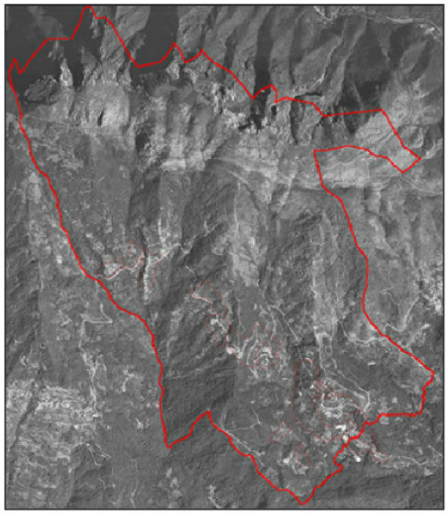
Provincia di Savona

COMUNE DI VENDONE



PIANO URBANISTICO COMUNALE

PRELIMINARE

il Sindaco
dott. PATRIZIA LOSNO

il Dirigente
geom. FULVIO FERRUA

Estensori:

arch. UGO BALDINI - Via Reverberi 2, Reggio Emilia

arch. MARINELLA ORSO - Via B. Ricci 3, Albenga

agronomo: dott. GIANLUCA BICO - Via Montello 2/A, Nasino

geologo: dott. CARLO CIVELLI - Via S. Bernardino 8, Ceriale

Collaboratori:

arch. SIMONE PLUMERI

arch. FRANCESCA ANGELINI

dott. ANDREA REDENTI

Oggetto: Struttura del Piano: Normativa Paesistica di Livello Puntuale **All:** 6

Data:

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.
   Tali analisi hanno condotto alla individuazione, all'interno dell'organismo territoriale elementare in cui ricade il Comune di Vendone, delle unità insediative, dei tessuti e dei tipi edilizi da assumere come riferimento per i nuovi interventi;

b) dalle presenti norme paesistiche, corredate da riferimenti ad architetture o elementi tipologici specifici da intendersi quali esemplificazioni di possibili approcci metodologici, aventi valore generale per tutto il territorio comunale così articolate:

   - criteri generali per l'attuazione degli interventi inerenti il rapporto "Intervento-Paesaggio" ed "Intervento-Suolo";
   - norme di carattere generale per le zone ambientali omogenee definite in funzione sia dei caratteri storici e morfologici degli insediamenti che della connotazione degli ambiti rurali e naturalistici;
   - disciplina micropaesistica, cioè normativa di dettaglio in relazione ai caratteri delle tipologie edilizie ed agli elementi formali che maggiormente concorrono alla definizione del linguaggio edilizio locale;

c) dalle indicazioni paesistiche contenute all'interno delle norme di conformità relative a specifici ambiti che integrano e specificano i contenuti delle presenti norme.

TITOLO I

Art. 2: CRITERI GENERALI PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

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 di quelli di nuova edificazione mediante il rispetto dei caratteri naturali, tipologici ed 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 proposta progettuale in deroga alla Normativa Puntuale del P.U.C. deve essere specificatamente motivata e può essere autorizzata previo parere della Concessione Locale per il Paesaggio e della competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio.

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 dell'area;
- 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, 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 e dovranno essere improntati alla massima semplicità compositiva. Sono da escludere piante con perimetri eccessivamente frastagliati preferendo per ogni singolo fronte un solo sfalsamento planimetrico.

V. RIFERIMENTI – Nota 1

2.2.2 USO E CARATTERISTICHE DEGLI SPAZI EDIFICATI A CONTATTO COL TERRENO

a) Per la realizzazione di box auto o di magazzini a piano interrato 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 del 20% della superficie coperta ed essere preferibilmente ricompresi nella 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.
     La deroga a quanto sopra è possibile solo nel caso di realizzazione di opera pubblica.

b) La quota di calpestio del primo solaio agibile dovrà risultare sopraelevata di almeno 10 cm rispetto alla quota del marciapiede e/o del terreno sistemato circostante.

c) In generale per tutto il territorio comunale i muri di contenimento non possono avere altezza superiore a mt 3,00.
In caso di necessità di opere di contenimento di altezza maggiore, la sostituzione può avvenire mediante interruzione del muro di contenimento e continuazione in posizione arretrata rispetto al tratto sottostante; la distanza tra i due muri sovrapposti deve essere superiore a mt 1,00 in modo da ottenere una sistemazione finale a gradoni con interposta fascia a verde naturale.

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., o per 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 rivestiti 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 5,00 metri, riducibili a metri 3,00 nel caso di senso unico di marcia.
Con esclusione delle zone TPA ed APA, ogni strada dovrà essere dotata almeno da un lato di un marciapiede di larghezza non inferiore a 1,50 mt. Qualora ne sia dimostrata l'impossibilità di realizzazione tale dimensione potrà essere ridotta a 1,20 mt.
Per le strade relative alle costruzioni negli ambiti TPA, la larghezza della carreggiata non potrà essere superiore a 3,00 mt e dovranno essere previste piazzole di passaggio e/o manovra in numero adeguato; il fondo dovrà essere ricoperto di materiale permeabile e la pendenza massima del 15%.

Le strade interpoderali ad esclusivo interesse dei fondi agricoli esistenti, le strade forestali e tagliafuoco possono essere realizzate negli ambiti TPA, TPA e TNI, dovranno avere larghezza non superiore a mt 3,00 e dovranno essere esclusivamente di tipo "bianco".
I muri di contenimento dovranno avere le caratteristiche indicate ai commi precedenti.

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

2.3.2 ACCESSI AD ABITAZIONI E BOX

a) Gli accessi alle nuove edificazioni prospettanti su strade pubbliche dovranno essere arretrati rispetto al bordo strada di almeno 3,00 mt.

b) Le rampe di accesso ai box non possono avere uno sviluppo superiore a mt 15,00 e larghezza superiore a mt 3,00 (esclusi eventuali spazi di manovra e fatti salvi eventuali adeguamenti a normative specifiche quali VV-FF, ecc.).

c) Le recinzioni delimitanti le aree private dovranno essere arretrate rispetto al confine di proprietà in modo da garantire una larghezza degli assi viari pari ad almeno 3,00 mt per i tracciati esistenti e di 5,00 mt per quelli di nuova previsione.

TITOLO II

Art. 3: NORME DI CARATTERE GENERALE PER LE ZONE AMBIENTALI OMOGENEE

La normativa Ambientale di seguito definita fornisce per ogni zona urbanistica del P.U.C. le indicazioni paesistiche di taglio qualitativo integrando pertanto le usuali norme urbanistiche di natura parametrica e procedimentale.

Essa risulta riferita a:

- tessuti edilizi, cioè l'insieme degli elementi che compongono l'insediamento costituito da percorsi, lotti, edifici, diversamente aggregati secondo schemi fondati sulle relazioni spaziali intercorrenti tra fabbricati, aree di pertinenza, percorsi e polarità

- insediamenti rurali, cioè l'insieme dei lotti agricoli edificati o liberi diversamente aggregati secondo schemi fondati sulle relazioni spaziali intercorrenti tra lotti, percorsi e polarità eventualmente presenti

- zone soggette a discipline speciali, in quanto dotate di particolare pregio sotto il profilo architettonico o naturalistico o morfologico o connotati da condizioni di degrado. Per essi quindi si rende necessario stabilire una disciplina specifica che tenga conto dei valori paesistici o tale da definire i criteri per l'eliminazione del degrado.

