fermo restando per gli annessi agricoli il rigoroso rispetto dei limiti di stretta funzionalità alla conduzione agricola delle parti effettivamente coltivate.
3. Per quanto riguarda gli aspetti qualitativi e strutturali, si rinvia alle schede di Unità Paesistica e agli esiti della ricognizione speditiva del contesto, fermo restando che l'insediamento sparso è comunque caratterizzato da:
 - una "grana" dell'edificato minuta, con tipologie edilizie di dimensioni contenute
 - una disposizione degli edifici sul terreno che ne segue e sottolinea la morfologia
 - una netta prevalenza del verde sul costruito e, nel verde, una significativa presenza di verde agricolo.
4. Nella zona IS1-MA e, per le altre zone, nel caso di edifici che si dispongano al di fuori di tali formazioni, devono essere rispettate le seguenti ulteriori condizioni:
 - rispetto dei valori parametrici indicati nella tabella seguente

CLASSE	Lotto asservibile minimo mq	Quota lotto contiguo %	Lotto edificabile idoneo lato minimo m	Lotto edificabile idoneo dislivello max entro il rettangolo m
AR-AC-1 (IS1-MA)/a	7.000	75	40	15
AR-AC-1 (IS1-MA)/b	7.000	60	30	12
AR-AC-2 (IS2-MA)	7.000	60	30	12
AR-AC-3 (IS3-MA)	7.000	60	30	12

55. Zone di insediamento sparso in regime normativo di modificabilità di tipo B (IS-MO-B)

1. La presente norme si configura come recepimento delle disposizioni del PUC relative agli ambiti di riqualificazione dei sistemi produttivi (AR-DP), che comprendono diverse aree interessate da attività produttive con caratteristiche della p.i. o artigianali, ivi compresi i depositi e le attività connesse alla logistica del sistema produttivo, della distribuzione e dei servizi collettivi.
2. La DPLP attribuisce a tali aree il regime normativo di modificabilità di tipo B degli insediamenti Sparsi (IS-MO-B) è disciplinato dall'art. 50 NA del PTCP, che dispone quanto segue:
 1. Tale regime si applica nei casi in cui il carattere sparso dell'insediamento, sia in ragione dei valori intrinseci in esso presenti, sia in relazione con l'assetto più complessivo del territorio, non costituisce un valore meritevole di tutela.
 2. L'obiettivo della disciplina è quello di non contrastare tendenze evolutive che possano dare luogo ad un assetto più strutturato della zona, compatibile con una sua corretta configurazione paesistica e funzionale ad una più efficiente gestione delle risorse.
 3. Sono pertanto consentiti quegli interventi che, sulla base di uno Studio Organico d'Insieme, determinano l'evoluzione verso un insediamento a carattere diffuso.
3. Il PUC distingue tre sub-ambiti, in ragione delle rispettive potenzialità, articolati a loro volta in settori specifici per i quali possono essere disposte specifiche normative, modificative di quelle a carattere generale.
4. In base alle effettive esigenze, gli interventi consentiti dal piano nelle singole aree potranno essere subordinati all'effettuazione di uno Studio Organico d'Insieme, oppure assoggettati a una diversa procedura, con l'obiettivo comunque di pervenire a una ricomposizione paesisticamente qualificata dell'assetto di ciascuna singola area interessata.

56. Articolazione del regime normativo ID-MA

1. Il regime normativo ID-MA è disciplinato dall'art. 44 delle Norme di Attuazione del PTCP, come specificato e integrato dal presente articolo.
2. In relazione all'effettivo stato dei luoghi, la categoria descrittiva "insediamento diffuso" (ID) viene articolata in quattro classi:
 - ID1 – comprende quegli insediamenti in zone suburbane o rurali che presentano prevalenza di edifici di altezza non superiore a tre piani, con tipologie a villini o palazzine, disposti a schiera lungo le strade o secondo schemi aperti, con significativa presenza di giardini e spazi agricoli interstiziali, con densità medio-basse
 - ID3 – comprende le parti del territorio, all'interno delle zone ID, più marcatamente connotate in senso urbano, con prevalenza di edifici a quattro o più piani in un contesto nel quale gli spazi agricoli sono assenti o del tutto residui
 - ID4 – comprende le aree con significativa presenza di insediamenti produttivi e attrezzature per servizi
 - ID2 - comprende le rimanenti parti del territorio, all'interno delle zone ID.
3. Per quanto riguarda gli aspetti quantitativi, gli indici di edificabilità stabiliti dal PUC sono compatibili con il disposto dell'art. 44 NA del PTCP che prescrive che le eventuali integrazioni dell'insediamento siano "contenute", fermo restando il rispetto delle eventuali specifiche indicazioni delle Schede di Unità per quanto riguarda le localizzazioni.
4. Per quanto riguarda gli aspetti qualitativi e strutturali, si rinvia alle schede di Unità Paesistica e agli esiti della ricognizione speditiva del contesto, che sarà particolarmente mirata a individuare le significative ricorrenze ordinarie del paesaggio, fermo restando che, là dove non si segnalino particolari ricorrenze significative, anche in regime di mantenimento vale comunque il criterio del consolidamento, che impone di migliorare per quanto possibile, e comunque non peggiorare, il contributo dell'edificio alla qualità paesistica del contesto.

