Provincia di Savona

COMUNE DI ANDORA



PIANO URBANISTICO COMUNALE

il Sindaco
Dott. Mauro Demichelis

il Responsabile settore Urbanistica
arch. Paolo Ghione

estensori:
responsabile progettazione
arch. PierGiorgio CASTELLARI
arch. Paolo DI DONATO
avv. Paolo GAGGERO
agronomo Danilo POLLERO
geologo Alessandro SCARPATI

redatori variante:
arch. Paolo Ghione
arch. Antonella Nalbone

collaboratori:
arch. Francesco Laiolo
arch. Antonella Marino
arch. Cristina Meneghini
Lorenzo Zaccarini

oggetto:
NORME PAESISTICHE DI LIVELLO PUNTUALE
varainte dicembre 2017

TESTO DI RAFFRONTO

elaborato

data: dicembre 2017

scala

008-015	percorso file:	redatto	corretto	approvato
rev.	motivo			
rev.	motivo			
rev.	motivo			
rev.	motivo			

NORME PAESISTICHE DI LIVELLO PUNTUALE

~~**TESTO ELIMINATO**~~ **NUOVO TESTO**

ART.1 PREMESSA

La disciplina paesisitica 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"), dai relativi elaborati grafici e dall'indagine sui nuclei storici. Tali analisi hanno condotto alla individuazione, all'interno dell'organismo territoriale elementare in cui ricade il Comune di Andora, dei manufatti emergnti, 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 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 consolidamento del Piano è articolata in due livelli: uno di carattere generale costituito dalle presenti norme; uno di carattere specifico definito nelle schede d'ambito.

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.. Si può derogare a quanto sopra nel caso in cui le indicazioni date dalla presente norma siano in contrasto con l'ambiente e le tipologie edilizie circostanti. In tale caso occorrerà presentare SOI ai sensi dell'art. 32 bis delle Norme di Attuazione del PTCP, che giustifichi la necessità dell'applicazione della deroga.

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.

Per quanto attiene gli interventi negli ambiti dei nuclei storici, questi dovranno necessariamente rapportarsi con gli esiti dell'indagine sui nuclei storici da intendersi quale parte integrante del P.U.C.

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 plano-altimetrico 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, 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.

Il progetto dovrà essere improntato alla massima semplicità compositiva facendo riferimento alla semplicità aggregativa degli organismi edilizi elementari.

~~Sono da escludersi piante che presentino perimetri eccessivamente frastagliati, a tal fine si ritiene che, di norma, per ogni singolo fronte sia ammissibile un solo sfalsamento planimetrico.~~

2.2.2 Uso e caratteristiche degli spazi edificati a contatto col terreno

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. La deroga a quanto sopra è possibile solo nel caso di realizzazione di opera pubblica~~.

<u>Per gli interventi di nuova costruzione ricadenti negli ambiti Re-S, Re-Cs, Re-Co, Re-Erp, Tr-Co.</u>

La quota di calpestio del primo solaio agibile dovrà risultare sopraelevata di almeno 10 cm rispetto alla quota del marciapiede e/o terreno sistemato circostante. ~~Le superfici dei locali interrati o seminterrati potranno essere destinate esclusivamente ad uso non abitativo. 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.~~

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.

<u>Muri di contenimento</u>

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].

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 m. 1,00 in modo da ottenere una sistemazione finale a gradoni., con interposta fascia a verde ricavata in appositi vasconi sommitali costituiti dalla parte più alta del muro a valle e con almeno 40 cm. di terra.
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, rampe esterne e balconi

Le scale esterne ~~devono essere aderenti ad un lato dell'edificio. In ogni caso devono~~ essere realizzate con struttura di tipo murario e/o acciaio con parapetti ~~pieni~~ o con ringhiera a semplice disegno. ~~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~~.
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 porcellanato, in legno, ~~e altri materiali artificiali.~~
~~Tali prescrizioni danno delle indicazioni puntuali per gli ambiti limitrofi ad Andora Marina in cui viene richiesta una maggiore attenzione nella realizzazione delle scale e rampe esterne di collegamento e del loro rapporto con il contesto edilizio.~~
Sono ammessi balconi a sbalzo solo se compatibili con l'estetica del fabbricato e non possono avere una profondità superiore a m 1,5. Sono consentite ringhiere metalliche, e vetro per balconi e poggioli a sbalzo sulla facciata.

Pavimentazioni e sistemazioni esterne

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

~~Non sono consentite pavimentazioni esterne in ceramica e grès, ma esclusivamente in materiale lapideo naturale utilizzato nella edilizia tradizionale locale~~.

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, ad eccezione dell'ambito di città (vedi tav. A5) 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. 40. I porticati e le logge ad arco devono essere sormontati da copertura a terrazzo praticabile o da un vano abitato. Non sono consentiti porticati e loggo ad arco sormontato da copertura a falde salvo che si tratti del prolungamento della copertura del fabbricato~~

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, 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-Ma TPA-Ce e TNI, 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.

Nei TPA Ma18 é ammesso il potenziamento e riordino della viabilità esistente e la realizzazione di nuove strade interpoderali al fine di favorire lo sviluppo dell'attività agricola; la nuova viabilità di accesso alle residenze rurali non deve superare m. 100 dalle strade pubbliche o gravate da servitù di uso pubblico, elevabile a m. 150 nel caso si renda necessario uno sviluppo maggiore per non superare una pendenza del 10%; la larghezza massima della carreggiata non può essere superiore a m. 2,50, escluse cunette, oltre eventuali piazzole di incrocio e di sosta; fondo stradale stabilizzato nei tratti di maggiore acclività; altezza massima di scavi e reinterri rispetto al preesistente livello del terreno non superiore a mt. 2,5; scarpate consolidate e rinverdite con adeguate opere di canalizzazione e regimazione delle acque.

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.

