

## **INDIRIZZI OPERATIVI SOTTO IL PROFILO PAESISTICO-INSEDIATIVO**

### I - DISPOSIZIONI GENERALI

#### **1 Obiettivi e campo di applicazione della disciplina paesistica di livello puntuale in relazione alle scelte del PUC.**

1. La disciplina paesistica di livello puntuale rappresenta la specificazione e la verifica, relativamente al territorio comunale di Finale Ligure, delle indicazioni di livello territoriale e locale contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico della Regione Liguria, in funzione degli obiettivi fondamentali della tutela e del rafforzamento dell'identità paesistica delle strutture territoriali.

2. Obiettivo della disciplina è definire il quadro di dettaglio delle compatibilità paesistico-ambientali nel cui ambito può svilupparsi l'azione pianificatoria propria degli strumenti urbanistici comunali, ed a cui fare riferimento per ogni intervento che possa incidere sulla morfologia del terreno, sull'uso del suolo e sulle forme insediative, alle diverse scale del *tipo insediativo*, del *tessuto edilizio* e del *tipo edilizio*.

3. Le scelte operate dal Piano Urbanistico Comunale costituiscono la puntuale verifica e traduzione in parametri operativi dei contenuti paesistico-ambientali della Disciplina Paesistica, anche in funzione degli obiettivi generali della pianificazione comunale.

4. Gli indirizzi operativi sotto il profilo paesistico-insediativo, che dovranno essere ulteriormente precisati ed approfonditi in sede di progetto definitivo del PUC, sono finalizzati a rendere operative le indicazioni della Disciplina Paesistica per la redazione dei progetti di intervento e per la formazione di criteri organici di valutazione per l'esame dei progetti medesimi da parte dei competenti organi decisionali.

#### **Art. 2 Organizzazione generale della Disciplina Paesistica. Elenco ed individuazione dei contenuti progettuali delle tavole. Uso delle tavole.**

La Disciplina Paesistica è strutturata secondo successivi "livelli" di approfondimento progettuale, corrispondenti alle serie di elaborati riportate di seguito.

Per ciascun "livello" gli elaborati di progetto (elaborati grafici, descrizioni e definizioni puntuali contenute nella relazione generale) definiscono i caratteri generali di riferimento degli ambiti territoriali di volta in volta considerati.

Costituiscono una sintesi di tali valutazioni gli elaborati relativi all'individuazione degli ambiti omogenei di strutturazione territoriale o *unità ambientali* (v. successivo punto 2.8.).

Per ciascuno di essi la Relazione generale fornisce una dettagliata descrizione nonché il quadro delle compatibilità progettuali - *attitudini dell'ambito* - integrativi della descrizione più sommaria riportata nell'ambito del presente documento degli indirizzi, che in tal senso non possono essere considerate esaustive dei contenuti prescrittivi della Disciplina, ma devono essere per ogni ambito confrontate ed integrate con l'insieme degli elaborati di cui al precedente art. 1.

2.1. **Organismo territoriale generale.**

Tavv. 1, 2, 3, 4.

Questi elaborati costituiscono la struttura generale di riferimento e di inquadramento territoriale per ogni singolo ambito, e sono finalizzati a mettere in evidenza il rapporti intercorrenti tra le diverse strutture insediative del territorio comunale (indicazione *assi* e *polarità*) e, per ciascuna di esse, le condizioni geomorfologiche e di uso del suolo.

2.2. **Organismo territoriale elementare: rapporto percorsi/insediamenti**

Tavv. 5, 6, 7, 8

Questi elaborati, relativi ai diversi organismi territoriali elementari in cui si articola il territorio comunale, servono a mettere in evidenza il rapporto intercorrente tra il sistema delle percorrenze e la localizzazione e la forma degli insediamenti, in particolare per quanto riguarda il loro impianto, strettamente legato agli *assi* e *nodi* della struttura territoriale, e di conseguenza le eventuali linee di sviluppo.

2.3. **Organismo territoriale elementare: rapporto percorsi/tessuto**

Tavv. 9, 10, 11, 12

Questi elaborati, relativi ai diversi organismi territoriali elementari in cui si articola il territorio comunale, servono a mettere in evidenza il rapporto intercorrente tra il sistema dei percorsi e l'organizzazione del tessuto fondiario, e portano al riconoscimento dei caratteri strutturanti gli ambiti - o unità paesistiche - omogenei di intervento, consentendo l'individuazione, per ciascuno di essi, delle attitudini insediative in rapporto alla strutturazione fondiaria di base.

2.4. **Tipi insediativi: schede tipologiche e tavole sinottiche.**

Tavv. 13, 14, 15, 16

Questi elaborati rappresentano il riferimento progettuale per gli interventi alla scala del *tipo insediativo*, ossia dell'intero nucleo o settore urbano, con l'individuazione degli *assi* che organizzano il tessuto edilizio e dei *poli* su cui si localizzano le principali funzioni a carattere collettivo.

Le tavole sinottiche sono strutturate in modo da mettere a sistema i diversi tipi insediativi ed i tipi di localizzazione sul territorio.

## 2.5. **Tessuti edilizi: schede tipologiche e tavole sinottiche.**

Tavv. 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23

Questi elaborati rappresentano il riferimento progettuale per gli interventi alla scala del *tessuto edilizio*, ossia dei modi e forme di aggregazione tra più unità edilizie a comporre sistemi più o meno organizzati, in relazione al sistema viario, e vanno dalle situazioni di massima "*occasionalità*" (disposizione casuale degli edifici rispetto all'insieme), a quelle più strutturate (*tessuti lineari, seriali, organizzati*), che conducono ad una migliore definizione del rapporto tra spazi pubblici (strade, piazze) e spazi privati di pertinenza.

Le tavole sinottiche sono organizzate in modo da mettere a sistema i diversi tipi di tessuto ed i tipi di impianto insediativo.

## 2.6. **Tipi edilizi: schede tipologiche e tavole sinottiche.**

Tavv. 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 39 bis, 40, 40 bis.

Questi elaborati rappresentano il riferimento progettuale per gli interventi alla scala del *tipo edilizio*, con particolare riferimento agli edifici abitativi, considerati sia in relazione ai loro caratteri costitutivi (*materiali, strutture, impianto distributivo, forma architettonica*) sia in relazione alle loro attitudini aggregative (tipi *isolati*, aggregati *per distacco, per contiguità* su due o tre lati, ecc.) e trasformative (*plurifamiliarizzazioni, rifusioni, ecc.*).

Le tavole sinottiche sono organizzate in modo da mettere a sistema i diversi tipi edilizi ed i tipi di tessuto aggregativo nei quali gli stessi possono situarsi o che possono essere realizzati sulla base delle diverse scelte tipologiche.

Per quanto riguarda i tre centri storici maggiori, Finale Marina, Finalborgo e Varigotti, le Tavv. 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 sono elaborati di riferimento progettuale anche per interventi alla scala del *tessuto edilizio*.

Per quanto riguarda le destinazioni a carattere "specialistico" (edifici non residenziali) da localizzare nei diversi ambiti, le indicazioni tipologiche hanno valore di riferimento concettuale, soprattutto in relazione agli aspetti di carattere più generale che incidono sulla determinazione dell'assetto

complessivo dell'ambito (rapporto edificio-lotto, modalità di aggregazione, ecc.).

2.7. **Documentazione aspetti particolari.**

Tavv. 41, 42, 43, 44

Sono elaborati cui fare riferimento nella valutazione e nella progettazione di interventi relativi al recupero ed alla sistemazione di spazi e strutture a carattere "polarizzante", nella valutazione degli elementi di dettaglio, nella valutazione ed individuazione dei possibili elementi di degrado paesistico e nella valutazione e progettazione di interventi di modificazione delle strutture territoriali.

2.8. **Individuazione ambiti omogenei (unità ambientali).**

Tavv. 45, 46, 47, 48

Tali elaborati, relativi ai diversi organismi territoriali elementari, costituiscono la sintesi progettuale degli elementi individuati nelle tavole di cui ai punti precedenti.

