

COMUNE DI STELLA

PIANO URBANISTICO COMUNALE

DISCIPLINA PAESISTICA DI LIVELLO PUNTUALE

CAPO I - FINALITA' E CONTENUTI DELLA DISCIPLINA

Art.1 - Finalità

La presente disciplina é preordinata a definire, nei termini di cui all'art.7 delle Norme di Attuazione del P.T.C.P., le prestazioni e i requisiti paesistici degli insediamenti previsti dal vigente P.U.C.

A tale scopo, la pluralità degli interventi ammissibili sulla base della normativa del P.U.C. va coordinata con la presente disciplina al fine di conseguire il raggiungimento degli obiettivi paesistici prefissati.

Art.2 - Contenuti

Le presenti norme enunciano le regole e i principi da osservare in occasione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, sia sotto il profilo strutturale, cioè in riferimento all'organizzazione spaziale degli ambiti territoriali e alle linee di impianto urbano e rurale, sia sotto quello tipologico e formale, quindi in relazione alle modalità di aggregazione dei tessuti edilizi e fondiari nonché agli schemi distributivi e architettonici degli edifici.

Art.3 - Articolazione e campo di applicazione

Le implicazioni paesistiche dello Strumento Urbanistico Generale sono contenute nella seguente disciplina, che interessa l'intero territorio comunale di Stella ed é sintetizzata in cinque livelli gerarchizzati, assimilabili ai possibili gradi scalari della progettazione.

1. Organismo territoriale composito: si tratta di uno schema di assetto spaziale esteso all'intero territorio comunale da assumere come supporto metaprogettuale per il successivo sviluppo di più disegni urbanistici preliminari;

2. Organismo territoriale elementare: si tratta di un disegno urbanistico preliminare, inteso come assetto di massima riferito ad un'area vasta, paesisticamente rilevante e unitaria, che sottende e guida la successiva formazione di più piani urbanistici o disegni di impianti urbani e appoderamenti agricoli;

3. Unità insediative e tipologie di insediamento: si tratta della progettazione urbanistica di organismi unitari e strutturalmente delimitati, nella quale vengono presi in considerazione percorsi, aree di pertinenza, sistemazione del suolo, vegetazione;

4. Tessuti edilizi: si tratta della disciplina degli interventi a livello di specifici ambiti urbani, con specificazione delle tipologie edilizie ammissibili, dell'organizzazione dell'insediamento, del tipo di sistemazioni esterne da eseguirsi;

5. Materiali: si tratta delle norme disciplinanti gli interventi edilizi a livello dei materiali e delle tecniche costruttive da attuarsi nei vari contesti.

Art.4 - Effetti

L'osservanza delle prescrizioni quantitative e funzionali del P.U.C. costituisce condizione necessaria ma non sufficiente per l'ammissibilità degli interventi previsti.

Detti interventi per essere pienamente abilitati devono essere verificati anche in ordine alle indicazioni paesistiche di cui agli articoli seguenti, che sono da considerarsi parte integrante e sostanziale del P.U.C.

CAPO II

PRIMO LIVELLO

ORGANISMO TERRITORIALE COMPOSITO

Art.5 - Ambiti sovraordinati

Si richiamano gli indirizzi specifici per la pianificazione definiti dal P.T.C.P.

Il Comune di Stella (estensione: kmq 43,26) appartiene, secondo la suddivisione del territorio regionale operata dal P.T.C.P., agli ambiti territoriali n. 46 (Valle Sansobbia) e n. 49 (Valle Teiro).

L'ambito territoriale n. 46

E' un ambito misto, composto a monte da un sistema vallivo torrentizio profondamente inciso ed articolato che passa, negli ultimi chilometri in un'ampia valle.

Le aree più prossime al mare e terrazzate sono caratterizzate da un'alternanza di oliveti e vigneti che occupano di preferenza i versanti meglio esposti e le aree di fondovalle.

Nella media vallata tra Luceto e Stella S. Martino la direttrice di fondovalle e il più alto percorso di cornice individuano l'asse baricentrico della maggior parte delle colture agricole, uniformate dalla presenza di orti e vigneti a cui si alternano più o meno estese macchie di vegetazione arbustiva.

Da Stella San Martino al Colle del Giovo le colture agricole disposte intorno alle aree maggiormente abitate si presentano invece con un'alternanza di piccoli prati falciabili, di coltivazioni miste terrazzate a foraggi e cereali.

Le formazioni arboree sono alquanto limitate e risultano costituite da lembi di pinete a pino marittimo e di latifoglie termofile.

Nelle medie e basse vallate del Sansobbia e del Rio Basco la struttura insediativa è di tipo sparso ed eterogeneo, mentre più in alto si ricompone un tessuto insediativo più diffuso, caratterizzato da discreta densità, tessuti discontinui ed eterogenei scarsamente organizzati.

Forme aggregate relativamente continue si riconoscono nei centri di Stella S. Martino, Ellera e Stella S. Giovanni. In particolare la struttura insediativa di valle fa riferimento alle tre principali direttrici stradali che, provenienti dal Giovo del Sassello, si diramano nell'area del comune di Stella verso Varazze, Celle Ligure (Rio Basco) e Albisola (Sansobbia).

Per quanto riguarda le emergenze storico archeologiche risultano presenti in questo ambito: morfologie residuali di insediamenti arroccati preromani; insediamenti rurali di mezzacosta di origine altomedievale con patrimonio edilizio degli ultimi secoli, serie di mulini post-medievali da vetro e ceramica.

La significativa integrazione delle componenti del paesaggio costruito si ripete senza soluzioni di continuità, anche lungo le direttrici del Rio Basco e del Sansobbia o nell'anfiteatro di Stella, confermando una sostanziale vitalità dei paesaggi collinari anche sul piano socioeconomico.

L'ambito territoriale n. 49

Sistema vallivo torrentizio, molto articolato a causa della sua evoluzione caratterizzata a media quota da zone naturalmente terrazzate, fertili e bene esposte, che hanno permesso la formazione di piccoli insediamenti.

L'oliveto occupa la parte più prossima al mare del bacino vallivo e si localizza in aree prevalentemente terrazzate; vigneti ed orti occupano invece la maggior parte delle aree agricole disposte nelle zone pianeggianti, a migliore esposizione, della direttrice valliva da Varazze fino ad Alpicella e di quella che da Il Pero raggiunge Stella San Martino, percorrendo l'anfiteatro di Teglia.

I prati falciabili e le praterie si localizzano nelle alte quote più prossime ai grandi crinali di spartiacque; l'arbusteto invece si presenta sotto forma di macchia mediterranea alla testata meridionale di valle e come arbusteto in guisa di sottobosco nelle più rade pinete termofile di pino marittimo, diffuse in particolare nei crinali secondari e nei settori più elevati dei versanti vallivi.

In subordine come estensione risultano i lembi di boschi di latifoglie termofile (leccio, roverella) e mesofile (castagno, carpino nero)

Localizzazioni diffuse di media densità organizzate sui versanti più pianeggianti e meglio esposti con accorpamenti in genere eterogenei e discontinui. Si evidenziano due direttrici, una ortogonale all'altra, corrispondenti alla principale vallata del Teiro da Varazze ad Alpicella e all'attraversamento intervallivo dal Passo del Muraglione a San Martino sul confine orografico del Rio Basco, con intersezione nel nodo dell'insediamento del Pero.

In merito alle emergenze storico – archeologiche si segnala la presenza in questo ambito di: morfologie residuali di insediamenti arroccati preromani ed altomedievali; insediamenti di origine tardoantica su ripiani di mezzacosta, con patrimonio edilizio degli ultimi secoli.

Livello locale: prescrizioni di intervento

A livello locale , con riferimento all'assetto insediativo, il PTCP prevede, per il territorio di Stella, i seguenti regimi normativi:

-	NI – CO	<i>Nuclei isolati</i>	<i>Consolidamento</i>
-	ID – MA	<i>Insedimenti diffusi</i>	<i>Mantenimento</i>
-	ID – CO	<i>Insedimenti diffusi</i>	<i>Consolidamento</i>
-	IS – MA	<i>Insedimenti sparsi</i>	<i>Mantenimento</i>
-	ANI – CE	<i>Aree non insediate</i>	<i>Conservazione</i>
-	ANI – MA	<i>Aree non insediate</i>	<i>Mantenimento</i>

Regime NI – CO: *nuclei isolati – consolidamento.* Sono sottoposti a questa tipologia di regime i nuclei di Stella San Martino e Gameragna, limitatamente alla porzione relativa all'aggregato storico.

Tale regime si applica nei 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.

L'obiettivo della disciplina è 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.

Sono pertanto consentiti interventi di nuova edificazione e di urbanizzazione nonché di integrazione ed eventuale sostituzione delle preesistenze atti a completare l'impianto urbano ed a omogeneizzare il tessuto edilizio in forme e modi coerenti con i caratteri predetti.

Regime ID – MA: *insediamenti diffusi – mantenimento.* Tale regime si applica per gli insediamenti corrispondenti a: Corona – Cuni – Cruna – Costa – Castellari Superiore – Campi di San Bernardo, Contrada – Castellari, Rocca, Roveto Superiore – Madonna del Salto – Roverdita di Sopra – Roverdita di Sotto – Zemba, Villa Poggi (a sud ovest di Stella San Martino).

Tale regime si applica là dove l'assetto insediativo abbia conseguito una ben definita caratterizzazione ed un corretto inserimento paesistico, tali da consentire un giudizio positivo sulla situazione complessiva in atto, non suscettibile peraltro di essere compromesso dalla modificazione di singoli elementi costituenti il quadro d'insieme o da contenute integrazioni del tessuto edilizio.