Quanto sopra non è ammesso qualora i tracciati esistenti siano valutati quali "elementi costruttivi di particolare interesse storico ambientale" di cui al successivo art. 6

Nei TPA-Cs sono ammessi tratti di nuova viabilità di lunghezza superiore a mt. 150 solo per il raggiungimento degli "areali di nucleazione" come indicato dalla cartografia di Piano.

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 e fatti salvi eventuali adeguamenti a normative specifiche quali VV-FF ecc.).

•

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 integrarsi ed armonizzarsi con l'intero intervento.

In generale, nelle zone TPA, e APA 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.

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

Nelle zone Re-Cs, Re-Co, Re-Erp le recinzioni potranno essere realizzate secondo le indicazioni specifiche contenute nel regolamento edilizio.

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 ad eccezione degli ambiti Re-S.

Le tende devono essere realizzate con tela di colore naturale o con una colorazione che armonizzi con l'ambiente circostante, 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* e "l'indagine sui nuclei storici" allegata alla stessa, ha condotto all'individuazione dei diversi tipi edilizi presenti sul territorio comunale di Andora, all'interno delle varie unità insediative.

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.

In calce al presente elaborato sono riportati i quadri sinottici riepilogativi relativi alle tipologie edilizie di seguito descritte.

Cogenza.

Le indicazioni tipologico-progettuali di livello puntuale sono cogenti soltanto per la parte descrittiva del presente articolo.

I tipi edilizi illustrati nel "quadro sinottico riepilogativo dei tipi edilizi" e citati nelle schede normative, non hanno valore cogente ma puramente di "indirizzo" e rappresentano una delle possibili esemplificazioni grafiche coerenti con le tipologie descritte nel presente articolo. Tipologie alternative a quelle riportate nelle schede possono essere ammesse a condizione che il P.U.O. o il singolo titolo abilitativo sia corredato da uno studio tipologico che dimostri la coerenza e la sostenibilità della nuova proposta in relazione con il contesto circostante.

Per quanto riguarda le zone già oggetto della "Variante di Capo Mele" le indicazioni tipologico-progettuali di livello puntuale sono quelle contenute nella variante e si intendono integralmente recepite nel P.U.C. .

Le schede d'ambito per le zone già oggetto della "Variante di Capo Mele" costituiscono un testo coordinato tra la variante ed i contenuti del P.U.C.

I riferimenti alle tipologie di cui al presente articolo sono puramente indicativi; il livello puntuale della "Variante di Capo Mele" resta, comunque, efficace e prevalente.

A - *Tipo rurale*

Rappresenta il tipo edilizio di epoca più remota attualmente presente sul territorio: tipologia che nel tempo è stata strettamente legata allo sfruttamento agricolo del fondo.

Tale tipo edilizio non é molto diffuso sul territorio comunale ma la sua importanza è comunque elevata all'interno del processo evolutivo delle tipologie edilizie.

Si ritrova infatti, all'interno dei nuclei, la ripetizione e l'aggregazione modulare di questo tipo edilizio lungo i percorsi, il corpo edilizio originario è costituito dalla cellula base singola (A1), le varianti sistematiche dipendono da fattori di localizzazione.

- A1: cellula base singola costituente il corpo edilizio originario con fronte di dimensioni variabili tra i 4 e i 6 mt ; la copertura può essere a singola o a doppia falda;
- A2: presenta un raddoppio della profondità e dell'altezza e il collegamento tra i piani avviene attraverso una scala interna;
- A3: presenta un raddoppio della cellula base lateralmente, raddoppio dell'altezza e collegamento tra i piani con scala interna;
- A4: si ha la presenza di una scala esterna sul fronte (possibile anche su un lato) e aggiunta di un corpo porticato con copertura a terrazzo che spesso sovrasta un percorso;
- A5: variante della tipologia precedente con raddoppio cellula a destinazione residenziale a formare pianta quadrangolare, permangono porticato e parziale copertura a terrazzo;
- A6: si ha un raddoppio in altezza della tipologia precedente con copertura a falda;
- A7: sopraelevazione ulteriore di una porzione dell'organismo edilizio, rispetto alla tipologia precedente; intasamento totale di un terrazzo al primo piano, relativo spostamento del terrazzo medesimo al piano superiore; possibile rotazione del senso di inclinazione della falda a copertura del corpo più alto;
- A8: aggregazione spontanea di tipi base. Possono essere presenti e variamente composti gli elementi tipologici caratterizzanti i tipi edilizi precedenti come le scale esterne, i corpi porticati, le coperture a terrazzo e le coperture a falde.

Dalla variante A2 alla variante A8, inoltre, si possono avere casi di sfalsamento altimetrico dovuti a fattori di localizzazione e di adeguamento all'acclività del terreno, mentre nella variante A7 si può avere anche uno sfalsamento planimetrico della cellula base.
Ciascuna variante tipologica può diversificarsi per quanto attiene al rapporto pieni / vuoti, alla posizione del corpo scala e delle coperture a terrazzo, al senso di inclinazione delle falde.

