

Il presente testo non contiene le modifiche introdotte in sede di approvazione

3



**REGIONE LIGURIA
SETTORE URBANISTICA**

Ai sensi e per gli effetti della legge 4.1.1968, n. 15 si attesta che il presente documento - allegato al Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. ... del 15.11.2001 e composto da n. ... fogli - è conforme all'originale in atti.

Genova, li **21 NOV. 2001**

Il Dirigente
(Dott. ss. Clara Oliveri)

COMUNE DI CERIALE (SV)

22 NOV 2001

PROT. N. **20957**

Col. Clas.

COMUNE DI CERIALE (SV)

14.12.96 019857

CAL.

**COMUNE DI CERIALE
PROVINCIA DI SAVONA**

Si dichiara ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 14 della Legge 4-1-68, n. 15, che la presente copia fotostatica, di n. ... fogli è conforme al documento originale.

Ceriale, li **31-5-00**
L'IMPIEGATO INCARICATO



DOTT. ARCHITETTO CARLO BERIO
Dist.P. zza Marsala 2/2 - ☎ (010)8398483 - GENOVA
c. f.: BRE CRL 45C18 F205F
p. IVA 00561340100

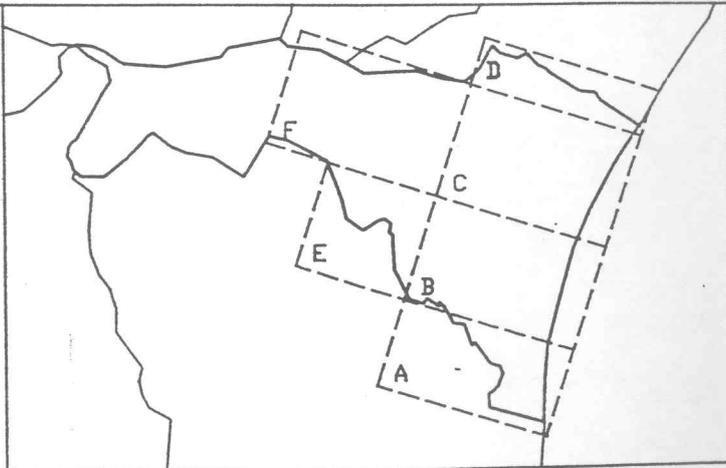
IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. G. PIRO PICCARDO

Studio dott. arch. Carlo Berio

P.R.G.

COMUNE DI

CERIALE (SV)



DISCIPLINA PAESISTICA DI LIVELLO PUNTUALE

Data :

Oggetto: **NORMATIVA**

Scala :

Progettista dott. arch. Carlo Berio
Collab. arch. Lombardini Giampiero

Tavola N.

Del.n. Il Sindaco Il Segretario :

COMUNE DI CERIALE
PIANO REGOLATORE GENERALE

DISCIPLINA PAESISTICA DI LIVELLO PUNTUALE

CAPO I - FINALITA' E CONTENUTI DELLA DISCIPLINA

Art.1 - Finalità

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

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

Art.2 - Contenuti

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

Art.3 - Articolazione e campo di applicazione

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

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

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

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

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

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

Art.4 - Effetti

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

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



CAPO II**PRIMO LIVELLO****ORGANISMO TERRITORIALE COMPOSITO****Art.5 - Ambiti sovraordinati**

Si richiamano gli indirizzi specifici per la pianificazione definiti dal P.T.C.P. per l'ambito n.30 (Albenga - Ceriale).

Ambito territoriale n.30**Albenga - Ceriale**

Assetto insediativo: indirizzo generale: CONSOLIDAMENTO.

L'indirizzo generale si applica in riferimento ad un assetto territoriale sufficientemente equilibrato sia sotto il profilo paesistico che nelle sue componenti socioeconomiche.

I caratteri dinamici che contraddistinguono gli sviluppi in atto in ogni settore impongono nuovi margini di intervento, la cui ammissibilità è garantita dalla applicazione di schemi infrastrutturali non modificati rispetto a quelli in atto su tutto il territorio.

Dalla lettura in verticale della matrice "componenti - aspetti del paesaggio", prevale l'indirizzo della "modificabilità" nelle componenti agricole ed insediative, che conferma l'interesse a non arrestare le dinamiche sopracitate con particolare riferimento alle immagini derivate dalle trasformazioni del paesaggio agrario e dalla crescita del patrimonio insediativo, soprattutto quello legato alla residenza stabile.

L'indirizzo più generale del "consolidamento" ha la sua massima applicazione negli aspetti qualitativi e strutturali del paesaggio, dove sottolinea l'opportunità a intensificare i caratteri formali e funzionali dell'ambito in concomitanza al rafforzamento degli attuali schemi distributivi ed organizzativi.

Art.6 - Definizioni

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

Per *organismo territoriale elementare*, invece, si intende il luogo delle relazioni che definiscono un insieme territoriale unitario, risultante da un processo di stratificazione storica e caratterizzato da precise ed

individuo forme di organizzazione territoriale e da una specifica struttura antropica (insieme connesso di insediamenti, percorsi, aree agricole e aree a destinazione speciale).

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

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

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

L'ambito territoriale n.30, come definito dal P.T.C.P., coincide, ai soli fini della disciplina paesistica di livello puntuale oggetto delle presenti norme, con l'*organismo territoriale composito* di Albenga, comprendente, oltre alla omonima città, anche i centri di Ceriale, Bastia, Villanova, Campochiesa, Cisano e Peagna.

Il territorio comunale di Ceriale rientra per intero all'interno di tale organismo territoriale composito. Detto organismo territoriale composito è strutturato, con riferimento al territorio comunale, dal punto di vista degli insediamenti e dell'occupazione umana del territorio, nei seguenti organismi territoriali elementari:

1. Ceriale;
2. Peagna.

Art.7 - Indirizzi per l'organismo territoriale composito

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

Organismo territoriale composito di Albenga

Insedimenti

L'organismo territoriale è incentrato sul borgo fortificato di fondovalle costiero di Albenga, dal quale si dipartono i percorsi matrice che collegano tale centro con i borghi di cornice, attestati sui pendii e i promontori vallivi formati dagli affluenti di testa del torrente Centa.

L'insediamento è piuttosto rado e prevale l'accentramento nei borghi (spesso fortificati, quali Villanova d'Albenga e Bastia), nonchè in aggregati edilizi di modeste dimensioni.

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

Per quanto riguarda il territorio di **Ceriale**, che costituisce il lembo settentrionale dell'organismo territoriale composito così individuato, l'indirizzo generale per la pianificazione paesistica prevede la conferma del modello insediativo storicamente formatosi, con possibilità di trasformazione anche intensa dei tessuti edilizi di più recente formazione. Va in particolare riorganizzata la struttura urbanistica attestata lungo le prime pendici collinari, prospicienti la linea di costa, in oggi sede di tessuti edilizi diversificati, che nell'insieme formano un insediamento non coerentemente configurato rispetto alla delicatezza ambientale e paesistica del sito. Analogamente, sono possibili tutti quegli interventi di potenziamento della maglia insediativa connessi alle nuove funzioni che l'area potrà esercitare in futuro, con riferimento in modo particolare a strutture legate alla fruizione turistica.

Va inoltre potenziata e consolidata la struttura insediativa lungo il corso del Rio Torsero, nella porzione a mare dell'Autostrada dei Fiori, in riferimento alle potenzialità di fruizione turistica che costituiscono una delle vocazioni peculiari di quest'area e che sono già in parte presenti sul territorio.

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

Viabilità

Nel territorio di Ceriale, la rete primaria è organizzata lungo la direttrice fondamentale della strada statale Aurelia, parallela alla costa, sulla quale si innestano, a pettine, i diversi assi viari di penetrazione verso l'entroterra.

Il livello di infrastrutturazione viaria è insufficiente ed è pertanto da potenziare, soprattutto con riferimento agli assi di percorrenza longitudinali, cioè paralleli alla costa, che attualmente consistono unicamente nell'Aurelia e nella via Romana. Sono perciò possibili interventi locali in vista di un miglioramento della capacità funzionale e di carico di questi due assi e la creazione di assi minori paralleli a questi, a servizio dell'insediamento collinare.

Negli interventi va comunque sempre tenuto presente che l'organizzazione complessiva delle infrastrutture deve conformarsi all'orditura strutturale del territorio interessato, evitando per quanto possibile eccessive opere di modifica dell'andamento dei versanti, quali sbancamenti e rinterrimenti.

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

Coltive agricole

Nelle aree della piana, caratterizzate da un'ampia diffusione degli impianti di serra, gli indirizzi per tale componente si limitano qui ad indicare un miglioramento delle attività produttive agricole, ottenibile anche attraverso opere di riqualificazione fondiaria incidenti in qualche misura sul paesaggio. In tali interventi va comunque sempre tenuta in considerazione l'evoluzione storica oltre che funzionale delle tecniche e pratiche agrarie, cercando di inquadrare pertanto i nuovi interventi entro schemi che possano in qualche modo rifarsi alla tradizione agraria locale.

Pertanto, possono essere realizzate tutte quelle opere costituenti miglioramenti fondiari, anche innovativi, che portino al conseguimento di una migliore organizzazione fondiaria e dell'azienda agricola nel rispetto comunque delle caratteristiche peculiari del territorio agricolo locale. In particolare, si ritengono non sostituibili (ma eventualmente solo modificabili) tutti quegli elementi che concorrono alla definizione dei paesaggi agrari di Ceriale in particolare e del Ponente ligure in generale, come per esempio il sistema dei terrazzamenti, le coltivazioni e le tecniche agronomiche tipiche, gli impianti irrigui, gli annessi agricoli di servizio alla conduzione dei fondi, la maglia dei percorsi poderali, gli elementi di suddivisione dei fondi e

degli orti (recinzioni, muretti a secco e simili). Gli interventi su tali elementi, siano essi esistenti o di nuova realizzazione, dovranno essere preceduti da opportune analisi e rilievi, tendenti a ricostruire i caratteri tipici di ciascuno di essi.



CAPO IIISECONDO LIVELLOORGANISMO TERRITORIALE ELEMENTAREArt.8 - Indirizzi per l'organismo territoriale elementare "Ceriale"Insedimenti

E' prioritario l'obiettivo di mantenere inalterata l'attuale struttura insediativa del nucleo di più antica formazicne, dal carattere oramai consolidato, migliorandone l'immagine complessiva con azioni di recupero e ristrutturazione del tessuto edilizio, che possono portare anche a parziali modifiche degli involucri esterni, purchè gli interventi rientrino in un preciso disegno di ricomposizione tipologica dei singoli manufatti.

Le iniziative di intervento sull'esistente che devono tendere nel loro complesso a ricomporre la continuità del paesaggio urbano laddove esso appare frammentato e alla riqualificazione ambientale dei siti (anche con coerenti intervento di arredo urbano, di infrastrutturazione primaria e secondaria e, in generale, sugli spazi scoperti). Gli interventi dovranno presupporre l'eliminazione dei fattori di degrado, costituito da fabbricati e manufatti incongrui coi caratteri dell'insediamento.

Per quanto riguarda invece l'ampio tessuto fittamente edificato che si è sviluppato a partire dagli anni '60, a monte del Centro Storico e della linea ferroviaria, nonché nella zona costiera, la configurazione urbanistica e paesistica di insieme va rivista, nel tentativo di ricomporre il tessuto urbano, agendo con contenute azioni di integrazione edilizia, ma soprattutto con sostituzioni edilizie, ristrutturazioni di impianti insediativi e tessuti già edificati, e riqualificazione, prevalentemente ridisegno degli spazi scoperti, da destinarsi prevalentemente a fruizione pubblica e servizi. In particolare, va curato, attraverso un coerente disegno di insieme che tenga conto anche dei valori paesistici d'insieme, il rapporto tra insediamento e i più recenti interventi edilizi previsti dal P.R.G.

Viabilità

In presenza di una forte esigenza di potenziare o di modificare l'accessibilità sia con riferimento alla viabilità di attraversamento che alla viabilità di accesso, l'obiettivo é quello di potenziare la maglia infrastrutturale esistente, nonché di migliorare localmente gli assi esistenti sotto il profilo funzionale. In entrambi i casi va posta una cura particolare nel disegno degli assi viari e delle correlative opere a margine (in particolare muri di contenimento, scarpate e rilevati), con correlativa qualificazione paesistica dei manufatti, che si può ottenere attraverso una contenuta rimodellazione del terreno naturale e nell'impiego di materiali e tecniche costruttive che si rifanno alla tradizione storica dei luoghi.