L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente immutati i caratteri complessivi dell'insediamento in quanto vi si riconosce l'espressione di un linguaggio coerente ed un equilibrato rapporto con il contesto ambientale.

Sono peraltro consentiti esclusivamente interventi di limitata modificazione delle preesistenze ed eventualmente di contenuta integrazione dell'insediamento purché nel rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico.

Per far fronte a quelle carenze di ordine funzionale che possono influire sulla stessa qualità dell'ambiente e sulla sua fruizione, con particolare riferimento alla accessibilità ed ai parcheggi, sono consentiti interventi anche relativamente più incidenti sull'assetto dell'insediamento.

Regime ID – CO: insediamenti diffusi – consolidamento. Tale regime si applica per gli insediamenti corrispondenti a Santa Giustina, Stella San Giovanni e Stella San Martino (limitatamente alla porzione corrispondente agli insediamenti di Teglia, Corte, Crovara e Biglin).

Tale regime si applica là dove esistono insediamenti diffusi caratterizzati da discontinuità del tessuto e da eventuali eterogeneità delle forme insediative, nei quali siano peraltro riconoscibili alcuni caratteri prevalenti, rispetto ai quali si intenda omogeneizzare l'insieme.

L'obiettivo della disciplina è quello di consolidare, mediante gli interventi consentiti, quei caratteri prevalenti della zona ritenuti compatibili con una corretta definizione paesistico – ambientale dell'insieme.

Sono pertanto consentiti gli interventi di nuova edificazione e di urbanizzazione nonché di integrazione ed eventuale sostituzione delle preesistenze, atti a completare ed omogeneizzare l'insediamento esistente in forme e modi coerenti con i caratteri prevalenti tra i quali quelli relativi alla volumetria, al rapporto di copertura, all'altezza.

Regime IS – MA: insediamenti sparsi – mantenimento. Tale regime si applica per le aree a prevalente vocazione agricola e con presenza di presidio del territorio, principalmente nell'intorno degli centri abitati e lungo le valli dei Torrenti Sansobbia e Riobasco.

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 delle consistenza insediativa o della dotazione di attrezzature ed impianti, semprechè questo non ecceda i limiti di un insediamento sparso.

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.

Sono pertanto consentiti quegli interventi di nuova edificazione e sugli edifici esistenti, nonché di adeguamento della dotazione di infrastrutture, attrezzature ed impianti che il territorio consente nel rispetto delle forme insediative attuali e sempre che non implicino nè richiedano la realizzazione di una rete infrastrutturale e tecnologica omogeneamente diffusa.

Regime ANI – CE: aree non insediate – conservazione. Tale regime si applica per due vaste zone del territorio comunale, la prima in corrispondenza del Piano Nefosse e della Fonte del Crivezzo, la seconda in concomitanza con la porzione di territorio comunale che ricade all'interno del Parco del Beigua.

Tale regime si applica nelle parti del territorio di elevato valore naturalistico-ambientale e non interessate, o interessate in forme del tutto marginali e sporadiche, dalla presenza di insediamenti stabili, nelle quali qualunque pur modesta alterazione dell'assetto attuale può compromettere la funzione paesistica e la peculiare qualità dei luoghi.

L'obiettivo della disciplina è quello di conservare inalterata la situazione attuale per quanto riguarda gli aspetti insediativi.

Non è pertanto consentito costruire nuovi edifici, aprire nuove strade o modificare le caratteristiche tipologiche dimensionali e di tracciato di quelle esistenti, nonché eseguire opere che alterino in misura paesaggisticamente percepibile la morfologia dei luoghi.

Sono sempre consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di consolidamento degli edifici e degli altri manufatti eventualmente esistenti nonché quelli preordinati a migliorarne l'inserimento nel contesto paesistico – ambientale.

Regime ANI – MA: *aree non insediate – mantenimento*: tale regime si applica per tutto il restante territorio comunale.

Il PTCP individua come aree non insediate, da assoggettarsi al regime del mantenimento, tutte le pendici collinari e montane del territorio comunale, che costituiscono la cornice naturale degli insediamenti.

Tale regime 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.

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.

Non è pertanto consentito aprire nuove strade di urbanizzazione, né costruire nuovi edifici, attrezzature ed impianti ad eccezione degli interventi specificatamente volti al conseguimento degli obiettivi sopra indicati, purché non alterino in misura paesisticamente percepibile lo stato dei luoghi.

A livello locale, con riferimento all'assetto geomorfologico, il PTCP prevede, per il territorio di Stella, i seguenti regimi normativi:

CE *conservazione*

(in corrispondenza del Parco del Beigua e dell'Area Protetta Provinciale del Crivezzo.)

Tale regime si applica nelle parti di territorio nelle quali l'elevato valore paesistico – ambientale dell'insieme deriva in misura determinante dalla presenza di emergenze geomorfologiche e/o idrogeologiche che, singolarmente o complessivamente considerate, anche sotto il profilo della loro identificazione

L'obiettivo della disciplina è quello di garantire la tutela dei valori emergenti, siano essi espressione di uno stato di sostanziale equilibrio ovvero di processi evolutivi naturali in atto.

Sono pertanto vietati quegli interventi che, in misura apprezzabile, alterino l'assetto idro-geo-morfologico o incidano sui dinamismi naturali ovvero che compromettano i rapporti visivi delle emergenze con il contesto

d'ambito, con la sola eccezione di quegli interventi che si rendessero eventualmente necessari per assicurare l'incolumità pubblica.

MA *mantenimento*

Tale regime si applica nelle parti del territorio nelle quali sono presenti elementi geomorfologici e/o idrogeologici con specifici valori ambientali o che contribuiscano in misura significativa a definire la configurazione paesistico – ambientale del contesto.

L'obiettivo della disciplina è quello di confermare la situazione in atto per quanto attiene la specificità dei valori ambientali e le potenzialità di fruizione, salvaguardando nel contempo i rapporti d'ambito.

Sono pertanto consentiti quegli interventi che rispettino l'integrità degli elementi geomorfologici e/o idrogeologici aventi specifico valore ambientale e non compromettano la complessiva configurazione paesistico – ambientale del contesto in quanto determinata da componenti idro – geo – morfologiche.

MO – B *modificabilità di tipo B*

Tale regime si applica in tutte le parti del territorio non assoggettate ad altri regimi normativi.

Gli interventi in tali zone, oltre a rispettare la specifica disciplina di settore, dovranno conformarsi a criteri di corretto inserimento ambientale delle opere.

Ca *cave a cielo aperto*

Viene segnalata la presenza di una cava a cielo aperto in località Cornari, nella parte sud-ovest del territorio comunale.

A livello locale, con riferimento all'assetto vegetazionale, il PTCP prevede per il territorio di Stella i seguenti regimi normativi:

Colture agricole, impianti sparsi di serre: COL – ISS: l'obiettivo della disciplina è quello di assicurare che l'evoluzione delle attività agricole verso una maggiore efficienza e competitività trovi riscontro nelle forme del paesaggio senza tuttavia alterarne i caratteri prevalenti.

Bosco di angiosperme mesofile, consolidamento: BAM – CO: Tale regime si applica nelle parti del territorio parzialmente o totalmente boscate, nelle quali le condizioni dello strato arboreo, pur essendo accettabili sotto il profilo delle essenze dominanti, siano invece nel complesso insoddisfacenti per quanto riguarda la percentuale d'esemplari d'alto fusto ed il vigore vegetativo o nelle quali l'estensione della

rispondente agli obiettivi sopra indicati, fermo restando il rispetto delle specifiche indicazioni contenute nella cartografia del Piano per quanto riguarda le essenze.

TRZ ***trasformazione***

Tale regime si applica nelle parti del territorio parzialmente o totalmente boscate, nelle quali le condizioni dello strato arboreo siano insoddisfacenti a causa della dominanza di essenze che contrastano il naturale dinamismo della vegetazione autoctona, costituendo in particolare ecosistemi vulnerabili da incendi o fitopatie, e pertanto inadatti a garantire nel tempo la stabilità dei terreni in forte pendio.

L'obiettivo della disciplina è quello di determinare la graduale sostituzione, nello spazio e/o nel tempo, dello strato arboreo esistente con specie idonee sotto il profilo ecologico.

Art.6 - Definizioni

L'*organismo territoriale composito* di Stella è strutturato, con riferimento al territorio comunale, dal punto di vista degli insediamenti e dell'occupazione umana del territorio, nei seguenti *organismi territoriali elementari*:

1. **Stella San Giovanni:** insediamento di mezza costa, sede del Municipio: la chiesa, sulla piazza centrale, fu eretta alla fine dell'800 quando quella cinquecentesca venne venduta alla confraternita di San Sebastiano per diventare oratorio.
2. **Stella San Martino:** borgo di mezza costa, composto da quattro borgate: Mezzano, Centro, Teglia; Verne. La sua posizione, particolarmente protetta e soleggiata, ha permesso coltivazioni tipiche della costa
3. **San Bernardo - Corona:** le borgate che la compongono sono Contrada, Corona (insediamento di promontorio), Ritani e Castellari; questa frazione, posta a "corona" sulla collina, ha come sfondo le pareti rocciose e boschive del Monte Bonomo.
4. **Gameragna:** borgo organizzato come insediamento di promontorio, situato sul crinale che dal Bric Riundu si porta verso l'invaso del Torrente Riobasco
5. **Santa Giustina:** insediamento di fondovalle, posizionato nella parte nord ovest del territorio comunale, ha uno sviluppo lineare lungo l'alto tratto del torrente Sansobbia.
6. **Teglia:** insediamento di mezzacosta

7. **Verne – Costa:** insediamento di promontorio
8. **Zemba – Roverdita:** insediamento di promontorio
9. **Contrada – Campi di San Bernardo:** insediamento di promontorio.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme per *organismo territoriale composito* si intende un insieme territoriale unitario, configuratosi in tal modo in ragione delle specifiche situazioni morfologiche e culturali, risultante dal processo storicamente consolidato riconoscibile nelle forme di organizzazione del territorio.