3.1 Ambiti Storici Da Valorizzare E Riqualificare

Tali ambiti, coincidenti con le zone "NS" del P.U.C., sono costituiti dai tessuti edilizi di più antica formazione che, pur dotati di precisi caratteri formali e strutturali che ne connotano l'assetto e l'immagine, presentano discontinuità e/o eterogeneità del tessuto edilizio (superfetazioni, corpi aggiunti, degrado architettonico, ecc.).

Obiettivo della disciplina

È quello di consolidare i caratteri formali e strutturali propri dell'insediamento e dei suoi rapporti con l'intorno quali l'impianto urbano, il tessuto edilizio e le forme di utilizzazione delle aree libere in modo da garantire una corretta definizione paesistico-ambientale dell'insieme.

Interventi consentiti

Sono pertanto ammessi gli interventi finalizzati ad eliminare eventuali carenze nello stato di urbanizzazione del nucleo e a consentire un miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie delle singole unità abitative a condizione che gli stessi non producano sostanziali modificazioni degli schemi di aggregazione, non comportino alterazioni dei caratteri del tessuto edilizio che concorrono a definire l'identità del paesaggio urbano e garantiscano il mantenimento degli elementi tipologico-costruttivi originari quali coperture in lastre di pietra, solai voltati, aperture ad arco strutturale, sistemi di collegamento verticale, assi di composizione dei fronti.

3.2 Ambiti Non Suscettibili Di Sostanziali Modificazioni

Tali ambiti, coincidenti con le zone "RS" del P.U.C., sono quelli ove il tessuto edilizio, pur sprovvisto di particolari valori storico-ambientali tipici delle zone precedenti, ha raggiunto una definita caratterizzazione ed un sufficiente equilibrio urbanistico e, comunque, ha esaurito la disponibilità di significative risorse spaziali, per cui non sono prevedibili interventi di sostanziali modificazioni dell'assetto attuale.

Obiettivo della disciplina

È quello di mantenere sostanzialmente immutati i caratteri dell'insediamento con interventi rivolti a rafforzare l'identità del paesaggio costruito migliorando il livello dell'arredo degli spazi pubblici e privati e la qualità architettonico-funzionale degli edifici.

Interventi consentiti

Sono consentiti essenzialmente interventi di limitata modificazione delle preesistenze finalizzati al superamento delle carenze igienico-tecnologiche delle singole unità abitative ed eventualmente di contenuta integrazione dell'insediamento purchè nel rispetto dei caratteri peculiari del tessuto edilizio e dell'impianto urbano.

Sono altresì ammessi, se necessari al miglioramento della qualità dell'ambiente e della sua funzione, interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica purchè compatibili con le specifiche previsioni urbanistiche.

Interventi più incidenti sull'assetto dell'insediamento sono ammessi per far fronte alle carenze dell'accessibilità e dei parcheggi.

Dovranno infine essere eliminati tutti gli elementi di contrasto volumetrico o superficiale presenti.

3.3 Ambiti Per Localizzazione Insediamenti Residenziali A Completamento Dell'edificazione Esistente

Gli ambiti nei quali è prevista la realizzazione dei nuovi insediamenti residenziali a completamento dell'edificazione di carattere sparso esistente sono quelli che si configurano come sfrangiature del tessuto urbano o che, posti nelle vicinanze dei nuclei e collegati ad essi da una sufficiente rete infrastrutturale, si configurano come territori agricoli privi di una struttura fondiaria organizzata in cui si ritiene compatibile con la tutela dei valori paesistico-ambientali un incremento della consistenza insediativa e della dotazione di servizi.

Essi coincidono con le zone RC del PUC.

Obiettivo della disciplina

È quello di definire insediamenti con una propria identità paesistica improntati a schemi organizzativi di elevata qualità architettonico-ambientale al fine di mantenere le principali caratteristiche insediative della zona con particolare riguardo alla morfologia dei siti, soprattutto se caratterizzata da terrazzamenti, ai valori di visuale delle zone d'intervento e degli ambiti di appartenenza, delle caratteristiche insediative del territorio circostante.

La nuova edificazione dovrà pertanto essere improntata secondo assi generatori coerenti con gli assi di giacitura delle fasce ricercando regole di minima alterazione della morfologia del sito; privilegiando il ricorso a tipologie "aderenti" al profilo degli eventuali terrazzamenti, al fine di garantire una maggiore percezione della continuità dei versanti; garantendo la massima integrazione tra il costruito ed il verde mettendo in stretto rapporto gli spazi interni dei fabbricati con quelli esterni sistemati a giardino ed integrando la vegetazione delle aree di pertinenza con essenze autoctone; privilegiando l'uso di materiali ecologici e lo sfruttamento di energie rinnovabili.

Interventi consentiti

L'edificazione deve essere improntata a regole e schemi organizzativi riferiti a quelli preesistenti al fine di garantire le connessioni con il contesto di riferimento, con particolare riguardo ad eventuali ricorrenze significative nella tipologia e nell'ubicazione degli edifici rispetto alla morfologia del terreno.

In tali ambiti l'edificazione, in ogni caso, deve evitare compromissioni ambientali derivanti dall'inserimento di fabbricati privi di una precisa identità paesistica, e favorire, ove possibile, la creazione di opportuni spazi polarizzanti e definite gerarchie urbanizzative (percorsi veicolari, percorsi pedonali, parcheggi, ecc.

Per quanto riguarda la definizione dei tipi e degli organismi edilizi, accanto alla riproposizione di modelli tipologici esistenti è ammesso il ricorso a soluzioni alternative che si configurino come interessanti esempi di declinazioni di istanze formali e tecnologiche più innovative a condizione che esse risolvano correttamente il rapporto con il proprio intorno e diano origine ad edifici di riconosciuta qualità architettonica e compositiva.

3.4 Spazi Per Servizi Pubblici e Privati (Scuole, verde pubblico, parcheggi pubblici, ecc.)

Tali spazi ricadono prevalentemente nei tessuti insediati all'interno dei quali si configurano come "funzioni specializzate" ed assumono pertanto il ruolo di nodalità rispetto all'edificato.

Obiettivo della disciplina

È quello di rafforzare o definire il ruolo di polarità di tessuto valorizzando quelli esistenti o prevedendo idonee ubicazioni, in relazione alla tipologia dell'impianto urbano, per quelli di nuova realizzazione.

Interventi consentiti

Nel rispetto degli obiettivi e degli interventi ammessi per la zona in cui il particolare servizio ricade, le nuove edificazioni e le sistemazioni delle aree ammesse in quanto essenziali per la specifica funzione dovranno essere risolte con soluzioni di elevata qualità architettonico-ambientale con ricorso alle soluzioni materico-linguistiche specificate nel titolo III delle presenti norme.

3.5 Insediamenti Rurali: Ambiti Agricoli Produttivi

Sono ambiti coincidenti con le zone "APA" del P.U.C. e caratterizzati da una considerevole antropizzazione conseguente alla morfologia dei suoli derivante da opere di contenimento di terreni (terrazzamenti) ed alla presenza di una rete viaria di accesso e di episodi edilizi coincidenti con edifici di servizio alle attività agronomiche, serre o residenze agricole.

Obiettivo della disciplina

È quello di mantenere inalterati quei caratteri che definiscono e qualificano le funzioni della zona in rapporto al contesto paesistico e di consentire, nel contempo, una migliore utilizzazione delle risorse agricole.