57. Strutture urbane qualificate (SU)

1. Le strutture urbane qualificate sono assoggettate dal PTCP - Livello Locale al regime normativo di MANTENIMENTO in quanto trattasi di ambiti urbani di ampie dimensioni che si distinguono dal contesto per caratteri di particolare pregio paesistico-ambientale, tali da identificarli come componenti significative della morfologia urbana.
2. L'obiettivo della norma è quello di evitare che vadano perdute quelle testimonianze dell'assetto preesistente che hanno resistito a trasformazioni urbanistiche radicali e che contribuiscono a determinare la qualità ambientale della struttura urbana attuale.
3. Non sono pertanto consentiti interventi che compromettano l'identità e l'identificazione di tali testimonianze e la leggibilità dell'assetto territoriale preesistente a cui esse rinviano.
4. Entro questa categoria si distinguono:
 - gli ambiti di conservazione dei sistemi edificati di alto valore storico ambientale dei centri (AC-CS)
 - gli Ambiti di conservazione dei sistemi urbani di alto pregio (AC-UP), costituiti dai tessuti urbani dell'espansione del primo dopoguerra, tuttora leggibili nella loro prevalente composizione di ville plurialloggi entrostanti giardini di pertinenza (villini di c.so Colombo, e costiera di levante a monte dell'Aurelia)
5. La DPLP dispone una disciplina identificabili con quella attribuita dal PTCP agli Insediamenti Diffusi da assoggettarsi al Regime normativo di CONSERVAZIONE (ID-CE), di cui all'art. 43 delle norme, applicabile "nei casi in cui, in relazione ai valori di qualità e di tipicità dell'insieme e dei singoli elementi costitutivi, si rende necessario subordinare ogni intervento, indipendentemente dalla sua motivazione, al rispetto dei valori suddetti", con l'obiettivo "di conservare sostanzialmente inalterata la situazione attuale sia nel suo insieme, in quanto allo stesso si riconosce un elevato valore paesistico-ambientale e di tipicità, sia nei singoli elementi costitutivi, in quanto espressione di caratteri omogenei e non riproducibili attraverso interventi innovativi", senza peraltro escludere "in quanto compatibili con l'obiettivo sopra enunciato, quegli interventi che siano preordinati al recupero di eventuali singole situazioni di degrado e al soddisfacimento di carenze di ordine funzionale".
6. Tali aree sono prive di indice di utilizzazione insediativa. In esse è vietato ogni intervento di nuova costruzione funzionalmente autonoma e/o a carattere pertinenziale sviluppata prevalentemente fuori terra.
7. Gli interventi sulle costruzioni esistenti sono ammessi alle condizioni di seguito specificate:
 - Restauro e risanamento conservativo: sempre ammessi.
 - Ristrutturazione edilizia: non ammessa per gli edifici sottoposti a regime di CONSERVAZIONE, negli altri casi ammessa esclusivamente ove volta a migliorare i caratteri compositivi dell'edificazione esistente, ed a omologarli alle caratteristiche positive dominanti nell'ambito, e sotto le condizioni che seguono:
 - divieto di conversione alla destinazione d'uso a parcheggio autoveicolare di piani terra di edifici a dominante funzione residenziale o alberghiera

- conservazione della sagoma d'ingombro preesistente salva la eliminazione di superfetazioni anomale
 - gli interventi comportanti modifiche dell'organizzazione dei prospetti e del sistema delle bucatore debbono essere condotti nel rispetto della tipologia che caratterizza l'edificio, in assenza di alterazioni dei caratteri connotanti l'organismo edilizio.
 - non sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia condotti con tecniche tali da sostituire integralmente la compagine muraria originaria salvo il caso di modesti edifici, di Volume v.p.p. inferiore a mc. 250 privi di valore storico-costruttivo.
- Integrazione edilizia e ricomposizione edilizia: si rinvia alle pertinenti norme del PUC.