Per *organismo territoriale elementare*, invece, si intende il luogo delle relazioni che definiscono un insieme territoriale unitario, risultante da un processo di stratificazione storica e caratterizzato da precise ed individuate forme di organizzazione territoriale e da una specifica struttura antropica (insieme connesso di insediamenti, percorsi, aree agricole e aree a destinazione speciale).

Ogni organismo territoriale composito comprende in sé uno o più organismi territoriali elementari.

Di norma l'insediamento di un organismo territoriale elementare è caratterizzato da un assetto determinato da uno più percorsi matrice che, oltre ad innervare un contesto territoriale più esteso, si configurano come assi portanti dell'abitato. Dall'incrocio di due o più di essi può derivare uno spazio nodale, che, qualora coincida con gli ambiti di pertinenza di edifici speciali per funzioni e caratteri formali ovvero sia conformato come piazza, assume il rango di polarità urbana.

Le indicazioni relative a detti organismi territoriali, sia compositi che elementari, vanno intese quali specificazioni e approfondimenti delle prevalenti indicazioni del P.T.C.P.

Art.7 - Indirizzi per l'organismo territoriale composito

Ai fini dell'individuazione degli indirizzi da assumersi per la pianificazione degli organismi territoriali compositi, si richiama lo schema già adottato dal P.T.C.P. definito "matrice componenti/aspetti del paesaggio" (art.9 delle N.A. del P.T.C.P.). Tale schema é riportato di seguito.

	ASPETTI QUANTITATIVI	ASPETTI QUALITATIVI	ASPETTI STRUTTURALI
INSEDIAMENTI	Consistenza complessiva degli insediamenti residenziali, produttivi turistici.	Caratteri e coerenze del linguaggio architettonico e urbano e funzionalità degli insediamenti	Organizzazione territoriale del sistema insediativo.
VIABILITÀ	Sviluppo della rete di viabilità primaria.	Funzionalità della rete di viabilità primaria e suoi rapporti con l'ambiente.	Schemi organizzativi della rete di viabilità primaria.
COLTURE AGRICOLE	Estensione delle aree coltivate.	Elementi tecnico-formali delle coltivazioni e degli impianti.	Rapporti tra forme di utilizzazione del suolo e assetto morfologico del territorio.
INFRASTRUTTURE	Dotazione complessiva di impianti infrastrutturali.	Funzionalità dei sistemi infrastrutturali e loro rapporti con l'ambiente.	Localizzazione degli impianti infrastrutturali in rapporto all'assetto territoriale.

Insedimenti

L'indirizzo generale per la pianificazione prevede la conferma del modello insediativo storicamente formatosi, con possibilità di modesti interventi incrementativi ad integrazione dei nuclei insediati già esistenti. Va inoltre rafforzato, per quanto possibile, il presidio umano del territorio, che può essere ottenuto attraverso la conservazione, l'integrazione, la riorganizzazione dei nuclei minori sparsi.

In riferimento agli aspetti strutturali valgono i seguenti indirizzi per l'attuazione delle previsioni del P.U.C.: i modi di utilizzazione del suolo, e, in particolare, la collocazione sul territorio dei fabbricati, manufatti ed impianti connessi sia ad una nuova funzione residenziale che alla conduzione dei fondi agricoli, vanno coerentemente riferiti alla morfologia dei siti, all'orditura storica dei lotti e alla corrispettiva organizzazione della viabilità minore di appoderamento.

Viabilità

La rete viaria si impernia sulla Strada Statale del Sassello n. 334, direttamente collegata con lo svincolo autostradale di Albisola e con la Via Aurelia.

Dalla Strada Statale del Sassello si dirama, in corrispondenza della Chiesa della Madonna del Salto (KM 2 da san Giovanni), la strada statale di Pontinvrea – Varazze n. 542, che porta a San Martino (Km 4) e prosegue per Varazze (Km. 9).

Da San Martino si dipartono due strade Provinciali: una per Sanda – Celle lungo 10 km, l'altra per Alpicella – Monte Beigua.

Una rete di viabilità minore, migliorabile dal punto di vista della fruibilità, conduce in punti ben precisi del territorio, per poi ricollegarsi, attraverso la viabilità intercomunale, con diversi comuni del savonese.

Quindi dal momento che quello di Stella è un territorio caratterizzato da un'urbanizzazione a nuclei sparsi, sono possibili interventi locali in vista di un miglioramento e di un potenziamento della capacità funzionale e di carico, dedicando particolare attenzione alla sicurezza e alla stabilità.

Esiste infine una fitta rete di strade comunali che sviluppano complessivamente circa 230 km e che consentono ulteriori collegamenti tra le frazioni e con le località all'esterno del territorio comunale.

Tali strade, per lo più molto tortuose ad eccezione della nuova strada Gameragna – San Martino, risultano in molti casi in disuso, costituiscono dunque in tali casi soltanto una memoria storica legata ad usi del territorio (il taglio dei boschi e il pascolo) da lungo tempo non più praticati.

Negli interventi va comunque sempre tenuto presente che l'organizzazione complessiva delle infrastrutture deve conformarsi all'orditura strutturale del territorio interessato, evitando l'omologazione e la saldatura di entità territoriali oggi nettamente distinte.

Per quanto riguarda il possibile sviluppo di nuovi nuclei insediati, i collegamenti con essi vanno assicurati mediante assi viari di impianto che riprendano le linee di infrastrutturazione del territorio già esistenti o che comunque ne riprendano logiche localizzative analoghe.

Colture agricole

Sui pendii é rilevante la presenza di boschi cedui e di castagni.

Essendo più idonei, a questa scala, a trattare questi temi altri strumenti settoriali (quali i piani di forestazione), gli indirizzi per tale componente si limitano qui ad indicare un miglioramento delle attività produttive agricole. In tali interventi va comunque sempre tenuta in considerazione l'evoluzione storica oltre che funzionale delle tecniche e pratiche agrarie, cercando di inquadrare pertanto i nuovi interventi entro schemi che possano in qualche modo rifarsi alla tradizione agraria locale.

Pertanto, possono essere realizzate tutte quelle opere costituenti miglioramenti fondiari, anche innovativi, che portino al conseguimento di una migliore organizzazione fondiaria e nel rispetto comunque delle caratteristiche peculiari del territorio agricolo locale. In particolare, si ritengono non sostituibili (ma eventualmente solo modificabili) tutti quegli elementi che concorrono alla definizione dei paesaggi agrari di Stella in particolare e del Ponente Ligure in generale, come per esempio il sistema dei terrazzamenti, le coltivazioni e le tecniche agronomiche tipiche, gli impianti irrigui, gli annessi agricoli di servizio alla conduzione dei fondi, la maglia dei percorsi poderali, gli elementi di suddivisione dei fondi e degli orti (recinzioni, muretti a secco e simili). Gli interventi su tali elementi, siano essi esistenti o di nuova realizzazione, dovranno essere preceduti da opportune analisi e rilievi tendenti a ricostruire i caratteri tipici di ciascuno di essi.

Infrastrutture

La dotazione complessiva di impianti infrastrutturali é da potenziare, confermando l'opportunità di effettuare interventi migliorativi ed integrativi in relazione alla realizzazione di nuovi nuclei insediativi. Tali opere dovranno, comunque, essere realizzate avendo cura di ripristinare, ad opera eseguita, l'area interessata allo stato precedente l'intervento a meno di specifici vincoli di ordine tecnologico, e salvaguardando la rete delle percorrenze storiche e dei vecchi percorsi (es. mulattiere, acciottolati e similari).

CAPO III**SECONDO LIVELLO****ORGANISMO TERRITORIALE ELEMENTARE****Art.8 - Indirizzi per l'organismo territoriale elementare "Stella San Giovanni"****ASPETTI QUALITATIVI E STRUTTURALI****Insedimenti**

E' prioritario l'obiettivo di mantenere inalterata l'attuale immagine paesistica del nucleo di più antica formazione, dal carattere oramai consolidato.

Va rafforzata l'immagine dell'insediamento, che ha caratteristiche sufficientemente coerenti sia dal punto di vista paesistico che urbanistico, attraverso una serie di iniziative di intervento sull'esistente che devono tendere nel loro complesso a ricomporre la continuità del paesaggio urbano laddove esso appare frammentato e alla riqualificazione ambientale dei siti (anche con coerenti interventi di arredo urbano, di infrastrutturazione primaria e secondaria e, in generale, sugli spazi scoperti). Gli interventi dovranno presupporre l'eliminazione dei fattori di degrado paesistico costituito da fabbricati e manufatti incongrui coi caratteri dell'insediamento.

Per quanto riguarda gli aspetti strutturali, fermo restando l'obiettivo di preservare il carattere del nucleo storico, vanno comunque consolidate quelle parti che ne costituiscono le sfrangiature, sia sotto l'aspetto di una riqualificazione che di un potenziamento dell'esistente, in termini di dotazione di servizi. In particolare, va curato, attraverso un coerente disegno di insieme che tenga conto anche dei valori paesistici d'insieme, il rapporto tra insediamento e gli interventi edilizi ad integrazione dei tessuti edilizi esistenti e di nuova espansione previsti.