Interventi consentiti

Sono consentiti interventi di nuova edificazione purchè nel rispetto dei parametri prescritti dal P.U.C. finalizzati esclusivamente agli obiettivi sopraspecificati e tali da ridurre al minimo l'incidenza della viabilità e delle urbanizzazioni a rete.

3.6 Insediamenti Rurali: Ambiti Agricolo-Naturalistici

Sono quelle parti del territorio classificate come "TPA" o "TNI" dal P.U.C., scarsamente antropizzate, ad oggi in gran parte abbandonate, dove prevalgono coperture arboree o prative.

Obiettivo della disciplina

È quello di riqualificare le superfici boscate ed eventualmente recuperare le aree abbandonate migliorando il livello qualitativo sia sotto il profilo delle funzioni ecologiche che della produttività.

Interventi consentiti

Sono pertanto ammessi il recupero e riqualificazione dell'ambito sotto il profilo vegetazionale, fermo restando il rispetto delle indicazioni di piano per quanto riguarda le essenze.

Sono altresì consentiti, in ottemperanza agli indici ed ai parametri della normativa urbanistica del P.U.C., contenuti interventi di nuova edificazione intesa come presidio del territorio a condizione che la stessa non alteri quelle parti del territorio non interessate da trasformazioni antropiche e si attesti sui percorsi esistenti.

3.7 Insediamenti Rurali: Zone Di Tutela Ambientale

Sono quelle parti del territorio classificate come "APP"dal P.U.C., adiacenti ad ambiti edificati in cui si riscontrano caratteri di particolare pregio sotto il profilo storico-architettonico, da tutelare non solo alla scala architettonica ma anche a quella paesaggistica.

Obiettivo della disciplina

È quello di non alterare l'assetto paesistico attuale e di garantire la corretta percezione dei nuclei di impianto storico senza alterazioni dei profili costruiti del paesaggio agrario.

Interventi consentiti

Sono ammessi interventi di:

- sistemazione dei suoli, a condizione che gli stessi tengano conto dell'esistenza dell'elemento emergente disponendosi in modo da non impedire la percezione dello stesso e dei siti circostanti di connessione ambientale;
- riqualificazione dei percorsi esistenti con eventuali integrazioni a condizione che il loro tracciato segua l'andamento naturale del terreno sovrapponendosi senza forzature;
- recupero degli episodi insediativi esistenti senza alterazioni sostanziali dei volumi esistenti.

Non sono ammesse nuove edificazioni.

3.8 Ambiti Soggetti A Disciplina Speciale: Manufatti Emergenti

Coincidono con tre manufatti di riconosciuto interesse storico-artistico, la Rocca di Curenna, la Chiesa di San Calogero e la Torre Medioevale di Castellaro e con le relative aree di pertinenza che, configurandosi come loro contesto immediato, ne costituiscono l'essenziale ambito di rispetto.

Obiettivo della disciplina

È quello di limitare eventuali interventi sugli edifici alla categoria del restauro conservativo oltrechè preservare e/o ripristinare le condizioni per l'identificazione dei singoli manufatti e per una corretta lettura dei loro rapporti con il contesto, sia sotto il profilo percettivo che sotto quello storico-documentale.

Interventi consentiti

Sui singoli manufatti sono consentite operazioni di recupero riconducibili alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro conservativo ed al consolidamento statico fatta eccezione per la Rocca di Curenna per la quale sono confermate le previsioni del Piano di Recupero approvato con….

3.9 Ambiti Soggetti A Disciplina Speciale: Crinali E Poggi

Sono elementi di importante distinzione paesistica in quanto circoscrivono le differenti vallate concorrendo a definire lo skyline complessivo del territorio comunale.

Obiettivo della disciplina

È quello di non alterare l'assetto paesistico attuale.

Interventi consentiti

- Riqualificazione degli edifici esistenti senza modificazioni sensibili delle quote di imposta e del generale profilo costruito;
- riqualificazione dei percorsi con possibilità di realizzare tratti integrativi solo se effettivamente indispensabili per il presidio ambientale ed a condizione che gli stessi non comportino la creazione di muri di sostegno ma solo la sistemazione del terreno naturale;
- ricostruzione eventuale dei profili costruiti dei terrazzamenti senza alterazioni sostanziali di quelli originari.

3.10 Ambiti Soggetti A Disciplina Speciale: Siti E Percorsi Panoramici Ed Emergenze Naturali

Trattasi di ambiti singolari all'interno del territorio in quanto tali da consentire aperture prospettiche per l'osservazione del paesaggio.

Obiettivo della disciplina

È impedire che vengano realizzate occlusioni o riduzioni delle visuali panoramiche e nel contempo promuovere interventi finalizzati al recupero funzionale collettivo dell'intero sistema di accesso.

Interventi consentiti

È ammessa la ristrutturazione dei percorsi esistenti con eventuale consolidamento dei muri di sostegno nonchè la creazione di tratti integrativi o finalizzati all'utilizzo delle aree boschive a condizione che il fondo rimanga del tipo permeabile e che i nuovi tratti non comportino eccessivi interventi di rimodellamento dei versanti.

I manufatti eventualmente previsti dalla disciplina urbanistica del P.U.C., sono ammessi solo se non interferiscono con le visuali panoramiche rimanendo completamente al di sotto delle quote del piano di campagna del sito o del percorso.

TITOLO III

DISCIPLINA MICROPAESISTICA

Art. 4: DEFINIZIONE DEGLI ELEMENTI TIPOLOGICI E COSTRUTTIVI

Gli indirizzi contenuti negli articoli del presente titolo sono presupposto indispensabile per la redazione dei progetti edilizi inerenti gli edifici e le sistemazioni ambientali.
Essi risultano riferiti a:

- tipologia dei modelli aggregativi degli edifici;
- tipologia degli elementi architettonici e delle soluzioni materico-linguistiche;
- sistemazioni ambientali.

Art. 5: TIPOLOGIA DEI MODELLI AGGREGATIVI

Le analisi condotte sull'assetto insediativo esplicitato nella Descrizione Fondativa, hanno consentito di individuare le tipologie edilizie di riferimento sia per gli interventi sull'esistente che per quelli di nuova edificazione.
I modelli tipologici sono:

5.1 Edifici A Schiera

Sono costituiti dall'aggregazione di elementi modulari, ciascuno coincidente con un'unità edilizia, aventi in comune il setto murario trasversale di divisione.
Nei tessuti di impianto storico esse sono organizzate lungo un percorso sul quale si attestano i fronti principali, presentano coperture prevalentemente a capanna con il colmo parallelo al fronte e quest'ultimo risulta caratterizzato dalla prevalenza dei pieni sui vuoti.
Le schiere di impianto storico sono generalmente articolate su 2/3 livelli.

Eventuali schiere di nuova costruzione dovranno avere un numero massimo di piani pari a 2, fatta eccezione per eventuali ricostruzioni di edifici caduti in rovina la cui altezza dovrà discendere dall'analisi storica del manufatto.
Potranno essere presenti sfalsamenti planimetrici di schiere contigue.
Il collegamento verticale dovrà avvenire con scale interne.