8. Gli interventi sugli spazi esterni scoperti sono ammessi alle condizioni di seguito specificate:

- formazione di percorrenze carrabili: ammesse esclusivamente per l'accesso dalla via pubblica a superfici destinate a parcheggio
- sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi: ammesse esclusivamente se munite di apertura diretta verso strade aperte al transito carrabile senza limitazioni
- modifiche morfologiche: ammesse limitatamente alla sistemazione di corti interne in forma di giardino o spazio pertinenziale
- installazione di manufatti non volumetrici: è ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo dei giardini, con esclusione di altri elementi aventi volume interno utilizzabile
- recinzioni: la formazione di nuove recinzioni è consentita alla condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli tradizionalmente già in uso nella zona e, ove fiancheggino viabilità ad accesso pubblico, non prevedano occlusioni visuali al di sopra dell'altezza di m. 1,10
- piscine private: cfr. disposizioni generali

fermo restando l'obbligo di accurata ricomposizione ambientale delle superfici scoperte risultanti dagli interventi.

58. Viabilità San Michele

All'interno del settore perimetrato è prescritto che gli interventi di messa in sicurezza del tratto della ex sp 227 interessato, da condursi anche attraverso un ampliamento del calibro utile della carreggiata, restino sottoposti alla preventiva approvazione di progetto di iniziativa pubblica, con il carattere del P.U.O., da approvarsi mediante procedimento concertativo ed avente contenuti e prestazioni riconducibili di massima a quelli oggetto di pregressa adozione di variante agli strumenti urbanistici generali adottata con D.C.C. n° 96 del 22/10/2008, con il quale siano definiti nel dettaglio, anche dal punto di vista planivolumetrico, i caratteri compositivi degli edifici per i quali vengono previsti interventi trasformativi e le modalità per la corretta conservazione dell'immagine del verde esistente.

Il progetto dovrà inoltre definire la superficie minima delle unità abitative derivanti dall'intervento, prevedere la quantità di parcheggi pertinenziali ammissibili in misura congrua con i fabbricati presenti nel settore, indicando nel dettaglio le modalità di accesso dalla viabilità pubblica, determinare proporzionalmente alla entità dei gravami

di tipo pubblico accollati alle proprietà private, le conseguenti facoltà di incremento volumetrico attribuibili.

59. Nuclei edificati collinari soggetti a regime di Mantenimento (NI-MA)

1. Le aree così individuate corrispondono a porzioni dei nuclei collinari di particolare valore storico edificato, rappresentativi del modello aggregativo del sistema insediativo agricolo, meritevoli di considerazione, perlopiù identificate nel PTCP - livello locale, con il regime NI-CO (Nuclei Isolati in regime di Consolidamento).
2. I tessuti edilizi di tali insediamenti sono in gran parte costituiti da addensamenti di edifici isolati, che solo in pochi casi si aggregano a formare tipologie più complesse, quali brevi tratti di schiera semplice ai lati delle strade. In tali condizioni, non si individuano chiari confini tra le aree classificabili come nuclei, insediamenti diffusi e insediamenti sparsi. L'originario insediamento di matrice rurale si è evoluto verso forme più marcatamente residenziali, sia attraverso la ristrutturazione degli edifici preesistenti, sia attraverso l'inserimento di nuovi edifici, che in taluni casi determinano ormai il carattere prevalente del nucleo.
3. Il suddetto regime del PTCP di livello locale "si applica ai nuclei il cui impianto urbano risulti incompiuto o che presentino discontinuità e/o eterogeneità del tessuto edilizio, nei quali siano peraltro riconoscibili alcuni caratteri prevalenti rispetto ai quali si intenda omogeneizzare l'insieme".
4. L'obiettivo della disciplina indicato dal PTCP - Livello Locale, "quello di consolidare, mediante gli interventi consentiti, i caratteri dell'impianto urbano, del tessuto edilizio e delle forme di utilizzazione delle aree adiacenti che siano già allo stato riconoscibili e che siano ritenuti idonei a garantire una corretta definizione paesistico-ambientale dell'insieme".
5. La DPLP, pur non proponendo una disciplina rigorosamente conservativa, quale quella applicabile ai centri storici propriamente detti, alza il livello di tutela a quello del regime di MANTENIMENTO, da intendersi applicato sia all'area nel suo insieme, sia ai singoli edifici in essa presenti che meglio ne rappresentano la storia e l'originaria impostazione.
6. Le Schede di Unità indicano, per ogni nucleo, quali siano i caratteri o gli aspetti che ne connotano l'assetto e l'immagine.
7. In quanto riferito all'insediamento nel suo complesso, il regime di mantenimento persegue l'obiettivo "di mantenere sostanzialmente immutata l'immagine complessiva dell'insieme costituito dal nucleo e dal suo intorno", e a tal fine consente "esclusivamente interventi che non incidano in misura apprezzabile sui caratteri formali e strutturali propri dell'insediamento che ne connotano l'assetto e l'immagine", pur non escludendo "interventi anche relativamente più incidenti sull'assetto dell'insediamento" se necessari per "far fronte ad eventuali carenze nello stato di urbanizzazione del nucleo, con particolare riferimento all'accessibilità ed ai parcheggi, che siano tali da pregiudicare la qualità stessa dell'ambiente o le condizioni di vita degli abitanti".
8. Il riferimento agli interventi "relativamente più incidenti" deve intendersi subordinato a eventuali strumenti operativi di iniziativa pubblica, quali piani di recupero o simili, e limitato agli interventi intesi a riordinare l'assetto infrastrutturale e la dotazione di spazi pubblici del nucleo, restando esclusi interventi di nuova edificazione funzionalmente autonoma sviluppata prevalentemente fuori terra.
9. In quanto riferito ai singoli edifici, il regime di mantenimento è quello specificato nel precedente articolo 11, e comporta che il progetto faccia esplicito riferimento:

- alle caratteristiche e alle condizioni dell'edificio su cui si interviene
- agli esiti della ricognizione speditiva del contesto
- alle indicazioni e segnalazioni della Scheda di Unità Paesistica.

10. Gli interventi sulle costruzioni esistenti sono ammessi alle condizioni di seguito specificate, fermo restando in ogni caso quanto disposto dai precedenti articoli relativi alle coperture e agli interventi sugli edifici esistenti:

- Restauro e risanamento conservativo: sempre ammessi.
- Ristrutturazione edilizia: non ammessa per gli edifici sottoposti a regime di CONSERVAZIONE, negli altri casi ammessa esclusivamente ove volta a migliorare i caratteri compositivi dell'edificazione esistente, ed a omologarli alle caratteristiche positive dominanti nell'ambito, e sotto le condizioni che seguono:
 - divieto di conversione alla destinazione d'uso a parcheggio autoveicolare di piani terra di edifici laddove l'intervento comporti sensibile alterazione dei caratteri compositivi del prospetto lungo la strada pubblica, con obbligo comunque di rispetto del tipo edilizio e delle sue tradizionali modalità costruttive
 - conservazione della sagoma d'ingombro preesistente salva la eliminazione di superfetazioni anomale, la cui entità volumetrica v.p.p. può venire recuperata attraverso un intervento di accrescimento filologico, con osservanza dei limiti di distanza dai fabbricati disposti dal C.C. ed ove ne ricorrano le condizioni di frontistanza dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, e non superamento dell'altezza massima preesistente
 - ove risulti indispensabile al fine della conservazione dei caratteri architettonici storico-documentari di pregio del fabbricato oggetto di intervento, ed alla condizione che l'intervento non comporti la integrale demolizione e ricostruzione del fabbricato stesso, è consentito che l'altezza interna delle superfici destinate a funzioni abitative, ricettive o commerciali sia ridotta sino a 9/10 di quella di norma, ma in misura comunque non inferiore a quella preesistente. È altresì consentito che il rapporto della superficie dei vani di abitazione con le superfici finestrate sia ridotto sino a 1/12.
- Integrazione edilizia: ammessa secondo le indicazioni e le limitazioni dello SUG vigente.
- Ricomposizione edilizia: ammessa secondo le indicazioni e le limitazioni dello SUG vigente.
- Sostituzione edilizia: consentita esclusivamente nel quadro di strumenti operativi di iniziativa pubblica di cui al precedente punto 8.
- Nuova edificazione funzionalmente autonoma sviluppata prevalentemente fuori terra: non ammessa.