Eventuali incrementi volumetrici dovranno essere realizzati unicamente all'interno del nucleo e non sul fronte strada.

Viabilità

Il livello di infrastrutturazione viaria è sufficientemente strutturato. Sono, comunque possibili interventi locali volti alla razionalizzazione della rete esistente, in vista di un miglioramento della capacità funzionale. Negli interventi va comunque sempre tenuto conto dell'orditura strutturale del territorio, evitando opere che possono trasformare in modo eccessivo l'andamento dei versanti interessati e della rete di percorsi storici.

ASPETTI STRUTTURALI

Vanno consolidate ed integrate le parti destinate a servizi pubblici, a spazi collettivi e a parcheggio, che allo stato attuale non possiedono un carattere sufficientemente distinto.

Art.9 - Indirizzi per l'organismo territoriale elementare "Stella San Martino"

ASPETTI QUALITATIVI E STRUTTURALI

Insedimenti

E' prioritario l'obiettivo di mantenere inalterata l'attuale immagine paesistica del nucleo insediato lungo la viabilità di mezza costa e di crinale secondario, dal carattere oramai consolidato.

L'insediamento ha caratteristiche sufficientemente coerenti sia dal punto di vista paesistico che urbanistico, e va rivalutato attraverso una serie di iniziative di intervento sull'esistente che devono tendere nel loro complesso a riqualificare la continuità del paesaggio laddove esso appare compromesso e alla riqualificazione ambientale dei siti (anche con coerenti interventi di infrastrutturazione primaria e secondaria e, in generale, sugli spazi scoperti).

In particolare, va curato, attraverso un coerente disegno di insieme che tenga conto anche dei valori paesistici d'insieme, il rapporto tra insediamento e gli interventi edilizi ad integrazione dei tessuti edilizi esistenti e di nuova espansione previsti.

Eventuali incrementi volumetrici dovranno essere realizzati unicamente all'interno del nucleo e non sul fronte strada.

Viabilità

Sono possibili interventi locali volti alla razionalizzazione della rete esistente, in vista di un miglioramento della capacità funzionale e di carico degli assi. Negli interventi va comunque sempre tenuto conto dell'orditura strutturale del territorio, evitando opere che possono trasformare in modo eccessivo l'andamento dei versanti interessati e delle percorrenze storiche.

Per quanto riguarda l'accessibilità, l'obiettivo è quello di migliorare localmente gli assi esistenti sotto il profilo funzionale con correlativa maggiore qualificazione paesistica dei manufatti.

Art.10 - Indirizzi per l'organismo territoriale elementare "Santa Giustina"

Insedimenti

E' prioritario l'obiettivo di mantenere inalterata l'attuale immagine del nucleo di fondovalle di più antica formazione, dal carattere ormai consolidato. Le singole iniziative di intervento sull'esistente devono tendere nel loro complesso a mantenere la continuità del paesaggio laddove esso appare frammentato e alla riqualificazione ambientale dei siti (anche con coerenti interventi di arredo urbano e, in generale, sugli spazi scoperti). Gli interventi dovranno presupporre l'eliminazione dei fattori di degrado costituiti da fabbricati e manufatti in cattivo stato di manutenzione o incongrui rispetto al contesto. Eventuali incrementi volumetrici dovranno essere realizzati unicamente all'interno del nucleo e non sul fronte strada.

L'organismo territoriale va inoltre rivalutato attraverso una serie di iniziative di intervento sull'esistente che devono tendere nel loro complesso a riqualificare la continuità del paesaggio laddove esso appare compromesso e alla riqualificazione ambientale dei siti (anche con coerenti interventi di infrastrutturazione primaria e secondaria e, in generale, sugli spazi scoperti). Gli interventi dovranno presupporre l'eliminazione dei fattori di degrado paesistico costituito da fabbricati e manufatti incongrui coi caratteri dell'insediamento.

Viabilità

L'obiettivo é quello di migliorare localmente gli assi secondari esistenti sotto il profilo funzionale con correlativa maggiore qualificazione paesistica dei manufatti ed il potenziamento dei collegamenti con gli altri nuclei.

Negli interventi va comunque sempre tenuto conto dell'orditura strutturale del territorio, evitando opere che possono trasformare in modo eccessivo l'andamento dei versanti interessati e della rete di percorsi storici.

ASPETTI STRUTTURALI

Spazi per la sosta

Vanno consolidate ed integrate le parti destinate a parcheggio che allo stato attuale sono costituiti da aree non sufficientemente distinte.

Art.11 - Indirizzi per l'organismo territoriale elementare "Gameragna"

ASPETTI QUALITATIVI

Insedimenti

E' prioritario l'obiettivo di mantenere inalterata l'attuale immagine paesistica dal carattere oramai consolidato del nucleo principale e di quelli secondari formatisi in corrispondenza delle intersezioni del percorso di mezzacosta con gli assi di crinale secondario.

Le singole iniziative di intervento sull'esistente devono tendere nel loro complesso a mantenere la continuità del paesaggio costruito laddove esso appare frammentato e alla riqualificazione ambientale dei siti. Gli interventi dovranno presupporre l'eliminazione dei fattori di degrado costituiti da fabbricati e manufatti in cattivo stato di manutenzione o incongrui rispetto al contesto.

Eventuali incrementi volumetrici dovranno essere realizzati unicamente all'interno del nucleo e non sul fronte strada.

Viabilità

Migliorare localmente gli assi esistenti sotto il profilo funzionale con correlativa maggiore qualificazione paesistica dei manufatti.

Negli interventi va comunque sempre tenuto conto dell'orditura strutturale del territorio, evitando opere che possono trasformare in modo eccessivo l'andamento dei versanti interessati e della rete di percorsi storici.

ASPETTI STRUTTURALI

Insedimenti

Fermo restando l'obiettivo di preservare il carattere del nucleo storico, va comunque accentuato il ruolo di tale nucleo, consolidandolo sia sotto l'aspetto di una riqualificazione dell'esistente, laddove sono ancora presenti fenomeni di degrado, che, soprattutto, in termini di dotazione di servizi.

Art.12 - Indirizzi per l'organismo territoriale elementare "San Bernardo - Corona "

ASPETTI QUALITATIVI

Insedimenti

E' prioritario l'obiettivo di mantenere inalterata l'attuale immagine paesistica dei nuclei sviluppatasi prevalentemente lungo i percorsi che discendono in asse con il crinale secondario.

Le singole iniziative di intervento sull'esistente devono tendere nel loro complesso a mantenere la continuità del paesaggio laddove esso appare frammentato e alla riqualificazione ambientale dei siti (anche con coerenti interventi di arredo urbano e, in generale, sugli spazi scoperti). Gli interventi dovranno presupporre l'eliminazione dei fattori di degrado costituiti da fabbricati e manufatti in cattivo stato di manutenzione o incongrui rispetto al contesto. Eventuali incrementi volumetrici dovranno essere realizzati unicamente all'interno del nucleo e non sul fronte strada.

Viabilità

L'obiettivo è quello di migliorare localmente gli assi esistenti sotto il profilo funzionale con correlativa maggiore qualificazione paesistica dei manufatti.

Negli interventi va comunque sempre tenuto conto dell'orditura strutturale del territorio, evitando opere che possono trasformare in modo eccessivo l'andamento dei versanti interessati e della rete di percorsi storici.

ASPETTI STRUTTURALI

Insedimenti

Fermo restando l'obiettivo di preservare i caratteri dei nuclei storici, va comunque accentuato il ruolo di tale nucleo, consolidandolo sia sotto l'aspetto di una riqualificazione dell'esistente, laddove sono ancora presenti fenomeni di degrado, che, soprattutto, in termini di dotazione di servizi.

Art.13 - Indirizzi per l'organismo territoriale elementare "Teglia"

Insedimenti

L'obiettivo di riferimento è quello di mantenere l'attuale immagine paesistica dell'organismo territoriale di mezzacosta, sviluppatosi con carattere diffuso.

Le singole iniziative di intervento sull'esistente dovranno quindi tendere nel loro complesso a mantenere le caratteristiche a insediamento diffuso del paesaggio costruito e al corretto inserimento degli interventi edilizi.

Sono ammessi interventi di potenziamento delle attrezzature di servizio pubblico e il mantenimento delle attività agricole.

In particolare, va curato, attraverso un coerente disegno di insieme che tenga conto anche dei valori paesistici d'insieme, il rapporto tra insediamento e gli interventi edilizi ad integrazione del tessuto edilizio esistente e di nuova espansione previsti ed in particolare modo delle percorrenze.

Viabilità

Negli interventi va sempre tenuto conto dell'orditura strutturale del territorio, evitando opere che possono trasformare in modo eccessivo l'andamento dei versanti interessati e della rete di percorsi esistenti.

Art.14 - Indirizzi per l'organismo territoriale elementare "Verne - Costa"

ASPETTI QUALITATIVI

Insedimenti

E' prioritario l'obiettivo di mantenere inalterata l'attuale immagine paesistica dei nuclei dal carattere oramai consolidato.

Le singole iniziative di intervento sull'esistente devono tendere nel loro complesso a mantenere la continuità del paesaggio costruito laddove esso appare frammentato e alla riqualificazione ambientale dei siti (anche con coerenti interventi di arredo urbano e, in generale, sugli spazi scoperti). Gli interventi dovranno presupporre l'eliminazione dei fattori di degrado costituiti da fabbricati e manufatti in cattivo stato di manutenzione o incongrui rispetto al contesto.

Sono ammessi interventi di potenziamento delle attrezzature di servizio pubblico e il mantenimento delle attività agricole.