Eventuali interventi comportanti incrementi volumetrici su edifici esistenti assimilabili a tale tipologia dovranno essere ricondotti ad uno dei seguenti criteri:

5.1.1 INCREMENTO PER ADDIZIONE LATERALE DI CELLULE AGGREGATIVE IN ALLINEAMENTO CON QUELLE ESISTENTI

L'intervento deve presentare planimetricamente allineamenti con le parti attigue.
La copertura del nuovo volume può essere impostata ad una quota diversa dalla quota di gronda dell'edificio principale e può essere risolta sia con terrazzo piano praticabile che a falda.
In particolare quest'ultimo caso è obbligatorio il rispetto della pendenza della falda del corpo di fabbrica adiacente.
I fronti del nuovo volume devono presentare analogie con quelli attigui presenti.

Eventuali soluzioni compositive non riconducibili alle regole costruttive tradizionali possono essere ammesse solo se compiutamente risolte sia a livello di singolo edificio che nei suoi rapporti con il tessuto di appartenenza.

V. RIFERIMENTI – Nota 2

5.1.2 SOPRAELEVAZIONE DI CELLULE ESISTENTI

La linea di gronda ed il nuovo volume devono porsi in relazione corretta con le schiere attigue.
Sono ammesse coperture a terrazzo praticabile se il nuovo volume presenta un'altezza diversa da quella del corpo principale.
L'innalzamento massimo della linea di gronda, per uniformare il disegno delle coperture, è di cm 50 fatta eccezione per eventuale utilizzo a fini abitativi di sottotetti esistenti dove tale innalzamento può raggiungere cm 150 a condizione che sia rispettata l'altezza massima di zona e la soluzione proposta risulti coerente sotto il profilo architettonico e paesistico con i caratteri del tessuto di appartenenza.
L'inserimento di balconi nel fronte principale è possibile solo se migliorativo dell'assetto compositivo del medesimo e se la quota d'imposta è maggiore o uguale a mt 3,50 rispetto agli assi viari pubblici.

V. RIFERIMENTI – Nota 3

5.1.3 AUMENTO DELLA PROFONDITA' DELLE CELLULE MEDIANTE AVANZAMENTO DEI FRONTI

L'intervento deve tendere alla regolarizzazione del fronte, con particolare riferimento a quello secondario; esso può riguardare una o più cellule e comportare uno sviluppo verticale per uniformare o regolare quello del corpo principale.
Non sono ammessi avanzamenti del fronte di una singola schiera in presenza di aggregazioni costituenti palazzate prive di sfalsamenti.
La copertura dei nuovi volumi potrà essere a falda o risolta con terrazzo piano in modo da concorrere al miglioramento dell'assetto compositivo dell'edificio e dei suoi rapporti con il tessuto circostante.

V. RIFERIMENTI – Nota 4

5.1.4 SOSTITUZIONE TOTALE CON RICOSTRUZIONE DI ELEMENTI A SCHIERA

Nel caso di edifici in pessimo stato di conservazione con eventuali porzioni dirute è ammessa la ricostruzione totale degli stessi nel rispetto del volume originario e dei rapporti con il tessuto edilizio di appartenenza

Per quanto riguarda la definizione degli organismi edilizi, accanto alla riproposizione di modelli tipologici esistenti è ammesso il ricorso a soluzioni alternative che si configurino come interessanti esempi di declinazioni di istanze formali e tecnologiche più innovative a condizione che esse risolvano correttamente il rapporto con il proprio intorno e diano origine ad edifici di riconosciuta qualità architettonica e compositiva.

V. RIFERIMENTI – Nota 5

5.2 Edifici In Linea

Sono costituiti da due o quattro cellule raddoppiate in profondità e sviluppate in altezza su due o tre piani.
Il collegamento verticale avviene mediante scala interna solitamente in posizione baricentrica rispetto al fronte principale in asse con l'ingresso.
Il fronte è generalmente caratterizzato da bucature allineate di dimensioni contenute e di altezza prevalente nella larghezza.
Possono essere presenti terrazzi sul fronte principale o sul retro.
La copertura è a due falde, con il colmo parallelo al fronte principale se l'edificio è inserito all'interno di una palazzata continua, a padiglione se il fabbricato rappresenta solo l'elemento di testata della palazzata medesima o è isolato.
Eventuali interventi comportanti incrementi di volume dovranno essere ricondotti ad uno dei seguenti criteri:

5.2.1 INCREMENTO PER ADDIZIONE LATERALE DI CELLULE AGGREGATIVE IN ALLINEAMENTO CON QUELLE ESISTENTI

Possono essere realizzati ampliamenti per addizione laterale a condizione che il volume delle nuove cellule si ponga in rapporto planimetrico ed altimetrico corretto con l'esistente.
Pertanto le nuove cellule non devono presentare ingressi autonomi (ad eccezione di accessi a box o magazzini se annessi).
Sono ammesse coperture a terrazzo praticabile se l'incremento presenta altezza inferiore a quella del corpo principale.

V. RIFERIMENTI – Nota 6

5.2.2 SOPRAELEVAZIONE DI CELLULE ESISTENTI

I nuovi volumi devono porsi in rapporto planimetrico e altimetrico corretto sia rispetto agli edifici attigui che al fabbricato di appartenenza.
La copertura dell'edificio deve mantenere un profilo unitario ed essere a capanna se interna ad una palazzata continua o a padiglione se posta a conclusione della stessa o se l'edificio è isolato.
I prospetti, nuovi o ridefiniti, devono essere risolti unitariamente e presentare analogie con quelli attigui esistenti.
La creazione di nuovi balconi è possibile solo se migliorativa dell'assetto compositivo del fronte e se la quota d'imposta è maggiore o uguale a mt 3,5 rispetto agli assi viari pubblici.

5.2.3 AUMENTO DELLA PROFONDITA' DELLE CELLULE MEDIANTE AVANZAMENTO DEI FRONTI

L'intervento deve tendere alla regolarizzazione generale del fronte e deve pertanto essere realizzato nel rispetto degli allineamenti con le parti attigue.
Esso può interessare una o più cellule e comportare uno sviluppo verticale inferiore o uguale a quello del corpo principale e comunque tale da garantire l'unitarietà volumetrico-compositiva dell'edificio.

5.3 Edifici Uni – Bifamiliari Isolati In Ambiti Urbani Di Consolidamento

Sono unità abitative prevalentemente ad uno o due piani isolate all'interno di un'area di pertinenza sistemata a giardino.
Tali unità devono essere aggregate in modo consolidare i caratteri insediativi dell'ambito di appartenenza già edificato.
Esse devono essere caratterizzate da volumetrie risultanti dalla composizione di volumi semplici evitando, sia in facciata che sui tetti, l'uso di forme complesse ed elementi frazionati.
Le coperture dovranno essere preferibilmente a padiglione o a capanna in coerenza con i caratteri degli altri edifici presenti nel medesimo ambito.

Tutti gli elementi accessori quali balconi, scale, camini, ecc., devono essere trattati architettonicamente con molta sobrietà.
Non sono ammessi terrazzi a nastro ma solo logge e balconi quando questi siano pertinenti ad una sola bucatura del prospetto.
È ammessa eccezionalmente la realizzazione di porticati al piano terra nel rispetto dei parametri edilizi del PUC ed a condizione che essi siano armonicamente inseriti nel disegno di facciata.

Eventuali incrementi volumetrici su edifici esistenti ricadenti nella presente tipologia devono essere finalizzati all'unità formale del fabbricato con particolare riguardo all'eliminazione di corpi impropri.