In particolare, con riferimento alle tavole di cui ai punti 2.2. e 2.3., sono individuati e perimetrati gli ambiti omogenei di strutturazione territoriale e riconosciuti, per ciascuno di essi, gli *assi e poli di riferimento progettuale*.

I diversi ambiti sono contrassegnati con sigle (C, P, V, F), in base alla localizzazione territoriale (di *crinale*, di *promontorio*, di *versante*, di *fondovalle e costa*), e ad ognuno di essi corrisponde una descrizione con individuazione delle attitudini, riportata nella relazione generale e, in modo più sintetico, all'interno delle norme di attuazione.

In particolare le tavole riportano, oltre alla perimetrazione degli ambiti ed all'individuazione degli assi di riferimento progettuale, l'individuazione dei principali punti nodali su cui possono essere localizzate funzioni a carattere polare o antipolare.

2.9. **Assetto Insediativo: Sintesi progettuale**

Tav. 49

Questo elaborato riporta il quadro generale degli ambiti paesistici individuati dalla Disciplina Paesistica e puntualmente descritti nella Relazione Illustrativa, e costituisce la base per l'individuazione degli ambiti di PUC.

## II - AREE URBANE

### **Art. 3    Ambiti di conservazione e riqualificazione**

Rif. schede ACR1, ACR2, ACR3, ACR4

- 3.1.    Comprendono settori urbani di particolare pregio paesistico-ambientale che, per il ruolo "polare" all'interno dell'organismo territoriale, il processo di stratificazione storica che li ha portati alla configurazione attuale, il grado di complessità raggiunto e di coerenza linguistico-tipologica tra i successivi livelli del tipo insediativo, del tessuto e del tipo edilizio, non solo costituiscono le più qualificate espressioni delle forme insediative dell'intero ambito, ma sono a tutt'oggi i punti "centrali" di riferimento attorno ai quali gravita la vita dell'intero comune.  
Rientrano in tale regime i centri storici di Finale Marina e Varigotti (qualificati dal P.T.C.P. come SU) il nucleo storico facente capo alle chiese di Finalpia (classificato come TU) il centro storico e le prime aree di espansione extramurarie di Finalborgo (zone SU e TU).
- 3.2.    Obiettivo della disciplina è non solo quello di evitare che vadano perdute testimonianze di assetti preesistenti che hanno resistito a trasformazioni radicali, col rischio di una "cristallizzazione" della situazione in atto (che in alcuni casi comprende anche elementi estranei al contesto linguistico-tipologico), ma di favorire il progressivo riassorbimento all'interno dell'organismo "vivo" della città storica delle parti di tessuto profondamente alterate a seguito di interventi operati "fuori scala" o semplicemente in contrasto con la strutturazione preesistente.
- 3.3.    Non sono pertanto consentiti interventi tali da modificare gli assetti preesistenti a livello di impianto viario (sistema di assi e polarità), di tessuto edilizio (consistenza e modalità aggregative) e di tipologia edilizia (rapporto edificio-lotto e modalità aggregative, organizzazione del sistema distributivo-strutturale, dei volumi e delle coperture, assi e ritmo delle bucatore sui prospetti e caratteri linguistico-architettonici, materiali, finiture, ecc.).  
Sono invece consentiti interventi finalizzati a confermare i caratteri strutturanti dell'ambito, così articolati per livelli successivi:  
a.    *tipo insediativo*: interventi volti a rafforzare la leggibilità degli assi di impianto principali e del sistema delle polarità: possono essere di semplice riorganizzazione funzionale (miglioramento del sistema degli accessi, rivitalizzazione dei "poli" urbani con la localizzazione di funzioni di interesse collettivo, pedonalizzazione degli assi e poli principali, localizzazione di parcheggi nelle aree di margine a carattere antipolare) o di riqualificazione degli spazi esterni (pavimentazione, illuminazione, elementi di arredo), o ancora ripristino e valorizzazione di percorsi e collegamenti significativi ai fini della formazione del tessuto edilizio ma ora in disuso o talvolta occlusi;

b. *tessuto edilizio*: interventi volti all'eliminazione delle superfetazioni a livello di tessuto (localizzazioni improprie, tipi edilizi e modalità aggregative estranei al contesto, rifusioni d'uso - accorpamento funzionale di edifici contermini cui non corrisponde una riorganizzazione dell'assetto volumetrico-formale) ed al pieno ripristino dei caratteri strutturanti il tessuto stesso (riammagliamenti edilizi, con eventuale reintegrazione di edifici o parti di edifici "mancanti" ai fini della continuità delle pareti stradali ed eventuale completamento delle stesse, da attuarsi con gli stessi tipi edilizi e caratteri linguistico-architettonici caratterizzanti l'ambito, allineamento dei fronti, gerarchia dei volumi e degli affacci, omogeneità dei volumi e delle coperture);

c. *tipo edilizio*: interventi volti all'eliminazione delle superfetazioni a livello di singolo edificio (corpi aggiunti in facciata, sulla copertura o nell'area di pertinenza con occlusione dei cortili interni) e degli elementi estranei al contesto linguistico-architettonico, ed al pieno ripristino dei caratteri tipologici (rapporto edificio-lotto, organizzazione del sistema distributivo-strutturale, dei volumi e delle coperture, assi e ritmo delle bucatore sui prospetti e caratteri linguistico-architettonici, materiali, finiture, ecc.).

Per quanto riguarda gli interventi alla scala edilizia, si fa riferimento alle tavole sinottiche dei tessuti (tavv. 22 - 23) e dei tipi edilizi (tipi D, E, F, tavv. 39-40) della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale. Inoltre, per quanto riguarda i centri storici di Finalborgo, Finale Marina e Varigotti, si rimanda alle tavv. 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38.

3.4. Sono compresi negli ambiti di Conservazione e Riqualficazione anche porzioni di organismo urbano a margine dei nuclei storici di cui al precedente articolo, caratterizzate da un'organizzazione complessiva carente sia sotto il profilo funzionale (assetto viario, localizzazione spazi e strutture nodali e antinodali), sia sotto quello della consistenza e della qualità edilizia (tessuti spesso occasionali, a densità variabile, con tipi edilizi eterogenei). Per la loro posizione tali aree si pongono però quali potenziali elementi di integrazione e completamento di dette strutture qualificate.

3.5. Obbiettivo della disciplina è infatti la risistemazione di tali ambiti in ordine alla riqualficazione ed al miglioramento funzionale dei centro storici di cui al presente articolo, con riferimento ai caratteri tipologico-ambientali delle zone contermini di maggior qualificazione edilizia ed urbana.

Per quanto riguarda gli interventi alla scala edilizia, si fa riferimento alle tavole sinottiche dei tessuti (tavv. 22, 23) e dei tipi edilizi (tipi F, G, tav. 40).

#### **Art. 4    Ambiti di riqualficazione**

(Rif. schede AR5, AR6, AR7, AR8, AR9, AR10, AR11, AR12, AR13, AR14.a, AR14.b, AR15, AR16.a, AR16.b, AR17.