Art.9 - Indirizzi per l'organismo territoriale elementare "Peagna"

Insedimenti

L'obiettivo di riferimento è quello di mantenere inalterata l'attuale immagine paesistica del nucleo di mezzacosta, limitando le possibilità edificatorie al consolidamento delle porzioni di tale nucleo di più recente realizzazione e al recupero integrativo dell'esistente. Va in ogni caso mantenuta l'immagine di nucleo a sviluppo lineare di testata, limitando al massimo le sfrangiature laterali verso i versanti vallivi.

Viabilità

In assenza dell'esigenza di potenziare o di modificare l'accessibilità principale l'obiettivo è quello di migliorare localmente gli assi esistenti sotto il profilo funzionale con correlativa maggiore qualificazione paesistica dei manufatti.

ASPIETTI STRUTTURALI

Insedimenti e viabilità

La completezza strutturale del sistema degli insediamenti e dell'accessibilità primaria non richiede altro che la conferma dell'attuale assetto.



CAPO IV

TERZO LIVELLO

UNITA' INSEDIATIVE E ZONIZZAZIONE PAESISTICA

Art.10 - Unità insediative: definizione e individuazione

A livello di disciplina paesistica a governo delle trasformazioni territoriali, il comune di **Ceriale** è suddiviso in due grandi zone.

1. Zone di trasformazione intensiva, che comprendono i vasti ambiti sui quali si incentra lo sviluppo futuro del Comune di **Ceriale**, e che per i quali pertanto la presente disciplina indica i livelli di trasformabilità conseguibili, le modalità di intervento, i caratteri distributivi, qualitativi e in parte anche quantitativi che la nuova edificazione e i nuovi manufatti dovranno rispettare;

2. Zone di trasformazione diffusa o mantenimento, dove è prevista la conferma o il miglioramento dei caratteri paesistici di insieme già presenti. I caratteri degli interventi di modificazione dell'immagine complessiva sono qui più contenuti e definiti a livello puntuale con una scala di interventi che va dalla conservazione (per le aree a più alto valore paesistico) fino alla trasformabilità diffusa (per le aree dove invece si ritiene che sia necessario intervenire in modo più incisivo rispetto alla realtà esistente, che appare insoddisfacente dal punto di vista della qualità paesistica).

Per la disciplina delle zone di trasformazione intensiva si rimanda alle specifiche prescrizioni contenute negli articoli successivi della presente disciplina.

Le rimanenti zone invece, definibili di volta in volta, **ambiti paesistici unitari** sono disciplinate secondo diversi regimi di modificabilità. L'incrocio tra ambiti paesistici e regimi paesistici di intervento è riassunto nella seguente matrice, che riporta in ciascuna cella il riferimento alle zone del PRG interessate dalla specifica normativa paesistica.

Sono definiti **ambiti naturalistici** quelle porzioni di territorio nelle quali prevalgono i caratteri naturali, con livelli di antropizzazione assolutamente modesti e comunque riferiti quasi esclusivamente alla conduzione agricolo-boschiva dei fondi. Comprendono anche aree di elevato pregio ambientale e naturalistico, quali la Riserva Rio Torsero.

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

Sono definiti **ambiti insediati** quelle porzioni di territorio sulle quali prevalgono le funzioni residenziali o produttive stabili. Essi sono costituiti da nuclei, tessuti compatti e tessuti radi e possono caratterizzarsi significativamente anche in base alla funzione prevalente, che può essere residenziale, produttiva o ricettiva.

Rientrano infine tra gli **ambiti speciali** quelle porzioni di territorio a carattere misto e di natura speciale, quali, principalmente, la fascia costiera e litoranea.

	Conservazione	Mantenimento	Consolidamento	Trasformazione
AMBITI NATURALISTICI	RT	EE	-	-
AMBITI AGRICOLI	-	ET	EI	PA
AMBITI INSED. RESIDENZIALI	A (e relative aree a servizio)	BS, ZR (e relative aree a servizio)	BR, CC (e relative aree a serv.)	CV2, CV4
AMBITI INSED. PRODUTTIVI	-	-	D	-
AMBITI INSED. RICETTIVI	-	-	-	TP, BT (e relative aree a servizio)
AMBITO COSTIERO	-	-	FC (e relative aree a servizio)	FD (e relative aree a servizio)

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

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

Art.11 - Zonizzazione paesistica

L'insieme degli **ambiti paesistici unitari** su elencati è a sua volta suddiviso in **ambiti locali**, per i quali è prevista una specifica disciplina di intervento che regola in senso qualitativo e distributivo l'edificazione e le modifiche sull'esistente.

401
Studio del. Ill.
della discipline paes.

agricola dei fondi) fino agli insediamenti più compatti (nuclei insediati e tessuti urbani).

Le **unità insediative** individuate (costituite da unità agricole intensive, tessuti urbani e nuclei), sono costituite da **ambiti territoriali** morfologicamente caratterizzati da insediamenti, percorsi e rispettive aree di pertinenza, ove è possibile individuare nelle forme dell'uso del suolo e nelle caratteristiche quantitative delle componenti della struttura insediativa, regole di diverso livello di organizzazione e complessità, che necessitano di pertinenti discipline di configurazione ambientale e paesistica..

Il risultato della composizione delle diverse unità insediative individuate con le discipline di organizzazione territoriale predisposte consiste in una zonizzazione del territorio comunale, costituita da porzioni territoriali omogenee sia dal punto di vista urbanistico che dal punto di vista paesistico. Tale sintesi è confrontabile con la zonizzazione di P.R.G., e può funzionare dunque da interfaccia tra le due discipline (urbanistica e paesistica).

Sono stati individuati, a livello di normativa, i seguenti ambiti di intervento:

1. Ambiti naturalistici

- Ambiti naturalistici di salvaguardia
- Ambiti agricolo naturalistici

2. Ambiti agricoli

- Ambiti agricolo-estensivi
- Ambiti agricolo-intensivi
- Ambiti di trasformazione ambientale diffusa

3. Ambiti insediati a prevalente carattere residenziale

- Nuclei insediati di formazione storica
- Tessuti urbani compatti
- Tessuti urbani a bassa densità

4. Ambiti speciali

- Insediamenti produttivi

- Insediamenti turistico-ricettivi
- Ambito costiero litoraneo

A ciascuno di questi ambiti corrispondono una o più unità insediative, secondo lo schema di seguito riportato.

Ambiti paesistici unitari	Ambiti locali - unità insediative	Regime	Zone PRG
Ambiti naturalistici	Ambiti naturalistici di salvaguard.	Conservazione	RT
	Ambiti agricolo-naturalistici	Mantenimento	EE
Ambiti agricoli	Ambiti agricolo-estensivi	Mantenimento	ET
	Ambiti agricolo-intensivi	Consolidamento	EI
	A. di trasformazione amb. diffusa	Trasformazione	PA
Ambiti insediati resid.	Nuclei insediati	Conservazione	A, F, IT
	Tessuti urbani compatti	Mantenimento	BS, ZR, IT
	Tessuti urbani a bassa densità	Consolidamento	BR, CC, F, IT
	A. trasformazione a carattere residenziale rado	Trasformazione	CV2, CV4
Ambiti spaciali	Insediamenti produttivi	Consolidamento	D
	Insediamenti turistico-ricettivi	Trasformaz. diffusa	TP, BT
	Ambito costiero e litoraneo	Consolidamento	FC, FD, F, IT
Distretti di trasformazione	Insediamento lineare a media densità	Trasformazione	DM
	Insediamento diffuso a media densità	Trasformazione	T, TC, CV, F
	Insed. diffuso speciale a media e bassa densità	Trasformazione	FT, TP, CV
	Insediamento diffuso a bassa densità	Trasformazione	CV

N.B.: per zone "F" si intendono le zone FV, Fis, Fic, Fvs, P.

L'insieme degli ambiti paesistici unitari e degli ambiti locali costituisce la zonizzazione paesistica della presente disciplina. Alla zonizzazione paesistica corrisponde la zonizzazione urbanistica del territorio comunale, tesa ad individuare porzioni territoriali omogenee sia dal punto di vista urbanistico che dal punto di vista paesistico.

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

La seguente tabella fornisce lo schema di lettura del territorio secondo le due complementari normative (PRG e disciplina paesistica di livello puntuale):

Ambiti paesistici unitari	Ambiti locali - unità insediative	Regime	Zone PRG
Ambiti naturalistici	Ambiti naturalistici di salvaguard.	Conservazione	RT
	Ambiti agricolo-naturalistici	Mantenimento	EE
Ambiti agricoli	Ambiti agricolo-estensivi	Mantenimento	ET
	Ambiti agricolo-intensivi	Consolidamento	EI
	A. di trasformazione amb. diffusa	Trasformazione	PA
Ambiti insediati resid.	Nuclei insediati	Conservazione	A, F, IT
	Tessuti urbani compatti	Mantenimento	BS, ZR, IT
	Tessuti urbani a bassa densità	Consolidamento	BR, CC, F, IT
	A. trasformazione a carattere residenziale rado	Trasformazione	CV2, CV4
Ambiti speciali	Insedimenti produttivi	Consolidamento	D
	Insedimenti turistico-ricettivi	Trasformaz. diffusa	TP, BT
	Ambito costiero e litoraneo	Consolidamento	FC, FD, F, IT

N.B.: per zone "F" si intendono le zone FV, Fis, Fic, Fvs, P.

Art.12 - Ambiti naturalistici di salvaguardia

Riguardano le aree della Riserva Naturale Rio Torsero, istituita con L.R. 27 febbraio 1985, n.9. La disciplina paesistica per quest'area prevede la conservazione dello stato attuale dei luoghi. E' preclusa la realizzazione di nuove costruzioni, l'apertura di nuove strade, cave o discariche.

Attraverso un piano ambientale di intervento sul territorio della Riserva é invece consentita la realizzazione di piccole strutture e attrezzature di appoggio alle attività di fruizione naturalistica e paleontologica; interventi di restauro e risanamenti di edifici o manufatti eventualmente esistenti; adeguamenti del tracciato di strade e sentieri esistenti. Sono inoltre ammesse opere di manutenzione e risanamento ambientale, nonché tutte quelle strutture e manufatti necessari all'espletamento di una efficace azione di salvaguardia e antincendio.

L'insieme di tutte queste opere deve essere coordinato all'interno di un piano complessivo di salvaguardia e valorizzazione ambientale che preveda l'impiego di tecnologie e materiali tipiche della tradizione storica dei luoghi.

Art.13 - Ambiti agricolo-naturalistici

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per ambito naturalistico si intende quella porzione di territorio, indicata in cartografia con apposita sigla (AAN), caratterizzata da valori naturalistici elevati o quantomeno significativi. Tale zona si evidenzia per l'assenza o la scarsa rilevanza paesistica di sistemazioni del suolo (quali, ad esempio, terrazzamenti o impianti irrigui) e per la connotazione naturalistica prevalente, che può essere costituita sia da aree erbide che da aree boscate (sia cedue che fustale, o pinete). L'attività agricola, pur talvolta presente, mostra caratteri di grande rarefazione, con prevalenza di attività produttive agricole di tipo estensivo.

Per gli ambiti non insediati del Comune di Ceriale, il livello locale del P.T.C.P. prescrive, generalmente, il regime normativo di mantenimento (ANI-MA), con l'obiettivo di mantenere sostanzialmente inalterati quei caratteri che definiscono e qualificano la funzione della zona in rapporto al contesto paesistico e di assicurare nel contempo, in termini non pregiudizievoli della qualità dell'ambiente e con particolare riguardo alle esigenze dell'agricoltura, una più ampia fruizione collettiva del territorio, un più efficace sfruttamento delle risorse produttive e una più razionale utilizzazione degli impianti e delle attrezzature eventualmente esistenti. Si ritiene che modeste alterazioni dell'attuale assetto del territorio non ne compromettano la funzione paesistica e la peculiare qualità ambientale.