È ammesso l'aumento del numero di piani, nel rispetto del numero massimo stabilito delle norme urbanistiche del PUC o l'innalzamento della quota d'imposta delle coperture per consentire l'adeguamento a fini residenziali del sottotetto.
I nuovi volumi devono comunque comportare il rispetto dei caratteri generali evidenziati per la specifica tipologia.

La copertura dovrà essere risolta unitariamente preferibilmente con prevalenza di parti a falde.

Gli edifici di nuova costruzione dovranno essere localizzati secondo criteri di armonizzazione del rapporto edificio-ambiente naturale, tenuto conto della specifica morfologia dell'ambito.

Per quanto riguarda la definizione dei tipi e degli organismi edilizi, accanto alla riproposizione di modelli tipologici esistenti è ammesso il ricorso a soluzioni alternative che si configurino come interessanti esempi di declinazioni di istanze formali e tecnologiche più innovative a condizione che esse risolvano correttamente il rapporto con il proprio intorno e diano origine ad edifici di riconosciuta qualità architettonica e compositiva.

V. RIFERIMENTI – Nota 7

5.4 Tipologia Uni – Bifamiliare In Ambito Rurale

Sono unità abitative ad uno o due piani organizzate come residenza isolata funzionali alla conduzione dell'azienda agricola.
Gli edifici di nuova costruzione dovranno essere localizzati secondo criteri di armonizzazione del rapporto edifici-ambiente naturale, tenuto conto della specifica morfologia dell'ambito.

Per quanto riguarda la definizione dei tipi e degli organismi edilizi, accanto alla riproposizione di modelli tipologici esistenti è ammesso il ricorso a soluzioni alternative che si configurino come interessanti esempi di declinazioni di istanze formali e tecnologiche più innovative a condizione che esse risolvano correttamente il rapporto con il proprio intorno e diano origine ad edifici di riconosciuta qualità architettonica e compositiva.

V. RIFERIMENTI – Nota 8

È sempre comunque indispensabile che le soluzioni proposte risolvano compiutamente il rapporto tra il costruito ed i valori paesistici ed orografici del sito secondo regole di minima alterazione della morfologia del medesimo e garantiscano la massima integrazione tra i nuovi volumi ed il verde circostante.

Eventuali incrementi volumetrici su edifici esistenti ricadenti in questa tipologia dovranno essere finalizzati a regolarizzare i fronti dell'edificio o a proporre ampliamenti per addizione o sopraelevazione nel rispetto dei parametri edilizi del PUC a

condizione che l'intervento venga definito in modo che i nuovi volumi presentino precisi rapporti planimetrici ed altimetrici con le cellule contigue e che contestualmente vengano eliminati eventuali volumi o finiture improprie .
In tali casi la copertura del nuovo volume deve essere integrata con quella esistente, configurandosi come continuazione della medesima, o essere risolta come terrazzo praticabile armonicamente inserito nel volume complessivo dell'edificio.

V. RIFERIMENTI – Nota 9

5.5 Ricoveri Agricoli

I fabbricati rurali di servizio (stalle, depositi, ricoveri per attrezzi, ecc.) devono essere realizzati in muratura e, se ricadenti su aree terrazzate, preferibilmente addossati ai muri di fascia esistenti.
La loro localizzazione deve comunque essere definita in modo tale da limitare la loro percezione visiva dalle percorrenze.
La copertura dovrà essere a capanna, se il manufatto è del tipo isolato, e ad una falda, raccordata al profilo della fascia soprastante o piana sistemata a verde, se l'edificio è su terrazzamento.
Le pareti esterne devono essere rivestite in pietra o intonacate.
Sono comunque ammesse soluzioni compositive e linguistiche più innovative a condizione che le stesse concorrano alla realizzazione di manufatti compiutamente risolti sia sotto il profilo architettonico che paesistico.

V. RIFERIMENTI – Nota 10

5.6 Edifici Specialistici

Sono quelli a destinazione pubblica che concorrono a definire la polarità del tessuto edilizio per i quali le soluzioni architettoniche sono da definire puntualmente in sede di progettazione del singolo edificio.
Si ribadisce comunque la necessità, pur introducendo nuovi caratteri formali, di conferire una precisa identità al manufatto sia sotto il profilo architettonico che in relazione ai rapporti con il contesto.

V. RIFERIMENTI – Nota 11

5.7 Autorimesse Interrate

I parcheggi privati di tipo pertinenziale consentiti dalla normativa urbanistica di zona, se realizzati nelle aree esterne ai fabbricati, devono obbligatoriamente essere prevalentemente compresi entro il profilo naturale del terreno e prevedere copertura sistemata a verde con strato di terreno vegetale non inferiore a 30 cm.
I nuovi manufatti devono essere correttamente raccordati con l'altimetria del terreno circostante ed avere altezza del fronte non superiore a mt 3,00 ed un'altezza interna non superiore a mt 2,40.
La finitura del fronte deve essere realizzata preferibilmente in pietra locale a spacco a corsi regolari.

Art. 6 : CARATTERISTICHE DELL'INVOLUCRO EDILIZIO

6.1 Radicamento

I locali interrati o seminterrati devono avere fronti perimetrali esterni finiti con paramento lapideo o raccordati con scarpate erbose al terreno circostante.

In linea generale, è da evitare qualsiasi tipo di bucatura sui fronti emergenti dal terreno fatta eccezione per quella di ingresso.

6.2 Elevazione

I fronti dei fabbricati devono essere caratterizzati da:

- rapporto armonico tra le dimensioni dell'impronta sul terreno dell'edificio e l'altezza dello stesso in modo da evitare sviluppi eccessivi in elevazione o in lunghezza;
- assenza di volumi aggettanti e di balconi a nastro sporgenti rispetto alla linea esterna dei muri perimetrali;
- sono ammessi porticati a piano terra e logge a condizione che gli stessi siano armonicamente inseriti nel disegno della facciata e concorrano a migliorare l'assetto planovolumetrico dell'edificio.

6.3 Copertura

Le coperture, nel rispetto delle puntuali indicazioni di cui al precedente punto 5, possono essere a falda unica, a capanna o padiglione con inclinazione delle falde conseguente alle esigenze di correlazione al contesto e comunque non superiori a 30°.

È consentita, se in accordo con i caratteri tipologici e costruttivi dell'edificio, la realizzazione di coperture miste con alternanza di terrazzi a falde o di coperture piane nel rispetto delle indicazioni di cui all'art. 5 e/o contenute nelle schede dei diversi ambiti.

Negli edifici ricadenti nei tessuti di impianto storico la struttura del tetto deve essere in legno o eccezionalmente, se giustificata da particolari esigenze strutturali, in ferro.
Negli altri ambiti sono ammesse strutture in cemento armato con soletta inclinata purché il cornicione venga risolto con tipologia coerente con i caratteri tipologici della tradizione costruttiva locale privilegiando soluzioni a "gola semplice" o a "filo muratura perimetrale" eventualmente con sporto risolto con abbadini in ardesia.

V. RIFERIMENTI – Nota 12

Per gli edifici residenziali isolati con copertura a padiglione sono ammessi cornicioni piani a prosecuzione del solaio di copertura a condizione che lo sporto non sia superiore a cm 60.

V. RIFERIMENTI – Nota 13

In tutto il territorio Comunale è altresì consentito, se compiutamente risolto in termini formali, l'inserimento di travi in vetro strutturale.