Eventuali incrementi volumetrici dovranno essere realizzati unicamente all'interno del nucleo e non sul fronte strada.

Viabilità

L'obiettivo é quello di migliorare localmente gli assi esistenti sotto il profilo funzionale con correlativa maggiore qualificazione paesistica dei manufatti, potenziando la rete dei collegamenti con gli altri nuclei vicini.

Negli interventi va comunque sempre tenuto conto dell'orditura strutturale del territorio, evitando opere che possono trasformare in modo eccessivo l'andamento dei versanti interessati e della rete di percorsi storici.

ASPETTI STRUTTURALI

Insedimenti

Fermo restando l'obiettivo di preservare il carattere paesistico esistente, va comunque consolidato sia sotto l'aspetto di una riqualificazione dell'esistente, laddove sono ancora presenti fenomeni di degrado, che, soprattutto, in termini di dotazione di servizi.

Art.15 - Indirizzi per l'organismo territoriale elementare "Zemba - Roverdita"

ASPETTI QUALITATIVI

Insedimenti

E' prioritario l'obiettivo di mantenere inalterata l'attuale immagine paesistica dell'organismo elementare, dal carattere oramai consolidato.

Le singole iniziative di intervento sull'esistente devono tendere nel loro complesso a mantenere la discontinuità del paesaggio costruito e alla riqualificazione ambientale dei siti (anche con coerenti interventi sugli spazi scoperti). Gli interventi dovranno presupporre l'eliminazione dei fattori di degrado costituiti da fabbricati e manufatti in cattivo stato di manutenzione o incongrui rispetto al contesto.

Eventuali incrementi volumetrici dovranno essere realizzati unicamente all'interno del nucleo e non sul fronte strada.

In particolare, va curato, attraverso un coerente disegno di insieme che tenga conto anche dei valori paesistici d'insieme, il rapporto tra insediamento e gli interventi edilizi ad integrazione dei tessuti edilizi esistenti e di nuova espansione previsti.

Viabilità

L'obiettivo é quello di migliorare localmente gli assi esistenti sotto il profilo funzionale con correlativa maggiore qualificazione paesistica dei manufatti, potenziando la rete dei collegamenti con gli altri nuclei vicini.

Negli interventi va comunque sempre tenuto conto dell'orditura strutturale del territorio, evitando opere che possono trasformare in modo eccessivo l'andamento dei versanti interessati e della rete di percorsi storici.

ASPETTI STRUTTURALI

Insedimenti

Fermo restando l'obiettivo di preservare il carattere di distinta individualità paesistica vanno comunque riqualificate quelle parti laddove sono ancora presenti fenomeni di degrado, che, soprattutto, in termini di dotazione di servizi.

Art.16 - Indirizzi per l'organismo territoriale elementare "Contrada - Campi di San Bernardo"

ASPETTI QUALITATIVI

Insedimenti

E' prioritario l'obiettivo di mantenere inalterata l'attuale immagine paesistica costituita da gruppi di case / nuclei insediati attestati lungo i percorsi che discendono in asse con il crinale secondario.

Le singole iniziative di intervento sull'esistente devono tendere nel loro complesso a mantenere la continuità del paesaggio e alla riqualificazione ambientale dei siti (anche con coerenti interventi di arredo urbano e, in generale, sugli spazi scoperti). Gli interventi dovranno presupporre l'eliminazione dei fattori di degrado costituiti da fabbricati e manufatti in cattivo stato di manutenzione o incongrui rispetto al contesto.

Eventuali incrementi volumetrici dovranno essere realizzati unicamente all'interno del nucleo e non sul fronte strada.

Viabilità

L'obiettivo é quello di migliorare localmente gli assi esistenti sotto il profilo funzionale con correlativa maggiore qualificazione paesistica dei manufatti, potenziando la rete dei collegamenti con gli altri nuclei vicini.

Negli interventi va comunque sempre tenuto conto dell'orditura strutturale del territorio, evitando opere che possono trasformare in modo eccessivo l'andamento dei versanti interessati e della rete di percorsi storici.

ASPETTI STRUTTURALI

Insedimenti

Fermo restando l'obiettivo di preservare il carattere del tessuto insediativo, lo stesso va riqualificato laddove sono ancora presenti fenomeni di degrado.

E' necessaria inoltre una riqualificazione soprattutto in termini di dotazione di servizi (parcheggi e servizi di interesse comune).

Art.17 - Disciplina degli ambiti naturalistici

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per ambito naturalistico si intende quella porzione di territorio caratterizzata da valori naturalistici elevati o quantomeno significativi. Tale zona si evidenzia per la grande rilevanza paesistica di sistemazioni del suolo (quali, ad esempio, terrazzamenti) e per la connotazione naturalistica prevalente, che può essere costituita sia da aree gerbide che da aree boscate (sia cedue che a castagneto).

Per gli ambiti non insediati del Comune di Stella, il livello locale del P.T.C.P. prescrive, generalmente, il regime normativo di mantenimento (ANI-MA) o di conservazione (ANI – CE).

Per quanto riguarda il regime ANI – MA, 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, contestualmente, di assicurare, in termini non pregiudizievoli della qualità dell'ambiente, una migliore fruizione collettiva ed un più razionale sfruttamento delle risorse produttive.

E' consentito realizzare modesti interventi soltanto nel caso in cui siano volti al conseguimento degli obiettivi suddetti e purché non compromettano la funzione paesistica e la peculiare qualità dell'ambiente di tali zone.

In relazione invece all'ANI – CE, tale regime si applica nelle parti del territorio di elevato valore naturalistico-ambientale e non interessate, o interessate in forme del tutto marginali e sporadiche, dalla presenza di insediamenti stabili, nelle quali qualunque pur modesta alterazione dell'assetto attuale può compromettere la funzione paesistica e la peculiare qualità dei luoghi.

L'obiettivo della disciplina è quello di conservare inalterata la situazione attuale per quanto riguarda gli aspetti insediativi.

Non è pertanto consentito costruire nuovi edifici, aprire nuove strade o modificare le caratteristiche tipologiche dimensionali e di tracciato di quelle esistenti, nonché eseguire opere che alterino in misura paesaggisticamente percepibile la morfologia dei luoghi.

Sono sempre consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di consolidamento degli edifici e degli altri manufatti eventualmente esistenti nonché quelli preordinati a migliorarne l'inserimento nel contesto paesistico – ambientale.

Per quanto riguarda invece le aree ad insediamenti sparsi e diffusi, il regime del P.T.C.P. è generalmente quello del mantenimento, (IS – MA e ID – MA) e del consolidamento (ID – CO)

Particolare cura dovrà essere predisposta nel recupero di fabbricati annessi alla conduzione agricola dei fondi. Si prescrive di mantenere sia le tipologie costruttive che i materiali già caratterizzanti l'ambito territoriale di riferimento.

Art.18 - Ambiti di tutela particolari

Di norma, all'interno degli ambiti naturalistici, sono localizzati una serie di elementi paesistici di notevole rilevanza, di cui, nel seguito, si stabilisce specifica disciplina.

Corsi d'acqua

Lungo i corsi d'acqua si prescrive, inoltre, laddove le condizioni locali richiedano, un intervento di ripristino, correzione o arresto di fenomeni di degrado attraverso tipologie di intervento di rinaturalizzazione sia dell'alveo che delle sponde.

E' prescritto, in questo senso, l'impiego di fitotecnologie, il cui uso deve essere indirizzato verso la valorizzazione della naturale predisposizione degli ecosistemi fluviali a ricostituire spontaneamente e velocemente il loro patrimonio floristico - vegetazionale.

In particolare, si prescrive di operare secondo le seguenti procedure.

1) Condurre, prima dell'intervento una approfondita indagine conoscitiva sulla vegetazione riparia e sul profilo dei suoli interessati dall'intervento, onde poter realizzare gli impianti di verde su substrati a tessitura e struttura simili a quelli preesistenti e a tipologia e distribuzione rispondenti alla vegetazione naturale potenziale;

2) potenziare la fertilità dei suoli ripariali, per favorire la loro rinaturizzazione;

3) valorizzare le eccellenti capacità di riproduzione vegetativa della vegetazione legnosa ripariale eventualmente presente, conservando vitali i ceppi delle piante disboscate, per reimpiantarli a sistemazione ultimata;

3) ripristinare i piani vegetazionali, nel rimodellamento dell'alveo e delle ripe, allo scopo di riconferire all'ecosistema del torrente o rio una struttura idonea a ricostituire un manto vegetazionale razionalmente zonato sia in orizzontale che in verticale;

4) impiegare, nella costruzione delle opere trasversali (soglie e scivolo di scogliera) e longitudinali (scogliere) massi grezzi naturali posati a raso;

5) proteggere le sponde con coperture naturali tipiche del luogo, o con palificate spondali naturali (in legname) o con altre tecniche di ingegneria naturalistica ritenute di volta in volta le più valide (es.: repellente vivo, fascinata viva).

3. Spazi verdi di interesse storico paesistico

Salvaguardia ambientale e mantenimento del sistema delle aree verdi di cornice a complessi edilizi di valore storico, artistico e paesistico, con introduzione di attività connesse alla fruizione ambientale e culturale dell'area.

Si prescrive la salvaguardia del patrimonio edilizio esistente nei suoi caratteri tipologici, architettonici e lessicali. A tal fine tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, dovranno avvalersi di strumenti di conoscenza dell'organismo esistente, quali rilievo geometrico e tecnologico, relazione storica e tecnico illustrativa, relazione urbanistica, relazione diagnostica sul grado di conservazione delle strutture murarie, sui materiali, su eventuali decorazioni, documentazione fotografica.