B- Tipo in linea

Il tipo in linea presente sul territorio, rappresenta in genere l'evoluzione del tipo rurale, prevedendo l'accorpamento di organismi edilizi appartenenti alle tipologie A.
E' presente una serialità di elementi modulari, funzionalmente autonomi ed aventi in comune il setto murario trasversale di divisione, organizzati lungo un percorso di impianto di mezzacosta (un'unica copertura si estende a coprire più elementi modulari) o lungo un percorso di crinale od in leggera pendenza (i singoli elementi modulari presentano coperture distinte per quota e forma).
Le varianti sistematiche all'interno di questo filone tipologico sono:

- B1: aggregazione di cellule elementari (costituite da raddoppio laterale della cellula base) lungo un percorso di mezzacosta. Il tipo può essere arricchito da terrazzi e coperture piane;
- B2: aggregazione di cellule elementari (costituite dal raddoppio laterale della cellula base) lungo un percorso di crinale. Lo sfalsamento altimetrico è in funzione della pendenza del terreno. Anche in questo caso è ammesso l'inserimento di terrazzi e di coperture piane;
- B3: aggregazione di cellule elementari (costituite dal raddoppio in profondità della cellula elementare) lungo un percorso di mezzacosta. In questo caso è possibile avere anche uno sfalsamento altimetrico in funzione dell'acclività del terreno e l'inserimento di terrazzi e coperture piane;
- B4: aggregazione di cellule elementari (costituite dal raddoppio in profondità delle cellula elementare) lungo il percorso di crinale. Anche in questo caso, è possibile avere uno sfalsamento altimetrico in funzione dell'acclività del terreno e l'inserimento di terrazzi e coperture piane;
- B5: rappresenta l'evoluzione verso la casa in linea dei tipi precedenti. Qualora il piano terra non sia residenziale, l'acceso al secondo piano abitabile può avvenire anche con la scala esterna. E' possibile avere lo sfalsamento altimetrico in funzione dell'acclività del terreno.

C - Tipo isolato a villa rurale

Il tipo corrisponde ad edifici monofamiliari, talvolta, in quelli di più recente edificazione, anche bifamiliari, non associati, con un numero variabile di cellule anche di dimensioni diverse tra loro. Il piano superiore è a funzione residenziale mentre il piano terra può essere adibito a funzioni residenziali o di servizio (magazzini, cantina ecc.).
Le varianti sistematiche all'interno di questo filone tipologico sono:

- C1: costituito dal raddoppio laterale di una cellula base. In terreni acclivi è presente lo sfalsamento altimetrico o l'inserimento del piano terra nella gradonatura del terreno.
- C2: sviluppo in profondità del tipo precedente con una mezza cellula per il vano scala; ampliamento planimetrico laterale con loggia coperta da sovrastante terrazzo. Il tetto è a due falde;
- C3: evoluzione del tipo C2 a formare il corpo doppio, pianta quadrangolare, con possibilità di ricavare un vano di servizio o box al piano terra e al piano superiore un poggiolo di modeste dimensioni. Copertura è generalmente a quattro falde. E' possibile lo sfalsamento altimetrico in funzione dell'acclività del terreno;
- C4: accrescimento seriale del tipo C3 con possibilità di inserimento al piano terra di un vano di servizio o box. La copertura dell'organismo edilizio principale è a due falde ma, é possibile avere ampliamenti planimetrici ad un piano con copertura piana (al massimo su una cellula),

poggioli e scale esterne. E' possibile lo sfalsamento altimetrico in funzione dell'acclività del terreno.

Questo tipo edilizio, in unità insediative di recente formazione, può presentare una accentuata variabilità dei caratteri costruttivi e formali, (rapporto pieni / vuoti, copertura, sfalsamenti plano-altimetrici).

D Tipo a blocco

Si configurano come elementi isolati monofamiliari presenti generalmente nel fondovalle. 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. I due piani o tre 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. La crescita dimensionale dell'organismo edilizio, presuppone anche il passaggio dal tipo mono/bifamiliare al plurifamiliare.

Le varianti sistematiche all'interno di questo filone tipologico sono:

- D1: costituito dall'accorpamento di 4 cellule base, la scala si sviluppa generalmente internamente ad "L" oppure a doppia rampa con accesso da una delle due cellule frontali al piano terra. La copertura è a 4 falde ed il sottotetto abitabile;
- D2: costituito da una tripla cellula frontale. L'accesso al piano superiore abitativo 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. La copertura è a quattro falde ed il sottotetto abitabile;
- D3: evoluzione della variante D2 con l'aumento di un piano ad avere corpo triplo, doppia profondità ed un'altezza di tre piani. La copertura è a quattro falde;
- D4: aggregazione di tre cellule frontali con triplo corpo in profondità a due piani dove la cellula centrale viene destinata ad ospitare l'elemento di collegamento verticale che si svolge generalmente a doppia rampa. La copertura è a quattro falde;
- D5: evoluzione dimensionale del tipo D4 con aggregazione di tre cellule frontali, triplo corpo in profondità a tre piani. Anche in questo caso la cellula centrale è adibita ad ospitare l'elemento di collegamento verticale e la copertura è a quattro falde.

Anche questo tipo edilizio, in unità insediative di recente formazione, può presentare una accentuata variabilità dei caratteri costruttivi e formali, (rapporto pieni / vuoti, copertura, sfalsamenti plano-altimetrici).

E - Tipo plurifamiliare

Si possono considerare quale evoluzione diretta dei tipi D, definiti a blocco. L'edificio monofamiliare si evolve pertanto in un organismo edilizio più complesso, di maggiori dimensioni anche planimetriche, diventando esclusivamente plurifamiliare.

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, mentre gli edifici che si affacciano su strade secondarie presentano nei piani terra dei box o magazzini.

Le varianti sistematiche all'interno di questo filone tipologico sono:

- E1: tripla cellula frontale, corpo doppio con vano scala in quella centrale posteriore, altezza di tre/quattro piani, presenza di balconi, copertura a quattro falde;
- E2: cellule frontali multiple di quattro/cinque piani. Presenza di due vani scala, balconi estesi a più bucature e copertura a quattro falde;
- E3: cellule frontali multiple di almeno cinque piani. Presenza di due vani scala, di balconi estesi a più bucature e logge. Copertura piana con possibilità di piano attico anch'esso con copertura piana;
- E4: cellule frontali multiple di almeno cinque piani. Presenza di due vani scala, di balconi estesi a più bucature e logge. Copertura piana con possibilità di piano attico con copertura a quattro falde;
- E5: cellule frontali multiple disposte planimetricamente ad L con altezza di almeno cinque piani. Vi sono due collegamenti verticali, posti generalmente al centro dello sviluppo lineare dei due lati, con vano scala in corrispondenza della cellula posteriore rispetto al fronte principale; balconi estesi a più bucature e copertura a quattro falde;
- E6: cellule frontali multiple disposte planimetricamente ad L con altezza di almeno cinque piani. Vi sono due collegamenti verticali, posti generalmente al centro dello sviluppo lineare dei due lati, con vano scala in corrispondenza della cellula posteriore rispetto al fronte principale; balconi estesi a più bucature, copertura piana con possibilità di piano attico con copertura piana o a quattro falde;
- E7: tripla cellula frontale a corpo triplo e a tre piani, distribuzione verticale attraverso scala interna a doppia rampa e copertura a falde;
- E8: tripla cellula frontale a corpo triplo e a tre piani, distribuzione verticale attraverso scala interna a doppia rampa, copertura piana con possibilità di piano attico con copertura piana o a falde.

Manufatti produttivi

Gli edifici a destinazione produttiva o agricola (stalle falegnameria e attività artigianali in generale) devono inserirsi armonicamente nel territorio comunale al fine di migliorarne l'integrazione con il contesto ambientale ed il tessuto insediativo presente. I criteri generali che devono essere rispettati nella progettazione di nuovi manufatti di tipo industriale sono i seguenti:

- Privilegiare l'utilizzo di forme organiche attraverso la scomposizione del manufatto anche minimamente al fine di evitare prospetti costituiti da un'unica superficie creando ombre sulle facciate. Curare allo stesso modo tutti i prospetti e non solo quello principale, il più visibile;
- Utilizzare per i rivestimenti dei materiali di piccola pezzatura, opachi e di colori tenui, sempre al fine di evitare la riflessione di luce e, se è necessario, inserire delle variazioni cromatiche, di orditura e di materiali per rompere la monotonia formale e armonizzare le bucature all'interno dei prospetti secondo criteri compositivi non casuali. Le pareti verticali dovranno essere in muratura o in prefabbricati regolarmente intonacate o costruite in pietra a vista o in blocchi di argilla espansa del tipo a faccia vista.
- Contenere le dimensioni dei fronti che non dovranno avere per singolo edificio lunghezza maggiore di 30 mt.
- Le coperture dovranno essere articolate in modo da ridurre l'impatto visivo caratteristico delle grandi superfici coperte. Sono preferibili coperture a falde con profondità della singola falda non superiore a 6,00 mt.
- Progettare con attenzione gli spazi verdi utilizzando schermature verdi da realizzarsi in modo organico e non attraverso "barriere artificiali geometriche" in disarmonia con il contesto ambientale;
- Contestualizzare i progetti producendo elaborati che mostrino oltre all'edificio progettato anche gli edifici esistenti limitrofi per valutare i rapporti spaziali generati dal nuovo intervento.

Volumi tecnici afferenti le attività agricole

Sono unità edilizie minime, non residenziali, di non oltre 15 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).

4.2 Zoccolature

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.

4.3 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 potranno svolgere sia la funzione di muratura portante a vista, sia la funzione di contromuro a strutture portanti realizzate in materiale non lapideo. 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.

4.4 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 il bianco e 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.

4.5 Coperture

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

- a terrazzo praticabile,
- a terrazzo non praticabile;
- a giardino pensile,
- 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 30 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°.

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 non dovrà superare il 30°.

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 50 cm.

Non sono consentite coperture in lastre ondulate (ondulux, lamiere ecc.), materiali plastici in genere, ~~coppi 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 purché non vi sia alterazione dimensionale tra le bucature e l'imposta di gronda.

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 e vetro.

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 e vetro ~~costituito preferibilmente da piattina metallica opportunamente sagomata secondo i modelli tradizionali~~ in coerenza con gli aspetti tipologici nell'ambito d'intervento.

Le coperture piane devono avere pavimentazione come prescritto al punto 8.1.1. del successivo art. 8.

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; sono ammessi anche camini in acciaio a sezione circolare. 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 preferibilmente 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 per non comportare

pregiudizio alla pulizia formale del fabbricato 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.

Negli ambiti Re-S, nel caso in cui venga dimostrata l'impossibilità di incassare la canna fumaria, sono consentite canne fumarie esterne rivestite in rame o in acciaio.

4.6 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 mentre per le finestre sono ammesse solo le soglie;
- davanzali e soglie devono essere esclusivamente in marmo di colore chiaro 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 di colore chiaro non aggettante sulla facciata.

4.7 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, se non in ambito Re~~-S~~, RU, Pr Tr, 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 i accesso alle abitazioni sono previste in legno, PVC o metallo corten o 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~~.

- le porte di accesso a fondi, cantine, autorimesse sono ammesse in legno o rivestite in legno ad una o più ante, PVC o metallo corten o con verniciatura opaca o tinteggiate a smalto con i colori della tradizione locale (verde scuro, grigio o marrone). Sono consentite le porte ad apertura a bilico (basculanti). ~~Non sono consentite porte metalliche a scorrimento tipo: saracinesche, cancelli estensibili etc. se non in in ambito Re-S.~~
- le porte di accesso agli esercizi commerciali, ~~ad eccezione delle aree non collinari delle zone Re S7 e Re S8~~, sono ammesse in legno a più ante , PVC o metallo corten o con verniciatura opaca o tinteggiate a smalto con i colori della tradizione locale (verde scuro, grigio o marrone). 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.

4.8 Infissi interni per finestre

Le finestrature possono avere in sostituzione o in aggiunta a serramenti esterni scuri interni: in questo caso le finestrature dovranno avere i pannelli vetrati interrotti da traverse orizzontali. Sono escluse le cosiddette "inglesine".