Negli ambiti non insediati a carattere boschivo, si prescrive che eventuali nuovi episodi edilizi siano cortettamente inseriti nel paesaggio e cioè si adattino alla morfologia del terreno, riducendo al minimo i movimenti di terra sia di scavo che di riporto e si proceda alla ricomposizione del manto vegetale eventualmente abbattuto per esigenze di cantiere (arce cantiere, strade di servizio). Particolare cura dovrà essere predisposta nel recupero o costruzione di fabbricati annessi alla conduzione agricola dei fondi. Si prescrive di mantenere sia le tipologie costruttive che i materiali già caratterizzanti l'ambito territoriale di riferimento.



Art.14 - Ambiti e manufatti ricadenti in ambiti naturalistici soggetti a tutela particolare

1. Crinali e poggi

I rilievi collinari principali costituiscono gli elementi di fondamentale distinzione paesistica tra i diversi ambienti del territorio comunale, in quanto circoscrivono le valli e le vallecole che definiscono gli organismi territoriali e le unità insediative.

I poggi e i crinali individuati in cartografia rappresentano le porzioni sommitali di tali rilievi che mantengono le proprie originarie caratteristiche e costituiscono quindi le parti che concorrono e definire lo "sky-line" (profilo) complessivo del territorio considerato.

L'obiettivo da perseguire in riferimento a detti poggi dorsali è quello di non alterare l'assetto paesistico attuale, laddove non si siano ancora avviati processi di profonda trasformazione insediativa e non siano stati sostanzialmente modificati i caratteri originari.

Pertanto in tali aree le nuove edificazioni, ove ammesse, dovranno conformarsi all'andamento del terreno, attestandosi per quanto possibile su impianti viari preesistenti ed evitando di modificare il profilo paesistico e lo "sky-line" del crinale. Dovranno essere evitate costruzioni che eccedano i due piani fuori terra e comunque la sagoma esterna dovrà apparire adeguatamente inserita nel contesto ambientale e paesistico circostante.

2. Corsi d'acqua

Lungo i corsi d'acqua, sui quali vige disciplina di salvaguardia (come meglio precisato dal P.R.G.), si prescrive, laddove le condizioni locali richiedano un intervento di ripristino, correzione o arresto di fenomeni di degrado, un tipo di intervento di rinaturalizzazione sia dell'alveo che delle sponde.

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Siti panoramici

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

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

4. Versanti franosi o soggetti ad erosione

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

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

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

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

d) Palificata viva di sostegno.

e) Muro a secco rinverdito.

f) Terra rinforzata.

5 Emergenze storico - architettoniche

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

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

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

Art.15 - Ambiti agricoli

Gli ambiti agricoli si suddividono, ai fini dell'applicazione delle presenti norme, in due categorie: ambiti agricoli estensivi, che corrispondono a territori interessati da attività agricole di tipo tradizionale e per i quali si prescrive una disciplina generale di mantenimento; e ambiti agricoli sparsi, dove l'attività agricola riveste caratteri più propriamente produttivi e per i quali perciò si prescrive una disciplina di consolidamento delle attività in atto.

In generale, per entrambi i tipi di ambiti agricoli, gli interventi sulla viabilità di armatura dell'appoderamento agricolo, sia essa comunale, vicinale o interpodereale, sono consentiti a condizione che non venga intaccata la completezza delle linee di impianto e l'equilibrio ambientale raggiunti.

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

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

Art.16 - Disciplina degli ambiti agricolo - estensivi (AAE)

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

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

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

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

Art.17 - Ambiti agricolo intensivi (AAI)

Gli ambiti di cui alla presente rubrica presentano le caratteristiche dei territori a maggiore intensità di coltivazione, intensità che si traduce in una certa diffusione di residenze agricole e manufatti di servizio, in un elevato livello di trasformazione della morfologia dei suoli e nella conseguente necessità di contenere i terreni e di smaltire le acque meteoriche e di irrigazione.

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



Pertanto, sia pure con densità volumetriche maggiori, gli interventi in parola devono privilegiare come localizzazioni le aree oggi in stato di abbandono, attestarsi per quanto possibile sui percorsi che strutturano l'appoderamento agricolo e devono tener conto di eventuali costruzioni preesistenti mettendosi in sistema con esse, senza con questo alterare l'orditura dei lotti coltivati e obliterare i siti e i manufatti che rappresentano le nodalità e le polarità ancora presenti.

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

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

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

Art.18 - Ambiti di trasformazione ambientale diffusa (ATD)

Si tratta in primo luogo di un'ampia area caratterizzata da una forte componente naturale che potrà in futuro essere destinata ad ospitare funzioni speciali, quali parco agricolo e simili.

L'obiettivo prioritario della disciplina per quanto concerne quest'area è il recupero ambientale e paesistico del contesto, attraverso la ricomposizione di un paesaggio che deve essere improntata secondo i criteri del restauro ambientale.

Sotto il profilo dell'impatto ambientale e paesistico, vanno prioritariamente considerati gli aspetti che si riferiscono all'utilizzo della risorsa suolo, alla gestione delle risorse idriche e alla realizzazione di una quota di nuova residenza e strutture ricettive.

Per ciò che concerne il consumo di suolo e le sue modalità di utilizzo per la realizzazione delle infrastrutture connesse all'attività ricreativa, nonché per la costruzione dei nuovi edifici, andrà limitato il movimento di terra per la creazione di forme artificiali, evitando il ricorso a forme estranee alla struttura morfologica del territorio. Le nuove strutture dovranno inoltre tener conto dell'attuale realtà insediativa, con particolare riferimento alla trama dei percorsi agrari e interpoderali. In particolare, le nuove realizzazioni

dovranno attestarsi sulla maglia infrastrutturale esistente, privilegiando schemi tipologici desunti dalla realtà geografica locale.

Andranno inoltre selezionate, sulla base dei caratteri vegetazionali della zona, le essenze arboree ed arbustive da utilizzare per le piantumazioni.

Art.19 - Ambiti insediati

Gli ambiti insediati comprendono tessuti e nuclei dove prevalente è la funzione residenziale e che sono meglio specificati negli articoli successivi.

Gli impianti insediati comprendono i nuclei di formazione storica di Ceriale e Peagna, i tessuti compatti sviluppatosi in epoche recenti a ridosso del nucleo di Ceriale e lungo la statale Aurelia nonché i tessuti resi interclusi tra le zone a più alta densità edilizia e le zone agricole.

L'obiettivo generale della disciplina è quello del mantenimento delle caratteristiche residenziali e insediate di queste aree, con potenziamento dei servizi e della viabilità. La norma tende inoltre a conseguire un più definito assetto urbanistico in termini di paesaggio urbano, intervenendo, anche per singoli episodi, sulla tipologia dei manufatti edilizi laddove essi presentano segni di incongruenza tipologica, sulla sistemazione delle aree esterne, sul disegno della viabilità, anche minore.

Art.20 - Nuclei insediati di formazione storica (NIS)

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

Pertanto, in considerazione del carattere storicamente consolidato di queste zone, gli interventi ammissibili sull'esistente non devono produrre alcuna modificazione degli schemi di aggregazione e non devono comportare alterazioni sostanziali dei caratteri del tessuto edilizio che concorrono a definire l'identità del paesaggio urbano. Modificazioni più incisive possono aversi solo in precisi casi localizzati che si presentano in condizioni di particolare degrado e incoerenza tipologica. In questi casi, le eventuali porzioni di tessuto edilizio che non siano conformate in coerenza con lo schema di aggregazione dell'insediamento possono essere trasformate ai fini della loro omogeneizzazione rispetto al contesto, con interventi di ristrutturazione edilizia o anche con interventi di sostituzione edilizia, se ammessi dalla disciplina urbanistica del presente P.R.G.



Sono dunque ammessi quegli interventi volti a conservare l'edificio in rapporto alla sua posizione nel lotto di pertinenza e al suo allineamento rispetto ai percorsi sui quali si attesta, nonché al suo modo di relazionarsi agli edifici contermini e agli spazi polarizzanti. Ciò dovrà avvenire anche attraverso lo studio dei processi di formazione storica degli insediamenti, a seconda che essi siano di impianto lineare (dove in tali casi vanno privilegiati gli elementi strutturanti l'impianto urbanistico: tipologie edilizie, disposizione rispetto ai percorsi matrice, affacci su spazi pubblici, rapporti con aree private di pertinenza, altezze, distanze, materiali, elementi e caratteristiche architettoniche salienti -es.: coperture, cornicioni, bucatore, zoccolature, ecc.-) o di impianto omogeneo indifferenziato.

Art. 21 - Tessuti urbani e aggregati urbani: livelli di modificabilità conseguibili

L'obiettivo della disciplina paesistica per quanto concerne gli insediamenti caratterizzati da insediamenti residenziali di una certa compattezza e densità (che si suddividono, a seconda dei livelli di densità edilizia e di impianto distributivo in tessuti compatti e aggregati urbani) è quello di conseguire un maggior livello di coerenza urbanistica e ambientale complessiva, attraverso una serie di azioni che si possono così sintetizzare:

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

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

A tal fine sono consentiti:

- interventi di ricomposizione tipologica di singoli manufatti già esistenti (traslazioni di volumetrie esistenti, accorpamenti, allineamenti);
- interventi sulla maglia infrastrutturale intesi, oltre che come adeguamento a migliori standard di fruizione, anche come occasione di ricucitura del tessuto esistenti;
- interventi di sostituzione edilizia laddove si sia in presenza di edifici incongrui.

Art. 22 - Tessuti urbani compatti (TC)

Gli ambiti individuati in cartografia come ambiti caratterizzati da edificazione diffusa e concentrata (tessuti urbani compatti o radi: TC), pur privi spesso di particolari valori paesistici, hanno raggiunto un soddisfacente equilibrio urbanistico, ovvero, anche in assenza di tale equilibrio, hanno esaurito le disponibilità di risorse spaziali, per cui non è possibile procedere a interventi di sostanziale modificazione degli assetti.

Gli interventi in queste zone sono perciò rivolti a rafforzare l'identità del paesaggio costruito migliorando il livello dell'arredo urbano degli spazi pubblici e di quelli privati.

Le ristrutturazioni edilizie dovranno essere concepite come occasioni di riqualificazione architettonica ed urbanistica degli insediamenti, proponendo nelle tipologie edilizie e nei materiali impiegati soluzioni conformi alle caratteristiche paesistiche del luogo.

Possono essere altresì eseguite sostituzioni edilizie, e, nelle porzioni di tessuto in cui non siano ancora verificate condizioni di sufficiente equilibrio urbanistico per carenza di infrastrutture e servizi, interventi di ristrutturazione urbanistica, anche con modesti aumenti delle capacità insediative.

In entrambi tali casi le nuove costruzioni non devono modificare sostanzialmente lo "sky-line" (profilo) dell'insediamento esistente.

Negli ambiti individuati come tessuti disposti su impianti di tipo lineare, gli interventi di nuova edificazione o di integrazione dell'esistente devono essere improntati all'obiettivo di conseguire, come risultato finale un insediamento dal carattere lineare. Si dovrà pertanto intervenire mediante tipologie edilizie congruenti con tale scopo (preferibilmente case a schiera o in linea, e comunque, se isolate, con affacci direzionati verso il percorso marce), rispettare univoche regole di allineamento e di altezza dei corpi di fabbrica e osservare le stesse regole costitutive nella disposizione planimetrica dei fabbricati (posizionamento all'interno dei lotti, rapporto di copertura, distanze tra fabbricati e tra i fabbricati e la strada, ecc.).

Negli ambiti individuati come tessuti omogenei, l'obiettivo della disciplina è quello di conseguire una maggiore caratterizzazione paesistica degli insediamenti, che può avvenire attraverso una riorganizzazione urbanistica del tessuto urbano che privilegi alcuni assi portanti di attraversamento dell'abitato o attraverso la creazione di spazi polarizzati di uso collettivo (da far coincidere, ove possibile, con luoghi di una certa significatività, quali ad esempio servizi urbani -scuole, edifici pubblici, spazi verdi attrezzati, attrezzature sportive, ecc.-). Nell'organizzare in tal modo lo spazio, gli interventi dovranno darsi carico di prevedere opportuni dispositivi di controllo della edificabilità, in termini di altezze massime, tipologie ammissibili, rapporti tra costruito e spazi verdi, materiali impiegati.