E' inoltre fatto obbligo di massima salvaguardia dei caratteri dei complessi edilizi di valore storico artistico da realizzarsi mediante la conservazione dell'edificio nella sua inscindibile unità formale e strutturale, la valorizzazione e il ripristino dei suoi caratteri architettonici e decorativi, il ripristino delle parti alterate con preservazione dell'aspetto esterno e dell'impianto strutturale tipologico-architettonico interno, l'eliminazione e la ricomposizione dei volumi effetto di superfetazioni.

Si prescrive, inoltre, la conservazione delle aree verdi di cornice a manufatti di particolare pregio storico, artistico e ambientale, al fine di conseguire il riconoscimento di tali elementi nella conformazione base esistente, da distanza, da punti panoramici esterni, da corridoi visivi di accesso ai centri consolidati.

E' prescritta la manutenzione, secondo i criteri del restauro storico-ambientale delle aree a verde urbano, agricolo di tipo tradizionale (uliveti, vigneti) e a giardino, dei sistemi di terrazzamento in pietra a faccia a vista secondo la tradizione locale nonché la conservazione dei muri di sostegno eseguiti in pietra.

E' altresì prescritta la conservazione delle alberature a medio o alto fusto, semplici o strutturate in sistemi più complessi, quali filari, viali alberati o di altri elementi connotativi del verde.

Particolare cura dovrà essere posta nell'esecuzione di pavimentazioni, eseguite preferibilmente con materiali di tipo naturale o comunque con materiali e colori idonei, che riprendano il repertorio cromatico locale e assicurino il rispetto dei caratteri naturalisti e storici del luogo.

Art.19 Aree verdi

Le aree verdi seguono la presente disciplina;

1. Aree gerbide, incolte, bosco rado e cespugliato, seminativi e uliveti in stato di semi-abbandonamento

Si prescrive la conservazione e la salvaguardia delle aree di cui in rubrica, che pur conservando un carattere agricolo e produttivo sono dotate di notevoli valenze paesistiche ed ambientali.

Gli interventi costruttivi dovranno essere di tipo isolato, con tipologie edilizie a strutture elementari a semplice stereometria nel rispetto dei caratteri morfologici e tipologici dei manufatti di tradizione locale. La realizzazione di tali opere deve, comunque, rispettare l'obbligo di utilizzo di materiali e colori di tradizione locale.

2. Aree boscate

E' ammessa la realizzazione di piazzole di sosta attrezzate per pic-nic, percorsi vita, piccole strutture in legno o in pietra al servizio di attività ricreative all'aperto, laddove queste strutture rientrino in un più ampio disegno di fruizione ambientale del territorio (per esempio attraverso la sistemazione di percorsi escursionistici).

E' possibile realizzare, oltre che strade di transito (comunque di sezione non superiore a 2.50 metri) anche di aree per il parcheggio, a servizio delle attività agro-forestali e a quelle turistico ricreative di cui sopra, da intendersi anche correlate ad interventi di valorizzazione ambientale. In questi interventi deve essere comunque prestata attenzione alla regimazione delle acque, e alla sistemazione delle scarpate, dove si deve intervenire, di norma, tramite i metodi dell'ingegneria naturalistica.

Gli edifici esistenti possono essere recuperati nel rispetto delle caratteristiche tipologiche proprie dell'edilizia locale.

Art.20 - Disciplina degli interventi in zone di rilevante interesse ambientale

La disciplina del presente articolo si riferisce agli interventi da attuarsi in zone caratterizzate da situazioni ambientali e geo-morfologiche particolari.

1. Versanti franosi o soggetti ad erosione

Sui versanti dove non siano già preesistenti opere di contenimento del terreno (fasce) esposti a rischio di frana o comunque sui quali si ritenga necessario intervenire con opere di consolidamento causa instabilità del versante, si prescrivono tecniche di ingegneria naturalistica quali:

a) Semina a tappeto, che può essere a spaglio (semi più concime) o idrosemina (seme, concime, materiale di impasto, collante e acqua). Sui pendii più ripidi e/o instabili può essere fissata in aggiunta una rete di juta. La composizione del miscuglio deve essere adeguata al tipo di terreno, alle condizioni climatiche, all'altitudine e ad altre condizioni stagionali.

b) Piantagione su pendio. Deve essere preceduta dalla fase della semina a tappeto. Le essenze preferibili sono le latifoglie a capacità polinifera.

c) Gradonata viva. Viene eseguita praticando sul versante una serie di tagli ad L orizzontali con leggera contropendenza, dove vengono collocate talee di specie arbustive opportune.

d) Palificata viva di sostegno.

e) Muro a secco rinverdito.

f) Terra rinforzata.

2. Terrazzamenti

Una parte considerevole del territorio comunale risulta sistemato a terrazze. Tale sistemazione dei suoli, dal punto di vista geo-morfologico e idrologico, rappresenta un vero e proprio "sistema" di strutturazione del territorio, e in questo senso va inteso quindi come un sistema di salvaguardia ambientale. Infatti si tratta di un sistema tanto più efficace quanto più mantenuto in condizioni di buona manutenzione.

Pertanto, nel caso di interventi su fasce esistenti o nel caso di realizzazione di nuovi terrazzamenti, vanno tenute presenti le seguenti regole costruttive.

Le terrazze devono essere sostenute da muri altamente permeabili all'acqua, quindi filtranti. La tecnica costruttiva ottimale è quella in "pietra a secco", in subordine pietra e malta con dotazione estremamente densa di aperture e fori appositi.

I muri devono essere dotati di ampio vespaio drenate a ridosso del paramento interno, a tergo, di spessore conveniente, per la massima estensione possibile.

In casi del tutto eccezionali, o per sistemazioni parziali o specifiche, possono essere ammessi rinforzi in calcestruzzo o in calcestruzzo armato, con rivestimento di pietra "faccia a vista" con stuccatura in malta.

Nella realizzazione di muri a secco, dei muri in pietra e malta, dei rivestimenti dei muri in calcestruzzo, si devono utilizzare litotipi locali.

CAPO IV**TERZO LIVELLO****UNITA' INSEDIATIVE****Art.21- Unità insediative: definizione e individuazione**

Sono definiti **ambiti insediati** quelle porzioni di territorio sulle quali prevalgono le funzioni residenziali o produttive stabili. Essi sono costituiti da nuclei, tessuti compatti e tessuti radi.

Sono altresì definiti **ambiti agricoli** gli insediamenti di carattere sparso e gli ambiti definibili generalmente a vocazione agricola produttiva, connessi alla conduzione agraria dei fondi, o quelli dove comunque l'immagine rurale è ancora nettamente prevalente.

Costituiscono elementi caratterizzanti in senso paesistico gli ambiti insediati e gli ambiti agricoli, le strutture insediative (sia a livello di organizzazione urbanistica che a livello di impianto edilizio), la rete dei percorsi, le aree di pertinenza relative alla residenza, gli spazi pubblici e di relazione, eventualmente tesi a configurare polarità territoriali.

L'insieme di questi elementi e le relazioni che li legano, concorrono ad individuare e definire le regole dei diversi livelli di organizzazione del territorio.

Per il territorio di Stella, gli **ambiti agricoli** sono suddivisi, a seconda dei livelli di modificabilità paesistica configurabili, in:

- * aree A – PA: di produzione agricola di tipo tradizionale
- * aree TPA-A: di presidio ambientale di tipo agricolo
- * aree TPA – SA: di presidio ambientale di tipo agro-silvo-pastorale
- * aree TNI: non insediabili

Gli **ambiti insediati (nuclei)** (AC-S) sono invece suddivisi in:

- * insediamenti di fondovalle
- * insediamenti di mezzacosta
- * insediamenti di crinale:

Sono stati, inoltre individuati:

- * Manufatti emergenti (AC – ME)

Alla precedente suddivisione paesistica corrisponde la zonizzazione urbanistica del territorio comunale, tesa ad individuare porzioni territoriali omogenee sia dal punto di vista urbanistico che dal punto di vista paesistico.

La corrispondenza tra le due suddivisioni funziona da interfaccia tra le due discipline, urbanistica e paesistica.

Art.22- Disciplina delle aree agricole di tipo tradizionale (A – PA)

La disciplina paesistica di livello puntuale indica, per questo ambito, un indirizzo normativo generale di salvaguardia e rafforzamento della vocazione agricola.

Vengono inoltre prescritte le seguenti indicazioni:

- nelle zone agricole gli interventi sulla viabilità di armatura dell'appoderamento agricolo, sia essa comunale, vicinale o interpodereale, sono consentiti a condizione che non venga intaccata la compiutezza delle linee di impianto e l'equilibrio ambientale raggiunti.

- l'integrazione all'armatura dei percorsi esistenti é comunque preordinata alla creazione di assi di impianto che ricalchino per quanto possibile i limiti dei frazionamenti agricoli esistenti e che siano rispettosi della scansione dei punti di polarizzazione territoriale (nuclei esistenti, percorsi matrice, fasce terrazzate).

- le nuove edificazioni residenziali devono essere integrate con la struttura territoriale insediativa così come storicamente conformatasi ed impostate sui percorsi esistenti. Gli interventi edilizi dovranno conformarsi all'andamento orografico, ai caratteri morfologici e tipologici riconoscibili nel contesto architettonico e ambientale locale.

- è favorita la formazione di inserimenti a nucleo, con possibilità di realizzare la costruzione sul confine del lotto al fine di limitare il consumo di risorse ambientali, costituite dall'alto valore del sistema agricolo a fasce terrazzate. Si prescrive, inoltre, la salvaguardia e la riqualificazione dei sistemi di terrazzamento in pietra a faccia a vista, secondo la tradizione storica dei luoghi.