V. RIFERIMENTI – Nota 14

Nel caso di tetti a falde la linea del colmo deve essere sempre parallela al lato più lungo dell'edificio senza avere sfalsamenti altimetrici tra le due falde.
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 e l'inclinazione delle falde di uno stesso 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 delle coperture a falde devono essere eseguiti in lastre di ardesia o tegole marsigliesi di 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 di laterizio o di ardesia.
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.

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 preferibilmente in cotto o in pietra naturale.
Negli edifici non ricadenti nei tessuti di impianto storico è ammesso l'utilizzo di piastrelle in gres porcellanato di colore chiaro e di parquet per esterni.
In tutto il territorio comunale è ammessa la realizzazione di tetti verdi.

V. RIFERIMENTI – Nota 15

I canali di gronda ed i pluviali devono essere realizzati in rame o lamiera zincata e verniciata a sezione rotonda.

Negli edifici non ricadenti nei tessuti di impianto storico è ammesso l'uso di acciaio anche a sezione quadra. Non sono consentiti canali o tubi di materiale plastico.
È consentita, se in accordo con i caratteri tipologici e costruttivi dell'edificio, la sostituzione di coperture piane in coperture a falde nel rispetto delle regole tipologico-compositive di cui al precedente art. 5.

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 da piattina o tondo metallico ed elementi lineari tinteggiati con ferromicaceo.

I camini e gli 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.

V. RIFERIMENTI – Nota 16

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.

Negli ambiti di completamento, se coerentemente risolti in rapporto ai caratteri tipologici dell'edificio, sono ammessi camini in acciaio.

V. RIFERIMENTI – Nota 17

L'inserimento di pannelli solari e/o fotovoltaici deve avvenire adottando una serie di accorgimenti quali la colorazione, lo spessore della struttura e la collocazione al fine di non compromettere il carattere morfologico dell'edificio.

Negli edifici ricompresi nei nuclei di matrice storica è obbligatoria la collocazione integrata.

V. RIFERIMENTI – Nota 18

Nelle coperture a falde è ammessa la realizzazione di abbaini con profilo di copertura a due falde, risolte con lo stesso manto della copertura di appartenenza, o piano protetto da lastre di ardesia, a condizione che la larghezza sia minore o uguale a mt 2.00, che gli stessi non interrompano la continuità del cornicione, che siano coerentemente posizionati in relazione ai caratteri compositivi del fronte di appartenenza e che la loro superficie totale misurata sulla proiezione in pianta non sia superiore del 20% di quella della falda di appartenenza.

Eccezionalmente ammessi, se ritenuti coerenti con i caratteri tipologici del fabbricato, abbaini totalmente in vetro strutturale.

V. RIFERIMENTI – Nota 19

Art. 7 : MATERIALI DI FINITURA

7.1 Intonaci O Parti A Vista Di Murature

Negli interventi di restauro dei fronti degli edifici di impianto storico devono essere privilegiate operazione di ripristino parziale con riprese simili all'originale per composizione e tecnica esecutiva ed eventuali procedimenti di consolidamento.
In tali ambiti, nel caso di rifacimenti totali, devono essere utilizzati intonaci a base di malta di calce idraulica naturale ultimati in arenino con finiture a frattazzo e l'eventuale sostituzione deve essere dimostrata dalle condizioni di irrecuperabilità dei manufatti.
In tutto il territorio comunale sono vietati rivestimenti in ceramica, in marmo, in mattoni, in pietra ad opus incertum e a giunti rilevati in cemento nonché zoccolature ad intonaco di cemento strollato.
Eventuali zoccolature esterne possono essere realizzate con lastre regolari di ardesia, pietra presente nella tradizione locale o finite ad intonaco con colorazione diversa da quella soprastante (eventuali disegni a fresco).

7.2 Murature Perimetrali Degli Edifici In Pietra A Vista

Le murature esistenti esterne in pietra a vista devono essere conservate ed opportunamente ripulite e trattate.

Nel caso in cui siano state originariamente intonacate, ed in seguito alla prolungata assenza di manutenzione risultino attualmente in pietra a vista, è consentito il ripristino della situazione originaria mediante intonacatura nei modi descritti al precedente punto 7.1

Il contorno delle bucature può comunque essere incorniciato da una striscia di circa cm 15 di intonaco tinteggiato.

Le nuove murature in pietra a vista potranno essere costruite con altra tecnologia e poi rivestite con contromuro in pietra a condizione che la pietra sia in conci con dimensione orizzontale maggiore di quella verticale e i giunti di malta non siano visibili.

Art. 8 : TINTEGGIATURE ESTERNE DEGLI EDIFICI

La scelta del colore di ogni singolo edificio dovrà essere coerente con la storia e le funzioni dello stesso e con il contesto in cui quest'ultimo si inserisce.

La proposta progettuale deve perciò essere valutata all'interno:

1. del "quadro visivo prossimo" coincidente con ciò che rientra nel campo visivo dell'osservatore in prossimità dell'edificio;
2. del "quadro visivo d'insieme" cioè secondo una visione correlata allo specifico contesto in cui l'edificio si inserisce.

L'intervento su un fronte unitario, appartenente ad un'unica originaria entità tipologica (per progettazione e/o per costruzione), pur appartenente a proprietari differenti, deve essere eseguito in modo completo e contemporaneo.

È sempre fatto obbligo che gli interventi di coloritura e tinteggiatura siano realizzati in modo coerente fra loro e su tutti i fronti dell'edificio, compresi quelli laterali e anche se sormontati i tetti degli edifici adiacenti.

L'intervento sui fronti deve corrispondere alle scansioni tipologiche degli edifici, differenziando il fabbricato da quelli attigui. Non è consentito utilizzare la stessa tinteggiatura per edifici distinti adiacenti o anche molto prossimi, salvo che si tratti di nuove edificazioni sul medesimo lotto fondiario.

Gli interventi devono investire tutte le finiture e gli elementi di facciata che contribuiscono a determinare l'immagine complessiva del fabbricato (elementi decorativi, serramenti, opere in ferro, ecc.) e pertanto compresi nel progetto e/o indicati nella modulistica ad essi correlata.

È fatto obbligo, procedendo al ripristino/rifacimento del fronte, di dare idonea sistemazione alle canalizzazioni o impianti eventualmente presenti in facciata, rimovendo gli elementi o le parti non più in uso, comprese mensole o staffe. È fatto divieto di posare lungo il prospetto principale tubazioni di distribuzione idrica, gas, aerazione o smaltimento fumi, salvo diversa prescrizione derivante da normative di sicurezza non altrimenti risolvibili.

Le tinteggiature dei fronti degli edifici devono essere eseguite, preferibilmente a fresco, con pitture inorganiche ai silicati di potassio o a calce.

Negli edifici ricadenti nei tessuti di impianto storico i colori previsti dovranno riferirsi alle tinte originarie, qualora siano reperibili delle tracce, o per confronto con le tinte degli edifici circostanti procedendo ad una campionatura dei colori dell'ambiente con particolare riferimento ai fronti contigui e contrapposti.

Negli altri ambiti i colori dovranno essere scelti nelle tonalità del repertorio tradizionale.

In ogni caso è obbligatoria la predisposizione di una campionatura da sottoporre preventivamente all'UTC.

Per le facciate con decorazioni dipinte è obbligatorio il ripristino senza modificazione delle forme e dei colori originari.

