Provincia di Savona

COMUNE DI BORGHETTO S.S.



Piano Urbanistico Comunale

Progetto definitivo

Il Responsabile del Servizio Urbanistica
geom. Sergio Guarisco

Il Sindaco
Giancarlo CANEPA

estensori:

responsabile progettazione
arch. PierGiorgio CASTELLARI

via Nazario Sauro 4/5a, 17100 Savona
tel 019 804597 - fax 019 8486939
e-mail archet@archet.it

Firmato digitalmente da
PIER GIORGIO CASTELLARI
O = Ordine degli Architetti di Savona/92006170093
SerialNumber = IT:CSTPGR47R03A145C
C = IT

geol. Carlo CIVELLI

agron. Carlo PARODI

consulenza legale avv. Paolo GAGGERO

collaboratori:
arch. jr. Sonja DANIA

oggetto:

CAPO V

Norme Paesistiche di Livello Puntuale

Disciplina paesistica di livello puntuale (artt. 28 c. 2 lett. d e 29 c. 2 lett.c)

data luglio 2019

cod.	004008	percorso file: ARCHET\004-008-comune di Borghetto SS\definitivo\consegne\PUC 2019.dwg	redatto	corretto	approvato
rev1	24-7-2019	motivo revisione per controd. osserv. Regione e Privati a PUC 2010	Dania	Castellari	Castellari
rev2		motivo			
rev3		motivo			

NORME PAESISTICHE DI LIVELLO PUNTUALE

ART.1 PREMESSA

La disciplina paesistica di livello puntuale del P.T.C.P., è costituita:

a) dalle analisi contenute nella descrizione fondativa (cap. b "Gli aspetti insediativi: Processi storici di formazione delle organizzazioni territoriali insediative in atto e prevalenti caratteri di identità, storici e attuali dei luoghi") e dai relativi elaborati grafici. (tavv. A8-A16). Tali analisi hanno condotto alla individuazione, all'interno dell'organismo territoriale elementare in cui ricade il Comune di Borghetto, delle unità insediative, dei tessuti e dei tipi edilizi da assumere come riferimento per i nuovi interventi;
b) dalle presenti norme paesistiche aventi valore generale per tutto il territorio comunale;
c) dalle indicazioni paesisitiche contenute all'interno delle norme di conformità e di congruenza relative a specifici ambiti o distretti che integrano e specificano i contenuti delle presenti norme.

ART.2 CRITERI GENERALI PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI.

La Disciplina Paesistica di Livello Puntuale degli ambiti di conservazione/riqualificazione e dei distretti di trasformazione del Piano è articolata in due livelli: uno di carattere generale costituito dalle presenti norme; uno di carattere specifico definito nelle schede d'ambito o in quelle dei distretti di trasformazione.

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

La normativa ambientale da osservarsi per tutti gli interventi ammessi persegue le finalità di un corretto inserimento nel contesto degli interventi sull'esistente e quelli di nuova edificazione mediante il rispetto dei caratteri naturali, tipologici e insediativi.

La rispondenza alle Norme Paesistiche di seguito definite costituisce elemento imprescindibile per l'ammissibilità di ogni intervento nell'ambito del P.U.C..

Ogni intervento comportante nuove costruzioni o modificazioni su edifici esistenti e/o spazi aperti, dovrà essere conforme con i caratteri definiti nei successivi articoli.

La disciplina di livello puntuale del P.T.C.P. trova esplicitazione sia all'interno del seguente articolato sia nelle specificazioni più dettagliate delle singole schede norma relative sia agli ambiti di conservazione sia ai distretti di trasformazione che fanno parte integrante della disciplina stessa.

2.1 Rapporto Intervento-Paesaggio.

Ogni intervento dovrà relazionarsi con il contesto in cui è inserito e garantire il maggior rispetto possibile dei valori paesaggistici con particolare riferimento a quelli posti in evidenza nella specifica unità insediativa individuata nella descrizione fondativa.

La progettazione dovrà pertanto contenere documentazione grafica e/o descrittiva dell'analisi dello stato di fatto volta a definire l'estensione del contesto territoriale che deve essere caso per caso considerato per:

- ottenere indicazioni sui caratteri tipologici e linguistici da assumere come riferimento,
- valutare le interferenze con le visuali panoramiche e con i valori paesistici,
- evidenziare le connessioni funzionali e fisiche con l'intorno immediato.

Ogni scelta progettuale dovrà quindi fornire adeguata giustificazione delle soluzioni adottate per garantire il miglior rapporto intervento-paesaggio ove queste non siano espressamente indicate e richieste nelle schede normative specifiche per ciascuna zona.

Negli articoli seguenti sono riportate le principali specifiche indicazioni da seguire nella progettazione al fine di salvaguardare le valenze più significative del paesaggio.

2.2 Rapporto Intervento Suolo.

Il rapporto intervento-suolo deve tenere conto delle seguenti indicazioni:

2.2.1 Posizionamento planoaltimetrico degli edifici

Il posizionamento planimetrico degli edifici nel rapporto con il lotto fondiario è definito nella scheda normativa di ciascuna zona in coerenza con le indicazioni provenienti dallo studio delle unità insediative e dei tessuti edilizi; in generale ove non puntualmente specificato, come per gli interventi di nuova costruzione ricadenti in zone TPA e APA, corrispondenti a zone IS-MA ed ANI-MA del PTCP, il posizionamento all'interno del lotto fondiario dovrà rispondere a criteri di minor alterazione possibile dell'andamento del terreno originario. Se in terreno acclive, gli edifici dovranno disporsi secondo l'andamento delle curve di livello, adagiandosi su eventuali gradonature o terrazzamenti esistenti. I progetti dovranno sempre contenere elaborati con l'indicazione della linea del terreno originario al fine di consentire la corretta valutazione del rapporto edificio-suolo.