- si prescrive la conservazione delle colture locali tradizionali e in particolare di quella dell'olivo.

- è ammessa la realizzazione di nuove strade (con sezione max. di 2.50 m) nel rispetto delle caratteristiche morfologiche del luogo e con pavimentazioni in materiali e colori che rispettino il repertorio locale assicurando un corretto inserimento ambientale.

Art.23- Aree TPA-A: di presidio ambientale di tipo agricolo e aree TPA-SA: di presidio ambientale di tipo agro-silvo-pastorale

Gli ambiti di cui al presente articolo riguardano in particolar modo le aree a cornice dei centri storici e presentano le caratteristiche dei territori a bassa intensità di coltivazione, intensità che si traduce in una certa diffusione di costruzioni residenziali e di servizio alla produzione agricola, in un livello di trasformazione della morfologia dei suoli che, seppur non raggiunga quella riscontrabile in ambiti agricoli più propriamente produttivi, è comunque significativa testimonianza di un modo di condurre l'agricoltura di tipo tradizionale.

Sono presenti in questi ambiti una certa quantità di sistemazioni dei fondi connesse alla coltivazione degli stessi, quali terrazzamenti, canali irrigui, annessi agricoli, impianti di raccolta e captazione delle acque meteoriche.

Vaste porzioni sono destinate all'agricoltura estensiva, alla silvicoltura, al prato – pascolo, alla zootecnia e al bosco in cui, oltre alle attività agricole connesse a queste funzioni sono consentite esclusivamente l'abitazione in loco ed eventuali annessi agricoli funzionali alla razionale conduzione agricola dei fondi.

Obiettivo della disciplina è far sì che le trasformazioni morfologiche dei suoli non superino un'intensità incompatibile col carattere proprio di questi tessuti agricoli. In particolare, non deve venire modificato il rapporto esistente tra maglia dei tessuti poderali e aree coltivate, intervenendo solo in situazioni puntuali.

Sono consentite pertanto densità volumetriche maggiori rispetto all'esistente, ma nell'ottica di riaccorpamento dei volumi esistenti, al fine di ridurre al minimo lo sviluppo di nuove maglie infrastrutturali (viabilità e urbanizzazioni a rete) e favorire altresì la massima estensione possibile delle porzioni di territorio coltivate.

Gli interventi in tali ambiti devono essere finalizzati a far sì che le edificazioni e le trasformazioni morfologiche dei suoli non superino un'intensità incompatibile con le potenzialità proprie del tessuto agricolo, che si esprimono con la presenza di una maglia più o meno sviluppata di percorsi interpoderali e in precisi rapporti tra i sedimi edificati e le aree coltivate.

Pertanto, sia pure con densità volumetriche maggiori rispetto ai casi contemplati nell'articolo precedente, gli interventi in parola devono privilegiare come localizzazione le aree oggi in stato di abbandono, attestarsi per quanto possibile sui percorsi che strutturano l'appoderamento agricolo (seguendo gli esempi di lettura territoriale contenuti nella relazione della disciplina paesistica di livello puntuale) e devono tenere conto di eventuali costruzioni preesistenti mettendosi in sistema con esse, senza con questo alterare l'orditura dei lotti coltivati e obliterare i siti e i manufatti che rappresentano le nodalità e le polarità ancora presenti.

Per quanto attiene l'appoderamento agricolo, la disciplina di quegli aspetti dell'attività agricola che ne comportano la modifica (intervenendo sui percorsi e sugli spazi agricoli in senso stretto) prevede il minimo impatto possibile sul paesaggio agrario.

Pertanto gli interventi sulla viabilità di armatura dell'appoderamento agricolo, sono consentiti a condizione che non venga intaccata la compiutezza delle linee di impianto e l'equilibrio ambientale raggiunti e non venga modificata sostanzialmente la scansione dei punti di polarizzazione.

L'integrazione di tale armatura é comunque preordinata alla creazione di assi di impianto che ricalchino per quanto possibile i limiti dei frazionamenti agricoli esistenti, che siano tali da consentire la concentrazione delle nuove possibili edificazioni rurali in aggregati autonomi, lasciando quindi vaste parti del territorio alla sola conduzione dei fondi ed evitando la diffusione casuale e generalizzata di case agricole. Detti aggregati vanno di norma localizzati in aree spazialmente circoscritte e servite da una rete di urbanizzazioni primarie sufficientemente articolata e sviluppata.

E' pertanto favorita la formazione di inserimenti a nucleo, con possibilità di realizzare la costruzione sul confine del lotto al fine di limitare il consumo di risorse ambientali, costituite dall'alto valore del sistema agricolo a fasce terrazzate.

Art. 24 – Territori non insediabili

Sono le zone completamente inedificate, ed in massima parte boscate, di cui alla classificazione ANI CE del P.T.C.P., comprendono due porzioni del territorio comunale, a nord-est ed ovest, rispettivamente ricadenti nell'ambito dell'istituto Parco del Monte Beigua e dell'istituendo Parco dell'Adelasia.

In tali zone sono pertanto ammessi esclusivamente interventi volti alla conservazione e valorizzazione dell'ambiente, alla sua fruizione organizzata, al sostegno delle attività agro-pastorali.

La fruizione turistica delle aree che ricadono all'interno degli ambiti naturalistici dovrà essere programmata secondo previsioni di sviluppo organiche e complessive che potranno essere raggiunte attraverso la localizzazione di strutture di servizio in punti strategici.

Sono ammessi interventi di rinaturalizzazione e di protezione e miglioramento ambientale: tutela argini e fondo dei torrenti, rimboschimento in aree percorse dal fuoco, consolidamento dei versanti tramite accurati studi e proposte d'ingegneria naturalistica propri per la specificità del territorio

Questi spazi potranno anche essere dotati di arredi discreti (che si inseriscano armoniosamente rispetto alle caratteristiche rurali e naturali) collegati con percorsi pedonali e ciclabili, tra loro ed alle infrastrutture delle aree urbanizzate della viabilità e dei parcheggi.

Gli interventi dovranno rispettare i caratteri tipologico-insediativi dell'ambito, ricercando gli elementi di riferimento negli aspetti relativi al rapporto edificio/lotto/percorso, al rapporto impianto distributivo/sistema

strutturale/forma-volume risultante, al rapporto sistema strutturale/materiali costruttivi, nonché in quelli relativi ai caratteri architettonico-formali propri del contesto di riferimento (allineamenti, forma e dimensioni delle aperture, materiali ed elementi di finitura e di dettaglio, sistemazioni esterne).

Gli interventi dovranno tutelare gli elementi di valore paesistico ambientale, geomorfologico e vegetazionale.

In particolare l'attacco al suolo degli ampliamenti delle costruzioni esistenti non dovrà alterarne i profili naturali.

Art.25 - Ambiti insediati

Gli ambiti insediati comprendono tessuti e nuclei dove prevalente è la funzione residenziale.

Gli ambiti insediati comprendono i nuclei di formazione storica, i tessuti compatti sviluppatasi in epoche diverse, nonché i tessuti radi interclusi tra le zone a più alta densità edilizia e le zone agricole.

L'obiettivo generale della disciplina è quello del mantenimento delle caratteristiche residenziali e insediate di queste aree, con potenziamento dei servizi.

La norma tende inoltre a conseguire un più definito assetto urbanistico in termini di paesaggio urbano, intervenendo, anche per singoli episodi, sulla tipologia dei manufatti edilizi laddove essi presentano segni di incongruenza tipologica, sulla sistemazione delle aree esterne, sul disegno della viabilità, anche minore.

Art.26 - Nuclei

Gli insediamenti di cui al presente punto coincidono con i nuclei abitati frazionali di più antica formazione e con i relativi spazi di cornice paesistica. Nei nuclei di formazione storica è leggibile uno schema definito di aggregazione degli edifici riconoscibile ora in impianti lineari, ora in impianti polarizzati. La maggior parte degli edifici presenta una sostanziale omogeneità di caratteri; essa è tale da attribuire agli insediamenti una precisa identità paesistica.

Pertanto, in considerazione del carattere storicamente consolidato di queste zone, gli interventi ammissibili sull'esistente non devono produrre alcuna modificazione degli schemi di aggregazione e non devono comportare alterazioni sostanziali dei caratteri del tessuto edilizio che concorrono a definire l'identità del paesaggio urbano.

Sono dunque ammessi quegli interventi volti a conservare l'edificio in rapporto alla sua posizione nel lotto di pertinenza e al suo allineamento rispetto ai percorsi sui quali si attesta, nonché al suo modo di relazionarsi agli edifici contermini e agli spazi polarizzanti. Ciò dovrà avvenire anche attraverso lo studio dei processi di formazione storica degli insediamenti, a seconda che essi siano di impianto lineare (dove in tali casi vanno privilegiati gli elementi strutturanti l'impianto urbanistico: tipologie edilizie, disposizione rispetto

ai percorsi matrice, affacci su spazi pubblici, rapporti con aree private di pertinenza, altezze, distanze, materiali, elementi e caratteristiche architettoniche salienti -es.: coperture, cornicioni, bucatore, zocolature, ecc.-), a nucleo compatto o di impianto omogeneo indifferenziato.

Si prescrive la salvaguardia dei caratteri morfologici dell'insediamento storico stratificato mediante il riconoscimento e la conservazione degli elementi caratterizzanti quali il profilo, la massa del costruito, il rapporto pieno-vuoto tra costruito e spazi aperti, le regole di aggregazione, la struttura urbana connotante l'insediamento.