Art. 23 - Tessuti urbani a bassa densità (TB)

Sono per lo più costituiti da insediamenti risultanti dalla transizione tra tessuto urbano compatto e tessuti agricoli o insediamenti sparsi. L'obiettivo da conseguire é quello di contenere al minimo le trasformazioni morfologiche dei suoli e quelle strutturali connesse alla viabilità.

I nuovi interventi eventualmente consentiti dovranno pertanto attestarsi su percorsi ed aree pubbliche, senza incrementare in modo consistente la maglia infrastrutturale esistente, limitandosi ad integrarla localmente.

Particolare cura dovrà essere predisposta nella sistemazione delle aree esterne, avendo cura di definire in modo adeguato il passaggio dal carattere urbano del paesaggio a quello più spiccatamente rurale.

L'obiettivo generale da tenere in considerazione é quello di migliorare il livello dei servizi e l'immagine dei tessuti esistenti, pur mantenendo il carattere diffuso dell'edificazione in tali zone.

A tal fine sono in particolare consentiti:

- interventi di ricomposizione tipologica dei singoli manufatti già esistenti (traslazioni di volumi, accorpamenti, allineamenti, ecc.);
- interventi sulla maglia infrastrutturale intesi, oltre che come adeguamento a migliori standard di fruizione, anche come occasione di ricucitura del tessuto edilizio esistente;
- interventi di potenziamento di servizi pubblici e di pubblica fruizione a integrazione degli insediamenti;
- interventi di sostituzione edilizia laddove si sia in presenza di edifici incongrui rispetto al contesto tipologico e architettonico della zona;
- interventi di nuova costruzione, dove consentiti, ad integrazione del tessuto edilizio esistente, nel rispetto delle principali ricorrenze tipologiche della zona di intervento.

Art. 24 - Ambiti di trasformazione a carattere residenziale rado (ATR)

Negli ambiti di cui al presente articolo sono previsti gli insediamenti di espansione della funzione residenziale. Si tratta di aree intercluse all'interno di settori urbani ove il processo di urbanizzazione é stato piuttosto intenso. Si configurano pertanto come ambiti di completamento. Essi sono quelli che si configurano, di volta in volta, come territori agricoli privi di una struttura fondiaria organizzata e di una adeguata produttività, o come porosità significative ma inutilizzate del tessuto urbano ovvero anche come sfrangiature dello stesso, dove la doppia condizione di marginalità, sia urbana che agricola, compromette il raggiungimento di un equilibrato rapporto fra costruito e coltivo, per cui complessivamente quella porzione di territorio si presenta priva di una definita fisionomia paesistica.

L'edificazione degli ambiti esterni agli insediamenti urbani o frazionali esistenti deve essere improntata a schemi organizzativi che derivino le proprie linee, con le dovute integrazioni ed i necessari adattamenti, da quelle preesistenti (ora originando tessuti a sviluppo prevalentemente lineare, ora tessuti diffusi omogenei a bassa densità), allo scopo di mantenere un certo rapporto di continuità con il contesto di riferimento, prestando specifica attenzione alle regole costitutive verificabili per gli insediamenti esistenti di maggiore qualità ambientale.

In tali zone l'edificazione è comunque subordinata alla ricomposizione della coltre vegetale e al rimodellamento dei terreni secondo morfologie aderenti all'originario profilo dei versanti.

Pertanto gli interventi nelle zone di cui sopra vanno conformati secondo uno schema di tessuto edilizio tipico dei nuclei o dei tessuti compatti, se le densità volumetriche ammissibili sono superiori a 0,20 mc/mq, e secondo uno schema più diradato a fronte di densità basse. In tali ultime zone vanno comunque individuati nodi e direttrici in corrispondenza dei quali operare una relativa concentrazione insediativa. Ciò al fine di evitare, da un lato, la compromissione ambientale derivante dalla dispersione a tappeto di piccoli fabbricati autonomi o dalla proliferazione estensiva di costruzioni di dimensioni consistenti e, d'altro lato, la mancanza di identità paesistica propria degli insediamenti radi ma indifferenziati, dove mancano opportune polarità di tessuto e percepibili gerarchie urbanizzative.

Art. 25 - Insediamenti produttivi (AIP)

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

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

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

Art. 26 - Insedimenti turistico-ricettivi (AIR)

Si tratta di aree per lo più interessate da attività ricettive del tipo villaggi turistici o campeggio, dove l'immagine prevalente è quella di disorganicità, carenza di servizi e mancato disegno di coordinamento di insieme.

La disciplina paesistica prevede per queste aree il recupero ambientale e il ridisegno sia dei manufatti che vi insistono che dell'impianto generale.

Dal punto di vista paesistico si tratta di un'operazione di ricomposizione e ricucitura dei tessuti radi esistenti, secondo regole di impianto che privilegino innanzi tutto un nuovo disegno delle singole reti stradali e infrastrutturali e quindi un diverso rapporto tra costruito ed aree verdi, privilegiando la realizzazione e la sistemazione di spazi scoperti destinati a verde di fruizione sia pubblica che privata.

La disposizione dei fabbricati dovrà prevedere corretti rapporti sia tra edificio ed edificio (con regole di accostamento / integrazione precise e rifacentesi a modelli "tipo nucleo" o "villaggio", secondo schemi di impianto che ricalchino quelli tipici dei piccoli insediamenti del Ponente ligure) sia tra edificio e rete stradale, in modo da garantire una netta separazione tra spazio pubblico e aree scoperte di pertinenza.

Gli interventi di potenziamento e integrazione dell'esistente, dove ammessi, devono costituire l'occasione per riqualificare l'intero comparto di intervento di volta in volta interessato dagli interventi, dotando le aree di opportuni servizi e arricchendola con un mix di attività residenziali, ricettive e di servizio (secondo le destinazioni d'uso di volta in volta consentite dalla normativa del PRG).

Art. 27 - Ambito costiero litoraneo (ACL)

In tale ambito, caratterizzato attualmente da situazioni edilizie disorganiche e da un litorale sabbioso che necessita di interventi di consolidamento, si concentrano importanti operazioni di riqualificazione ambientale ed urbanistica.

Esiste infatti la possibilità l'opportunità di ridisegnare l'intero profilo a mare della costa e di prevedere sulle aree a terra una congrua quantità di strutture attrezzate connesse con la balneazione ed il turismo.

L'obiettivo della disciplina paesistica è quello di conseguire tra fondamentali risultati di riqualificazione e ricomposizione ambientale:

1. Riordino delle volumetrie esistenti, secondo schemi più consoni ad una moderna fruizione dell'area litoranea, con fabbricati di non eccessiva altezza (massimo un piano, salvo ristrutturazioni di manufatti che già attualmente sono costituiti da due o più piani) organizzati secondo un disegno di coordinamento coerente che preveda un equilibrato rapporto tra spazi coperti e fabbricati e tra aree private (da destinarsi a servizi di diverso tipo) e aree di fruizione collettiva.

2. Riqualificazione e ripascimento del litorale.

3. Pervenire ad un superamento della barriera fisica in oggi costituita dalla linea ferroviaria, anche prescindendo dalla futura dismissione, che pure libererà una grande quantità di spazi da potersi ugualmente destinare alla fruizione turistica e di servizio. Tale superamento può avvenire con un coordinato disegno organico di sottopassi o eventualmente anche sovrappassi.

Art. 28 - Disciplina degli interventi realizzabili nelle zone a servizi

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

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

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

Art. 29 - Le zone di trasformazione intensiva

Le zone di trasformazione intensiva di Ceriale riguardano 4 fondamentali ambiti unitari di intervento:

1. Ambito di trasformazione intensiva a carattere produttivo e misto lungo il tratto Ovest della Statale Aurelia;
2. Ambito di trasformazione intensiva dell'area litoranea a sud-ovest dell'abitato di Ceriale, con previsioni di nuovi insediamenti turistico-ricettivi, residenziali e di servizio;
3. Ambito di trasformazione a carattere prevalentemente ricettivo e ricreativo lungo il Rio Torsero, a sud dell'Autostrada dei Fiori;
4. Ambito di trasformazione diffusa a carattere residenziale della collina alle spalle dell'abitato di Ceriale.

Per le prescrizioni di intervento specifiche con riferimento alla disciplina paesistica, si rimanda alle schede in allegato.

Area produttiva mista

La zona comprende quelle parti di territorio che si fronteggiano lungo la statale Aurelia nella parte di Ponente del territorio comunale. Il livello strutturale dell'intera configurazione, scaturisce dal sistema strada - spazio di parcheggio - edificio.

La norma si pone delle regole per l'accostamento degli edifici attraverso un profilo edilizio e una sezione stradale - l'Aurelia - riconoscibile, capace di sottolineare il carattere unitario e originale di questo spazio, senza penalizzare, ma anzi stimolandone i processi di valorizzazione simbolica

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

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

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

- predisporre una progettazione unitaria dell'intervento, evitando la realizzazione di manufatti diversi tra loro per consistenza volumetrica, tipologia, impiego di materiali;
- utilizzare, per quanto possibile, tipologie e tecnologie costruttive tradizionali, in modo che i modelli architettonici tradizionali possano venire a costituire elementi caratterizzanti e qualificanti;
- individuare dei moduli compositivi (sia planimetrici che in alzato) che siano di guida per l'intero intervento;
- studiare la disposizione dei corpi di fabbrica sul terreno in modo da seguire eventuali "segni" già presenti sul territorio (assi viari minori, terrazzamenti, suddivisioni di spazi verdi, ecc.);
- evitare l'inserimento di corpi edilizi incongrui sia dimensionalmente, che tipologicamente;
- realizzare eventuali impianti speciali (es.: silos, impianti tecnici, cisterne e simili) nelle posizioni più defilate possibili rispetto alle visuali che incrociano gli assi viari principali, provvedendo in ogni caso ad opportune schermature con l'impianto di idonee essenze vegetali;
- progettare unitariamente il sistema delle coperture, evitando, per quanto possibile, l'impiego di tecnologie prefabbricate incongrue col contesto (es.: coperture ribassate di capannoni);

- realizzare gli spazi aperti di servizio (parcheggi, viabilità, aree scoperte libere) impiegando tecnologie unitarie per l'intero intervento e utilizzando un linguaggio omogeneo: materiali di pavimentazione, pezzatura, modalità di posa, il tutto tendente a definire una gamma di compatibilità armoniche.

Area litoranea

In tale ambito si concentrano le principali operazioni di rilancio e riqualificazione dell'offerta turistica di Ceriale sia in termini di strutture ricettive che in termini di attrezzature legate allo svago e al tempo libero. L'occasione è offerta dall'ampia disponibilità di spazi che si è venuta a creare in prossimità della costa e che attualmente è sede di attività di tipo misto, senza una precisa fisionomia paesistica e urbanistica di insieme. Sull'area retrostante la ferrovia si prevede la realizzazione di strutture ricettive, in connessione con le attrezzature da realizzarsi nella fascia costiera del litorale.

Dal punto di vista paesistico, gli interventi di nuova realizzazione dovranno conformarsi il più possibile all'andamento naturale dei terreni e alle presistenze (strade esistenti, solchi torrentizi, ecc.) venendo a configurare un ambiente urbano il più possibile unitario, che si differenzi nettamente dalle aree agricole contermini. Gli interventi dovranno dare luogo ad un insediamento di media densità, organizzato longitudinalmente rispetto al litorale, con configurazioni di insieme che dovranno rifarsi a tipologie tipo "antico borgo marino", in un rapporto equilibrato tra spazi edificati e aree verdi di servizio.

Area Rio Torsero

Si tratta di una vasta area connotata attualmente dalla presenza di un insieme eterogeneo di funzioni e manufatti che non riescono a configurare in maniera soddisfacente, sotto l'aspetto paesistico, quest'area che invece rappresenta l'opportunità di costituire una zona turistica e di servizio di accesso alle vicine aree naturalistiche del Rio Torsero.

La disciplina paesistica per queste aree prevede una ricomposizione ambientale e paesistica degli spazi, in modo da venire a costituire una zona multifunzionale di servizio ricettivo e ricreativo. Le diverse funzioni presenti, che vanno da strutture ricettive a strutture residenziali, da aree tematiche speciali (parco acquatico) a aree attrezzate per campeggio e villaggi turistici, devono integrarsi secondo un disegno unitario che sia strutturato fundamentalmente su una organica e razionale rete infrastrutturale di base, cui le diverse componenti edificate devono fare riferimento.