2.2.2 Uso e caratteristiche degli spazi edificati a contatto col terreno

<u>All'interno dei TPA e delle APA</u>

Per la realizzazione di box auto o di magazzini a piano interrato, seminterrato o terreno, si dovranno osservare le seguenti indicazioni:

- i varchi di accesso ai box o ai magazzini suddetti, per forma, dimensione, e tipologia dei serramenti, dovranno integrarsi in modo armonico e proporzionato con il disegno dei prospetti dell'edificio;
- al fine di contenere l'impatto sulla struttura geomorfologica dei luoghi, i locali interrati o seminterrati non possono avere superficie maggiore di quella risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del solido geometrico dell'edificio fuori terra emergente dal suolo; per ogni edificio non può essere realizzato più di un piano interrato o seminterrato.

Per gli interventi di nuova costruzione ricadenti negli ambiti RS, e CR e nei DTR corrispondenti a zone TU ed ID-CO del P.T.C.P.

La quota di calpestio del primo solaio agibile dovrà risultare adeguatamente rapportata rispetto alla quota del terreno sistemato circostante; qualora gli edifici abbiano destinazione residenziale anche al piano terreno, la quota di calpestio del primo solaio abitabile potrà risultare sopraelevata rispetto alla quota del terreno sistemato circostante; Le superfici dei locali interrati o seminterrati potranno essere destinate esclusivamente a cantine e/o parcheggi pertinenziali o non pertinenziali ai sensi dell' art. 5 L.R. 25/95. In generale i locali interrati o seminterrati non possono avere superficie maggiore di quella risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del solido geometrico dell'edificio fuori terra emergente dal suolo. Solo fine di poter reperire adeguati standard per parcheggi, sono ammessi locali interrati di superficie maggiore e di più piani interrati

2.2.3 Sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici

Le sistemazioni esterne all'edificio incidono fortemente nel determinare il rapporto che l'intero intervento progettuale stabilisce con il suolo e contribuiscono ad armonizzarne l'inserimento nel contesto.

Muri di contenimento

In generale per tutto il territorio comunale i muri di contenimento (o altre opere di contenimento del terreno) non possono avere altezza (H) superiore a m. 2,00 per pendenze del terreno sino al 20%; per pendenze superiori detta altezza si determina sommando m. 1,50 a 2,5 volte la pendenza del terreno: H = 1,5 + 2,5 x p. [es. con muro in terreno a pendenza 30% (p=0,3) si avrà: 1,5+2,5x0,3 = 2,25].

I muri di contenimento devono essere realizzati in pietra a spacco o in calcestruzzo armato rivestiti da contromuro in pietra. I conci in pietra devono essere posti in opera secondo le regoli tradizionali della muratura a secco, col lato maggiore disposto orizzontalmente; non devono essere evidenziati i giunti in malta. La muratura può essere finita a intonaco costituito prevalentemente a base di malte di calce e dunque ultimato in arenino alla genovese con finitura a frattazzo.

Scale e rampe esterne

Le scale esterne devono essere aderenti ad un lato dell'edificio. In ogni caso devono essere realizzate con struttura di tipo murario e a parapetti pieni. Non sono ammessi elementi a sbalzo.

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

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

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

Pavimentazioni e sistemazioni esterne

I materiali utilizzabili per i rivestimenti , le lastricature e la ultimazione delle sistemazioni esterne devono essere: ardesia, arenaria, cotto (mattonato), piastrelle di cemento, ciottoli, terreno naturale. I parapetti di scale esterne e terrazzi dovranno essere in muratura intonacati ed eventualmente protetti con lastre di ardesia, marmo o arenaria. Non sono consentiti parapetti in cemento prefabbricati traforati.

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

Non sono consentite pavimentazioni esterne in ceramica e grès, ma esclusivamente in materiale lapideo naturale.

Pergolati e tettoie esterne

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

Logge e porticati

I porticati non possono avere più di due campate consecutive sullo stesso lato e, complessivamente uno sviluppo non superiore a m. 10.

Nel caso di porticati con elementi ad arco la larghezza dell'arco non può superare i 3/2 dell'altezza. In ogni caso la sezione del pilastro su cui poggia l'elemento ad arco non può avere lati inferiori a cm. 60. I porticati e le logge ad arco devono essere sormontati da coperture a terrazzo praticabile o da un vano abitato. Non sono consentiti porticati e logge ad arco sormontate da coperture a falde.

2.3 Rapporto intervento strada (accessi).

L'apertura di nuove strade carrabili e/o pedonali e l'adeguamento di strade esistenti sono indicati nelle tavole della struttura del piano e nelle schede normative. Ove non puntualmente specificato, ai fini di un adeguato inserimento paesaggistico per la nuova viabilità per la realizzazione degli interventi edilizi

previsti dal P.U.C. (strade di impianto edilizio classificabili come strade di tipo "F" ai sensi del D.lgs. 285/92), o per la modifica di quella esistente, devono essere osservate le seguenti indicazioni

2.3.1 Caratteristiche dei tracciati viari

La realizzazione di tracciati viari e allacci, dovrà darsi carico di un corretto inserimento ambientale, prevedendo tracciati aderenti alla conformazione morfologica dei luoghi, adeguata sistemazione dei bordi con siepi, recinzioni con piante rampicanti e alberature tipiche dei luoghi, movimenti di terra contenuti in modo da richiedere sostegni che non oltrepassino le dimensioni delle fasce circostanti, con muri di contenimento in pietra a faccia a vista. In particolare, il tracciato viario su terreni acclivi dovrà essere il più aderente possibile alle curve di livello, appoggiandosi, ove possibile, ai terrazzamenti esistenti.

Tutti i tratti dovranno essere muniti di attrezzatura idonea alla raccolta e convogliamento delle acque piovane sino al più vicino rivo naturale o fognatura per acque bianche.

In ogni caso non sono ammissibili interventi parziali e che, comunque, per il loro stato, provochino danni ecologici e paesistici all'ambiente circostante.