- 4.1. Comprendono aree paesisticamente diversificate, in gran parte coincidenti con le espansioni dei centri principali lungo gli assi di fondovalle-costa o sulle pendici collinari, spesso caratterizzate dalla compresenza di tessuti "storici" a carattere lineare od occasionale e di altri più recenti a carattere occasionale o seriale (in genere di maggiore consistenza e sovrapposti ai preesistenti, spesso in contrasto con le attitudini dell'ambito), ed in parte corrispondenti a nuclei insediati minori ed alle loro espansioni recenti di crinale (v. Gorra e Bracciale) o di mezzacosta (v. Monte-Monda).  
Rientrano negli ambiti di riqualificazione:
- a) gli ambiti paesistici di fondovalle ad impianto bi-direzionale gerarchizzato tra Finalborgo e Finale Marina ed alle spalle di Finalpia (classificati dal P.T.C.P. prevalentemente come TU), con tessuti lottizzativi di base di tipo seriale, organizzati dai percorsi di fondovalle che fiancheggiano i torrenti Pora e Sciusa e, in parte, dai percorsi secondari ortogonali, cui corrisponde un tessuto urbano compatto a carattere seriale, costituito da case a blocco tipologicamente omogenee aggregate per distacco lungo gli stessi assi;
  - b) gli ambiti di versante, a completamente degli abitati di Finale Marina e di Finalpia (classificati dal P.T.C.P. prevalentemente come ID), caratterizzati da tessuti edilizi seriali di case a blocco aggregate per distacchi regolari lungo gli assi viari di mezzacosta che ripropongono in ambito collinare caratteri tipologici e di consistenza volumetrica propri dei tessuti urbani di fondovalle;
  - c) l'ambito di crinale corrispondente ai due nuclei di Gorra e Bracciale ed alla loro zona di pertinenza caratterizzata da insediamento diffuso (ID) che rischia di inglobare in un'unico agglomerato due organismi insediativi autonomi e dotati ciascuno di una propria specificità: il primo, Gorra, con un impianto pluri-direzionale mono-polare, con tessuti fondiari di tipo occasionale dipendenti dal percorso di crinale principale e dalle sue diramazioni di crinale secondario, e tessuti fondiari di tipo seriale lungo i percorsi di mezzacosta che si dipartono in direzione Olle; il secondo, Bracciale, ad impianto bi-assiale gerarchizzato, con tessuti fondiari di tipo lineare organizzati dal percorso di crinale principale lungo il quale si sviluppa un tessuto edilizio lineare discontinuo (cioè non sempre da entrambi i lati del percorso) di case a corte rurale;
  - d) l'ambito di promontorio di Monte (NI) ad impianto pluri-assiale, polarizzato dalla chiesa, all'intersezione tra il crinale principale e l'asse di mezzacosta, e tessuto fondiario occasionale cui corrisponde un tessuto lineare discontinuo di case a corte rurale lungo la parte superiore del percorso di crinale e aggregazioni occasionali di case a corte rurale lungo le espansioni di mezzacosta (ID) e le diramazioni, a valle della chiesa, dello stesso percorso di crinale;
  - e) gli ambiti di crinale e di versante storicamente scarsamente insediati e di elevato pregio paesistico di S.Bernadino, con tessuti fondiari di tipo occasionale organizzati secondo i percorsi di crinale principale e secondario, su cui si è sovrapposto, in tempi recenti, un tessuto edilizio consistente ed eterogeneo (ID) di case a schiera, in linea e a blocco

isolate o aggregate occasionalmente, con caratteri architettonico-formali estranei al contesto, in parte organizzato secondo una nuova viabilità di mezzacosta, sviluppata su più assi paralleli, tale da alterare completamente la struttura territoriale di base;

f) gli ambiti costieri di particolare pregio naturalistico e storicamente poco insediati, interessati da interventi di edilizia recente poco compatibile con la struttura paesistico-insediativa originaria

4.2. Obiettivo della disciplina è, per ciascun ambito, la conferma dell'attuale assetto insediativo, con limitati interventi volti a rendere maggiormente congruenti i tessuti recenti con le attitudini delle strutture di base, in ordine al conseguimento di un assetto urbano omogeneo e di migliore qualità complessiva.

In particolare:

a) negli ambiti di fondovalle tra Finale Marina e Finalborgo ed alle spalle di Finalpia gli interventi dovranno essere volti a confermare il carattere seriale del tessuto urbano compatibile con l'attitudine seriale dei tessuti poderali della piana alluvionale, mentre dovrà essere arrestata la loro tendenza di sviluppo lungo le pendici collinari e gli ambiti di versante;

b) nell'ambito di crinale di Gorra e Bracciale dovrà essere evitata la saldatura tra i due nuclei ma, così come in quello di mezzacosta di Monte – Monda, dovranno piuttosto essere privilegiati interventi di recupero delle strutture esistenti (non solo gli edifici ma anche i percorsi pedonali, le opere di sistemazione del terreno, ecc.), finalizzati alla valorizzazione dei nuclei e delle circostanti aree di rispetto, ed all'adeguamento del sistema infrastrutturale, con particolare riferimento all'accessibilità ed ai parcheggi;

c) Negli ambiti di crinale e versante di S. Bernardino, così come nelle zone costiere di cui al precedente punto e), l'obiettivo della disciplina è quello di mantenere gli assetti attuali di "zona satura" per le zone di recente edificazione, salvo ricondurre le stesse nell'ambito di un più corretto inserimento ambientale, senza ulteriori aumenti del carico insediativo, né ulteriori trasformazioni alla morfologia naturale del terreno.

4.3. Gli interventi consentiti, per ciascun ambito, avranno le seguenti caratteristiche:

a) negli ambiti di fondovalle tra Finale Marina e Finalborgo ed alle spalle di Finalpia, gli eventuali interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione dovranno essere attuati con tipi edilizi a blocco, architettonicamente omogenei, aggregati per distacchi regolari ed allineati lungo i principali assi di fondovalle e, per quanto riguarda i lotti più interni, lungo i percorsi di collegamento trasversale.

Sono inoltre consentiti interventi di riordino funzionale ed infrastrutturale degli ambiti, con localizzazione di eventuali funzioni "polarizzanti" ed a carattere "antipolare" in corrispondenza dei punti nodali di cui alle Tavv. 46 e 47.

Per quanto riguarda gli interventi alla scala edilizia, si fa riferimento alle schede tipologiche n. 20, 27, nonché alle tavole sinottiche dei tessuti (tav. 23) e dei tipi edilizi (tav. 40);

b) nell'ambito di crinale di Gorra e Bracciale, nonché in quello di mezzacosta di Monte – Monda gli interventi, finalizzati essenzialmente alla riqualificazione ed al recupero dei tessuti esistenti, si articolano secondo i tre livelli del tipo insediativo, del tessuto e del tipo edilizio, ed in particolare comprendono, al livello del *tipo insediativo*, la riqualificazione del sistema delle percorrenze interne ed esterne ai nuclei, con particolare riferimento agli assi principali di impianto ed alle "polarità" come definiti nelle Tavv. 45 e 47, con recupero "funzionale" degli stessi (pedonalizzazione degli assi di impianto principali e secondari; valorizzazione delle "polarità" con l'inserimento di funzioni "aggreganti"; adeguamento dimensionale delle strade di accesso e localizzazione di parcheggi e altre funzioni a carattere "antinodale", ad esempio la raccolta dei rifiuti, nelle aree di margine degli ambiti ma non in prossimità delle "polarità" esterne (quale ad es. la chiesa di Monte) e strutturale, con interventi di manutenzione, ripristino ed integrazione, con materiali e tecniche tradizionali, di pavimentazioni, muretti di cinta, elementi di arredo, ecc.; al livello del *tessuto edilizio*, interventi di ripristino e consolidamento tipologico, alla scala del tessuto, volti a favorire la piena "leggibilità" dell'assetto generale dell'aggregato, con integrazioni volumetriche volte al "riammagliamento" di porzioni di tessuto degradate e – nel caso di Gorra - completamento degli stessi tessuti lungo gli assi principali di impianto, all'interno delle stesse modalità aggregative riconosciute per l'ambito e con particolare attenzione al recupero degli allineamenti con i tessuti lineari preesistenti alle più recenti edificazioni (il cui posizionamento "arretrato" rispetto al filo stradale rappresenta un primo e significativo elemento di degrado); dovranno inoltre essere recuperate le originarie strutture di divisione tra le diverse proprietà (muretti a secco, eventuali steccati lignei, siepi, alberature, ecc.), le modalità aggregative tra i singoli lotti e relativi volumi edilizi (aggregazioni occasionali, o lineari per contiguità, o seriali per distacco), il rapporto tra lotto edilizio e percorso (con accesso diretto da quest'ultimo alla casa o mediato dalla corte interna) e quello tra aree scoperte e fabbricati, con l'eliminazione di eventuali superfetazioni a tale scala (corpi aggiunti ad intasamento dei distacchi e delle aree di pertinenza); al livello del *tipo edilizio*, infine, interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti, nonché di contenuta integrazione volumetrica finalizzata all'adeguamento "tipologico" degli stessi, con eliminazione delle superfetazioni (corpi aggiunti, strutture non appropriate, ad es. in c.a., solette a sbalzo, serramenti, inferriate, coperture ed altri elementi di finitura estranei al contesto), il recupero delle recinzioni murarie e dei portali di accesso alle singole corti, nonché il reimpiego di materiali e tecniche costruttive tradizionali (murature portanti faccia-vista o intonacate, strutture orizzontali e di copertura in legno, ecc.).