Va posta particolare cura nelle sistemazioni esterne, con attenzione a quelle ambientali che devono tendere a costituire una sorta di tessuto connettivo verde che presiede l'intera edificazione.

Area di espansione edilizia rada collinare

Si tratta dell'area alle spalle dell'abitato di Ceriale, caratterizzata attualmente da una diffusione disomogenea di costruzioni e fabbricati a prevalente destinazione residenziale. La zona è caratterizzata da

un ambiente collinare dove prevale, su fasce terrazzate, il paesaggio dell'ulivo (seppur in stato di quasi completo abbandono e comunque non più produttivo).

L'obiettivo della disciplina é quello di conseguire un ambiente caratterizzato da una rada diffusione di abitazioni mono o al massimo bi-famigliari, che si integrino correttamente nel paesaggio locale. Si tratta in pratica di un'operazione che comporta, contemporaneamente alla realizzazione dei nuovi edifici, un massiccio intervento di restauro e recupero ambientale.

Le nuove costruzioni dovranno prevedere il minimo impatto sul terreno (riducendo al massimo le operazioni di sbancamento / reinterro) e attestarsi lungo le linee infrastrutturali già esistenti, che vanno comunque adeguatamente potenziate.

Particolare cura dovrà essere destinata alle sistemazioni esterne e al verde (sia privato che pubblico).

Le costruzioni dovranno essere realizzate ad una distanza dai corpi stradali suddetti di m 10,00; mentre dovrà essere lasciata libera da edificazione una fascia di rispetto ad uso pubblico per la realizzazione di parcheggi a cielo aperto, alloggiamento contenitori per la raccolta R.S.U., accesso alle singole proprietà, luoghi di sosta, eventuali alberature ed accessi ad autorimesse private (interrate nella parte a monte della strada).

Le eventuali opere riguardanti la protezione del suolo e della vegetazione dovranno essere contenute nei limiti di una rigorosa conservazione degli elementi che compongono l'ambiente naturale, con divieto assoluto di abbattere e sostituire la vegetazione di alto fusto, in particolare è fatto obbligo di conservare la vegetazione ad ulivo.

I muri di sostegno del terreno, da costruire in ogni caso a "faccia a vista" in pietra locale dello stesso tipo di quello utilizzato per i terrazzamenti agricoli tradizionali, non potranno avere altezza superiore a m 3,00

L'altezza massima di sterro o riporto non potrà superare i m 2,00 di altezza nei casi di terreni in pendio con terrazzamenti già esistenti.

Le recinzioni dovranno essere allestite con strutture leggere, occultabili mediante siepi.

Le opere dell'arredo urbano ed in particolare le pavimentazioni di passaggi pedonali all'interno dei comparti edificatori, dovranno essere eseguite con cura facendo uso dei materiali tradizionali della campagna ligure (pietra locale, ardesia, mattone pieno, arenaria, etc.).

I volumi degli edifici dovranno essere articolati in parti tali da seguire l'andamento del terreno, senza sensibili modifiche delle quote preesistenti; le altezze dei vari corpi di fabbrica dovranno essere variamente scomposti in modo da seguire ed interpretare i profili naturali.

I terrazzi aggettanti saranno limitati in modo da non alterare con il loro ingombro il volume degli edifici.

Gli sporti di gronda non dovranno superare 1,00 ml.

Per la rifinitura delle pareti esterne è prescritto l'uso dell'intonaco frattazzato alla genovese, naturale o tinteggiato a calce. E' ammesso il rivestimento in pietra, ma solo con funzione strutturale.

Per le tinteggiature andranno preferiti toni pastello ottenuti con l'uso di terre naturali.

I tetti a falde dovranno essere in coppi o tegole marsigliesi in laterizio.

Sono prescritti sistemi di oscuramento delle finestre del tipo "persiane alla genovese".

Per la formazione dei giardini privati, ed in genere per la sistemazione dei comparti edificatori, è fatto obbligo di presentare un progetto dettagliato riguardante le opere dell'arredo esterno, la posizione e l'essenza delle piante che si intendono collocare a dimora.

Il progetto deve essere corredato da un piano di sistemazione idrogeologica del sedime del fabbricato.



CAPO V - QUINTO LIVELLO

TIPI EDILIZI E MATERIALI

Art. 30 - Prescrizioni generali sulle tipologie edilizie e sui materiali

Ai fini dell'applicazione delle norme del presente capo per tipo edilizio si intende un "modello" di edificio risultante dall'evoluzione storica del rapporto tra organismo edilizio (inteso come insieme di caratteri di ordine sia formali che tecnologici) e società civile (intesa come popolazione che storicamente si caratterizza per un determinato modo di occupare il suo territorio di pertinenza).

Ogni tipo edilizio è caratterizzato da una serie di caratteri ricorrenti, riconducibili alla risoluzione formale dei manufatti, all'impianto distributivo, alla organizzazione delle funzioni, all'impiego di determinati materiali e tecnologie, che concorrono a definire morfologie edilizie la cui prevalenza connota un determinato contesto.

Detti caratteri possono dare luogo ad ambienti omogenei provvisti di positive identità paesistica e qualità formale: l'obiettivo della disciplina paesistica contenuta nei successivi articoli è il raggiungimento di tale identità paesistica. Tale obiettivo viene perseguito attraverso due modalità di intervento: per gli ambienti omogenei, dove sono riconoscibili ancora i caratteri dell'organizzazione territoriale storica o dove l'aspetto ambientale e naturalistico è prevalente e che sono già caratterizzati da soddisfacenti livelli di unitarietà e coerenza paesistica, si consente di intervenire (in ciascuna delle tre fasi di trasformazione del territorio: restuoro/recupero dell'esistente, riuso o ristrutturazione, nuovo intervento) seguendo regole tipologiche tradizionali. Per gli ambienti eterogenei, nei quali si riscontra una insufficiente qualità e identità dell'insediamento, si prevede di intervenire invece attraverso regole che lascino più ampio spazio alla sperimentazione di nuovi caratteri formali che, pur se non desunti interamente dalla tradizione, consentano comunque di conferire una precisa identità all'edilizia esistente o prevista.

Sono considerati ambienti omogenei le zone indicate in cartografia come ambiti naturalistici, ambiti agricoli, nonché tutti gli ambiti locali per i quali è previsto un regime di conservazione (ossia i nuclei di formazione storica).

Sono invece considerati ambienti eterogenei le rimanenti zone.

Le regole tipologiche tradizionali che si applicano negli ambienti definiti omogenei riguardano le tecnologie impiegate, le regole distributive, i materiali impiegati. Le esemplificazioni contenute negli articoli successivi concernenti questi aspetti sono perciò da ritenersi indicative di un corretto modo di intervenire sul territorio e le possibilità di discostarsi da esse sono da considerarsi limitate esclusivamente ad aspetti secondari.

Le regole tipologiche evolutive, da applicarsi in ambiti eterogenei, prendono invece solo indicazioni di livello generale dalle esemplificazioni di seguito enunciate, potendosi seguire nella progettazione e realizzazione degli interventi intenti più improntati alla sperimentazione di nuove conformazioni.

Art. 31 - Tipologie edilizie a schiera

Caratteristiche

Il tipo edilizio a schiera, che caratterizza una parte consistente dei nuclei abitati di Ceriale, risale, come edificazione ai secoli XIV e XV. L'impianto distributivo e l'organismo strutturale di questo tipo edilizio derivano dalla conformazione geometrica del lotto su cui insiste, caratterizzato dalla classica forma allungata col lato minore prospiciente il percorso matrice. La larghezza del lotto, a sua volta, dipende direttamente dalla prefigurazione di precisi ritmi statico-strutturali, vale a dire dall'adozione di un modulo di 5-6 metri. Lo sviluppo in verticale prevede un minimo di 2-3 piani. Dal piano terra una scala longitudinale (1 rampa) o trasversale (2 rampe) raggiunge i piani superiori. Ai piani superiori si aprono generalmente coppie di finestre, allineate tra loro sia in senso orizzontale che in senso verticale. Assolvono funzione portante i muri perpendicolari alla strada, conseguentemente la tessitura del solaio (ligneo) è trasversale. Spesso in adiacenza alle strutture murarie, dalla parte opposta alla strada, trova spazio un cortile.

Criteri progettuali per il recupero

Il progetto di recupero può essere orientato su due linee sostanzialmente diverse.

Con la prima il tema progettuale viene centrato sul recupero dell'organismo originale. Si tratta, in questo modo, di confermare il tipo edilizio della casa a schiera, quando lo si ritrova nella sua forma originaria o nel caso che abbia subito semplici varianti non sostanziali. Oppure, nell'altro caso, in cui ci si ritrovi in presenza di rifusione e accorpamento delle unità originali, e sempre che la struttura muraria e il disegno dei prospetti conservino le tracce evidenti dell'impianto primitivo, occorrerà muoversi nel senso di un ritorno alle partizioni e dimensioni antiche e al primitivo sistema di scale e distribuzione interna. Questo tipo di recupero può trovare la sua opportunità, anche economica, se si considera che le minori dimensioni delle unità immobiliari antiche, rispetto alle ristrutturazioni seguenti, sono più rispondenti alle attuali esigenze abitative di Ceriale, che richiedono alloggi di piccolo taglio per nuclei familiari con pochi o pochissimi componenti.

Con la seconda linea progettuale, preso atto della manutenzione intervenuta per rifusione e accorpamento delle unità originali, si assume il nuovo organismo come tipo edilizio di riferimento.

Il maggiore fattore condizionante nella ristrutturazione di case a schiera è costituito dal sistema dei collegamenti verticali, ossia dalla scala. Lo sviluppo di questo elemento, infatti, presenta problemi di non facile soluzione, trovandosi costretto entro la limitata distanza che separa i due muri principali. In generale, la scala a rampa unica può essere sostituita da una scala a doppia rampa. Si tratta, evidentemente, di una variante che non altera sostanzialmente l'impianto murario, nè tanto meno quello distributivo originario, e consente però una migliore agibilità, per pendenza delle rampe e conseguente misura dei gradini, nonché la possibilità di comoda distribuzione al piano, attraverso il pianerottolo di arrivo collocato in posizione centrale. La nuova scala può svilupparsi ripetendo l'originale impianto sia in senso trasversale che longitudinale.

Dall'impianto generale della casa a schiera deriva una distribuzione dei vani principali su una linea unica, che si sviluppa in profondità. In pratica, si ha, di solito, un vano su strada e uno sullo spazio interno, più un eventuale vano cieco tra questi due.

Il piano terreno si presenta a diverse possibilità di recupero, a seconda della funzione che gli si intende assegnare. Nel caso si sia in presenza di vani attualmente adibiti a spazi di servizio, o a spazi commerciali o ancora a bottega, è possibile mantenere una destinazione specialistica di questi ambienti, purchè compatibile con la destinazione originaria: piccoli laboratori artigiani, magazzinaggio di prodotti agricoli, spazi a servizio della residenza (anche impianti tecnici), laboratori di lavorazione dei prodotti agricoli, in casi eccezionali -quando non in contrasto con i caratteri urbanistici della zona- autorimessa e/o ricovero mezzi agricoli. E' possibile anche il recupero a fini residenziali di questi volumi, purchè sia curata l'organizzazione degli elementi distributivi, soprattutto la scala che collega con i piani superiori e il varco di accesso che dà sulla strada o spazio pubblico. In questo senso è preferibile adottare uno schema distributivo che preveda, in corrispondenza dell'entrata, un vano sufficientemente ampio che assolva adeguatamente la funzione di filtro tra spazio pubblico esterno e abitazione.

Ai piani superiori l'insieme dei vani consente un uso genericamente residenziale, senza escludere la possibilità di usi affini, per esempio studi professionali o piccoli uffici. La presenza, quasi sempre di due finestre su ciascun affaccio permette il frazionamento dello spazio con un vano principale e un vano minore o di servizio. In rapporto al sistema di collegamenti al piano verticale lo spazio può essere suddiviso e organizzato secondo due schemi fondamentali:

a) alloggio distribuito su un solo piano (che risulterà necessariamente di dimensioni medio-piccole);

b) alloggio duplex, di misura più ampia, che si sviluppa su due piani sovrapposti.