Le nuove strade non potranno interrompere la viabilità esistente, anche pedonale, con la quale dovranno essere accuratamente raccordate

La larghezza minima della carreggiata delle strade carrabili non potrà essere inferiore a metri 5, riducibili a metri 3 nel caso di senso unico di marcia. Con esclusione dei TPA e delle APA, ogni strada dovrà essere dotata almeno da un lato di un marciapiede di larghezza non inferiore a 1,5 m. Qualora ne sia dimostrata l'impossibilità di realizzazione tale dimensione potrà essere ridotta a 1,2 m. Per le strade relative alle costruzioni negli ambiti TPA ricadenti in ANI-MA, la larghezza della carreggiata non potrà essere superiore a 3 m. e dovranno essere previste piazzole di passaggio in numero adeguato; il fondo dovrà essere ricoperto di materiale permeabile e la pendenza massima del 12%. I muri di contenimento dovranno avere altezze ricavate dalla formula di cui al precedente articolo. Le strade interpoderali ad esclusivo interesse dei fondi agricoli esistenti, le strade forestali e tagliafuoco possono essere realizzate negli ambiti TPA e TNI ricadenti in ANI-MA, dovranno avere larghezza non superiore a m. 3 e dovranno essere esclusivamente di tipo "bianco". I muri di contenimento dovranno avere caratteristiche indicate al precedente articolo. Per le strade forestali e per i viali tagliafuoco vale quanto previsto dalla L.R. 4/99 (art. 14)

2.3.2 Accessi ad abitazioni e box

Gli accessi alle nuove edificazioni dovranno diramarsi dalla viabilità di impianto edilizio evitando quelli derivati direttamente dalla viabilità principale, fatte salve diverse indicazioni contenute nelle schede normative.

Le rampe di accesso ai box non possono avere uno sviluppo superiore a m. 20, larghezza superiore a m. 3,00 (esclusi eventuali spazi di manovra).

2.3.3 Sistemazioni esterne a contatto con le strade

Recinzioni

Le recinzioni costituiscono quegli elementi delle sistemazioni esterne poste in genere sul limite di proprietà ed in molti casi tra strada e lotto edificato. Pertanto possono avere un forte impatto visivo nell'ambito territoriale in cui sono inserite e contribuire a caratterizzare l'ambito stesso. Dovranno pertanto essere previste negli elaborati progettuali per ed integrarsi ed armonizzarsi con l'intero intervento.

In generale, nelle zone TPA, e APA corrispondenti a zone IS-MA ed ANI-MA del PTCP le recinzioni possono essere costituite da muratura intonacata o, solo se in pietra, a vista, con altezza non superiore a due metri. La sommità potrà essere sagomata a displuvio e non rivestita se non a intonaco.

Recinzioni con reti metalliche potranno essere realizzate solo se completamente nascoste da siepi arbustive costituite da essenze autoctone.

Nelle zone RS, RCo ed nei DTR le recinzioni potranno essere realizzate secondo le indicazioni specifiche contenute nelle singole schede normative.

Insegne e tende

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

Non sono ammesse insegne al neon a illuminazione interna diffusa

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

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

ART.3 LE TIPOLOGIE EDILIZIE

Lo studio dell'assetto insediativo esplicitato all'interno della descrizione fondativa ha condotto all'individuazione dei diversi tipi edilizi presenti sul territorio comunale di Borghetto. Il presente articolo descrive ed individua le tipologie edilizie da assumersi come riferimento sia per i nuovi interventi sia come suggerimento per interventi sull'esistente.

A1 Casa rurale a corpo semplice

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

Numericamente tali tipi non sono molto diffusi sul territorio comunale ma la loro presenza è significativa in quanto costituiscono in primo anello della catena dell'evoluzione tipologica all'esterno del centro storico.

Sono riscontrabili principalmente nelle unità insediative della "Piana del Varatella", della "Piana del Castellaro" e nel territorio delle "alte valli del Casazza, Castellaro, Vigne e Cianastri".

Presentano una forma articolata per aggregazione lineare di cellule elementari a corpo semplice, che deriva dalla giustapposizione di una o più cellule al corpo edilizio originario.

Questi elementi edilizi presentano generalmente un piano terra con funzione di servizio (magazzini, cantine,...) e un piano superiore ad uso abitativo. L'accesso alla parte residenziale avviene mediante una scala esterna.

Rispetto alle rappresentazioni schematiche riportate si possono riscontrare sul territorio ulteriori varianti del tipo base, per quanto attiene al numero delle bucature, alla posizione del corpo scala, alla presenza di cellule monopiano aggregate al fabbricato principale con funzione di magazzino e soprastante terrazzo.

A2 Casa rurale a corpo doppio

Si possono considerare coevi o subito successivi e con le stesse caratteristiche funzionali dei tipi A1 precedentemente descritti.

Tendono alla configurazione a doppia cellula frontale e corpo doppio, per aggregazione di cellule elementari.

Si trovano più frequentemente dove l'acclività ridotta del terreno consente uno sviluppo maggiore della profondità del corpo edilizio, ma anche nelle zone leggermente acclivi (A2b)

In particolare sono riscontrabili nelle unità insediative della "Piana del Varatella" e della "Piana del Castellaro" .

Sono generalmente a due piani con copertura a falde; il corpo scala risulta ancora esterno.

B1, B2 - Tipi isolati monofamiliari legati al podere

Si possono considerare tipi successivi al tipo rurale (A1, A2). Si configurano come elementi isolati monofamiliari presenti generalmente sulla piana.

Il piano terra, dove originariamente trovavano ubicazione i locali di servizio, può essere stato, in epoca recente, adibito ad abitazione o, se collocato nella parte in seguito occupata dal tessuto urbano, adibito a bottega.

Sono riscontrabili principalmente nelle unità insediative della "Piana del Varatella" e nel territorio delle "pendici nord del monte Piccaro".

Nel tipo a doppia cellula e doppio corpo (B1) la scala si sviluppa internamente ad "L" oppure a doppia rampa con accesso da una delle due cellule frontali al piano terra.