Per quanto riguarda gli interventi alla scala edilizia, si fa riferimento alle schede tipologiche relative ai tipi edilizi a corte rurale (tavv. 24-25) per quanto riguarda gli ambiti di Bracciale e Monte, ed ai tipi edilizi a corte rurale o a schiera e derivati (tavv. 19, 24, 25, 27), per quanto riguarda

Gorra, nonché alle tavole sinottiche dei tessuti (tav. 22-23) e dei tipi edilizi (tavv. 39, 40, tipi A1, A3, B e, limitatamente a Gorra, tipo F);

c) infine negli ambiti di crinale e versante di S. Bernardino sono consentiti interventi di recupero e riqualificazione delle strutture esistenti con particolare riferimento ai percorsi storici ed alle opere di sistemazione del terreno; per quanto riguarda gli edifici esistenti e le relative pertinenze, sono consentiti interventi di manutenzione e ristrutturazione che comportino eventuali contenuti aumenti di volumetria finalizzati all'adeguamento funzionale e modifiche agli esterni finalizzate all'eliminazione degli elementi estranei al contesto linguistico-architettonico ed al progressivo conseguimento di un assetto complessivo omogeneo.

## II - AREE EXTRAURBANE

### **Art. 5     **Ambiti agricoli**** Rif. schede 1 -11

- 5.1.       Comprendono le porzioni di territorio storicamente insediate ma solo in minima parte interessate dei recenti fenomeni di inurbamento, nelle quali è ancora riconoscibile l'originaria struttura lottizzata-poderale funzionale al presidio ed allo sfruttamento agricolo del suolo.  
Essi coincidono in massima parte con le zona classificate dal P.T.C.P. come insediamento sparso (IS) e con i nuclei insediati (NI) - comprensivi dei relativi ambiti di pertinenza - che ancora conservano pressoché inalterata la struttura e la dimensione originarie, nonché con alcune porzioni di territorio classificate come ID, ed in particolare:
- a) i nuclei di Calvisio Vecchio e di Verzi: nel primo caso si tratta di un ambito di versante ad impianto bi-direzionale, con tessuti fondiari di tipo occasionale all'intersezione tra percorso di crinale secondario e percorso di mezzacosta, e di tipo occasionale e lineare lungo i percorsi di mezzacosta; in corrispondenza del principale punto nodale della maglia viaria si localizza l'emergenza architettonica a scala territoriale della chiesa di San Cipriano, che si pone quale polarità esterna rispetto al nucleo di Calvisio Vecchio, a sua volta costituito da un'aggregazione occasionale di corti rurali mono e plurifamiliari; nel secondo caso si tratta, invece, di un ambito di promontorio ad impianto pluri-assiale a polarità occasionale, con tessuti fondiari di tipo occasionale organizzati dal percorso di crinale secondario o con tessuti fondiari di tipo seriale organizzati dal percorso di mezzacosta, in una piccola zona a nord dell'abitato di Verzi; quest'ultimo, all'intersezione tra percorso di crinale secondario e percorso di mezzacosta, presenta un nucleo centrale con tessuto organizzato di corti plurifamiliari e tessuti di espansione di case a corte rurale monofamiliare con aggregazioni di tipo occasionale lungo l'asse di mezzacosta e di tipo lineare discontinuo lungo la prosecuzione, verso valle, del percorso di crinale secondario. Esternamente al nucleo, all'intersezione tra lo stesso percorso di mezzacosta ed il successivo crinale secondario, si forma la polarità principale dell'ambito, con l'emergenza architettonica della chiesa di Verzi, fino a pochi anni or sono in posizione isolata e ora fiancheggiata da una casa tipologicamente estranea al contesto;
- b) gli ambiti di promontorio di Kien, Giardino, Ca' dei Mori, ad impianto pluri-assiale, con tessuti fondiari di tipo occasionale organizzati secondo i percorsi di crinale secondario, lungo i quali e preferibilmente a conclusione degli stessi ed in corrispondenza di punti orografici "singolari", si sviluppano i nuclei di Kien, Giardino e Cà dei Mori, costituiti da tessuti organizzati e tessuti occasionali di case a corte mono e plurifamiliari,

caratterizzate dal frequente uso di murature in pietra a vista e coperture a volta a botte o padiglione estradossata o a terrazzo;

c) l'ambito di promontorio di Pino, ad impianto mono-assiale, con tessuti fondiari di tipo occasionale organizzati secondo il percorso di crinale secondario, a conclusione del quale, in corrispondenza di un punto orografico "singolare", si sviluppa il nucleo di Pino, costituito da tessuti organizzati e tessuti occasionali di case a corte mono e plurifamiliari, caratterizzate dal frequente uso di murature in pietra a vista e coperture a volta a botte o a vela estradossata o a terrazzo;

d) l'ambito di versante di Villa Paganini, all'interno del versante di Perti, ad impianto bi-direzionale gerarchizzato, con tessuti fondiari di tipo seriale lungo il percorso di mezzacosta e tessuti di tipo occasionale in corrispondenza dell'intersezione tra lo stesso percorso ed il percorso di crinale locale. In tale punto nodale dell'impianto viario si forma un'aggregazione occasionale di case a corte rurale mono e plurifamiliari, in parte trasformate in "ville-corti";

e) l'ambito di versante di Selva, ad impianto bi-direzionale gerarchizzato, con tessuti fondiari di tipo seriale lungo i principali percorsi di mezzacosta e tessuti di tipo occasionale in corrispondenza delle intersezioni tra detti percorsi di mezzacosta ed i percorsi di crinale locali. Nel principale tra tali punti nodali dell'impianto viario si localizza l'emergenza architettonica a scala territoriale della chiesa di Selva, alle spalle della quale, lungo il crinale, si sviluppa un tessuto lineare di corti rurali plurifamiliarizzate;

f) gli ambiti di promontorio di Olle e di Monticello, organizzati secondo un impianto di tipo pluri-assiale mono-polare (polarità sottolineata dalle due chiese), con un percorso principale di mezzacosta che attraversa con continuità l'intero ambito, intersecato da una serie di percorsi di crinale secondario; tali ambiti risultano insediati con tessuti occasionali di corti rurali mono o plurifamiliari aggregate in corrispondenza delle intersezioni tra detti percorsi di mezzacosta e di crinale secondario;

g) l'ambito di promontorio facente parte dell'organismo territoriale di Varigotti, circostante i sopracitati nuclei di Kien, Giardino, Pino, Ca' dei Mori, sostanzialmente "saturo" e caratterizzato da tessuti fondiari di tipo occasionale organizzati secondo i percorsi di crinale secondario, con rare corti rurali isolate o aggregate occasionalmente lungo gli stessi assi, caratterizzate dal frequente uso di murature in pietra a vista e coperture a volta a botte o padiglione estradossata o a terrazzo;

h) gli ambiti di versante sostanzialmente "scarichi", in sponda sinistra del torrente Bottassano ed in sponda destra dei torrenti Pora e Sciusa con tessuti fondiari di tipo occasionale organizzati secondo i percorsi di crinale secondario, collegati solo saltuariamente da percorsi di mezzacosta, e rari insediamenti di corti rurali mono o plurifamiliari isolate (parti superiori degli ambiti) o aggregate in modo occasionale o lineare (zone inferiori) lungo gli stessi assi;

i) gli ambiti di versante in sponda sinistra dei torrenti Pora (zona di Perti), Aquila e Sciusa fortemente connotati da una strutturazione

territoriale di tipo agricolo, organizzati secondo una maglia di percorrenze di tipo bi-assiale gerarchizzato, con percorsi principali di mezzacosta che attraversano con continuità gli interi versanti, intersecati da una serie di percorsi di crinale secondario; tali ambiti risultano insediati con aggregazioni occasionali di corti rurali mono o plurifamiliari, in alcuni casi trasformate in "ville-corti", situate in corrispondenza delle intersezioni tra detti percorsi di mezzacosta e di crinale secondario, e rare corti rurali isolate lungo alcuni tratti degli assi di mezzacosta;

l) gli ambiti dell'altopiano delle Manie e della piana di Isasco, sporadicamente insediati e di particolare pregio paesistico, attraversati da una rete di percorsi storici alcuni dei quali costituiscono importanti collegamenti a scala territoriale ed ancora oggi elemento di richiamo per attività di tipo sportivo-escursionistico;

