



# COMUNE DI VALBREVENNA

PROVINCIA DI GENOVA



P I A N O n o n  
U R B E m e  
A n d i p a e  
S T I C o s i  
O f o t t i  
C O M U N A L E  
à c h e

**COMUNE DI VALBREVENNA**  
**PIANO URBANISTICO COMUNALE - NORME DI CONFORMITA'**

---

---

**INDICE – NORME DI CONFORMITA'**

<b>TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>Pag. 1</b>
Art. 1 - Oggetto	Pag. 1
Art. 2 - Regimi d'intervento	Pag. 1
Art. 3 – Parametri urbanistici ed edilizi	Pag. 3
Art. 4 – Aggiornamento e verifica del Piano	Pag. 4
Art. 5 – Norme per l'inserimento di attività commerciali	Pag. 5
Art. 6 – Studio di organizzazione unitario	Pag. 5
Art. 7 – Prescrizioni particolari	Pag. 5
<b>TITOLO II – DISCIPLINA DELLE ZONE OMOGENEE</b>	<b>Pag. 7</b>
Art. 8 – Centro storico	Pag. 7
Art. 9 – Nucleo rurale	Pag. 8
Art. 10 – Insediamento rurale	Pag. 9
Art. 11 – Zona residenziale di completamento	Pag. 10
Art. 12 – Zona già agricola produttiva di presidio	Pag. 14
Art. 13 – Zona di presidio	Pag. 15
Art. 14 – Zona agricola di tutela paesistica	Pag. 16
Art. 15 – Zona agricola boschiva	Pag. 17
Art. 16 – Faggeta ad alto fusto	Pag. 18
Art. 17 – Zona naturale	Pag. 19
Art. 18 – Zona Produttiva artigianale	Pag. 20
Art. 19 – Servizi a rete	Pag. 20
Art. 20 – Area Verde attrezzata gioco sport	Pag. 21
Art. 21 – Interesse comune	Pag. 21
Art. 22 – Parcheggi	Pag. 21
Art. 23 – Attrezzature Cimiteriali	Pag. 22
Art. 24 – Strade	Pag. 22
Art. 25 – Itinerari storici escursionistici	Pag. 22
Art. 26 – Area Parco Monte Antola	Pag. 22
Art. 27 – Manufatti emergenti a Valenza storica	Pag. 22
Art. 28 – Impianti eolici	Pag. 23
Art. 29 – Aree di dissesto	Pag. 23

**INDICE – NORME PAESISTICHE**

<b>TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>Pag. 24</b>
Art. 1 - oggetto	Pag. 24
Art. 2 – Elaborati della disciplina paesistica	Pag. 24
Art. 3 – Assetto geomorfologico / Art. 4 – Assetto vegetazionale	Pag. 24
Art. 5 – Natura ed effetti della disciplina paesistica	Pag. 24
Art. 6 – Studio d'inserimento ambientale	Pag. 25
Art. 7 – Rispetto dei caratteri tipologici locali	Pag. 25
<b>TITOLO II – VINCOLI ED AMBITI PARTICOLARI</b>	<b>Pag. 26</b>
Art. 8 – Caratteristiche geomorfologiche	Pag. 26
Art. 9 / 10 Manufatti emergenti / sistemi di manufatti emergenti	Pag. 26
<b>TITOLO III – NORME GENERALI – AMBITI INSEDIATI</b>	<b>Pag. 27</b>
Art. 11 – Definizione delle zone omogenee	Pag. 27
Art. 12 – Tessuto storico qualificato	Pag. 28
Art. 13 – Tessuto rurale con valore storico	Pag. 30
Art. 14 – Tessuto rurale a valenza paesistico - ambientale	Pag. 31
Art. 15 – Tessuto di recente impianto	Pag. 32
Art. 16 – Area industriale	Pag. 33
Art. 17 – Area coltivata	Pag. 33
Art. 18 – Area agraria	Pag. 35
Art. 19 – Zona filtro	Pag. 35
Art. 20 – Servizi	Pag. 35
<b>TITOLO IV – NORME GENERALI – AMBITI NON INSEDIATI</b>	<b>Pag. 36</b>
Art. 21 – Definizione delle zone omogenee	Pag. 36
Art. 22 – Zona naturale	Pag. 36