Nel tipo a tripla cellula frontale (B2) l'accesso ai piani superiori abitativi è posto, generalmente, al piano terra in corrispondenza dell'asse di simmetria della facciata; il collegamento tra i diversi livelli si effettua con una scala a doppia rampa posta nella cellula posteriore centrale.

Si possono riscontrare sul territorio ulteriori varianti del tipo base, per quanto attiene ad esempio,alla presenza di cellule monopiano aggregate al fabbricato principale con funzione di magazzino e soprastante terrazzo (B1b), oppure derivanti dalla ulteriore giustapposizione di più cellule al corpo edilizio originario (B2b).

B3 - Casa a blocco a pianta quadrangolare

L' organismo edilizio è collocato, generalmente, non a diretto contatto con la rete dei percorsi interpoderali, ma in posizione interna rispetto alla proprietà fondiaria di riferimento.

Gli elementi edilizi che sono alla base di questo filone tipologico sono individuabili in virtù di caratteri peculiari propri. Tra i principali si possono citare:

- l'accentuata prevalenza dei pieni sui vuoti
- la copertura a quattro falde in laterizio con ridotto sporto di gronda
- la pianta quadrangolare

Sono riscontrabili principalmente nelle unità insediative della "Piana del Varatella" e della "Piana del Castellaro"

I due piani che compongono l'organismo edilizio sono generalmente destinati ad uso abitativo salvo la presenza a piano terra in alcuni casi di un locale ad uso magazzino con accesso diretto dall'esterno.

Il tipo presenta un aggregazione di tre cellule frontali con triplo corpo in profondità; in una tale configurazione la cellula centrale viene necessariamente destinata ad ospitare l'elemento di collegamento verticale che si svolge generalmente a doppia rampa.

Il prospetto principale, cioè quello che ospita l'accesso all'organismo edilizio, è simmetrico e generalmente presenta tre aperture per piano. La differenza tra i vari elementi edilizi individuati sul

territorio può riguardare la mancanza di una delle aperture in facciata o la posizione dell'eventuale terrazzo.

Sintesi dei caratteri dell'organismo edilizio (tipo base originario):

materiali:	pesanti (pietrame e mattoni) con rivestimento nei tipi remoti.
struttura:	portante chiudente (muratura portante)
impianto distributivo:	aggregazione bidirezionale

B4 - Tipo isolato monofamiliare recente a doppia cellula

Sono tipi edilizi recenti (primo novecento) privi di riferimenti precisi rispetto alla realtà territoriale nella quale si collocano; non presentano più i locali di servizio a piano terra ma locali ad uso abitativo a testimoniare la rottura del legame con il tessuto poderale. Presentano una configurazione a doppia cellula frontale e a corpo doppio con una scala interna a doppia rampa o ad "L" di collegamento tra i due piani.

Si nota la presenza di balconi su più fronti, generalmente ancora pertinenti alla singola bucatura, e la simmetricità dei prospetti.

In questi elementi si deve riscontrare, inoltre, la perdita di alcuni caratteri costruttivi peculiare dell'area territoriale, come: la prevalenza dei pieni sui vuoti (aperture di dimensione ridotta), la posizione a ridosso della linea di gronda delle aperture dell'ultimo piano, la finitura della copertura con lastre di ardesia (in pietra negli edifici di uso agricolo) ...etc.

Sono riscontrabili principalmente nelle unità insediative della "Piana del Varatella" e della "Piana del Castellaro"

C C1a e C1b - Tipi plurifamiliari a pianta rettangolare e corpo doppio

Si possono considerare quale evoluzione diretta dei tipi B, definiti a blocco, con particolare riferimento al tipo B2.

Il tipo C1a che si può definire "base", presenta, come elemento principale di distinzione rispetto al B2 l'aumento del numero dei piani; il notevole incremento demografico avvenuto nel tempo, e le evoluzioni socio-economiche della città, hanno mutato i caratteri di base cui devono rispondere gli "edifici moderni".

L'edificio monofamiliare si evolve pertanto in un organismo edilizio più complesso, di maggiori dimensioni anche planimetriche, diventando plurifamiliare.

Gli elementi edilizi che sono alla base di questo filone tipologico sono individuabili in virtù di caratteri peculiari propri; tra i principali si possono citare:

- l'incremento del numero dei piani (da 4 a 7)
- l'incremento dei vuoti rispetto ai pieni in facciata
- la variante della copertura piana
- la presenza del piano attico
- l'elemento balcone esteso anche a più bucature
- l'elemento loggia

Il piano terra, generalmente con altezza maggiore rispetto ai piani superiori destinati a residenza, ha destinazione d'uso strettamente relazionata alla posizione che l'edificio assume nel contesto urbano, soprattutto rispetto alla gerarchia dei percorsi.
In particolare, gli organismi edilizi che si affacciano su vie di principale valenza, presentano la generalizzata esistenza di attività commerciali al piano terra, con il conseguente importante scambio di relazioni edificio-percorso.
Diversamente la destinazione d'uso commerciale dei piani terra lascia il posto a box o magazzini. In questo caso ciò ha creato la riduzione in altezza dei piani terra, con conseguenze negative sul rapporto edificio-percorso.
I materiali di costruzione sono generalmente cls e mattoni, struttura portante in C.A. di tipo discontinuo (travi e pilastri.)
Il tipo, a cellula frontale multipla, prevede l'accesso ai piani superiori in corrispondenza di uno o più assi di simmetria individuabili in facciata; il collegamento tra i diversi livelli si effettua con una scala a doppia rampa posta nella cellula centrale, generalmente posteriore rispetto al fronte principale, con vano ascensore interposto o adiacente.
Si possono individuare varianti del tipo base, per quanto attiene ad esempio,alla presenza di balconi o logge (estesi anche a più bucature), ed al tipo di copertura o alla esistenza del piano attico (C1b) con relativa variante sulla copertura piana o a falde.aratteri costruttivi.