ART.5 EDIFICI DI INTERESSE STORICO E/O AMBIENTALE

I manufatti architettonici sottoposti a vincolo di cui alla ex lege 1089/1939 e s.m.i , 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, struttura voltata e 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 COSTRUTTIVI DI PARTICOLARE INTERESSE STORICO-AMBIENTALE

Sono così definiti quegli elementi costitutivi degli edifici (architravi, iscrizioni, edicole votive ecc.) o del contesto antropizzato (sentieri storici, selciati, ponti, caselle ecc.) che presentano particolare interesse storico ambientale che, pertanto, meritano di essere conservati.

Gli interventi su tali elementi dovranno garantire la loro permanenza e salvaguardia attraverso 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, preferibilmente, 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 profondità 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/o riqualificazione e di consolidamento 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. 150 salvo specifiche contenute nelle schede di zona. 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 e, ove non in contrasto con le presenti norme, in continuità con gli indirizzi già adottati dall'Amministrazione Comunale.
Di queste tipologie si da appresso 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
- legno

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", salvo l'inserimento di nuovi elementi che riprendono la tipologia esistente, 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 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.

8.3 Interventi sul Demanio Marittimo

Gli interventi sul demanio marittimo dovranno essere attuati nel rispetto dei criteri di seguito elencati:

le strutture balneari presenti nel litorale potranno essere riqualificate tramite interventi fino alla sostituzione edilizia purché le opere siano finalizzate al miglioramento della qualità dei manufatti e dell'arredo degli spazi esterni; inoltre gli interventi dovranno essere finalizzati alla ricerca di omogeneità complessiva, tramite l'utilizzo di strutture leggere e materiali consoni all'ambiente marino/balneare, integrati con materiali e forme tipici della tradizione locale

nuove costruzioni: non sono ammessi manufatti in cemento e muratura o comunque di difficile rimozione, ivi compresi interrati e rampe, salvo motivate eccezioni relative

ad opere non realizzabili altrimenti, tipo gli impianti tecnologici

costruzioni in muratura esistenti: ristrutturazioni e ampliamenti potranno essere realizzati ricorrendo a tecniche e materiali analoghi a quelli del manufatto esistente, purché l'intervento consegua finalità di miglioramento e riqualificazione del manufatto di origine e del suo inserimento nel contesto, anche nel senso di eliminare superfetazioni incongrue, conferire organicità agli spazi fruibili ed ai volumi, coordinare i materiali, ridurre e migliorare gli impatti visivi

le strutture a servizio degli stabilimenti balneari (cabine, docce, ripostigli, ecc.) potranno essere ristrutturate ed incrementate qualora finalizzate ad un aumento della funzionalità degli stabilimenti, garantendo comunque la completa rimozione alla fine della stagione balneare. La possibilità di apertura al di fuori della stagione balneare per attività di elioterapia è subordinata all'approvazione da parte del competente ufficio comunale di un progetto di assetto invernale delle strutture che contemperi lo svolgimento dell'attività con il minimo ingombro delle aree demaniali

non dovranno essere aumentate le aree pavimentate (basamenti e solette) salvo limitate modifiche finalizzate ad un più razionale e funzionale utilizzo degli spazi.

Le disposizioni di cui al presente articolo prevalgono su ogni altra normativa vigente in materia

ART.9 PARCHEGGI

9.1 Parcheggi all'aperto

Per i posti auto all'aperto dovrà essere realizzata una pavimentazione coerente con le caratteristiche insediative dei luoghi, 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.

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 anche se l'utilizzo della copertura a parcheggio pubblico è sempre ammessa;

b) nelle coperture a giardino, copertura in terra di almeno mt ~~0,60~~ 0.30 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 come definito al punto ~~6.17~~ 5.17 delle Norme Generali, senza alterare lo stato dei luoghi o 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.

10 STRUTTURE INTERRATE

1. Si considerano seminterrati i locali la cui superficie complessiva delle fronti laterali risulti interrata per almeno i 2/3 del totale rispetto al terreno naturale.

~~2. Al fine di contenere l'impatto sulla struttura geomorfologica dei luoghi i locali interrati o seminterrati non possono avere una superficie maggiore di quella risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del solido geometrico dell'edificio fuori terra emergente dal suolo. Sono ammessi sfalsamenti del piano interrato rispetto al piano soprastante.~~

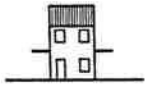
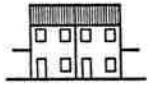
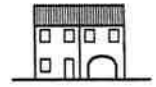
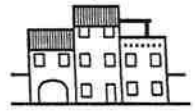
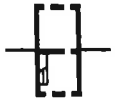
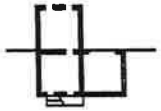
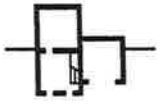
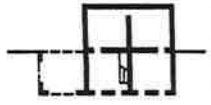
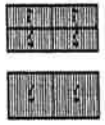
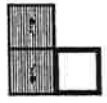
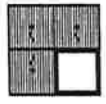
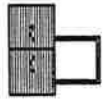
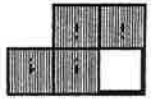
~~3. Le superfici destinate a parcheggio non rientrano nella limitazione dimensionale di cui al comma precedente.~~

4. ~~Sono ammessi locali interrati o seminterrati esterni all'edificio soltanto se finalizzati alla realizzazione di parcheggi strumentali alle residenze~~.