5.2. Obiettivo della disciplina per gli ambiti agricoli sono la conferma ed il rafforzamento dell'attuale assetto insediativo, e la salvaguardia degli aspetti di pregio paesistico-ambientale, da attuarsi:

a) per quanto riguarda i nuclei insediati, con interventi volti al recupero ed alla valorizzazione delle strutture esistenti, sia per quanto riguarda i caratteri tipologici del tessuto edilizio e la sistemazione delle aree scoperte (non solo dunque gli edifici ma anche i percorsi pedonali, le opere di sistemazione del terreno, ecc.), sia per quanto riguarda il carattere di emergenza architettonica isolata delle chiese esterne agli stessi (ove presenti) con particolare riferimento alle rispettive zone di rispetto ed ai percorsi pedonali che le collegano ai nuclei;

b) per quanto riguarda le zone caratterizzate da insediamento sparso o diffuso, con interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti, finalizzati all'adeguamento tipologico, nelle zone individuate come sostanzialmente "scariche" o "sature" o – ove previsto dalle schede di PUC - con limitati incrementi della consistenza abitativa finalizzata al mantenimento del presidio sul territorio ed alla conduzione agricola del fondo, nel rispetto delle attitudini tipologico-insediative dell'ambito, sia per quanto riguarda le costruzioni sia per quanto riguarda il sistema delle infrastrutture, fermo restando il carattere insediativo per concentrazioni volumetriche in corrispondenza dei punti nodali del sistema delle percorrenze territoriali.

5.3. Sono pertanto consentiti i seguenti livelli di intervento:

a) *tipo insediativo*: riqualificazione del sistema delle percorrenze interne ed esterne ai nuclei, con particolare riferimento agli assi principali di impianto ed alle "polarità" come definiti nelle Tavv. 45, 46, 47, 48, con recupero "funzionale" degli stessi (pedonalizzazione degli assi di impianto principali; valorizzazione delle "polarità" con l'inserimento di funzioni "aggreganti"; localizzazione di parcheggi e altre funzioni a carattere "antinodale", ad esempio la raccolta dei rifiuti, nelle aree di margine degli ambiti ma non in prossimità delle "polarità" esterne, ad esempio le chiese isolate di Calvisio, Verzi e Selva) e strutturale, con interventi di manutenzione, ripristino ed integrazione, con materiali e tecniche tradizionali, di pavimentazioni, muretti di cinta, elementi di arredo, ecc.;

nelle zone caratterizzate da insediamento sparso o diffuso, recupero e mantenimento degli assetti in essere o consolidamento della struttura territoriale tramite interventi che rafforzino l'attuale consistenza insediativa in corrispondenza dei punti nodali del sistema viario esistente (v. tavv. 45, 46, 47, 48) nonché lungo alcuni tratti dei percorsi di mezzacosta;

b) *tessuto edilizio*: interventi di ripristino tipologico, alla scala del tessuto, volti a favorire la piena "leggibilità" dell'assetto generale dei nuclei insediati o delle aggregazioni di minore consistenza, con il recupero delle originarie strutture di divisione tra le diverse proprietà (muretti a secco, eventuali steccati lignei, siepi, alberature, ecc.), delle modalità aggregative tra i singoli lotti e relativi volumi edilizi (aggregazioni occasionali, o lineari per contiguità, o seriali per distacco), del rapporto tra lotto edilizio e percorso (con acceso diretto da quest'ultimo alla casa o mediato dalla corte interna) e di quello tra aree scoperte e fabbricati, con l'eliminazione di eventuali superfetazioni a tale scala (corpi aggiunti ad intasamento dei distacchi e delle aree di pertinenza) ed eventuali contenute integrazioni edilizie volte al "riammagliamento" dei tessuti degradati, sempre all'interno delle caratteristiche tipologiche proprie dell'ambito.

Per quanto riguarda gli interventi di nuova edificazione con concentrazione volumetrica, gli stessi dovranno riproporre i caratteri tipologico-aggregativi propri del contesto di intervento (tessuti occasionali – v. Tav. 17 - o lineari di case a corte rurale – v. Tav 19, limitatamente all'esempio di Verzi, nonché alle tavole sinottiche dei tessuti - tav. 22) sia per quanto riguarda la reciproca localizzazione dei nuovi volumi (rapporto tra percorso, lotto ed edificio, sia per quanto riguarda l'assetto complessivo delle aree di diretta pertinenza dei fabbricati);

c) *tipo edilizio*: interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti, con eventuale contenuta integrazione volumetrica finalizzata all'adeguamento "tipologico" degli stessi, con eliminazione delle superfetazioni (corpi aggiunti, strutture non appropriate, ad es. in c.a., solette a sbalzo, serramenti, inferriate, coperture ed altri elementi di finitura estranei al contesto), il recupero delle recinzioni murarie e dei portali di accesso alle singole corti, nonché il reimpiego di materiali e tecniche costruttive tradizionali (murature portanti faccia-vista o intonacate, strutture orizzontali e di copertura in legno, ecc.).

Gli altri interventi di nuova edificazione dovranno far riferimento alle schede tipologiche di cui alle tavv. 24, 25, 26, e dei tipi edilizi (tav. 39, tipi A e B).

Al fine di un più corretto inserimento nel contesto paesistico-ambientale ed in particolare per limitare al massimo la proposizione di strutture e forme incongrue con i caratteri tipici di zona (planimetrie articolate ed arbitrarie, porticati da villetta suburbana, gronde molto sporgenti, balconi, tetti "mossi", ecc.), le nuove costruzioni dovranno riferirsi ai tipi edilizi esistenti in zona (in parte documentati ed esemplificati nelle tavole di cui sopra) non solo in relazione ai caratteri distributivi generali (aggregazione lineare di due o più cellule edilizie lungo un confine del lotto di pertinenza, edificio sviluppato su due piani, di cui quello inferiore potrà ospitare locali di

servizio alla conduzione del fondo) ed ai materiali di finitura (muratura faccia-vista o parete intonacata, tetto in tegole di cotto o copertura a terrazza – ove compatibile), ma anche alla posizione sul suolo, al sistema strutturale ed alle forme volumetriche semplici: in particolare le strutture portanti saranno in muratura continua, disposte lungo la linea di massima pendenza o ortogonalmente alla stessa, composte da distinte “cellule” o “scatole murarie” con muro in comune e fronte continuo, coperte ciascuna con tetto ad una falda; non potranno essere realizzate strutture in c.a. per portici, balconi o solette sporgenti, recinzioni, pensiline; le cornici di gronda dovranno avere una sporgenza contenuta entro i 40 cm. dal filo di facciata, mentre gli altri lati delle strutture di copertura dovranno essere a filo con le pareti laterali o posteriori o avere sporgenze contenute entro il limite dei 10 cm.; le aperture (porte e finestre) dovranno avere uno sviluppo prevalentemente verticale, mentre eventuali scale esterne e terrazze avranno parapetti in muratura piena; il volume degli edifici dovrà rispecchiare i caratteri strutturali-distributivi degli stessi e risultare di conseguenza di forma semplice e consentire un’immediata “leggibilità” dell’organismo architettonico.