C1c - Tipi plurifamiliari pianta "a L"

La forma in pianta dell'organismo edilizio, determina una particolare relazione con i percorsi; gli edifici sono infatti generalmente disposti a formare una piazza, risultando arretrati rispetto al tracciato.
In tali tipi, oltre alle maggiori dimensioni, e al diverso impianto distributivo dovuto alla presenza di più alloggi, si nota il progressivo ingrandirsi delle aperture con conseguente utilizzo di elementi di finitura (serramenti esterni) diversi da quelli tradizionali; la presenza di balconi sui vari fronti e in generale la scelta di soluzioni formali che si sono progressivamente allontanate dalla sobrietà e semplicità dei tipi originari.
Anche per questo filone tipologico, gli elementi edilizi di base sono individuabili in virtù di caratteri peculiari propri quali:

- l'incremento del numero dei piani (da 4 a 7)
- l'incremento dei vuoti rispetto ai pieni in facciata
- la variante della copertura piana
- l'elemento balcone esteso anche a più bucature
- l'elemento loggia

I materiali di costruzione sono generalmente cls e mattoni, struttura portante in C.A. di tipo discontinuo (travi e pilastri.)

Il tipo, a cellula frontale multipla prevede, solitamente, l'accesso ai piani superiori in corrispondenza del nodo d'angolo fra i due corpi dell'organismo edilizio ortogonali fra loro, dove è posto anche il sistema di collegamento verticale, (scale e ascensori).

L'esistenza o meno di varianti sulla posizione degli accessi o dei corpi scala, è funzione della distribuzione planimetrica degli alloggi ai vari livelli, in relazione anche al configurarsi della distribuzione orizzontale (atri, corridoi).

Varianti del tipo C1c, sono costituite dalla presenza di balconi o logge (estesi anche a più bucature), o dal tipo di copertura o dalla esistenza del piano attico con relativa variante sulla copertura piana o a falde.

C1d – Tipi plurifamiliari pianta quadrangolare

Diretta derivazione dai tipi edilizi recenti (B3, B4), con sviluppo in altezza dell'organismo edilizio.

Presentano una configurazione a tripla cellula frontale e a corpo triplo, con una scala interna a doppia rampa di collegamento tra i diversi piani; a differenza dei descritti tipi B, prevedono però la presenza di più nuclei familiari, di conseguenza, il collegamento verticale, quasi esclusivamente interno, serve alloggi distinti sui diversi livelli.

Si nota la presenza di balconi su più fronti, generalmente ancora pertinenti alla singola bucatura; i prospetti tendono ad essere simmetrici.

Si presenta l'incremento del numero dei piani, generalmente quattro, con varianti tipologiche riguardo al tipo di copertura (C3a, C3b) ed alla destinazione d'uso dei piani terra: attività commerciali, box o, prevalentemente, alloggi con giardino privato ed accesso diretto dal piano strada.

Ciò in base alla collocazione dell'edificio nel tessuto; questi tipi si riscontrano perlopiù nelle zone definite "residenziali", dove la densità edilizia è minore, generalmente ai margini dell'edificato fitto della città centro.

Si riportano in calce al presente documento le schede relative al quadro sinottico riepilogativo dei tipi edilizi.

Manufatti produttivi afferenti le attività agricole

Gli edifici di cui al presente titolo, devono correlarsi in maniera organica con il tessuto insediativo circostante: sono da evitarsi dimensioni e soluzioni formali che determino rapporti di "fuori scala" degli edifici in esame con i circostanti.

Questi manufatti dovranno avere preferibilmente tetto a falde con profondità della singola falda non superiore a m. 6,00, il singolo corpo di fabbrica non potrà avere una lunghezza maggiore di m 30,00.

Non sono ammessi edifici con elementi metallici (ad eccezione del rame) né di tamponatura né di copertura.

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

Volumi tecnici afferenti le attività agricole

Sono unità edilizie minime, non residenziali, di non oltre 12 mq di superficie coperta ad un piano con altezza massima non superiore a m. 2,30, destinati a ricovero di attrezzi, possono essere realizzati in muratura o legno, se realizzati in aree terrazzate, devono essere addossati ad un terrazzamento (muro di fascia). Hanno copertura a falda coperta con laterizio o pietra naturale. Non sono ammesse strutture metalliche in vista o in materie plastiche.

ART.4 CARATTERI COSTRUTTIVI

4.1 Intonaci o parti a vista di murature

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

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

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

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

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

4.2 Murature in pietra a vista

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

Il contorno delle bucature può comunque essere incorniciato mediante differente tinteggiatura (preferibilmente bianca) rispetto alle murature circostanti o nel caso di murature in pietra a vista può essere incorniciato da una striscia di circa cm 15 di intonaco.Le nuove murature in pietra a vista dovranno essere costruite in pietra o con altra tecnologia e poi rivestite con contromuro in pietra. La pietra dovrà essere in conci in cui la dimensione orizzontale è maggiore di quella verticale e i giunti di malta non dovranno essere visibili.

4.3 Tinteggiature di edifici

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

I colori preferibili, in armonia con gli edifici esistenti, e nelle tonalità del repertorio tradizionale, possono variare tra le gamme dei rosa, del giallo/rosso e delle terre in genere se di colore chiaro. i colori da usarsi devono essere riferiti al recupero (per quanto possibile) delle tracce di tinteggiatura reperibili sulle facciate. Per le facciate con decorazioni dipinte (marcapiani, comici di finestre e porte, cantonali) è indispensabile un ripristino senza semplificazioni di forme e colori o modifiche, a meno che queste ultime siano tese a recuperare le decorazioni originarie.

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

4.4 Coperture

In generale le tetto deve essere corrispondente al perimetro del sottostante edificio. Le coperture possono essere:

- a terrazzo praticabile,
- a falda unica,
- a due falde,
- a falde raccordate.