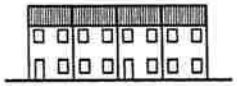
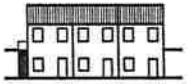
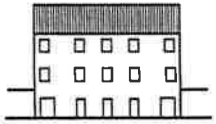
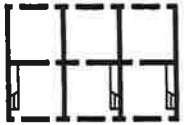
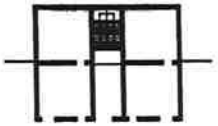
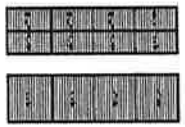
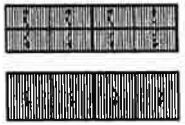
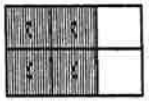
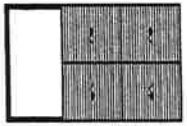
QUADRO SINOTTICO RIEPILOGATIVO DEI TIPI EDILIZI

I tipi edilizi contenuti nel presente quadro sinottico sono i tipi presenti nel territorio comunale come descritti nella Descrizione Fondativa. Le Norme paesistiche di Livello Puntuale di cui il presente quadro costituisce parte integrante indicano quali tipi possono essere ammessi per i singoli ambiti di Piano.

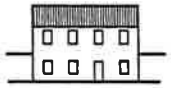
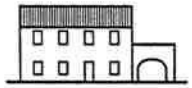
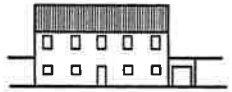
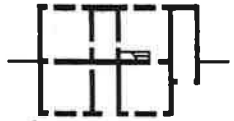
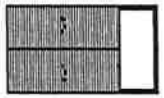
A - Tipo rurale

Tipo A	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8
Prospetto principale								
Pianta piano terra								
Pianta coperture								
Descrizione	cellula base singola costituente il corpo edilizio originario con fronte di dimensioni variabili tra i 4 e i 6 mt ; la copertura può essere a singola o a doppia falda	presenta un raddoppio della profondità e dell'altezza e il collegamento tra i piani avviene attraverso una scala interna	presenta un raddoppio della cellula base lateralmente, raddoppio dell'altezza e collegamento tra i piani con scala interna	si ha la presenza di una scala esterna sul fronte (possibile anche su un lato) e aggiunta di un corpo porticato con copertura a terrazzo che spesso sovrasta un percorso	variante della tipologia precedente con raddoppio cellula a destinazione residenziale a formare pianta quadrangolare, permangono porticato e parziale copertura a terrazzo	si ha un raddoppio in altezza della tipologia precedente con copertura a falda	sopraelevazione ulteriore di una porzione dell'organismo edilizio, rispetto alla tipologia precedente; intasamento totale di un terrazzo al primo piano, relativo spostamento del terrazzo medesimo al piano superiore; possibile rotazione del senso di inclinazione della falda a copertura del corpo più alto	aggregazione spontanea di tipi base. Possono essere presenti e variamente composti gli elementi tipologici caratterizzanti i tipi edilizi precedenti come le scale esterne, i corpi porticati, le coperture a terrazzo e le coperture a falde
Zona di piano in cui é ammessa la tipologia	NS-Cs, TRA-Apa, Re-Cs, Re-Co, Re-Erp, Tr-Co	Ns-Cs, TRA-Apa, Re-Cs, Re-Co, Re-Erp, Tr-Co	Ns-Cs, TRA-Apa, Re-Cs, Re-Co, Re-Erp, Tr-Co	Ns-Cs, TRA-Apa, Re-Cs, Re-Co, Re-Erp, Tr-Co	Ns-Cs, TRA-Apa, Re-Cs, Re-Co, Re-Erp, Tr-Co	Ns-Cs, TRA-Apa, Re-Cs, Re-Co, Re-Erp, Tr-Co	Ns-Cs, TRA-Apa, Re-Cs, Re-Co, Re-Erp, Tr-Co	Ns-Cs, TRA-Apa, Re-Cs per interventi a nucleo, Re-Co, Re-Er, Tr-Co

B - Tipo in linea

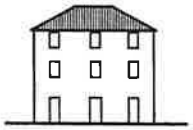
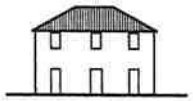
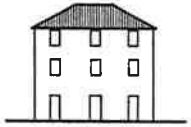
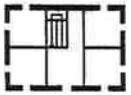
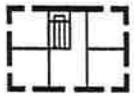
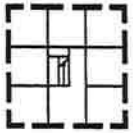
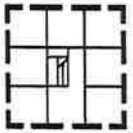
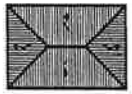
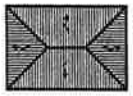
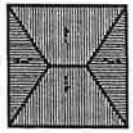
Tipo B	B1	B2	B3	B4	B5
Prospetto principale					
Pianta piano terra					
Pianta coperture					
Descrizione	aggregazione di cellule elementari (costituite da raddoppio laterale della cellula base) lungo un percorso di mezzacosta. Il tipo può essere arricchito da terrazzi e coperture piane	aggregazione di cellule elementari (costituite dal raddoppio laterale della cellula base) lungo un percorso di crinale. Lo sfalsamento altimetrico è in funzione della pendenza del terreno. Anche in questo caso è ammesso l'inserimento di terrazzi e di coperture piane	aggregazione di cellule elementari (costituite dal raddoppio in profondità della cellula elementare) lungo un percorso di mezzacosta. In questo caso è possibile avere anche uno sfalsamento altimetrico in funzione dell'acclività del terreno e l'inserimento di terrazzi e coperture piane	aggregazione di cellule elementari (costituite dal raddoppio in profondità della cellula elementare) lungo il percorso di crinale. Anche in questo caso, è possibile avere uno sfalsamento altimetrico in funzione dell'acclività del terreno e l'inserimento di terrazzi e coperture piane	rappresenta l'evoluzione verso la casa in linea dei tipi precedenti. Qualora il piano terra non sia residenziale, l'accesso al secondo piano abitabile può avvenire anche con la scala esterna. E' possibile avere lo sfalsamento altimetrico in funzione dell'acclività del terreno
Zona di piano in cui é ammessa la tipologia	Ns-Cs, Re-Erp, Re-Cs solo per interventi a nucleo, TR-Co	Ns-Cs, Re-Erp, Re-Cs solo per interventi a nucleo, TR-Co	Ns-Cs, Re-Erp, Re-Cs solo per interventi a nucleo, TR-Co	Ns-Cs, Re-Erp, Re-Cs solo per interventi a nucleo, TR-Co	Ns-Cs, Re-Erp