**Art. 6      Ambiti naturalistici**  
**Rif. schede 12 - 19**

- 6.1.      Comprendono porzioni di territorio storicamente poco o per nulla insediate e la cui eventuale preesistente strutturazione agricola si è ormai persa in un processo di generale rinaturalizzazione. Tra queste, a esempio, gli ambiti di crinale di Perti-Castel Gavone, della Caprazoppa e delle Manie, quelli di versante in sponda sinistra del torrente Bottassano o quelli di fondovalle della val Ponci: si tratta in massima parte di ambiti di particolare pregio paesistico, attraversati da una rete di percorsi storici alcuni dei quali costituiscono importanti collegamenti a scala territoriale ed ancora oggi elemento di richiamo per attività di tipo sportivo-escursionistico, legate anche all'ampia dotazione di "palestre di roccia".
- 6.2.      Obiettivo della disciplina è l'integrale conservazione dell'ambito e la protezione delle sue risorse naturali, con interventi finalizzati al recupero ed alla valorizzazione delle strutture esistenti, con particolare riferimento ai percorsi storici ed ai manufatti di interesse storico-artistico, e, più in generale, a favorire una più ampia fruizione del territorio senza modificare lo stato dei luoghi.
- 6.3.      Non è pertanto consentito costruire nuovi edifici, (salvo eventualmente modesti magazzini agricoli laddove siano compatibili con le limitazioni poste dalla presente disciplina) aprire nuove strade e modificare significativamente le caratteristiche tipologiche, dimensionali e di tracciato delle stesse, nonché eseguire opere che alterino in misura paesaggisticamente percepibile la morfologia dei luoghi. Sono invece consentiti – oltre al restauro dei manufatti di interesse storico-artistico - il

recupero e la manutenzione del sistema delle percorrenze, delle sistemazioni a terra, dei terrazzamenti, nonché degli eventuali fabbricati esistenti, da ripristinare secondo le tecniche tradizionali e con l'utilizzo di materiale locale.

In funzione del miglioramento dell'accessibilità e della fruizione sportivo-escursionistica dell'ambito, con particolare riferimento alle palestre di roccia, potranno essere realizzati circoscritti interventi di sistemazione di aree per sosta autoveicoli, e di eventuale adeguamento delle strade di accesso veicolare a tali aree di sosta, che, come le stesse strade, dovranno essere a fondo naturale ed avere cunette per lo scolo delle acque.

### III- DISPOSIZIONI GENERALI

#### **Art. 7 Interventi sull'esistente. Il recupero tipologico.**

7.1. Il recupero tipologico può essere attuato secondo successivi livelli di approfondimento, passando cioè dai caratteri più generali del *tipo edilizio* - rapporto edificio/lotto, ad es. - fino a scendere agli aspetti di maggior dettaglio (materiali, finiture, ecc.), che accomunano più oggetti edilizi tipologicamente analoghi all'interno di uno stesso ambito.

In una visione *operativa* dell'*analisi tipologica* contenuta nella disciplina paesistica di livello puntuale, tali differenti aspetti danno vita ad un sistema di *gerarchie*, ovvero di successivi "passaggi obbligati" nell'operazione di recupero.

Può infatti non avere molto senso, o comunque non risultare più di tanto migliorativo rispetto ad una situazione di degrado di un determinato ambiente edilizio, preoccuparsi di un recupero filologico di elementi di dettaglio quali, poniamo, i conci di pietra di un portale o un particolare elemento decorativo o strutturale (magari anche significativo, se visto all'interno del complesso dell'opera edilizia), se poi si trascura ad esempio di ripristinare un corretto rapporto edificio/lotto con l'eliminazione di eventuali superfetazioni, o si stravolge un sistema strutturale trasformandolo da continuo a puntiforme o variandone l'orditura dei solai, o ancora si introducono destinazioni d'uso non compatibili in determinati vani o magari, in assenza di "documenti storico-filologici", si attuano "completamenti" con forme "innovative", nella maggior parte dei casi del tutto estranee, non solo all'edificio stesso, ma soprattutto al contesto generale di intervento.

Il recupero tipologico impone infatti una precisa condizione preliminare: qualunque intervento va valutato, prima ancora che in relazione al singolo manufatto, in rapporto ai caratteri strutturanti il contesto più generale di riferimento (nel caso del singolo edificio: il tessuto edilizio, la parete stradale, ecc.).

## 7.2

Gli interventi di recupero tipologico si basano su una *scala gerarchica dei valori* (caratteri) da considerare, partendo proprio da quelli che accomunano tutti i tipi affini, sino a scendere agli aspetti che connotano solo -ad esempio- un particolare gruppo di edifici o -caso limite- il singolo edificio, *individuo architettonico*.

Tale sistema di gerarchie può essere così articolato:

### a) Rapporto organismo architettonico/lotto.

Area edificata ed area scoperta; utilizzo di quest'ultima; presenza di superfetazioni; tipologia di impianto spaziale e localizzazione delle varie funzioni: individuazione funzioni "primarie" (locali di soggiorno, camere) e "secondarie" (cucina, servizi, locali accessori e di distribuzione interna).

### b) Rapporto organismo architettonico/sistema strutturale.

Determinati elementi strutturali rivestono un ruolo primario nella definizione dell'impianto spaziale-distributivo di un tipo edilizio: indissolubilmente legati al tipo stesso sono la *tipologia di sistema strutturale* ed il posizionamento delle strutture stesse.

Ad esempio, nel caso di un *elemento di schiera* all'interno di un'aggregazione che si sviluppa lungo il percorso, valore primario rivestono, per tipo e posizione, i due muri ciechi laterali, di confine con gli edifici vicini e spesso portanti le strutture orizzontali, ed il muro di facciata verso il percorso; subito dopo possono essere individuati i muri interni corrispondenti alla divisione tra la *cellula edilizia* anteriore ed il *raddoppio* posteriore, ed alla delimitazione del sistema ingresso-scala). Un valore secondario è riconoscibile ad altre strutture, ad esempio il muro di fondo, verso l'area di pertinenza, e le suddivisioni interne (tramezze).

Infatti, un'aggregazione di *case a schiera* lungo un asse generatore è caratterizzata in primo luogo, per quanto riguarda il sistema strutturale, da un succedersi di *muri ortogonali* al percorso, corrispondenti ciascuno al confine di proprietà tra due lotti adiacenti, e spesso *portanti le strutture orizzontali* (solai), e da una *parete edilizia continua*, costituita dall'insieme dei muri di facciata dei singoli elementi, allineati lungo il percorso stesso; in secondo luogo è tipologicamente rilevante (in quanto direttamente legata al tipo di impianto distributivo degli edifici) la posizione dell'ingresso e quindi del sistema di distribuzione verticale, anch'esso determinato da murature portanti le scale ai vari piani; meno significativa, in molti casi, è la posizione della parete di fondo, con la quale l'edificio affaccia sull'area di pertinenza: infatti molto spesso aggregazioni continue caratterizzate da una notevole omogeneità di comportamento nel rapporto edificio/percorso e edificio/edifici adiacenti si presentano sfrangiate verso il retro: la parete di fondo delimita in tutti i casi l'organismo architettonico dall'area di pertinenza, ma la sua posizione risulta più libera, non essendo vincolata né dall'allineamento con gli altri edifici sul percorso, né dai "rapporti di vicinato" sui confini laterali.

### c) Rapporto sistema strutturale/elementi tecnologici.

I materiali impiegati nella realizzazione di un determinato tipo edilizio sono considerati soprattutto in quanto anch'essi *tipi tecnologici*.

In un intervento di recupero alla scala edilizia, ad esempio, prima ancora di scendere al dettaglio del tipo di pietra usato per gli edifici di una determinata aggregazione, o di valutare se sia filologicamente più corretto utilizzare un particolare tipo di legante piuttosto che un altro, è importante la scelta di mantenere ad es. sistemi strutturali continui, piuttosto che discontinui, o di non variare l'orditura delle strutture orizzontali, indipendentemente dal tipo di

materiale usato: se anziché la pietra sarà il mattone o il blocchetto di calcestruzzo, e se al posto di solai in legno verranno realizzati solai in laterizio armato, con comportamento tipologicamente simile, l'intervento potrà essere comunque compatibile con i caratteri generali dell'aggregazione, pur in un processo di rinnovamento tecnologico (ovviamente senza che questa sostituzione -tipologicamente compatibile- incida sull'aspetto esteriore, e quindi non nei casi in cui la struttura si presenta a faccia vista).

d) *Rapporto caratteri tipologici generali/aspetti architettonico-formali.*

Anche in questo caso si tratta di considerare in primo luogo quei caratteri architettonico-formali *tipici* di un determinato ambiente edilizio, e che accomunano più edifici tipologicamente affini: il tipo di *volume architettonico* innanzitutto, direttamente legato agli aspetti distributivo-strutturali, di posizionamento sul lotto ed all'attitudine aggregativa (è evidente, ad esempio, che il tipo di copertura di un edificio varia sostanzialmente in relazione al tipo di aggregazione: tetto a due falde, in caso di *aggregazione per contiguità*; tetto a quattro o più falde nel caso di *edifici isolati*); l'*altezza*, che assume valore tipologico in relazione al *numero dei piani* - e quindi ancora al sistema distributivo - piuttosto che alla misura geometrica "da terra alla gronda".