Nel caso di tetti a falde la linea del colmo deve essere sempre parallela al lato più lungo dell'edificio le due falde non possono avere sfalsamenti. In generale ogni corpo di fabbrica deve avere un'autonoma copertura. Sono ammesse coperture di più corpi di fabbrica a più falde raccordate soltanto nel caso in cui la linea di gronda si sviluppi tutta alla stessa quota. La sporgenza delle falde dal filo dalla muratura perimetrale è ammessa soltanto nella direzione di scarico delle acque piovane; in tal caso deve essere contenuta nella misura massima di 50 cm, compresa l'eventuale gronda. Sugli altri lati la falda deve essere a filo con la parete ad eccezione di limitate sporgenze tecnologiche (massimo 10 cm).

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

La pendenza delle falde non può essere interrotta. L'inclinazione delle falde di uno steso corpo di fabbrica deve essere la stessa. La copertura di un corpo di fabbrica con una sola falda può avvenire soltanto qualora la falda medesima non superi 6 mt di lunghezza nel senso dello scarico delle acque con pendenza massima del 30%. I manti di copertura dei tetti a falde dovranno essere in ardesia naturale oppure in cotto ad effetto policromo.

In caso di coperture piane, non sono ammesse sporgenze rispetto al perimetro degli edifici; eventuali cordoli o muretti connessi alle tecnologie di impermeabilizzazione adottate, dovranno essere complanari con la superficie dei prospetti. I manti di copertura dei tetti piani dovranno essere in cotto (campigiane) o in pietra naturale con esclusione di ogni materiale ceramico o in generale riflettente.

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

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

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

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

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

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

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

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

In caso di coperture piane praticabili i parapetti devono essere in muratura piena, intonacati e tinteggiati come le parti sottostanti delle pareti verticali oppure costituiti da pilastrini in muratura

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

Le coperture piane devono avere pavimentazione come prescritto al punto 2 del successivo art. 30. I camini e sfiati devono essere realizzati preferibilmente secondo i modelli tradizionali locali, a sezione quadrata in muratura intonacata e testa coperta in lastre di ardesia o tegole marsigliesi, in sintonia con il manto di copertura. E' altresì consentita l'installazione di camini prefabbricati (anche di tipo triestino) in cotto di sezione rotonda o la costruzione di camini finiti al colmo con lastra di ardesia sormontata da struttura piramidale di mattoni pieni.

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

4.5 Bucature e serramenti

Negli edifici esistenti le bucature devono mantenere i rapporti dimensionali presenti attualmente nell'edificio di appartenenza. In generale per le nuove costruzioni e per quelle esistenti, i contorni delle bucature devono avere i seguenti casi:

- i mezzanini di porte o finestre devono essere trattati ad intonaco o con lastra di materiale lapideo, di spessore limitato e non aggettante sulla facciata;
- davanzali e soglie devono essere esclusivamente in marmo bianco o ardesia (salvo preesistenze storiche);
- gli stipiti delle finestre devono essere rifiniti ad intonaco;
- stipiti e pilastrate delle porte devono essere trattati ad intonaco o con lastra di ardesia o marmo bianco non aggettante sulla facciata.

4.6 Infissi esterni

Per tutti gli interventi costruttivi nell'ambito del territorio comunale per gli infissi esterni valgono le seguenti caratteristiche:

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

- le finestre e porte-finestre devono essere dei tipo a telaio e contro telaio in legno (o alluminio, PVC, o similari) verniciato. Le ante mobili vetrate devono rispettare le caratteristiche dei modelli tradizionali locali e preferibilmente non devono essere superiori al numero di due. I pannelli vetrati possono essere interrotti da traverse orizzontali.
- le porte tradizionali di accesso alle abitazioni sono previste in legno o metallo con verniciatura opaca o tinteggiate a smalto con i colori della tradizione locale (verde scuro, grigio o marrone). Non sono consentiti portoncini in alluminio anodizzato naturale o brunito ed in materiale plastico anche se ad imitazione del legno.
- porte di accesso a fondi, cantine, autorimesse Sono ammesse porte in legno o rivestite in legno ad una o più ante, purché realizzate con le caratteristiche indicate al punto C4. Sono consentite le porte ad apertura a bilico (basculanti). Non sono consentite porte metalliche a scorrimento tipo: saracinesche, cancelli estensibili etc.
- porte di accesso agli esercizi commerciali sono ammesse in legno a più ante con l'inserimento di pannelli a vetri trasparenti. Tali serramenti potranno essere integrati da cancelli di ferro nelle forme e nel colori tradizionali locali posizionati sul filo esterno della muratura perimetrale.

ART.5 EDIFICI DI INTERESSE STORICO E/O AMBIENTALE

I manufatti architettonici sottoposti a vincolo di cui alla legge 1089/1939, ovvero classificati come Manufatti Emergenti dal P.T.C.P. , o che comunque presentino tecniche costruttive storiche quali muri perimetrali in pietra (o parti di essi non inferiori al 50% della loro superficie entro o fuori terra), coperture in struttura lignea, elementi decorativi di pregio quali edicole votive, lapidi, iscrizioni o parti decorate o quanto altro, a parere della Commissione Edilizia comunale, sia meritevole di salvaguardia, sono dichiarati edifici di interesse storico ambientale.
Al fini dell'applicazione del presente articolo, ogni progetto relativo a interventi sul patrimonio edilizio esistente, dovrà essere corredato da dichiarazione del tecnico progettista relativo all'esistenza o meno dei requisiti sopra descritti e quindi della sussistenza o meno dell'interesse storico ambientale.

ART.6 ELEMENTI DI PARTICOLARE INTERESSE STORICO-AMBIENTALE

Sono così definiti quegli elementi costitutivi degli edifici (architravi, iscrizioni, edicole votive ecc.) che presentano particolare interesse storico ambientale che, pertanto, meritano di essere conservati.
Eventuali interventi su edifici che presentano tali elementi devono garantire la loro permanenza e salvaguardia nonché la loro valorizzazione mediante accurati restauri.

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

ART.7 MODIFICHE VOLUMETRICHE AGLI EDIFICI ESISTENTI

Gli aumenti o le modifiche ai volumi esistenti, laddove concessi, non dovranno avere forma di superfetazioni o aggiunte non organiche, ma dovranno essere riconducibili ad uno dei criteri di seguito illustrati.