## TITOLO I

### DISPOSIZIONI GENERALI

#### Art. 1 - OGGETTO

1. Le presenti norme disciplinano l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale (redatto ai sensi della Legge Urbanistica Regionale 36/97) del Comune di Valbrevenna, elaborato in variante integrale al Programma di Fabbricazione approvato con Decreto del Presidente della Giunta regionale n. 704 in data 30/05/1980, di cui costituiscono ad ogni effetto parte integrante ed essenziale.
  2. L'Amministrazione Comunale verifica e se necessario aggiorna periodicamente le previsioni insediative del PUC come disciplinato dall'Art. 45 L.R. 36/97.
  3. Qualora dal confronto tra il perimetro delle zone omogenee risultante dalla cartografia di piano ed i confini di proprietà come risultanti dalle mappe catastali emergano differenze non eccedenti il 10% circa delle singole misure lineari, le destinazioni di piano potranno essere uniformate allo stato catastale, sempre che le differenze suddette non siano dovute a frazionamento posteriore alla data di adozione delle presenti norme.
  4. Qualora sussistano contrasti negli elaborati grafici di Piano in scala diversa, prevalgono le previsioni degli elaborati grafici di maggior dettaglio
  5. Gli elementi costitutivi del presente Piano sono:
    - **DESCRIZIONE FONDATIVA**, analisi e sintesi descrittiva del territorio allo stato attuale, quali valenze e sviluppi, analizzando i sistemi;
    - **DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI** contenente gli obiettivi di piano con schede di valutazione dell'obiettivo
    - **STRUTTURA DEL PIANO**
      - Struttura, relazione esplicativa
    - ZONIZZAZIONE:  
costituiscono sintesi dei processi attraversati e definiscono gli ambiti da normare.  
Tavola di tutto il territorio Comunale in scala 1:10.000 su Carta Tecnica Regionale.
- **NORME DI CONFORMITA' E NORME PAESISTICHE**

#### Art. 2 - REGIMI DI INTERVENTO

- Gli interventi attuabili secondo quanto previsto dalle presenti norme tecniche di attuazione nelle singole zone omogenee sono quelli di cui alla DPR 380/01 (TESTO UNICO):
- 1) manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purchè non comportino alterazioni all'aspetto esterno del fabbricato e sue pertinenze, nello specifico:
    - a) rifacimento e/o consolidamento delle finiture: coloriture tinteggiature, tappezzerie, rappezzi di intonaci, rivestimenti, di pareti o di soffitti interni all'edificio; pavimenti, soglie, stucchi, porte interne;
    - b) rifacimento locali di servizio: restauro di bagni e cucine mediante collocazione di nuovi apparecchi sanitari, piastrellatura di pareti e pavimenti;
    - c) rifacimento di impianti interni: impianti elettrici, telefonici, televisivi, impianto di riscaldamento, distribuzione gas, canne fumarie, idrico, sanitario e fognario, allacci alle varie reti;
    - d) modifiche dello spazio interno con strutture assimilabili ad elementi di arredo;

- e) minime opere esterne che non alterino le caratteristiche del manufatto: risanamento di impermeabilizzazioni, di parti di intonaco e rivestimenti, coloriture se inferiori al 50% della facciata, di muri di contenimento se inferiori ad h = m. 2 senza alterare forma, dimensione e materiali;
- f) restauro di infissi esterni: tinteggiatura, ripristino di finestre, persiane, portoni, tende, ringhiere etc. senza cambiare materiale colore e tipo di finitura;
- 2) manutenzione straordinaria , le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso, nello specifico:
  - a) opere di consolidamento delle strutture: consolidamenti solai, tetti, volte, architravi etc., rifacimento di solai degradati e/o pericolanti, senza modifica della quota; consolidamento di murature, scale ballatoi.
  - b) opere di consolidamento o rifacimento di elementi esterni: rifacimento di tetti, terrazzi, balconi, davanzali, cancellate, ringhiere, pergole e portali con materiali e finiture uguali alle preesistenti;
  - c) rifacimenti totali di intonaci, tinteggiature esterne;
  - d) infissi esterni sostituzioni o nuove collocazioni con altri di diverso disegno e materiale;
  - e) modifiche interne dell'edificio: demolizione e costruzione di nuove tramezze senza intaccare le strutture, chiusura,/apertura di porte;
  - f) opere esterne: rifacimento di elementi architettonici quali cornici stipiti e cornicioni, apertura/chiusura di porte e/o finestre od ingrandimenti delle stesse;
  - g) creazione di vespai aerati ai piani terreni ed intercapedini;
  - h) realizzazione di impianti igienico-sanitari e tecnologici che comportino la destinazione ex novo dei locali;
  - i) sostituzione di recinzioni, finestre, persiane, portoni, tende, ringhiere etc. con materiale diverso da quello preesistente;
  - l) consolidamento di muri di contenimento di materiale e forma diversa dalla preesistente, nonché nuova costruzione.
- 3) restauro e di risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, nello specifico:
  - a) Consolidamento statico degli elementi strutturali: scale, pianerottoli, murature portanti, tetti e coperture;
  - b) demolizioni di superfetazioni e di aggiunte deformanti spazi e volumi originali, come: eliminazione di soppalchi, tamponamenti di porte e/o finestre, eliminazione di tettoie, etc.;
  - c) modifica delle scale senza spostamento della muratura portante, purchè non si alteri il sistema distributivo delle singole unità edilizie.
  - d) RESTAURO si riferisce agli edifici di riconosciuto valore storico-artistico, ed è finalizzato alla restituzione dell'immobile ai valori da salvaguardare o valorizzare;
  - e) RISANAMENTO CONSERVATIVO si riferisce alla struttura tipologica e formale, ed è finalizzato ad assicurare la funzionalità della struttura per destinazioni d'uso compatibili con la sua configurazione.