C - Tipo isolato a villa rurale

Tipo C	C1	C2	C3	C4
Prospetto principale				
Pianta piano terra				
Pianta coperture				
Descrizione	costituito dal raddoppio laterale di una cellula base. In terreni acclivi è presente lo sfalsamento altimetrico o l'inserimento del piano terra nella gradonatura del terreno (1)	sviluppo in profondità del tipo precedente con una mezza cellula per il vano scala; ampliamento planimetrico laterale con loggia coperta da sovrastante terrazzo. Il tetto è a due falde (1)	evoluzione del tipo C2 a formare il corpo doppio, pianta quadrangolare, con possibilità di ricavare un vano di servizio o box al piano terra e al piano superiore un poggiolo di modeste dimensioni. Copertura è generalmente a quattro falde. E' possibile lo sfalsamento altimetrico in funzione dell'acclività del terreno (1)	accrescimento seriale del tipo C3 con possibilità di inserimento al piano terra di un vano di servizio o box. La copertura dell'organismo edilizio principale è a due falde ma, é possibile avere ampliamenti planimetrici ad un piano con copertura piana (al massimo su una cellula), poggioli e scale esterne (1)
Zona di piano in cui é ammessa la tipologia	Re-Cs, Re-Erp, Re-Co, Tr-Co, Apa, Tpa	Re-Cs, Re-Erp, Re-Co, Tr-Co, Apa, Tpa	Re-Cs, Re-Erp, Re-Co, Tr-Co, Apa, Tpa	Re-Cs, Re-Erp, Re-Co, Tr-Co, Apa, Tpa

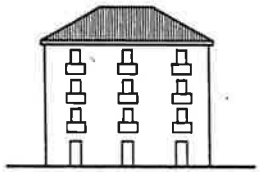
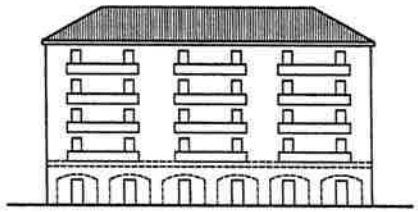
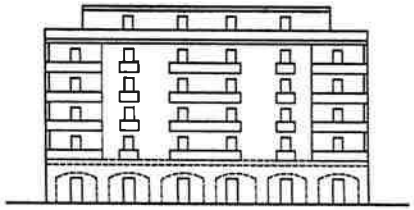
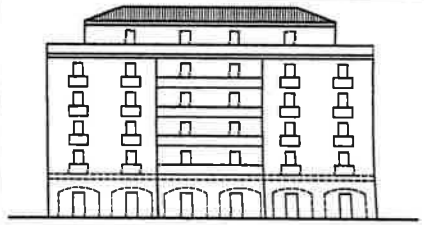
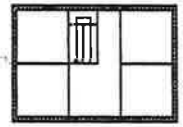
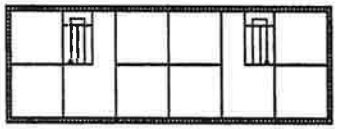
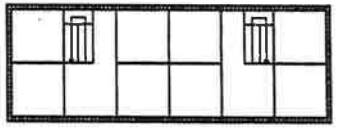
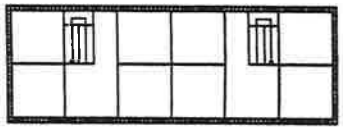
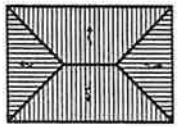
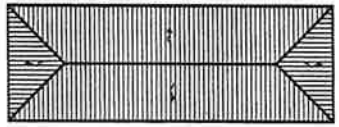
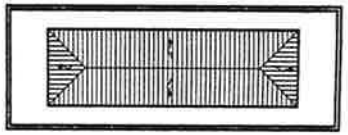
note
(1) In U.I. di recente formazione il tipo può presentare una accentuata variabilità di caratteri costruttivi e formali (rapporto pieni/vuoti, copertura, sfalsamenti piano-altimetrici in funzione dell'acclività del terreno)

D - Tipo a blocco

Tipo D	D1	D2	D3	D4	D5
Prospetto principale					
Pianta piano terra					
Pianta coperture					
Descrizione	costituito dall'accorpamento di 4 cellule base, la scala si sviluppa generalmente internamente ad "L" oppure a doppia rampa con accesso da una delle due cellule frontali al piano terra. La copertura è a 4 falde ed il sottotetto abitabile (1)	costituito da una tripla cellula frontale. L'accesso al piano superiore abitativo 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. La copertura è a quattro falde ed il sottotetto abitabile (1)	evoluzione della variante D2 con l'aumento di un piano ad avere corpo triplo, doppia profondità ed un'altezza di tre piani. La copertura è a quattro falde (1)	aggregazione di tre cellule frontali con triplo corpo in profondità a due piani dove la cellula centrale viene destinata ad ospitare l'elemento di collegamento verticale che si svolge generalmente a doppia rampa. La copertura è a quattro falde (1)	evoluzione dimensionale del tipo D4 con aggregazione di tre cellule frontali, tripio corpo in profondità a tre piani. Anche in questo caso la cellula centrale è adibita ad ospitare l'elemento di collegamento verticale e la copertura è a quattro falde (1)
Zona di piano in cui é ammessa la tipologia	Re-Cs, Re-Erp, Re-Co, Apa, TPA, Tr-Co	Re-Cs, Re-Erp, Re-Co, Apa, TPA, Tr-Co	Non ammessa. Solo indicazioni scheda normativa	Re-Cs, Re-Erp, Re-Co, Apa, TPA, Tr-Co	Non ammessa. Solo indicazioni scheda normativa