11. Per i rimanenti parametri urbanistici si fa riferimento allo strumento urbanistico generale vigente.

60. Ambiti di conservazione degli impianti litoranei di pregio (AC-LP)

1. Le aree così individuate corrispondono al sistema delle ville costiere e delle residenze di buona qualità, delle porzioni litoranee extraurbane entrostanti parchi o giardini di pregio (sistemi delle ville extraurbane sui due promontori inquadranti San Michele e nella porzione litoranea di levante).
2. Tali aree sono identificabili con la definizione attribuita dal PTCP agli Insempiamenti Diffusi da assoggettarsi al Regime normativo di CONSERVAZIONE (ID-CE), di cui all'art. 43 delle norme, applicabile "nei casi in cui, in relazione ai valori di qualità e di tipicità dell'insieme e dei singoli elementi costitutivi, si rende necessario subordinare ogni intervento, indipendentemente dalla sua motivazione, al rispetto dei valori suddetti", con l'obiettivo "di conservare sostanzialmente inalterata la situazione attuale sia nel suo insieme, in quanto allo stesso si riconosce un elevato valore paesistico-ambientale e di tipicità, sia nei singoli elementi costitutivi, in quanto espressione di caratteri omogenei e non riproducibili attraverso interventi innovativi", senza peraltro escludere "in quanto compatibili con l'obiettivo sopra enunciato, quegli interventi che siano preordinati al recupero di eventuali singole situazioni di degrado e al soddisfacimento di carenze di ordine funzionale".
3. Non è pertanto consentito costruire nuovi edifici, né alterare quelli esistenti se non per adeguarli ai caratteri propri della zona, né aprire nuove strade, modificare le caratteristiche tipologiche e di tracciato di quelle esistenti, nonché alterare in misura paesaggisticamente percepibile la morfologia e le sistemazioni del terreno e ogni altro elemento o manufatto che concorra significativamente alla definizione del paesaggio, ad eccezione degli interventi preordinati al superamento delle carenze funzionali sopra indicate.
4. Il suddetto regime di conservazione è da intendersi applicato all'assetto della zona nel suo complesso e ai singoli edifici che vi si trovano, comprese le relative pertinenze in quanto componenti essenziali del paesaggio e in quanto costituenti insiemi coerenti con l'edificio o gli edifici principali.
5. Sono esclusi dal suddetto regime di conservazione quegli edifici, o parti di essi o delle pertinenze, che, sulla base dell'analisi storica e della ricognizione del contesto, si riconoscano non conformi alla qualità del contesto o non pertinenti al processo storico di formazione dell'insediamento.
6. Gli interventi sulle costruzioni esistenti sono ammessi alle condizioni di seguito specificate, fermo restando in ogni caso quanto disposto dai precedenti articoli relativi alle coperture e agli interventi sugli edifici esistenti:
 - a. Restauro e risanamento conservativo: sempre ammessi.
 - b. Ristrutturazione edilizia: non ammessa per gli edifici sottoposti a regime di CONSERVAZIONE, negli altri casi ammessa esclusivamente ove volta a migliorare i caratteri compositivi dell'edificazione esistente, ed a omologarli alle caratteristiche positive dominanti nell'ambito, e sotto le condizioni che seguono:
 - divieto di conversione alla destinazione d'uso a parcheggio autoveicolare di piani terra di edifici laddove l'intervento comporti sensibile alterazione dei caratteri compositivi del prospetto lungo la strada pubblica, con obbligo comunque di rispetto del tipo edilizio e delle sue tradizionali modalità costruttive
 - conservazione della sagoma d'ingombro preesistente salva la eliminazione di superfetazioni anomale, la cui entità volumetrica v.p.p. può venire recuperata

attraverso un intervento di accrescimento filologico, con osservanza dei limiti di distanza dai fabbricati disposti dal C.C. ed ove ne ricorrano le condizioni di frontistanza dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, e non superamento dell'altezza massima preesistente

- ove risulti indispensabile al fine della conservazione dei caratteri architettonici storico-documentari di pregio del fabbricato oggetto di intervento, ed alla condizione che l'intervento non comporti la integrale demolizione e ricostruzione del fabbricato stesso, è consentito che l'altezza interna delle superfici destinate a funzioni abitative, ricettive o commerciali sia ridotta sino a 9/10 di quella di norma, ma in misura comunque non inferiore a quella preesistente. È altresì consentito che il rapporto della superficie dei vani di abitazione con le superfici finestrate sia ridotto sino a 1/12.
- c. Integrazione edilizia: ammessa secondo le indicazioni e le limitazioni dello SUG vigente.
- d. Ricomposizione edilizia: ammessa secondo le indicazioni e le limitazioni dello SUG vigente.
- e. Sostituzione edilizia: consentita esclusivamente nel quadro di strumenti operativi di iniziativa pubblica di cui al precedente punto 8.
- f. Nuova edificazione funzionalmente autonoma sviluppata prevalentemente fuori terra: non ammessa.
12. Per i rimanenti parametri urbanistici si fa riferimento allo strumento urbanistico generale vigente.