Lo spazio interno (cortile) ove esista, va interpretato secondo la sua funzione originaria di spazio a servizio della casa. Allo stato risulta, in molti casi, coperto da costruzioni accessorie e improprie, realizzate in fasi posteriori. Con opportuni interventi di ristrutturazione e di bonifica edilizia può tornare ad essere, come una volta, eventualmente sistemato a giardino, quando lo consentono



l'ampiezza e la quantità dello spazio complessivo al contorno. In alternativa, l'area può essere coperta e diventa così un vano accessorio di quelli principali al vano terreno. In tal caso il terrazzo che si ricava sulla copertura di tale vano, può fungere da spazio aperto a servizio dell'abitazione situata al primo piano. E' però evidente che una soluzione di tal genere deve essere attuata in maniera coordinata ed estesa ove possibile a tutta la zona interna di un isolato a schiera, o almeno ad una sua parte organica.

Nei nuclei di più antica formazione non è raro il caso in cui la costruzione di bagni e di servizi in genere si sia risolta con l'occupazione di spazi liberi, distacci interni, chiostrine, ecc. Si tratta di superfetazioni che alterano l'immagine e la struttura dell'organismo edilizio originale. Con l'auspicabile demolizione, spesso d'altronde obbligatoria per motivi igienici, va risolto il problema della sistemazione dei nuovi servizi. La soluzione più semplice consiste nel destinare la zona intermedia del volume costruito, già in parte (di solito) occupato dalla scala, a nucleo comunicazione-servizi, ricorrendo per gli ambienti di servizio all'illuminazione e all'areazione artificiali.

Art. 32 - Edifici rurali agricoli

Caratteristiche

Nei territori dell'albenganese, la casa agricola è un tipo edilizio notevolmente articolato sia planimetricamente che come sviluppo dei prospetti ed è in genere concepito per dare alloggio a una famiglia composta da molti componenti o anche a più famiglie. Poco frequente è la presenza di logge e porticati che vengono a costituire spesso il filtro tra il fondo agricolo e i diversi volumi connessi all'attività di sfruttamento del suolo (granai, fienili, mulino, depositi attrezzi, magazzini di prodotti agricoli, cantine, molto spesso stalle). La compresenza di tanti e diversi elementi, con specifiche funzioni, determina un ricco articolarsi di strutture edilizie, accomunate fra loro dal punto di vista tipologico, non tanto da una precisa casistica di schemi distributivo-funzionali quanto dall'organizzazione generale del complesso architettonico e dalla presenza di alcuni elementi assolutamente particolari.

Le attività originarie dei residenti erano connesse alla base di produzione agricola tipica di quest'area geografica che richiede ampi spazi all'aperto nel cortile, porticati, vani di servizio, ricoveri per animali, attrezzi, oltre che, ovviamente, la residenza vera e propria. Pur attraverso i fondamentali cambiamenti intervenuti nei rapporti sociali e di produzione nel corso delle varie epoche storiche, il comportamento abitativo non è sostanzialmente mutato nelle sue linee generali, legato com'è a tecniche di produzione agraria sostanzialmente simili nel tempo.

Mutazioni più incisive cominciano a sorgere solo in epoca più recente, a seguito dell'aggiunta di nuovi volumi e con il frazionamento dello spazio ad uso di più famiglie e per la specializzazione di taluni locali adibiti a funzioni artigianali.

Criteri progettuali per il recupero

All'intervento progettuale di recupero si offrono due impostazioni tematiche:

a) Recupero del manufatto come si presenta attualmente, ossia con l'inserire delle aggiunte posteriori all'organismo originale che appaiono ben integrate nel complesso. L'organismo unitario così ricomposto, può essere utilizzato, soprattutto ai piani inferiori come sede di servizi sociali, amministrativi, per uffici, studi professionali e simili, per la quali si prestano bene la misura ampia dei locali e la distribuzione concentrata attorno allo spazio interno. Ovviamente sono possibili anche interventi di recupero del manufatto a fini residenziali e/o agricolo-residenziali. In questi casi gli ampi vani solitamente presenti ai piani inferiori possono essere riadattati per funzioni connesse alla conduzione dei fondi agricoli (magazzini, depositi attrezzi, ricovero mezzi e simili), ma sempre nel rispetto della separazione fra annessi agricoli e residenza.

b) Conferma di eventuali frazionamenti successivi in diverse unità abitative, divise per piano e per sezioni a collegamento verticale, secondo la localizzazione della scala originale e di quelle successivamente costruite. In tal caso la destinazione d'uso potrà essere prevalentemente residenziale, senza escluderne altre compatibili con gli spazi disponibili.

Per quanto riguarda il sistema di collegamento verticale, in questo tipo edilizio, conformemente allo schema a pianta centrale, esso è distribuito attorno alla corte centrale. Nella forma originale più antica, l'organismo edilizio è servito da una scala collegata a lato del portico e della loggia. Successivamente, per servire i nuovi corpi costruiti, viene di solito realizzata una seconda scala in posizione opposta alla prima. In ogni caso, se la distribuzione verticale attuale appare non funzionale, è possibile inserire un nuovo vano scala in posizione più appropriata. Si viene così a disporre di due elementi di collegamento verticale che permettono di servire in maniera completa le diverse parti dell'organismo edilizio. Ciò rende facile il disimpegno di unità abitative separate, che si rende necessario nel caso di destinazione d'uso residenziale.

Per quanto riguarda la distribuzione e il disimpegno orizzontale al piano superiore, o ai piani superiori nel caso di sopraelevazioni posteriori, il sistema delle due scale consente di servire comodamente almeno quattro unità abitative di misure medie o piccole.

Art. 33 - Tipologie edilizie in linea derivate per rifusione

Caratteristiche

L'edificio lineare che qui consideriamo è quello derivante dalla rifusione di più unità a schiera, con sopraelevazione di uno o due piani e rifacimento e unificazione delle diverse scale originali. Secondo che l'accorpamento sia fatto su due o su quattro elementi a schiera, può risultare un edificio con uno o due alloggi per piano, in cui la distribuzione tipica dello schema lineare è pienamente individuata.

La struttura organizzativa dell'edificio lineare, caratterizzata da un'unica scala in posizione centrale e dalla distribuzione interna al piano sviluppata su una linea parallela ai lati lunghi si può già riconoscere in diversi organismi antichi, talvolta non ben definibili tipologicamente e anche in taluni edifici più recenti, come i palazzetti borghesi costruiti a partire dalla fine del medioevo, che sembrano anticipare la più moderna casa in linea d'affitto.

Criteri generali per il recupero

I due principali problemi che si presentano nelle operazioni di recupero di edifici in linea risultanti dalla rifusione di precedenti unità a schiera sono l'insufficiente dotazione di servizi igienici e, spesso, il poco funzionale sistema distributivo verticale. Tali due problemi si possono risolvere attraverso interventi anche strutturali sull'edificio, comportanti anche una diversa distribuzione funzionale dei vari alloggi.

Art. 34 - Tipologie in linea tradizionali

Caratteristiche

Tale tipo edilizio si presenta e si afferma come un'invenzione nuova fin dal secolo XVIII. Si sviluppa poi nel secolo XIX con l'edilizia intensiva o semintensiva, che ha caratterizzato le fasi di espansione dei nuclei più antichi, dalla conformazione morfologica ormai già definita.

L'edificio in linea è un edificio a più piani, suddiviso verticalmente in più colonne di alloggi serviti da una scala in comune. L'incollamento verticale degli alloggi e delle zone che li compongono si rispecchia nella maglia regolare delle facciate e delle finestrate.

All'interno di questi caratteri tipologici generali, l'edificio lineare si presenta in diverse soluzioni, le quali possono essere viste come tipi o sottotipi particolari:

a) la casa in linea "normale", caratterizzata da un numero variabile di alloggi raggruppati attorno alla scala e costituenti un corpo edificato elementare, che può ripetersi in serie continua in una sola variazione o variamente articolato attorno ad uno spazio chiuso (cortile) o aperto:



b) la casa a ballatoio, composta solitamente da alloggi di misura minima (tipo praticamente assente a Ceriale);

c) il villino civile o signorile, che si può considerare la riduzione del tipo fondamentale a un solo corpo elementare edificato, e, quindi, con le testate libere e con area di pertinenza sistemata a giardino su tutti i lati, meno, eventualmente, quello a filo strada.

Criteria generali per il recupero

Data la recente formazione di questo tipo edilizio, non si può parlare di vero e proprio recupero, quanto bensì di ristrutturazione funzionale. In generale, l'impianto distributivo può essere lasciato nella sua forma originale in quanto, il più delle volte, è stato già concepito in modo funzionale. Si può invece intervenire, in modo più utile, sui singoli alloggi, o cambiandone la distribuzione interna, o, più radicalmente, riunirne due o più fra loro (nel caso si sia in presenza di tagli minimi, inadeguati alle attuali esigenze abitative, soprattutto in relazione alla dotazione di servizi) o frazionarli (nel caso, opposto al precedente, sia si in presenza di alloggi di taglio eccessivo rispetto alle attuali esigenze dell'abitare -es.: taglio più piccolo delle famiglie-).

Art. 35 - Tipologie in linea aperte

Caratteristiche

Dal lato del contenuto funzionale, l'origine del tipo lineare, nella sua forma più attuale (ultimi 15-20 anni), va vista nell'esigenza di soddisfare un'ampia domanda di alloggi soprattutto in affitto.

Dal lato della struttura urbanistica ed edilizia, la soddisfazione dell'esigenza sopraddeffa si ottiene in questi casi secondo due condizioni: a) la disponibilità di ampi lotti edificabili, che portano alla formazione, contestualmente agli edifici, di grandi spazi aperti, sulla base degli schemi insediativi di ispirazione razionalista; b) l'impiego di tecniche costruttive che consentono fabbricati di grande altezza e dimensione, le quali si sviluppano e si consolidano con un'organizzazione di impresa e di cantiere moderna.

I due suddetti fattori tipologici originali di questo tipo edilizio ne determinano le caratteristiche essenziali, che si possono sintetizzare nei due punti seguenti:

a) la presenza di un elemento di collegamento verticale che raggruppa e serve diversi alloggi in un unico corpo allungato di forma allungata, a volte articolato spazialmente;

b) la ripetitività di questo corpo di questo corpo edificato in serie lineare nella direzione dei lati più lunghi.

Criteri generali per il recupero

Data la recente edificazione di questo tipo di fabbricati, gli interventi di recupero, più che riguardare i corpi edilizi in senso stretto, devono riferirsi agli spazi esterni aperti. Infatti il problema maggiore che interessa questi insediamenti è il rapporto edificio - lotto e la progettazione degli spazi di pertinenza. Pertanto gli interventi di recupero dovranno riguardare marginalmente le unità abitative e molto più consistentemente gli spazi scoperti, curando in modo particolare le connessioni tra locali posti al piano terreno e gli spazi pubblici, la dotazione di infrastrutture e servizi (spazi attrezzati, spazi gioco per i bambini, verde di quartiere, parcheggi), l'eventuale completamento di infrastrutture rimaste incompiute o parziali.

Art. 36 - Ville e villini

Caratteristiche

Il villino isolato (presente nelle espansioni più recenti dei nuclei di **Ceriale**, anche in ambiti decisamente rurali) è un particolare tipo di casa in linea: due alloggi per piano distribuiti da una scala comune. L'altezza difficilmente supera i due-tre piani, la struttura è generalmente in cemento armato e il rapporto tra l'unico ingresso e la strada è solitamente mediato dal lotto di pertinenza, sistemato spesso a giardino.

Gli interventi di ristrutturazione su questo semplice tipo edilizio possono solo essere quelli di adeguamento funzionale degli alloggi, attraverso una ricomposizione degli spazi interni ed eventualmente l'aggiunta di qualche nuovo vano al fine di adeguare l'edificio a più idonei standard abitativi.

Art. 37 - Tipologie edilizie non residenziali destinate alla produzione

Delle tipologie edilizie produttive non si dà alcuno schema tipologico, in ragione soprattutto dei particolari limiti cui deve soggiacere la progettazione, onde poter rispondere alle esigenze funzionali connesse con tale tipo di edificazione.