- 4) **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA** gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.  
Gli interventi ammessi comprendono la sostituzione degli elementi costitutivi l'edificio, l'eliminazione la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
- 5) **RICOSTRUZIONE DI SINGOLI EDIFICI**, su sedime di fabbricato preesistente, da attuarsi mediante redazione di adeguato studio di inserimento ambientale, qualora siano verificate le seguenti condizioni:
- se è ancora esistente parte della struttura dell'edificio, si attuerà la ricostruzione previa regolare attestazione della consistenza dell'edificio preesistente;
  - se è esistente tutta la struttura dell'edificio, ma la sua condizione è tale da essere considerato staticamente instabile si attuerà la ricostruzione previa demolizione dimostrata da idonea dichiarazione del progettista che gli elementi costruttivi e strutturali dell'edificio sono irrecuperabili.
- 6) **NUOVA COSTRUZIONE**, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
- a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
  - b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
  - c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
  - d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
  - e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
  - f) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
  - g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

Per eventuali adeguamenti planimetrici sono concesse differenze non eccedenti il 10% delle misure della pianta originaria.

### **Art. 3 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

- 1) superficie territoriale area a destinazione omogenea di zona, e superficie perimetrata sulle planimetrie di PRG, comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria; è misurata al netto della viabilità esistente ma al lordo delle fasce di rispetto stradale, parcheggi e strade di penetrazione ad uso della zona.

- 2) superficie fondiaria area a destinazione omogenea di zona, misurata al netto della viabilità esistente ed in previsione ed in generale alle aree ad uso pubblico esistenti ed in previsione.
- 3) Indice di fabbricabilità territoriale esprime in mc. il volume massimo costruibile per ogni mq di superficie territoriale; si determina considerando la volumetria complessiva degli edifici che si conservano e di quelli in progetto.
- 4) Indice di fabbricabilità fondiaria esprime in mc. il volume massimo costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria.
- 5) Superficie agibile è la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra, se ad uso residenziale, misurata al netto dei muri perimetrali e vani scala condominiali con esclusione:
  - dei porticati a piano terreno se aperti da tre lati;
  - dei balconi e delle terrazze scoperti;
  - dei locali strettamente necessari per gli impianti tecnologici (cabine elettriche, locali caldaie e simili).
  - dei piani totalmente interrati, purché non abbiano altezza interna netta superiore a metri 2,70.
- 6) Superficie coperta è data dalla proiezione della sagoma racchiusa da pareti di chiusura della costruzione sul piano orizzontale;
- 7) Altezza edificio differenza di quota rilevabile tra il piano di campagna e l'estradosso dell'ultimo solaio, se copertura piana, nel caso di falde inclinate l'altezza massima è il punto dell'imposta della copertura.
- 8) Distanza è il distacco minimo tra la proiezione orizzontale sul terreno delle parti fuori ed entro terra di un edificio e la proiezione di edifici o in generale confini finitimi, viabilità compresa, fatto salvo quanto disposto dal Codice Civile.
- 9) Volume dell'edificio, il prodotto dato dalla superficie coperta dall'edificio per l'altezza dei piani fuori terra, misurata dal terreno sistemato all'estradosso del solaio dell'ultimo piano, in caso di solai inclinati è misurata come media delle altezze; sono esclusi dal calcolo i volumi interrati che abbiano uso diverso da quello residenziale, i volumi tecnici, le pertinenze i porticati aperti da tre lati.
- 10) Volume interrato è il volume dell'edificio posto in sottosuolo totalmente al di sotto del terreno sistemato per almeno tre lati;
- 11) Fabbricato preesistente è l'edificio, anche diruto, che risulta essere stato esistente da atti pubblici o da adeguata documentazione;
- 12) Superfetazioni aggiunte ad edifici non autorizzate o comunque non organicamente ricomprese negli edifici stessi (servizi igienici esterni fuori dai muri perimetrali, depositi, baracche, sopraelevazioni incongrue)