In tutto il territorio comunale sono vietate tinteggiature plastiche al quarzo, tinte epossidiche, spatolati, graffiati acrilici e pitture a base sintetica con effetti di rilievo nonché qualsiasi tipo di tinte impermeabili che non permettano la traspirazione delle murature.

V. RIFERIMENTI – Nota 20 - TAVOLOZZA COLORI

Art. 9 : TIPOLOGIA DELLE BUCATURE E DEI SERRAMENTI DEGLI EDIFICI

9.1 Finestrature Degli Edifici Ricadenti In Tessuti Di Impianto Storico

Le bucature degli edifici devono avere altezza armonicamente prevalente sulla larghezza secondo rapporti dimensionali ricorrenti nella tradizione locale (rapporto massimo altezza/larghezza non superiore a 3/2).
Uniche eccezioni ammesse:

1. per i mezzanini, nei quali altezza e larghezza possono avere rapporto dimensionale diverso;
2. per l'eventuale recupero delle altane, per le quali è ammessa la chiusura delle bucature esistenti senza modifica dell'attuale rapporto pieni-vuoti;

   V. RIFERIMENTI – Nota 21
3. per i sottotetti derivanti dall'applicazione della L.R. 24/2001 nei quali è consentito l'inserimento di bucature a sviluppo orizzontale a condizione che il loro inserimento sia coerente con i caratteri compositivi del fronte di appartenenza.

   V. RIFERIMENTI – Nota 22

I contorni delle aperture, se non ricomprese in fronti totalmente risolti con pietra a vista, ad eccezione dei davanzali e delle soglie, devono essere lasciati ad intonaco e non possono essere rivestiti con materiale di nessun genere.

9.2 Finestrature Negli Altri Ambiti

Sono consentite bucature assimilabili a modelli formali differenti da quelli tradizionali a condizione che le stesse concorrano a caratterizzare in modo compiuto il disegno dei fronti ed ottimizzino il rapporto dialettico tra interno ed esterno.
Eventuali grandi aperture, se ritenute compatibili con i caratteri tipologici ed ambientali, dovranno preferibilmente essere trattate come vuoti da solaio a solaio, da denunciare nella composizione di prospetto come uno sfondamento del piano facciata.

V. RIFERIMENTI – Nota 23

9.3 Persiane

Nei tessuti di impianto storico le persiane devono essere del tipo tradizionale a battente con stecca aperta, ed eseguite in legno o alluminio verniciati nei colori tradizionali.

Negli altri ambiti sono ammesse persiane formate da pannellature continue eventualmente scorrevoli sia con guida incassata che esterna.

V. RIFERIMENTI – Nota 24

In tutto il territorio comunale sono vietati persiane avvolgibili, materiali in anodizzato e doppi serramenti.

9.4 Scuri Interni

Le finestrature possono avere scuri interni in legno verniciato o naturale.

9.5 Finestre E Portefinestre

Devono avere telaio e controtelaio in legno naturale o verniciato preferibilmente di colore bianco.
Sono ammessi serramenti in PVC o alluminio elettrocolorato nei colori di cui sopra nonché in acciaio corten o legno e ottone.

V. RIFERIMENTI – Nota 25

Per gli edifici non ricompresi nei tessuti di impianto storico è ammesso l'utilizzo di profili in acciaio inox o acciaio verniciato a condizione che tale soluzione concorra a caratterizzare l'assetto compositivo dell'edificio.

V. RIFERIMENTI – Nota 26

9.6 Porte Di Accesso Alle Abitazioni

Nei tessuti di impianto storico sono ammesse porte in legno verniciato a cera o al naturale o tinteggiate a smalto con i colori tradizionali locali purché in accordo con quelli degli altri serramenti del fabbricato.
Non sono consentiti portoncini in profilato metallico o in materiale plastico.

V. RIFERIMENTI – Nota 27

9.7 Porte Di Accesso A Fondi, Cantine, Autorimesse In Zone Di Interesse Storico-Ambientale

Sono ammesse porte in legno o rivestite in legno a una o più ante con le caratteristiche di cui al punto 9.6
Sono consentite le aperture a bilico.
Non sono ammesse porte metalliche a scorrimento tipo serrande e cancelli estendibili.
Eventuali cancelli di protezione delle bucature ai piani terra devono essere realizzati in ferro verniciato ad elementi lineari assemblati in moduli ripiegabili preferibilmente all'interno degli stipiti di ogni singola bucatura.

V. RIFERIMENTI – Nota 28

9.8 Porte Di Accesso A Fondi, Cantine, Autorimesse In Zone Non Aventi Interesse Storico-Ambientale

Sono ammesse le porte di cui al punto 9.7 nonché porte in metallo di tipo basculante o ripiegabile purchè verniciate con i colori tradizionali ed in accordo con quelli degli altri serramenti del fabbricato.

V. RIFERIMENTI – Nota 29

9.9 Inferriate

Sono ammesse inferriate di protezione delle bucature in ferro battuto costituite da elementi a disegno lineare e verniciate nei colori tradizionali.

V. RIFERIMENTI – Nota 30

Art. 10: TIPOLOGIA DELLE SCALE ESTERNE, DEGLI ELEMENTI DI FINITURA DI FACCIATA, DELLE AREE ESTERNE DI PERTINENZA

10.1 Scale Esterne, Soglie, Parapetti

Le scale esterne funzionali a dare accesso ai piani superiori al primo, fatta eccezione per quelle eventualmente necessarie ad ottemperare alle prescrizioni della normativa vigente in materia di prevenzione degli incendi, devono essere realizzate con materiali di rivestimento della tradizione locale (ardesia, marmo di Carrara, pietra locale).
Analogo materiale deve essere utilizzato per le soglie delle porte e per i davanzali.
Non sono consentiti rivestimenti in ceramica, in gres o in materiali lapidei di importazione estranei alla tradizione locale.
I parapetti di scale e terrazzi devono essere in muratura piena intonacati ed eventualmente protetti con copertine in ardesia, marmo o pietra locale.
Non sono consentiti parapetti in cls prefabbricati traforati.
Sono ammesse ringhiere metalliche per balconi e poggioli a sbalzo sulla facciata purchè a disegno lineare.

10.2 Pavimentazioni Di Aree Private

I materiali da utilizzare per rivestimenti e lastricature delle aree private di pertinenza esterna devono essere: ardesia, pietra locale, cotto, ciottoli o terreno naturale eventualmente stabilizzato tipo Glorit/A, Stabilsana o equivalenti.

La scelta progettuale deve discendere dalla definizione dei corretti rapporti con le soluzioni presenti nell'ambito circostante ed adeguatamente documentata negli elaborati di progetto.

Negli ambiti esterni ai nuclei di interesse storico sono ammesse, se coerenti con i caratteri dell'organismo edilizio e dei suoi rapporti con l'intorno, pavimentazioni in autobloccanti, parquet o cemento in lastre.

10.3 Tettoie E Schermature Solari

Eventuali tettoie a protezione degli ingressi dalle intemperie dimensionalmente rapportate alla dimensione delle bucature e del fronte, devono essere realizzati con struttura in ferro e lastre di ardesia o vetro o totalmente risolte con lastre di vetro strutturale.

V. RIFERIMENTI – Nota 31

Negli edifici di nuova realizzazione possono essere inserite schermature solari fisse o a pannelli scorrevoli realizzate con telaio metallico e listelli in legno naturale o verniciato in coerenza con i colori dell'edificio e dei serramenti.