Per tali manufatti si prescrivono solamente i seguenti parametri:

- copertura a falde inclinate con pendenza compresa fra 22 e 32 gradi; in alternativa è ammessa la copertura piana;
- è ammesso l'arretramento del fronte principale per ottenere porticati aperti;

Per quanto riguarda i volumi accessori agricoli, essi devono essere integrati all'edificio residenziale, ovvero, se separati, preferibilmente addossati ai muri di fascia esistenti, con copertura a falda possibilmente

raccorciata nella linea di colmo al profilo della fascia soprastante. Il recupero di manufatti di tradizione locale deve avvenire nel rispetto delle tipologie del luogo, soprattutto per quanto riguarda lo sviluppo in alzata dei corpi di fabbrica e i materiali impiegati.

Il recupero dei manufatti di tradizione locale con struttura in pietra, deve essere condotto nel pieno rispetto delle caratteristiche costruttive dei manufatti stessi.

Art. 38 - Materiali e loro uso

Per quanto non è in contraddizione con quanto precede, le norme che seguono sono da ritenersi valide sia per interventi su edifici esistenti che per nuove costruzioni.

Le norme sui materiali contenute nel presente articolo sono da intendersi in senso prescrittivo per gli interventi in ambiti; indicativi (cioè suscettibili di qualche variazione motivata da validi motivi inerenti la progettazione esecutiva dei manufatti) per gli ambiti eterogenei.

Devono essere impiegati, per quanto possibile, i materiali naturali d'uso tradizionale locale e ligure, specialmente nelle finiture esterne degli edifici.

I materiali in generale dovranno essere adoperati per l'uso che è loro proprio. Ad esempio: i coppi in laterizio non devono essere utilizzati con intenti decorativi per cornicioni di tipo provenzale, per tettoiette ornamentali, ecc.; non devono essere usate piastrelle da rivestimento per decorazioni; il ferro può essere impiegato in profilati per cancelli, inferriate, ringhiere, ecc., ma non in piattine attorte a volute secondo disegni decorativi a capriccio.

Non sono ammessi materiali e modi d'uso architettonici appartenenti a culture d'altri luoghi, il repertorio di un linguaggio rustico di maniera con muri in pietra a vista, pezzati, o con pietre irregolari non disposte a corsi orizzontali, con giunti sottolineati con solchi e cordonature, ecc.; il legno usato per rivestimenti in perline o comunque in modo da fingere la presenza di una struttura lignea.

Per quanto riguarda materiali e finiture in uno stesso edificio le scelte dovranno essere coordinate.

Art. 39 - Coperture di fabbricati residenziali e annessi rustici

Coperture a falde

I tetti a falde devono avere inclinazioni non superiori a 30 gradi, con una sporgenza massima rispetto al filo esterno del muro perimetrale di 60 cm.

Il manto di copertura deve essere realizzato con manto di tegole alla marsigliese, coppi di laterizio o similari. Sono vietati i manti di copertura in lastre ondulato di lamiera, ondolux, ecc., in materiale plastico o in latero cemento. Non sono ammessi manti impermeabili sintetici, comunque colorati, né l'uso di lastre di

fibrocemento piane o ondulate, o di altri materiali sintetici, coppi di cemento colorato, ecc. I tetti avranno canali di gronda e tubi pluviali metallici, preferibilmente in rame.

Sono da escludere, ove possibile, travetti lignei, perlinati e simili.

Coperture piane

Le coperture piane devono essere finite con pavimentazione in lastre di pietra naturale (di Luserna, ardesia, ecc. o con pisanelle di cotto o piastrelle smaltate), con esclusione del grés industriale, del cemento pressato e delle piastrelle a disegni e a colori che non appartengono al repertorio della tradizione locale. I colori devono essere compresi nel repertorio tradizionale locale.

I parapetti pieni devono essere ancorati alle strutture portanti e su di essi saranno risvoltate le impermeabilizzazioni. Per il loro rivestimento esterno valgono le disposizioni contenute nell'articolo successivo delle presenti norme.

Comignoli

Carnini e comignoli devono essere realizzati secondo i modelli tradizionali locali, a sezione quadrata e muratura intonacata e tinteggiata. La testa del comignolo può essere realizzata del tipo "alla genovese", con lastre in ardesia o coppi in laterizio.

Le canne fumarie dovranno preferibilmente essere incassate nelle murature verticali, ma è consentito anche il posizionamento esterno al corpo dell'edificio, con l'inserimento di apposite mensole in pietra o in ferro, atte a portare gli elementi della canna fumaria stessa e purchè siano rivestite con contromuro intonacato e tinteggiato o con pietra lasciata a vista.

Art. 40 - Rivestimenti esterni

Murature e intonaci

I prospetti devono essere rivestiti con intonaci a base di malta di calce e rifiniti in arenino di tipo ligure tradizionale con finitura a frattazzo..

E' ammesso anche l'uso di pietra a faccia a vista, usata in modo strutturale e non per rivestimento, con materiale di provenienza locale, composta in corsi orizzontali e/o alla maniera tradizionale estesa a parti funzionali e concluse dell'edificio e non a piccole porzioni a scopo decorativo (come: zoccolature, pannelli, ecc.).

Non sono ammessi rivestimenti ceramici e vetrosi. Sui prospetti non è ammessa l'incorniciatura delle finestre con lastre sottili di marmo o altra pietra. E' escluso l'uso di rivestimenti o altri elementi in marmi colorati, travertino, marmo di Trani, graniti, ecc.

Non sono consentiti rivestimenti in mattoni o a giunti rilevati in cemento, nonchè le zoccolature ed i "lambrini" ad intonaco di cemento "strollato" (ad effetto rustico).

Eventuali zoccolature esterne possono essere eseguite con lastre di forma regolare con pietra locale, di Luserna, pietra di Finale, ardesia o similari. Non sono ammessi zoccoli di intonaco di cemento strollato tipo "grottesco".

Le murature esterne di edifici esistenti, se in pietra a vista o ad intonaco rustico (malta grossolana e pietra a vista) dovranno essere conservate ed opportunamente ripulite e trattate. Ove possibile si eviterà di effettuare la completa stonatura degli edifici, privilegiando interventi di ripristino parziale, con riprese che dovranno risultare il più possibile simili all'originale.

Tinteggiate esterne

Per la tinteggiatura delle facciate sono ammesse tecniche di intervento che prevedano l'impiego di tinte a base di calce pigmentata, o a base di silicati o siloxani.

Il contorno delle bucatore può essere riquadrato con una tinta differente rispetto al resto della parete e, nel caso di murature in pietra a vista, è ammessa una riquadratura in intonaco tinteggiato.

Nella scelta dei colori da adottare va privilegiato il recupero delle tinteggiature ancora leggibili sui manufatti esistenti e in ogni caso la scelta deve essere ricondotta all'interno di colori del repertorio locale.

In caso di tinteggiatura di edifici esistenti ove ancora siano leggibili tracce della colorazione originaria, dovrà essere effettuata una campionatura dei colori (con esecuzione di saggi da effettuarsi nelle parti più protette della facciata) da sottoporsi all'esame e all'approvazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Per le facciate con decorazioni dipinte (marcapiani, cornici di finestre e porte, cantonali) è indispensabile un ripristino senza semplificazioni di forme e colori o modifiche, a meno che queste ultime non siano tese a recuperare le decorazioni originarie.

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

Art. 41 - Tipologia di aperture e serramenti

Aperture

Le bucatore di nuova realizzazione dovranno rispettare le proporzioni e i rapporti dimensionali tipici della tradizione locale. Le riquadrature attorno alle finestre possono essere rivestite in intonaco, ma è preclusa la possibilità di rivestirle con materiale diverso da quello impiegato localmente, quale marmo o granito.

Infissi e persiane

Gli infissi dovranno essere di colore bianco o comunque di tonalità chiare e non in contrasto con le tinte originali in legno verniciato o in metallo scatolare coibentato; è possibile l'apposizione di vetrocamera per migliorare la coibenza termica. E' vietato l'uso di doppie finestre.

Elementi integrativi dell'infisso sono lo scuretto all'interno e la persiana all'esterno. Gli scuretti dovranno essere dipinti con le medesime tonalità dell'infisso. Le persiane dovranno essere in legno o in metallo scatolare verniciato; colori, forma e fattura dovranno essere di tipo tradizionale ligure, comunque uniforme per l'intera facciata.

Porte esterne di accesso alle abitazioni

Per quanto riguarda porte e portoni, l'obiettivo è la massima salvaguardia ed il ripristino degli elementi già esistenti. Nel caso di infissi in legno conservati ne è consentita la sola manutenzione. Se l'infisso in legno non è recuperabile, dovrà essere prevista la sostituzione con copia analoga. E' comunque sempre richiesta documentazione fotografica opportunamente illustrante lo stato di fatto.

E' consentito il mantenimento di serramenti costituiti da diverso materiale se riconosciuti di particolare pregio; sono comunque vietati serramenti a compasso, scorrevoli verticali o con riquadratura all'inglese.

Per quanto riguarda i colori, essi devono essere in pieno accordo con i colori degli altri serramenti e sempre nel rispetto della tradizione locale.

Di norma le chiusure di esercizi commerciali vanno realizzate con soli vetri di sicurezza. E' inoltre consentita la installazione di cancelli ad ante in ferro battuto e non in scatolati di legno, purchè la struttura di chiusura, nella fase di apertura sia posizionata all'interno della superficie dell'esercizio. Solo in presenza di serrande preesistenti o di motivate ragioni funzionali può essere consentita la installazione di serrande di sicurezza avvolgibili, esclusivamente del tipo a maglia larga di forma rettangolare, verniciate con colori scuri. Sono invece escluse le serrande a fascioni continui in lamiera, così come i cancelletti estraibili.

Per gli accessi a fondi e cantine sono ammesse porte in legno o rivestite in legno ad una o più ante mentre per le autorimesse sono consentite porte basculanti con apertura a bilico, a scorrimento come saracinesche, cancelli estensibili, ecc. tinteggiati secondo colori desunti dalla tradizione locale.

Inferriate e ringhiere

Sono ammesse inferriate e ringhiere realizzate in ferro forgiato o in metallo scatolato secondo disegni tipici del luogo nei colori verde, bianco, nero e marrone.

Art. 42 - Scale e sistemazioni esterne degli edifici

Scale

Gli impianti scala di origine storica vanno conservati nella loro struttura originaria.

Le scale esterne, il cui utilizzo va limitato ai soli casi in cui questo elemento si renda veramente indispensabile, vanno realizzate con muretto parapetto intonacato su ambo i lati e con forme semplici (a rampa semplice e evitando il ricorso ad elementi in aggetto in cemento armato).

Balconi, terrazzi, porticati e logge

Terrazze, balconate e logge non devono essere schermate con diaframmi modellati ad arcate o altre forme d'invenzione decorativa e altrettanto dicasi per i parapetti.

Le pavimentazioni devono essere eseguite preferibilmente con materiali naturali, rifacendosi alle tradizioni costruttive locali. Il ricorso a pavimentazioni artificiali di tipo bituminoso va ridotto al minimo indispensabile: va in ogni caso preferito un tipo di pavimentazione in elementi naturali, in pietra o in elementi prefabbricati.

Le recinzioni vanno eseguite secondo i modelli tipici del luogo, preferendo in ogni caso elementi naturali, quali siepi e similari. Eventuali ringhiere metalliche saranno realizzate in ferri tondi a sezione piena, con corrimano in legno duro: inferriate e cancelli potranno essere realizzati in ferro, purchè a disegno lineare, con esclusione di composizioni decorative.

Art. 43 - Insegne, tende, pergolati

Insegne

Le insegne degli esercizi commerciali dovranno essere posizionate all'interno del vano della vetrina e non sulle superfici murarie. Fanno eccezione le insegne dipinte su pannelli e supporti in legno, ardesia o pietra naturale, che possono essere affissi ai muri ma non sporgere rispetto al filo esterno del muro di oltre 30 cm.

Nelle zone edificate la installazione o sostituzione di insegne pubblicitarie e di apparecchiature tecnologiche in genere è consentita esclusivamente all'interno dei vani porta, nella parte in alto degli stessi, in posizione arretrata di almeno 5 cm dal filo esterno del muro.

Sono escluse insegne applicate sulle spallette laterali del vano porta, nonchè all'interno dei vani finestra, ancorchè situate al piano strada.