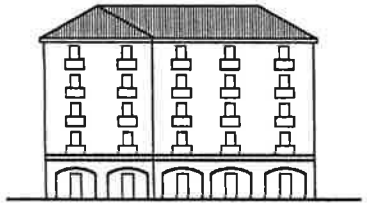
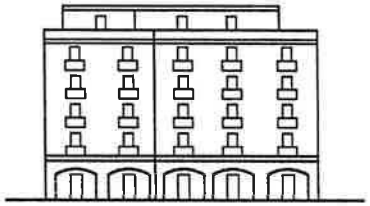
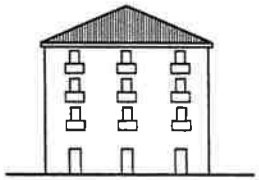
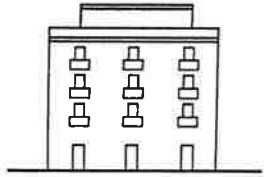
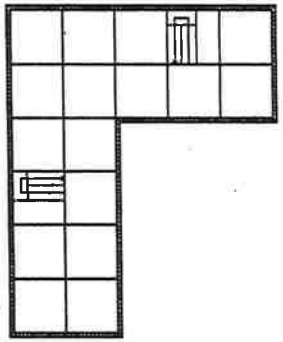
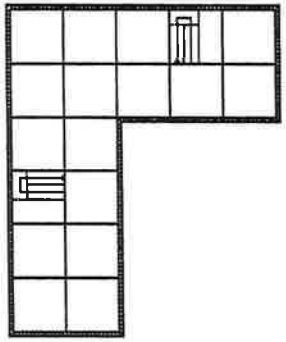
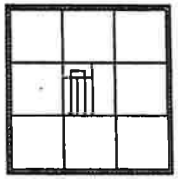
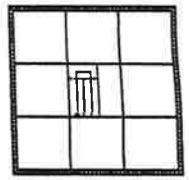
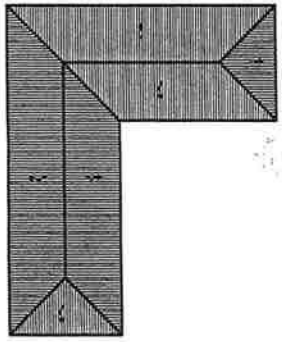
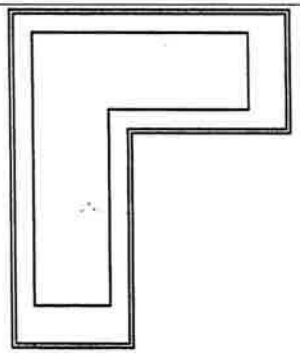
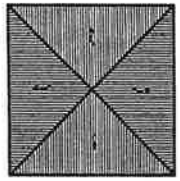
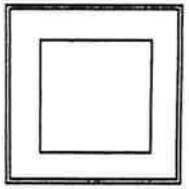
note
(1) In U.I. di recente formazione il tipo può presentare una accentuata variabilità di caratteri costruttivi e formali (rapporto pieni/vuoti, copertura, sfalsamenti plano-altimetrici in funzione dell'acclività del terreno)

E - Tipo plurifamiliare

Tipo E	E1	E2	E3	E4
Prospetto principale				
Planta piano terra				
Planta coperture				
Descrizione	triple cellule frontale, corpo doppio con vano scala in quella centrale posteriore, altezza di tre/quattro piani, presenza di balconi, copertura a quattro falde	cellule frontali multiple di quattro/cinque piani. Presenza di due vani scala, balconi estesi a più bucature e copertura a quattro falde (1)	cellule frontali multiple di almeno cinque piani. Presenza di due vani scala, di balconi estesi a più bucature e logge. Copertura piana con possibilità di piano attico anch'esso con copertura piana (1)	cellule frontali multiple di almeno cinque piani. Presenza di due vani scala, di balconi estesi a più bucature e logge. Copertura piana con possibilità di piano attico con copertura a quattro falde (1)
Zona di piano in cui é ammessa la tipologia	Non ammessa. Solo indicazioni scheda normativa	Non ammessa. Solo indicazioni scheda normativa	Non ammessa. Solo indicazioni scheda normativa	Non ammessa. Solo indicazioni scheda normativa

note
(1) possibile presenza dell'elemento portico nella fascia basamentale dell'edificio

E - Tipo plurifamiliare

Tipo E	E5	E6	E7	E8
Prospetto principale				
Pianta piano terra				
Pianta coperture				
Descrizione	cellule frontali multiple disposte planimetricamente ad L con altezza di almeno cinque piani. Vi sono due collegamenti verticali, posti generalmente al centro dello sviluppo lineare dei due lati, con vano scala in corrispondenza della cellula posteriore rispetto al fronte principale; balconi estesi a più bucature e copertura a quattro falde (1)	cellule frontali multiple disposte planimetricamente ad L con altezza di almeno cinque piani. Vi sono due collegamenti verticali, posti generalmente al centro dello sviluppo lineare dei due lati, con vano scala in corrispondenza della cellula posteriore rispetto al fronte principale; balconi estesi a più bucature, copertura piana con possibilità di piano attico con copertura piana o a quattro falde (1)	tripla cellula frontale a corpo triplo e a tre piani, distribuzione verticale attraverso scala interna a doppia rampa e copertura a falde	tripla cellula frontale a corpo triplo e a tre piani, distribuzione verticale attraverso scala interna a doppia rampa, copertura piana con possibilità d piano attico con copertura piana o a falde
Zona di piano in cui é ammessa la tipologia	Non ammessa. Solo indicazioni scheda normativa	Non ammessa. Solo indicazioni scheda normativa	Non ammessa. Solo indicazioni scheda normativa	Non ammessa. Solo indicazioni scheda normativa

note
(1) possibile presenza dell'elemento portico nella fascia basamentale dell'edificio