7.1 aggiunta seriale di cellule aggregative al corpo di fabbrica

La linea di gronda dei nuovi volumi deve trovare precisi riscontri e rapporti planimetrici e altimetrici con quelli attigue. La copertura dei nuovi volumi deve rappresentare, di norma, la continuazione della copertura dell'edificio di appartenenza o non avere con essa una differenza di quota superiore a quella relativa ad un piano abitativo; salvo i casi di edifici su percorso in pendenza. La copertura dei nuovi volumi, ovvero di quelli ristrutturati, può essere rappresentata anche da terrazzo praticabile.

7.2 aumento o diminuzione della profondita' delle cellule costituenti l'edificio mediante avanzamento o arretramento del fronte costruito

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

7.3 coperture

L'eventuale nuova copertura deve rappresentare la continuazione della copertura del corpo di fabbrica di appartenenza; nel caso in cui proseguendo la falda inclinata non si riesca a mantenere un'altezza di piano sufficiente, la linea di gronda potrà essere alzata e con essa l'intera copertura, fatto salvo il rispetto dei limiti di aumento volumetrico e di compatibilità ambientale.

La copertura può essere anche a terrazzo praticabile se addossata in uno o più lati ad un corpo di fabbrica più alto di almeno un piano.

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

7.4 sopraelevazioni

Nelle zone di conservazione e riqualificazione la sopraelevazione è ammessa soltanto per completare un fronte già costruito senza superare il numero dei piani dei corpi di fabbrica contigui, ovvero qualora sia funzionale al raggiungimento dei limiti regolamentari ai fini della agibilità ovvero della abitabilità del sottotetto; in tal caso la sopraelevazione può comportare un aumento massimo delle quote di gronda esistenti di cm. 100. A prescindere dal tipo di logica aggregativa, i prospetti dei nuovi volumi o le modificazioni prospettiche dei volumi esistenti, laddove ammesse, devono presentare analogie evidenti con i prospetti attigui esistenti; i collegamenti verticali possono essere rappresentati da scale esterne sino al primo piano fuori terra se armonicamente inserite nel disegno di facciata.

ART.8 SPAZI PUBBLICI

Nella realizzazione di spazi pubblici di fruizione pubblica dovranno seguirsi regole costruttive aderenti per quanto possibile alle tradizioni locali di origine storica e a tipologie ambientalmente significative di cui si in appresso si dà esemplificazione:

8.1 Materiali e arredo urbano

8.1.1 Pavimentazioni

- Lastricato in pietra (forme rettangolari, diversa dimensione)
- Composizioni geometriche con pietre diverse (anche marmi)
- Lastricato con vegetazione
- Lastricato in arenaria
- Cotto e cotto misto con pietra
- Porfido (cubetti)
- Acciottolato (con policromia, preferibilmente bianco e nero)
- Acciottolato con disegni geometrici in arenaria o travertino
- Cubetti in pietra lavica

8.1.2 Illuminazione pubblica

Per quanto riguarda l'utilizzo di nuovi elementi, si prescrive che questi costituiscano non solo una componente funzionale dell'arredo urbano, ma diventino elementi caratterizzanti della scena urbana. Pertanto si deve limitare al minimo il ricorso ad elementi prefabbricati "a catalogo", cercando, per quanto possibile di inserire elementi in grado di valorizzare gli ambienti urbani oggetto dell'intervento.

Nelle zone pedonali la scelta del tipo di lampada da impiegare deve assicurare un'illuminazione omogenea e uniforme, tale da rendere confortevole e sicuro l'intero spazio fruibile.

8.1.3 Vasche e fontane

Nei progetti di sistemazione di spazi pubblici é possibile l'inserimento di vasche e fontane, purché sia data particolare cura all'inserimento di questi manufatti nell'ambiente urbano, siano utilizzati per quanto possibile materiali tipici della tradizione locale, sia garantita una perfetta esecuzione delle opere idrauliche ed impiantistiche (in particolare: scarichi, colmatori, allacci al pubblico acquedotto, opere di impermeabilizzazione dei fondali, sistemi di pompaggio).

8.1.4 Panche, panchine, sedili

Panche e sedili giocano un ruolo fondamentale nella costituzione dell'immagine complessiva dello spazio pubblico attrezzato e perciò devono essere progettati e scelti con sensibilità ed attenzione rispetto al loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale.
La pietra é il materiale preferibile per panche e sedili, in ragione della sua durevolezza e delle sue qualità estetiche. Una maggiore qualità estetica può essere ottenuta accostando la panca a fioriere, a muretti di contenimento del terreno o ad altri elementi di arredo.
Elementi come muretti di contenimento, muretti divisori o simili possono prestarsi ad essere utilizzati come sedili o come supporti di piani di posa. In questi casi, oltre alla pietra, si può fare ricorso ad elementi in laterizio o al cotto.
E' poi possibile l'utilizzazione di panche in legno o in metallo, preferendo in ogni caso il recupero di elementi tradizionali, opportunamente restaurati, all'impiego di elementi "a catalogo".

8.2 Sistemazione delle aree a verde pubblico

Sulle aree di cui in rubrica si applicano le seguenti disposizioni.
Le aree a verde pubblico attrezzato vanno sistemate in funzione delle loro morfologie e ubicazioni, nonchè delle loro dimensioni e forme in modo da integrare il costruito con vegetazioni che provvedano a omogeneizzare e ricucire gli spazi liberi che connettono le edificazioni, attribuendo ad essi una più precisa identificazione nel contesto paesistico in cui ricadono.
A tal fine occorre coordinare, fatta salva la possibilità di adottare lo stile di giardino di volta in volta ritenuto idoneo, le essenze vegetali da utilizzare in rapporto alla loro distribuzione ricorrente nel territorio, alla loro capacità di adattamento alle varie situazioni e agli effetti paesistici derivanti dalla percezione delle masse vegetali.