Tende e pergolati

E' ammessa la realizzazione di pergolati solo se di limitate dimensioni e forme compatibili con la tipologia degli edifici esistenti. Le tipologie costruttive di tende e pergolati esterni devono essere congruenti con il carattere temporaneo che caratterizza tali manufatti, mediante l'impegno dei seguenti materiali:

- struttura portante in scatolati metallici o legno, ancorati al pavimento e/o sulle pareti degli edifici con ganci ed attacchi mobili;

- copertura in tessuto impermeabilizzato, tela plastificata o similari.

I colori prescritti per le parti metalliche sono i toni del grigio, il bianco e/o canapa per la teleria.

La progettazione dovrà tener conto anche del contesto e di un eventuale coordinamento con interventi similari contigui.



CAPO VI

SISTEMAZIONI AMBIENTALI

Art. 14 - Norme generali: tutela dell'ambiente urbano

Le sistemazioni ambientali delle aree esterne, siano esse pubbliche o private, concorrono in modo determinante a qualificare il paesaggio urbano e pertanto sono da considerarsi non solo opere meramente accessorie rispetto agli interventi edilizi, bensì come momento fondamentale della progettazione e realizzazione degli interventi.

Le norme che seguono si configurano pertanto come una sorta di "manuale" orientato alla progettazione edilizia, con lo scopo di valorizzare gli elementi tradizionali della cultura architettonica locale e le forme del paesaggio.

Gli esempi che vengono forniti non intendono esaurire la gamma delle possibilità di intervento né tantomeno semplificare la prassi progettuale ad una mera operazione di adattamento e unificazione di modelli. L'intento è piuttosto quello di costituire una sorta di "guida" progettuale rivolta a chi intenda intervenire sul territorio.

Art. 15 - Viabilità

I progetti di infrastrutture viabilistiche di trasporto interessanti il Comune di Ceriale (rete viaria principale e secondaria) dovranno essere accompagnati da un'esauriente documentazione che descriva i tipi di intervento che si intendono attuare per la ricomposizione dagli "habitat ecologici" e dei quadri ambientali compromessi dalle opere in progetto.

Occorre compiere le seguenti operazioni:

1) valutare la vulnerabilità e/o sensibilità dei siti che l'infrastruttura attraversa e le modificazioni indotte dalle diverse tipologie di opere previste in progetto (attraverso una carta delle isopotenzialità analizzare gli impatti sul climax, sull'uso dei suoli, sulla vegetazione agroforestale, sulle caratteristiche fisiche dei terreni);

2) scegliere, in relazione agli impatti determinati dalla costruzione della infrastruttura sulle risorse naturali le fitotecnologie più rispondenti alle finalità di ripristinare gli equilibri biologici compromessi dall'intervento antropico (si intendono per fitotecnologie tutte quelle tecniche di ricomposizione ecologica dei siti, aventi per finalità il ripristino ambientale di siti modificati dall'intervento antropico, attraverso opportune tipologie di impianto e tecniche agronomiche di risanamento e miglioramento dei suoli);

3) integrare esteticamente l'infrastruttura nell'ambiente, comparando la "qualità visiva" dei siti e del paesaggio circostante con gli elementi compositivi, volumetrici e visivi (colori, materiali, architettura) delle opere in progetto;

4) selezionare il modello, la tipologia di verde e le tecniche di impianto più rispondenti a ricucire le situazioni di continuità determinate dalle opere infrastrutturali.

Il seguente schema riporta le tipologie di verde da impiegare nelle diverse situazioni ricorrenti nella costruzione di una infrastruttura di trasporto:

Piano di viabilità	Alberature stratificate: con alberi e arbusti caratterizzanti o simulanti il paesaggio vegetale dell'ambiente di pertinenza alla strada o all'infrastruttura, da impiantare in fosse ricolme di terreno fertile, alternando specie caducifoglie e sempreverdi e disponendo lungo il fronte della infrastruttura le specie più resistenti alle forze di trazione e di flessione, con frutti non imbrattanti e di scarso volume e peso.
Rilevati e trincee	Cerosi di specie pioniere: costituite dalle specie a maggiore valenza ecologica delle formazioni vegetali caratterizzanti l'ambiente interessato dall'infrastruttura, da impiantare su substrati costituiti dallo strato agrario dei suoli sterrati durante i lavori.
Attraversamento di centri urbani	Barriere: frangirumore, a tutela degli insediamenti abitati, da costruire con specie tutte a foglia persistente, con la stessa composizione specifica e tecniche di impianto delle precedenti, ma utilizzando il diverso sviluppo delle piante per ottenere una barriera fittamente stratificata.
Aree di sosta	Alberi solitari: di specie caduci foglie di prima grandezza, con frutti di modesta dimensione e non imbrattanti, da mettere a dimora in fosse da colmare con terreno fertile.
Spartitraffico	Aiuole: con alberi a portamento piramidale e arbusti riconducibili alle specie utilizzate nel piano di viabilità, da impiantare in trincee da colmare con composta unica.

Strade urbane minori e di servizio alla residenza

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 dovrà essere il più aderente possibile alle curve di livello, appoggiandosi, ove possibile, ai terrazzamenti esistenti.

Tutti i tramezzi 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 ricollegate.

Art. 46 - Spazi pubblici pedonali

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

1. Pavimentazioni

Lastricato in pietra (forme rettangolari, diversa dimensione, con materiali tipici del luogo)

Composizioni geometriche con pietre diverse (anche mattoni o cotto)

Lastricato con vegetazione

Lastricato in arenaria

Cotto e cotto misto con pietra

Porfirio (cubetti)

Acciottolato (con policromia, preferibilmente bianco e nero)

Acciottolato con disegni geometrici in arenaria o travertino

2. Illuminazione pubblica di spazi pedonali

Si prescrive la conservazione (mediante operazioni di restauro sui singoli componenti) dei lampioni databili anteriormente al 1955 eventualmente presenti e aventi valore di memoria storica. Il loro restauro dovrà essere condotto avendo la massima cura nel ripristinare le caratteristiche salienti del manufatto, specie per quanto riguarda il materiale impiegato e i colori originali. Per tali elementi, sono consentiti tutti quegli interventi che, nel rispetto della morfologia originaria, introducono un miglioramento tecnologico.

Per quanto riguarda l'utilizzo di nuovi elementi, si prescrive che questi costituiscano non solo una componente funzionale dell'arredo urbano, ma diventino elementi caratterizzanti della scena urbana.

Pertanto si deve limitare al minimo il ricorso ad elementi prefabbricati "a catalogo", cercando, per quanto possibile di inserire elementi in grado di valorizzare gli ambienti urbani oggetto dell'intervento.

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

Si raccomanda un'intensità di illuminazione orizzontale di almeno 5 lux. La disposizione dei punti luce a 3/5 metri di altezza ogni 6/10 metri (tale disposizione potrà variare a seconda del tipo di apparecchio impiegato).

3. Recinzioni

Per quanto riguarda le cancellate, esse devono essere di disegno semplice, con barre di metallo orizzontali e/o verticali, posate su muretti bassi. I colori devono essere in linea con la tradizione locale, preferibilmente secondo i toni del grigio o nero.

Per le recinzioni in legno, vanno impiegate essenze locali e disegni semplici.

E' possibile l'impiego di balaustre, specie quando queste costituiscano arricchimento della scenografia dei giardini. E' preferibile il ricorso a modelli tradizionali, già riscontrabili in luogo.

L'utilizzo di siepi è ammissibile purchè le essenze impiegate siano quelle tipiche del luogo.

4. Vasche e fontane

Nei progetti di sistemazione di spazi pubblici è 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, colimatori, allacci al pubblico acquedotto, opere di impermeabilizzazione dei fondali, sistemi di pompaggio).

5. 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 è il materiale preferibile per panche e sedili, in ragione della sua durezza 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 divisorii 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".

Art. 47 - Giardini e spazi verdi privati

In occasione della realizzazione di nuovi edifici o di ristrutturazioni di interi fabbricati esistenti, le aree ad essi asservite sono assoggettate alla disciplina di seguito specificata.

Tali aree vanno sistemate in funzione delle loro morfologie e ubicazioni, 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 scegliere 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 degli ambienti umidi del ponente ligure.

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.

I progetti da redigersi per gli interventi di cui sopra articolo vanno completati con:

- una planimetria quotata in scala almeno 1:500 che rappresenti le sistemazioni vegetali previste e gli impianti necessari per il mantenimento nel tempo delle stesse sistemazioni;
- uno o più schemi riguardanti i drenaggi, le stratificazioni di terreno, i muri di contenimento del terreno, le pavimentazioni e quant'altro necessario;
- una relazione di illustrazione delle scelte operate.

Art. 48 - Sistemazione delle aree a verde pubblico

Le aree a verde pubblico attrezzate vanno sistemate in funzione delle loro morfologie e ubicazioni, 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 scegliere 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 uniche 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.

Art. 49 - Parcheggi

1. Parcheggi all'aperto

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

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

E' inoltre prescritta la messa a dimora di un numero di essenze locali di alto fusto sufficiente ad ombreggiare l'intero manufatto, nel rispetto delle distanze dai confini prescritte dal Codice Civile. Nel caso si proceda alla realizzazione di spazi di sosta di una certa dimensione (più di 10 posti auto) le aree di sosta devono essere intervallate adeguatamente da interventi di piantumazione, al fine di garantire una

ombreggiatura diffusa dell'area. I parcheggi realizzati in aree terrazzate o in aree scoscese devono rispettare la struttura delle fasce. Eventuali murature di sostegno devono essere realizzate con muri in pietra naturale o rivestiti in pietra a faccia a vista, disposta a corsi orizzontali senza stuccatura dei giunti, e non possono avere un'altezza superiore a m.3,00, altezza che deve essere attenuata, per quanto possibile, con sistemazioni a scarpata con pendenza naturale stabile.

2. Parcheggi in sottosuolo

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.

3. Parcheggi in struttura

I parcheggi in struttura realizzati in soprasuolo devono rispettare dalle costruzioni preesistenti una distanza pari alla metà dell'altezza dal suolo del nuovo manufatto, ferma restando una distanza minima di mt 5,00 dai confini.

I prospetti, ed in particolare i tamponamenti, dovranno coordinarsi nel modo più adeguato al contesto degli edifici circostanti, in termini di altezza, allineamenti, materiali, colori, marcapiani e partizioni verticali ed orizzontali.

La copertura se utilizzata come parcheggio scoperto, dovrà essere sistemata a giardino pensile per almeno il 30% della superficie.

Inoltre la pavimentazione dovrà essere eseguita preferibilmente con materiali naturali tipo arenaria o pietra naturale, oppure in elementi prefabbricati di cemento miscelato a ghiaia grossa.

4. Autorimesse interrato:

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

- Preferibilmente non siano abbattuti alberi di alto fusto, nel caso si proceda alla loro rimozione, essi dovranno essere spostati e trapiantati o sostituiti con nuovi esemplari tipici del luogo.

- L'intervento sia contenuto entro l'involucro morfologico preesistente, con la copertura di uno strato di humus dello spessore di 60 cm, 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.

- I locali risultanti siano vincolati con atto trascritto alla destinazione d'uso di parcheggio privato.

Nel caso si proceda alla costruzione di autorimesse interrato nelle fasce di protezione lungo strade carrabili pubbliche vanno seguite anche le seguenti prescrizioni:

1) ogni nuovo accesso ai box deve essere distante almeno mt 12,00 dalla più vicina intersezione stradale;

2) è preferibile l'accorpamento di più autorimesse con accesso diretto dalla strada, affiancandone comunque gli accessi contigui non più di tre alla volta; per un numero maggiore di unità le autorimesse dovranno essere raggruppate in modo da realizzare i relativi accessi da un'area comune di manovra, anche coperta, che ne costituisca il tramite con la strada;

3) gli accessi su strada devono essere distanziati fra loro di almeno m 10,00, salvo il caso di contiguità previsto al primo capoverso del punto 2);

4) deve essere realizzata un'area laterale idonea per lo stazionamento dei veicoli ottenuta mediante l'arretramento degli ingressi alle autorimesse di almeno mt 2,50 dal ciglio della strada esistente;

5) deve essere garantita una sufficiente visibilità mediante la realizzazione di idonei triangoli di visibilità.