Le eventuali porzioni di tessuto edilizio che non siano conformate in coerenza con lo schema di aggregazione dell'insediamento possono essere trasformate ai fini della loro omogeneizzazione rispetto al contesto, con interventi di ristrutturazione edilizia o anche con interventi di sostituzione edilizia, se ammessi dalla disciplina urbanistica del presente P.U.C.

Art. 27 - Tessuti: livelli di modificabilità conseguibili

L'obiettivo della disciplina paesistica per quanto concerne gli insediamenti caratterizzati da tessuti urbani di una certa compattezza e densità é quello di conseguire un maggior livello di coerenza urbanistica e ambientale complessiva, attraverso una serie di azioni che si possono così sintetizzare:

- adeguamento dell'insediamento a migliori standard di urbanizzazione sia primaria che secondaria;
- ricomposizione e ricucitura del tessuto edilizio o attraverso l'inserimento di servizi pubblici o attraverso una moderata densificazione;
- ricomposizione tipologica attraverso l'adeguamento dei fabbricati esistenti a tipologie per quanto possibile unitarie e/o la sostituzione di edifici incongrui;
- miglioramento dell'accessibilità e incremento degli spazi di sosta.

Per quanto riguarda i tessuti urbani radi, l'obiettivo della disciplina paesistica é quello di migliorare il livello dei servizi e l'immagine dei tessuti esistenti, pur mantenendo il caratteri rado dell'edificazione in tali zone.

A tal fine sono consentiti:

- interventi di ricomposizione tipologica di singoli manufatti già esistenti (traslazioni di volumetrie esistenti, accorpamenti, allineamenti);
- interventi sulla maglia infrastrutturale intesi, oltre che come adeguamento a migliori standard di fruizione, anche come occasione di ricucitura del tessuto esistenti;
- interventi di sostituzione edilizia laddove si sia in presenza di edifici incongrui.
- ricomposizione e ricucitura del tessuto edilizio o attraverso l'inserimento di servizi pubblici o attraverso una moderata densificazione;

Art. 28 - Area di trasformazione del territorio a carattere produttivo

Le zone oggetto del presente articolo sono caratterizzate da previsioni di intervento che non rispondono alle regole insediative tradizionali e che sono organizzate con prevalente attenzione alle esigenze funzionali connesse alla produzione o alla distribuzione di beni e servizi. Tutto ciò dà luogo a problemi di inserimento ambientale derivanti dall'occupazione di ampi spazi, dagli elevati rapporti di copertura necessari, dai piazzali di manovra e dai parcheggi operativi, dall'inevitabile sovradimensionamento della viabilità di servizio.

Si prescrive, pertanto, la riqualificazione urbanistica e funzionale degli insediamenti esistenti caratterizzati da aree produttive e/o commerciali esistenti e a funzioni miste (imprese di piccole e medie dimensioni) del tipo a servizio.

Gli interventi in tali zone devono essere finalizzati a limitare l'impatto ambientale connesso per definizione alla realizzazione di insediamenti produttivi, prestando particolare attenzione, oltre all'arredo degli spazi liberi di pertinenza dei complessi e all'articolazione degli involucri edilizi, alla definizione di tessuti ordinati a regole non preordinate alla sola osservanza di prescrizioni meramente regolamentari in ordine a distanze ed altezze.

Pertanto gli interventi dovranno darsi carico di rinfoltire la vegetazione, specie in prossimità ad eventuali corsi d'acqua, di dotare i parcheggi pertinenziali di adeguate alberature, di provvedere a fornire un minimo di arredo vegetale alle aree a margine della viabilità di servizio.

Gli interventi di nuova costruzione (o ristrutturazione urbanistica) devono mirare a costituire tessuti organizzati sulla base di moduli insediativi che non riproducano acriticamente la forma dei lotti di proprietà, ma siano informati a precisi rapporti geometrici tali da consentire la realizzazione, da una parte, di fabbricati proporzionati tra di loro e, dall'altra, un ordinato sistema di accessibilità agli stessi.

La progettazione dei manufatti produttivi dovrà essere eseguita avendo tra gli scopi prioritari la realizzazione di fabbricati che, seppur aderenti a tipologie diverse dalle usuali, in ragione delle specifiche funzionalità ad esse attribuite, siano in grado di porsi correttamente in relazione agli altri manufatti presenti sul territorio e risultanti dall'evoluzione locale del linguaggio architettonico di origine storica.

Tale finalità può essere ottenuta attraverso l'adeguamento ai seguenti principi (la cui elencazione ha scopo esemplificativo e può essere ampliata / modificata di volta in volta a seconda del contesto):

- predisporre una progettazione unitaria dell'intervento, evitando la realizzazione di manufatti diversi tra loro per consistenza volumetrica, tipologia, impiego di materiali;
- utilizzare, per quanto possibile, tipologie e tecnologie costruttive tradizionali, in modo che i modelli architettonici tradizionali possano venire a costituire elementi caratterizzanti e qualificanti;
- individuare dei moduli compositivi (sia planimetrici che in alzato) che siano di guida per l'intero intervento;

- studiare la disposizione dei corpi di fabbrica sul terreno in modo da seguire eventuali “segni” già presenti sul territorio (assi viari minori, terrazzamenti, suddivisioni di spazi verdi, ecc.);
- evitare l’inserimento di corpi edilizi incongrui sia dimensionalmente, che tipologicamente;
- realizzare eventuali impianti speciali (es.: silos, impianti tecnici, cisterne e simili) nelle posizioni più defilate possibili rispetto alle visuali che incrociano gli assi viari principali, provvedendo in ogni caso ad opportune schermature con l’impianto di idonee essenze vegetali;
- progettare unitariamente il sistema delle coperture, evitando, per quanto possibile, l’impiego di tecnologie prefabbricate incongrue col contesto (es.: coperture ribassate di capannoni);
- realizzare gli spazi aperti di servizio (parcheggi, viabilità, aree scoperte libere) impiegando tecnologie unitarie per l’intero intervento e utilizzando un linguaggio omogeneo: materiali di pavimentazione, pezzature, modalità di posa, il tutto tendente a definire una gamma di compatibilità armoniche.

Art. 29 - Disciplina degli interventi realizzabili nelle zone a servizi

Gli spazi per i servizi pubblici o privati sono componenti essenziali dei tessuti insediati o da insediare e devono quindi fare riferimento agli obiettivi e agli indirizzi conseguenti ad un riordino e ridisegno dell’insediamento nel suo complesso.

La funzione speciale di tali spazi richiede la definizione di precisi principi di inserimento paesistico. Tali principi comportano in primo luogo, per quei servizi che prevedono la costruzione di edifici specialistici, la necessità di rendere coerente la funzione degli edifici con l’ubicazione e la risoluzione degli spazi da essi occupati, nel senso di far sì che gli stessi risultino polarità rispetto al tessuto al quale appartengono.

Pertanto l’esigenza sopra rappresentata deve tradursi nel rafforzare, in primo luogo, il ruolo di cerniera dei servizi già esistenti, modificando se possibile e ove necessario il tessuto edilizio in termini conseguenti, e nell’attribuire, in secondo luogo, il significato di effettiva polarità di tessuto per i servizi da realizzare, assegnando, di norma, nel contesto dei nuovi insediamenti, proprio a tali servizi le ubicazioni più adatte, in rapporto alla viabilità di quartiere e alle linee di impianto urbano, a perseguire l’obiettivo prefissato.

Art. 30 - Disciplina delle emergenze storico-architettoniche

Le emergenze architettoniche si identificano con gli edifici monumentali e di valore storico che sorgono in posizione isolata e dominante o che presentano una sagoma edilizia di particolare imponenza, per cui costituiscono punti di riferimento essenziale del paesaggio urbano o agrario.

L’obiettivo della presente disciplina é di impedire che vengano posti ostacoli alla percezione visiva delle emergenze architettoniche individuate cartograficamente e quindi che venga sminuito il ruolo di riferimento territoriale proprio di tali emergenze.

Pertanto i manufatti di qualsiasi natura realizzabili a norma della disciplina urbanistica del P.U.C., in prossimità di dette emergenze, non devono sovrapporsi all'immagine degli edifici da tutelare. A tale scopo la quota del più alto punto di tali manufatti in progetto non può in ogni caso superare quella del piano di spicco dell'emergenza architettonica e deve essere puntualmente determinata sulla base di specifiche sezioni territoriali comprendenti l'area di pertinenza dell'emergenza architettonica, l'area interessata dal nuovo manufatto e uno spazio ad esse circostante sufficientemente esteso. In particolare vanno salvaguardate le vedute dei manufatti emergenti dalla rete viaria principale, quindi sono soggette alla presente disciplina quelle aree ricadenti all'interno del cono ottico avente come vertice il sito dell'emergenza e come base il tratto o i tratti di strada da cui esso è percepibile.

Spesso le emergenze storico-architettoniche sono localizzate in siti panoramici o costituiscono esse stesse elementi peculiari del paesaggio e quindi il loro rilievo paesistico è di maggiore importanza.

In questi casi, i siti panoramici costituiscono punti di riferimento importanti per la loro capacità di essere visti e di consentire vedute panoramiche su vaste porzioni di territorio e ciò anche a prescindere dal loro grado di compromissione ambientale.

Pertanto la più appropriata disciplina che ad essi può essere riferita è quella che comporta l'osservanza di regole tese ad impedire che le trasformazioni edilizie occludano i coni visuali ancora liberi e all'esclusione di interventi edificatori di rilievo alteranti l'immagine attuale, fondamentalmente "naturale".