Tornando ancora all'esempio della *casa a schiera*, uno scatto tipologico significativo, quale ad esempio il passaggio da *monofamiliare* a *plurifamiliare* porta ad un corrispondente scatto nell'altezza, passando da un tipo edilizio con due piani abitativi - zona giorno e zona notte - oltre ad un piano terra specializzato - magazzino, negozio, ecc. - ed un eventuale sottotetto, ad un altro con più alloggi sovrapposti - uno per piano - e conseguente accresciuto numero di piani, in generale tre o quattro oltre il piano terra.

L'altezza, cioè, diventa *valore tipologico* allorché si passa da una semplice valutazione *quantitativa* ad una più corretta valutazione *qualitativa* della stessa, legata a caratteri intrinseci all'organismo architettonico, e non a parametri metrici estranei allo stesso.

In secondo luogo il *numero* e la *posizione delle aperture*, soprattutto quelle sul prospetto principale, significative anch'esse, in genere, dell'organizzazione spaziale-distributiva dell'edificio (in generale troviamo da una a due finestre a piano per ogni campata strutturale o *cellula edilizia*, in relazione alla possibilità o meno di un utilizzo differenziato della stessa: unico vano o due vani di minore dimensione) e dell'eventuale *intenzionalità unificante* messa in opera dal costruttore (soprattutto in *rifusioni* attuate nel sette-ottocento capita di frequente di trovare edifici dotati di un *prospetto simmetrico* - anche in contraddizione con l'organizzazione strutturale interna - con una colonna di aperture al centro dello stesso, spesso coincidenti, al P.T., con l'ingresso, ed accentuate con l'inserimento di elementi accessori quali mostre, balconi aggettanti, ecc.).

In terzo luogo il tipo di *trattamento dei prospetti* (murature faccia-vista, rivestimenti in intonaco, facciate affrescate, ecc.) ed i *materiali di copertura*.

Infine la ricerca di *particolari soluzioni architettoniche di dettaglio e decorative*: un determinato ambiente edilizio può essere caratterizzato dal ripetersi in tutti gli edifici che lo costituiscono, ad esempio, di un particolare tipo di gronda e molto spesso l'immagine complessiva di una parete stradale può

risultare deturpata proprio dal semplice inserimento di una gronda troppo sporgente o di forma inadeguata.

In generale per gli *interventi di manutenzione* ordinaria e straordinaria potrà essere sufficiente porre attenzione ai *tipi di materiale impiegato*, al rispetto dei *sistemi strutturali*, al corretto *posizionamento dei locali di servizio* - possibilmente verso gli affacci a carattere privato: aree di pertinenza, corti, ecc., e non sui prospetti prospicienti gli spazi pubblici- al rispetto del *rapporto prospetto/organizzazione interna* (in molti casi tale rapporto è compromesso dallo spostamento dei solai, ad esempio, nella ricerca di adeguamento a "standards" funzionali propri delle nuove costruzioni ma spesso non compatibili con il corretto recupero di edifici esistenti).

Per gli interventi di *risanamento conservativo* e di *ristrutturazione*, che possono portare a sostanziali trasformazioni dell'organismo architettonico, si dovrà prestare molta cura ad una preliminare individuazione delle potenzialità o attitudini del tipo edilizio oggetto di intervento: in particolare nel caso del *risanamento conservativo*, trattandosi soprattutto di interventi relativi all'*organizzazione funzionale dell'organismo architettonico*, si tratterà di individuare le possibili alternative all'interno della stessa accezione tipologica e, nella maggior parte dei casi, di cercare di far proprie le acquisizioni maturate nel corso del processo di sviluppo del tipo edilizio allo scopo di condurre l'edificio oggetto di intervento ad *un più alto grado evolutivo*, oltre ad eliminare le eventuali superfetazioni, elementi estranei al tipo edilizio, frutto di aggiunte e rimaneggiamenti operati in epoche successive alla completa definizione dell'organismo architettonico. Per quanto riguarda gli interventi di *ristrutturazione* entra in gioco con maggior forza il rapporto con il tessuto edilizio nel quale ci si inserisce, ma le possibilità di sviluppo e/o trasformazione possono essere maggiori: in questo sarà estremamente importante valutare le tendenze evolutive del tipo edilizio o del tessuto, e su tale base optare per il conseguimento di un determinato stadio di sviluppo tra quelli tipologicamente ammissibili.

Possono infatti rientrare nella categoria della *ristrutturazione*, tornando all'esempio della casa a schiera, le due trasformazioni *tipiche* per il nostro ambito regionale: la *plurifamiliarizzazione* - incremento del numero dei piani e passaggio da un unico alloggio su più piani a più alloggi sovrapposti (in questo caso, però, di taglio minimo) -, e la *rifusione edilizia* - accorpamento di due edifici contigui e loro trasformazione in un nuovo unico organismo unitario, anche in questo caso con passaggio da alloggi sviluppati su più piani ad alloggi sovrapposti.

7.3. I tipi ed i modi di intervento per i principali tipi edilizi di cui alle tavv. 39-40 possono essere sinteticamente così individuati:

a - Casa a corte rurale e villa-corte

In primo luogo occorre operare una distinzione tra le *corti ancora funzionanti come un unico organismo abitativo* (una sola famiglia che abita l'intero edificio, in genere costituito di un piano terra ad uso cantina, magazzino, ormai raramente stalla, ed un piano superiore di diversi vani allineati lungo un confine del lotto) e le *corti plurifamiliarizzate* (l'organismo pluricellulare trasformato in un'aggregazione di cellule singole, contenenti

unità abitative minime, spesso con sopraelevazioni , ed assimilabili al tipo a pseudoschiera).

Nel primo caso l'*unità minima di intervento* dovrà comunque essere l'intera corte (edificio e spazi scoperti): se le mutate esigenze abitative impongono invece una sostanziale trasformazione dell'edificio ed una plurifamiliarizzazione dello stesso e si dovrà comunque procedere ad un intervento che vada oltre la manutenzione, si potranno avere due tipi di intervento principali:

- edificio esistente architettonicamente unitario (un unico volume ben definito, un trattamento uniforme del prospetto, ecc.), da trasformare in edificio ad appartamenti sviluppati in orizzontale, con l'inserimento del vano-scala all'interno del corpo di fabbrica, e due o più piani abitativi;
- edificio esistente già formato da volumi singoli aggregati (edificio principale e fabbricati accessori): in tal caso l'intervento potrà inserirsi nell'ambito del processo di plurifamiliarizzazione delle corti, con il passaggio ad aggregazione di tipi a pseudoschiera prospicienti un'unica area condominiale.

Qualora la corte si presenti già plurifamiliarizzata, e a maggior ragione se l'area di pertinenza da *privata* ed *interna* risulta trasformata, almeno in parte, in *pubblica* (strada di accesso alle singole cellule abitative), possiamo ritenere gli interventi possibili assimilabili a quelli sulle pseudoschiere.

#### b - Case a pseudoschiera.

In questo caso l'organismo architettonico è costituito, nella sua configurazione principale, da un'unica *cellula edilizia*, delimitata da tre pareti cieche (fianchi e retro) con le quali aderisce agli edifici confinanti, ed un'unica parete esterna, verso il percorso, nella quale si aprono tutte le bucatore (porte e finestre): i piani, nella versione più evoluta sono due oltre il piano terra.

Anche per la pseudoschiera vi sono diverse possibilità.