Le essenze arboree ed arbustive che preferibilmente vanno usate per la piantumazione degli spazi privati possono essere ricomprese nell'elenco di cui all'Art. 16 delle norme vegetazionale contenute nell'elaborato "norme di settore". In particolare sono da preferire tra i gruppi di seguito indicati e riferiti ad ambienti omogenei del territorio comunale.

a) Zone riparie e di argine: ontano bianco e nero, biancospino, carpino nero, e altre essenze tipiche delle aree umide dell'entroterra ligure di ponente.

b) Versanti interni e crinali: rovere, carpino bianco (in unione alla rovere), roverella (specie nei terreni aridi), cerro, leccio, castagno, nocciolo, quercia, cocifera, carpino bianco, ginepro, noce, frassino (sui versanti con notevoli apporti idrici), corbezzolo, acero, opale e orniello (anche in funzione ornamentale), acero campestre, maggiociondolo (in unione alla roverella, al carpino nero, all'orniello e al cerro), carrubo (sui pendii asciutti, anche in funzione ornamentale), melo e ciliegio selvatici, pioppo tremulo.

Sono inoltre utilizzabili in tutto il territorio comunale i seguenti alberi ed arbusti: olivo, alloro, mimosa, magnolia, oleandri, fico, nespolo, arancio amaro, cedro, rosmarino, ginestra, mirto, cipressi, ippocastani ed inoltre tutte le essenze resinose.

ART.9 PARCHEGGI

9.1 Parcheggi all'aperto

Per i posti auto all'aperto dovrà essere realizzata una pavimentazione preferibilmente in pietra locale.

Nel caso i parcheggi siano realizzati a confine con strade pubbliche e si trovino all'incirca alla stessa quota, è prescritta la messa a dimora di una siepe sempreverde di altezza 1,50 -2,00 metri, a divisione tra la parte pubblica e quella privata interessata all'intervento, nel rispetto dei limiti previsti dal Nuovo Codice della Strada nonchè dal Codice Civile.

E' inoltre prescritta la messa a dimora di un numero di essenze locali di alto fusto sufficiente ad ombreggiare l'intero manufatto, nel rispetto delle distanze dai confini prescritte dal Codice Civile. Nel caso si proceda alla realizzazione di spazi di sosta di una certa dimensione (più di 10 posti auto) le aree di sosta devono essere intervallate adeguatamente da interventi di piantumazione, al fine di garantire una ombreggiatura diffusa dell'area. I parcheggi realizzati in aree terrazzate o in aree scoscese devono rispettare la struttura delle fasce. Eventuali murature di sostegno devono essere realizzate con muri in pietra naturale o rivestiti in pietra a faccia a vista, disposta a corsi orizzontali senza stuccatura dei giunti, e non possono avere un'altezza superiore a m.3,00, altezza che deve essere attenuata, per quanto possibile, con sistemazioni a scarpata con pendenza naturale stabile.

9.2 Parcheggi nel sottosuolo di aree destinate o da destinarsi a spazi pubblici

I parcheggi in sottosuolo, il cui perimetro può spingersi fino ai limiti dell'area, devono prevedere, compatibilmente con la viabilità di superficie a servizio della mobilità sia veicolare che pedonale:

a) copertura a giardino oppure la precedente sistemazione del suolo quando questa aveva già una specifica funzione;

b) nelle coperture a giardino, copertura in terra di almeno mt 0,60 di spessore, ove possa essere ricostruito il manto erboso e la vegetazione di basso e medio fusto con predisposizione di idonee vasche atte ad accogliere anche alberi di alto e medio fusto;

c) rampe di accesso coordinate con lo spazio pubblico soprastante (in termini di inserimento ambientale e connessione con la viabilità esistente) e mantenimento delle caratteristiche della piazza originaria (attraversamenti pedonali, accessi carrabili, servizi esistenti);

d) mantenimento (o sostituzione con essenze analoghe, tipiche del posto) degli alberi di alto fusto esistenti, con opportuni interventi di impianto (vasche con terreno vegetale di opportuna profondità);

e) realizzazione accurata e coordinata con l'arredo urbano dello spazio pubblico delle prese d'aria e di ogni altro elemento necessario al corretto funzionamento della struttura.

9.3 Autorimesse interrate

La realizzazione di autorimesse private in sottosuolo è subordinata all'osservanza delle seguenti norme:

- Preferibilmente non siano abbattuti alberi di alto fusto, nel caso si proceda alla loro rimozione, essi dovranno essere spostati e trapiantati o sostituiti con nuovi esemplari tipici del luogo.
- L'intervento sia contenuto entro l'involucro morfologico preesistente, con la copertura di uno strato di humus dello spessore adeguato**,** per consentire la ricostituzione del manto erboso ed arbustivo. La sopra esposta prescrizione non si applica alle superfici adibite a passaggio e sosta pedonale e a terrazza.

QUADRO SINOTTICO RIEPILOGATIVO DEI TIPI EDILIZI

Per indicazioni sulle varie tipologie di pertinenza

A Tre Archi

Tipo/ Codice	C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7
Nome	Casa a schiera	Casa a schiera	Casa a schiera	Casa a schiera	Casa a schiera	Casa a schiera	Casa a schiera
Numero	24	12	4	4	4	4	4
Superficie	Casa a schiera	Casa a schiera	Casa a schiera	Casa a schiera	Casa a schiera	Casa a schiera	Casa a schiera

Il Pian di Sabbia

Tipo/ Codice	P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7
Nome	Casa a schiera	Casa a schiera	Casa a schiera	Casa a schiera	Casa a schiera	Casa a schiera	Casa a schiera
Superficie	Casa a schiera	Casa a schiera	Casa a schiera	Casa a schiera	Casa a schiera	Casa a schiera	Casa a schiera

Legenda

Altezza massima consentita

Altezza minima consentita

Linea di massima pendenza

CHAPEL SANCTUS REFURBISHMENT
EXISTING DETAILS