V. RIFERIMENTI – Nota 32

10.4 Recinzioni e Cancelli

Le recinzioni coincidono con quegli elementi delle sistemazioni esterne poste in genere sul limite di proprietà e, in molti casi, prossimi agli assi viari.
Esse hanno un forte impatto visivo e pertanto devono essere puntualmente graficizzate negli elaborati di progetto dei singoli interventi.
In generale possono essere costituite da:

- muratura intonacata o in pietra a vista con altezza non superiore a mt 1,80 fatta eccezione per i casi in cui la recinzione costituisca prosecuzione dei muri di fascia;
- basamento in muratura intonacata o in pietra a vista con soprastante ringhiera in ferro ad elementi lineari verniciati con ferro micaceo di altezza complessiva non superiore a mt 2,00.

È altresì ammesso il ricorso a modelli alternativi a condizione che gli stessi si configurino come interessanti esempi di istanze formali innovative a condizione che venga risolto compiutamente il loro rapporto con l'intorno.

V. RIFERIMENTI – Nota 33

Art. 11: TIPOLOGIA DELLE INSEGNE E DELLE TENDE PROSPETTANTI SU SPAZI PUBBLICI

Le insegne devono essere dipinte direttamente sui muri o su supporti in legno, ardesia, metalli verniciato nei colori della tradizione locale.
Tali supporti devono essere preferibilmente affissi ai muri d'ambito degli edifici.

Sono ammesse insegne a bandiera a condizione che il pannello risulti inserito in un rettangolo delle dimensioni massime di mt 0,60 per mt 0,60, non sporga oltre cm 80 dal filo esterno delle murature e non crei ostacolo alla circolazione.
L'illuminazione deve essere preferibilmente di tipo indiretto.
Sono vietate le insegne al neon ad illuminazione interna diffusa.

Le tende devono essere realizzate con tela di colore naturale (bianco, beige), montata su struttura metallica, leggera, verniciata con tinte appropriate.
Le intelaiature devono essere del tipo chiudibile e non devono essere poste ad un'altezza inferiore a mt 2,50 dal piano viabile pedonale.
Le tende di tipo avvolgente (a capottina o padiglione) sono ammesse esclusivamente su aperture con profilo centinato; la sporgenza oltre gli stipiti non deve superare i 60 cm.
Non sono ammesse tende sporgenti su assi viari veicolari.

Art. 12 : PERGOLATI

I pergolati, da realizzarsi esclusivamente con strutture in legno, in metallo verniciato o con struttura portante in c.a. intonacata o rivestita in pietra locale, possono essere consentiti se di dimensioni e forme compatibili con l'edificio di appartenenza.
Non sono consentiti tamponamenti verticali fatta eccezione per eventuali schermature solari definite secondo quanto specificato all'art. 10.3

TITOLO IV

SISTEMAZIONI AMBIENTALI

Art. 13: STRADE CARRABILI E PERCORSI ESCURSIONISTICI

13.1 ***Strade Carrabili***

Indicazioni generali

I progetti di infrastrutture viabilistiche (rete viaria principale e secondaria) dovranno essere accompagnati da esauriente documentazione che descriva i tipi di intervento previsti per la ricomposizione dei quadri ambientali interessati dalle opere in progetto e per il rispetto della rete delle percorrenze di matrice storica (sentieri, mulattiere ecc.. In particolare si dovrà:

- valutare la vulnerabilità dei siti che l'infrastruttura attraversa e le modificazioni indotte dalle diverse tipologie delle opere previste in progetto;
- scegliere le fitotecnologie più opportune per garantire il corretto inserimento delle opere ;
- integrare l'infrastruttura nell'ambiente nel rispetto della "qualità visiva" dei siti e del paesaggio circostante ricorrendo alle soluzioni più appropriate sia in termini formali che coloristici (es. pezzatura, colore e tessitura dei rivestimenti in pietra dei muri di contenimento, raccordi con i terrazzamenti , ecc);
- selezionare la tipologie di verde e le tecniche d'impianto più rispondenti a ricucire le nuove opere infrastrutturali con gli elementi costruiti e/o naturali del paesaggio.

Protezioni laterali: se necessarie, devono essere realizzate in pietra a spacco a vista o muratura intonacata; eventuali ringhiere devono essere in metallo ad elementi lineari.
Ove compatibile con le prescrizioni del Codice della Strada, il ciglio deve essere piantumato con alberi messi a dimora a distanza tale da consentire, se necessario, la realizzazione di parcheggi pubblici a raso.

Marciapiedi: devono essere pavimentati in materiali lapidei, acciottolato o blocchetti di cls in coerenza con gli interventi già realizzati dal Comune.

Pavimentazione: nelle strade pubbliche di servizio interne ai nuclei di impianto storico deve essere realizzata con lastricato in materiali lapidei, acciottolato, cotto o porfido in coerenza con gli interventi già realizzati.
Negli ambiti agricoli e/o naturalistici le pavimentazioni dovranno essere realizzate in terra battuta o terra naturale stabilizzata, lastricato in materiali lapidei, acciottolato e le protezioni laterali dovranno essere in muratura in pietra a spacco a vista, in c.a. con rivestimento in pietra a spacco, in legno.
Il ricorso a pavimentazioni di tipo bituminoso va ridotto ai soli casi in cui tecnicamente risulti dimostrabile l'impossibilità di ricorrere alle soluzioni sopraindicate.

V. RIFERIMENTI – Nota 34

13.2 ***Percorsi Escursionistici***

I percorsi escursionistici possono essere interessati da interventi di riqualificazione a condizione che il fondo stradale sia mantenuto naturale, la profilatura dei margini non comporti larghezze superiori a mt. 2.00 e la

sistemazione delle scarpate venga risolta con tecniche di ingegneria naturalistica senza ricorso a strutture metalliche o in c.a.

Art. 14: MOVIMENTI DEL TERRENO E MURI DI CONTENIMENTO

I terreni in pendio, compresi quelli a margine delle strade, vanno sistemati in modo da privilegiare le scarpate rispetto ai muri di sostegno.
Le scarpate possono essere ottenute anche con l'utilizzo di strutture prefabbricate che consentono la formazione di cavità da riempire con terreno vegetale rinverdibile.
I muri di contenimento di qualunque genere, sia nel contesto urbano che negli ambiti a carattere rurale, devono essere realizzati in pietra a spacco o comunque rivestiti da contromuro in pietra.
Nei conci in pietra la dimensione orizzontale deve prevalere su quella verticale ed i giunti di malta non devono essere visibili.

Art. 15: SISTEMAZIONE DELLE AREE A VERDE PUBBLICO E PRIVATO

Le aree a verde pubblico attrezzato vanno sistemate in funzione delle loro morfologie ed ubicazione, nonché 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 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. 16: PARCHEGGI

16.1 Parcheggi All'aperto

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

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 pari a circa 1,50, a divisione tra la parte pubblica e quella privata interessata all'intervento, nel rispetto dei limiti previsti dal Nuovo Codice della Strada nonché dal Codice Civile.

È 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 dieci 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 mt 3,00.

16.2 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.

16.3 Parcheggi Nel Sottosuolo Di Aree Destinate O Da Destinarsi A Spazi Pubblici

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 il profilo del terreno preesistente, con la copertura di uno strato di humus dello spessore adeguato, per consentire la ricostruzione del manto erboso ed arbustivo. La sopra esposta prescrizione non si applica alle superfici adibite a passaggio e sosta pedonale e a terrazza.