- Interventi di semplice manutenzione e risanamento: l'unità minima di intervento è il singolo elemento monocellulare, l'organizzazione spaziale interna può subire limitate modifiche relative, ad esempio, all'eventuale spostamento della scala verso il fondo della cellula stessa (parete cieca).
- Interventi di tipo *trasformativo*, sempre restando all'interno del tipo *pseudoschiera*: sopraelevazione – nei limiti di incremento volumetrico consentito - di un edificio in modo da adeguarlo alla prevalente tipologia di zona.
- Interventi di tipo *trasformativo* attuati nel senso della tendenza evolutiva del tipo edilizio (ove compatibili con in tessuto edilizio): *rifusioni di "serie" e di "testata" di isolato*.

Nel primo caso due elementi di pseudoschiera mono-affaccio possono essere accorpati in un unico organismo edilizio, anch'esso mono-affaccio, di fronte bicellulare e profondità monocellulare, ad appartamenti sovrapposti (uno per piano); il vano scala di uno dei due elementi viene eliminato, a vantaggio ad esempio della zona servizi, e l'altro, opportunamente isolato, diventa elemento distributore dei singoli alloggi

sovrapposti. Tale trasformazione potrebbe accompagnarsi – in linea teorica - anche ad un aumento nel numero dei piani, sempreché il tessuto lo consenta (ad esempio presenti già, nella stessa aggregazione, tipi edilizi simili e richieda interventi di completamento o consolidamento) soprattutto lo consenta il margine di incremento volumetrico.

La Legge Regionale n. 24/01 ha introdotto la possibilità di una sopraelevazione parziale e mirata, finalizzata all'utilizzo dei sottotetti esistenti.

Anche tale trasformazione dovrà seguire ed attenersi alle indicazioni fornite nel presente capitolo, al fine di configurarsi come integrazione e recupero dei caratteri tipologici tradizionali e mai come inserimento forzato di elementi estranei ed evidenti.

Nel secondo caso (molto comune all'interno di tessuti pianificati -v. ancora il nucleo più antico di Finalborgo) la rifusione può essere attuata tra elementi di estremità - in particolare in corrispondenza dei punti nodali dell'impianto viario - delle due aggregazioni contrapposte: il muro di spina dell'isolato passa da confine tra le due unità edilizie a muro centrale del nuovo organismo architettonico di scala maggiore; quest'ultimo dispone di tre affacci - i due dei due elementi monoaffaccio contrapposti originari ed il terzo, che diviene *fronte principale* verso l'*asse centrale d'impianto* dell'organismo insediativo.

Ulteriori sviluppi di questo tipo di rifusione portano a soluzioni architettoniche di sempre maggiore unitarietà, con la creazione di prospetti simmetrici lungo l'asse viario principale, tetti a padiglione (tre falde) ed infine un'organizzazione centralizzata degli spazi interni.

#### c - Casa a schiera (e tipi derivati).

Prendiamo come elemento di riferimento la *casa a schiera "matura"* (rif. tav. 40, tipo F1 - F2), tipo edilizio con fronte monocellulare e profondità bi-cellulare, con doppio affaccio - sul percorso e verso l'area di pertinenza - due piani abitativi (zona giorno e zona notte) sopra un piano terra ad uso specializzato (magazzino, negozio, ecc.), sistema strutturale caratterizzato dalla presenza di una doppia scatola muraria, spesso con murature portanti in profondità, coincidenti con i confini laterali del lotto, attitudine all'aggregazione per contiguità (muri laterali ciechi, tetto a due falde), prospetto caratterizzato perlopiù da una coppia di finestre divaricate per piano, porta d'accesso al vano scala e porta (di solito di dimensioni maggiori) di ingresso al fondo.

Sono ipotizzabili alcuni casi emblematici.

- Edificio corrispondente al tipo di riferimento: *trasformazioni interne alla stessa categoria tipologica* (ad esempio razionalizzazione del sistema di distribuzione interna o miglioramento del rapporto facciata/organismo interno), o nel senso dell'*evoluzione* della stessa (plurifamiliarizzazione e sopraelevazione, con il, passaggio da edificio ad un unico alloggio su due piani ad edificio ad appartamenti – piccoli - sovrapposti ed indipendenti, con conseguente modifica del sistema di distribuzione verticale; la suddivisione tra zona giorno e zona notte avverrà in questo caso destinando ad esempio la cellula anteriore - prospiciente gli spazi pubblici -

a zona giorno e la cellula posteriore - verso l'Area di pertinenza privata - a zona notte; sul prospetto infine avremo un susseguirsi di finestre di pari altezza anziché una *gerarchizzazione* delle finestre dei due piani abitativi caratterizzante di solito l'edificio unifamiliare.

- Edificio corrispondente ad uno stadio evolutivo inferiore rispetto al tipo di riferimento: un intervento trasformativo potrà essere, in primo luogo, un adeguamento al *tipo di riferimento* stesso, salvo passare direttamente verso una forma più evoluta, di rifusione ad es., sfruttando la minore inerzia alla trasformazione rispetto al tipo maturo, in molti casi già ad un elevato standard di abitabilità e quindi meno bisognoso di radicali mutamenti.

- Rifusione edilizia di due (o più) elementi di schiera: come già accennato tale tipo di intervento trasformativo, insito nel concetto stesso di *casa a schiera*, porta da organismi di fronte monocellulare ed unifamiliari (appartamento su due piani) ad organismi a maggiore sviluppo lungo il percorso (bi o pluri-cellulari) ed appartamenti sovrapposti (uno o due per piano), con un numero maggiore di piani (tre o quattro oltre il piano terra), ed un unico vano scala (in sostituzione dei due - o più - vani scala degli edifici originari) in posizione il più possibile centralizzata, fino al caso-limite della creazione di una *cellula specializzata* ospitante il vano scala.

La possibilità di attuare i suddetti interventi, che esulano dalla semplice manutenzione o risanamento, è anche in questo caso legata direttamente all'organismo di scala maggiore - il tessuto edilizio - ed in particolare alla sua attitudine a subire trasformazioni di tale portata, incidenti in modo diretto sull'immagine complessiva dell'intera parete stradale. Entrano naturalmente in gioco, anche in questo caso, le valutazioni sulla consistenza e sul pregio del tessuto edilizio e, quindi, sull'opportunità di ricercarne un *consolidamento* o semplicemente conservarne i caratteri originali.

#### d - Palazzo o blocco.

Per quest'ultima categoria che, come abbiamo già visto, riunisce una varietà molto ampia di *tipi*, gli indirizzi per il recupero si limitano ad alcune linee generali, in quanto l'importanza delle caratteristiche legate all'individualità del singolo edificio prevalgono, in questi casi, su quelle derivanti dalla comune matrice tipologica.

In particolare consideriamo i palazzi con corte interna, descritti al primo capitolo, sia quelli ottenuti per rifusione all'interno di tessuti urbani qualificati.

Nel primo caso tali edifici, già dotati di un elevato livello di qualità architettonica e di organizzazione spaziale, si prestano ad essere oggetto di interventi di modificazione che non ne alterino i caratteri principali: si tratterà quindi di interventi di risanamento volti soprattutto al ripristino degli spazi qualificanti, quali il sistema atrio-scala, il cortile, ed i principali vani (saloni voltati, ecc.) in corrispondenza degli assi di impianto dell'edificio.

Primo, e più evidente, motivo di degrado è spesso il cattivo utilizzo del sistema distributivo orizzontale e verticale, con intasamento dei cortili a causa della realizzazione di ascensori esterni e tamponamento di logge e vani di distribuzione; inoltre la suddivisione di spazi unificanti con strutture improprie -

tramezzature, soppalchi - tali da compromettere l'unitarietà del vano - si pensi soprattutto ai principali vani *voltati* di palazzi nei centri storici di Finale Marina o Finalborgo.

Nel secondo caso, forse il più frequente, tali edifici sono ottenuti per trasformazione ed accorpamento di strutture edilizie preesistenti avvenute molto spesso per successive fasi di intervento, e non sempre hanno conseguito un'assetto unitario e definito dal punto di vista dell'impianto spaziale e forma architettonica complessiva.

In tali situazioni, preve opportune verifiche storico-tipologiche, si potrà arrivare a proporre interventi puntuali e calibrati volti al completamento del processo di definizione unitaria dell'organismo architettonico.