#### **Art. 4- AGGIORNAMENTO E VERIFICA DEL PIANO**

1. L'Amministrazione Comunale può effettuare aggiornamenti periodici ai sensi della L.R. 36/97 Art. 43, da approvare con Delibera Consiliare secondo le indicazioni del citato articolo comma 2, per:
  - attuazione di infrastrutture di servizi pubblici qualora sia decaduto il vincolo ad uso pubblico, ai sensi della L.R. 36/97 art. 32 comma 6, l. 1/78 Art. 1 comma 4;
  - Adeguamenti, che non costituiscano varianti ai sensi di Legge, in merito anche ad eventuali integrazioni della normativa paesistica purché non ne modifichino i contenuti ;
  - Adeguamenti degli schemi tipologici allegati alla normativa paesistica purché adeguatamente documentati da idonee schede di rilevazione della tipologia esistente.
2. L'Amministrazione Comunale deve effettuare verifica di adeguatezza ai sensi della L.R. 36/97 Art. 45 decorsi dieci anni dall'approvazione del PUC, e se necessario procedere

all'aggiornamento nel rispetto delle indicazioni di cui al comma precedente, in particolare deve:

- verificare lo stato di attuazione del PUC
- effettuare una valutazione delle attività edilizie sul territorio degli ultimi dieci anni, nel rispetto delle finalità del Piano e del suo dimensionamento in rapporto alla domanda abitativa effettiva.

#### **Art.5 – NORME PER L'INSERIMENTO DI ATTIVITA' COMMERCIALI**

L' inserimento di attività commerciali da insediarsi all'interno degli insediamenti sarà disciplinato dalla L. R. n. 1 del 02 gennaio 2007 "Testo unico in materia di commercio" e dei relativi indirizzi e criteri di programmazione commerciale ed urbanistica di cui alla D.G.R. n. 18 del 08 maggio 2007.

#### **Art.6 – STUDIO DI ORGANIZZAZIONE UNITARIO**

Negli ambiti di Riqualficazione, ed in particolare per gli interventi ammessi nelle Zone di completamento di cui al seguente articolo 9, e caratterizzati da particolari complessità, nonché dalla necessità dell'unitaria definizione delle opere di urbanizzazione primaria e di eventuali opere di urbanizzazione secondaria, il rilascio del Permesso di costruire convenzionato deve essere subordinato alla preventiva redazione ed adozione di uno "studio di organizzazione unitario" a carattere vincolante, per ogni lotto o sub lotto a cui ci si riferisce. Tale studio costituisce aggiornamento del piano ai sensi della L. R. 36/97 art. 43, qualora sia presentato da tutti i soggetti aventi diritto, ovvero variante di specificazione al PUC da approvarsi ai sensi dell'Art. 44 della citata Legge Regionale.

Tale studio deve:

- essere esteso all'intero lotto o sub lotto a cui si riferisce così come individuati nello stralcio cartografico della zona interessata;
- prevedere la collocazione dei fabbricati ed utilizzare tutta la volumetria concessa in ogni singolo lotto (o sub lotto), e con le caratteristiche previste in norma;
- prevedere le necessarie opere di urbanizzazione primaria che consentano la completa attuazione delle previsioni del PUC per il lotto o per il sub lotto;
- prevedere la localizzazione di eventuali opere di urbanizzazione secondaria e la ripartizione delle opere di urbanizzazione previste in base al carico insediativo;
- indicare gli allineamenti prescrittivi ed eventuali margini di flessibilità

#### **Art.7 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

1. In apposite tavole della Zonizzazione geologica sono riportate le aree che sono soggette a speciale disciplina in ragione dell'entità del rischio idrogeologico a seguito dell'aggiornamento del Piano per l'Assetto Idrogeologico del Fiume Po.

Nelle zone omogenee interessate dalla suddetta individuazione di aree a rischio idrogeologico, le corrispondenti norme di conformità sono integrate dalle disposizioni riportate dalla normativa geologica con carattere di prevalenza, in caso di contrasto, della normativa più restrittiva.

2. I terreni ricadenti nelle Aree di frana o Aree inondabili sono asservibili per le nuove edificazioni consentite dalla disciplina urbanistica della relativa zona omogenea da localizzarsi al di fuori delle perimetrazioni indicate per le Aree stesse nell'ambito della medesima zona omogenea nel rispetto delle modalità di asservimento prescritte dalla relativa disciplina urbanistica.

3. In tutti gli ambiti per quanto concerne le nuove costruzioni che non costituiscono volume come le pertinenze (tettoie, pergolati, altro), le distanze minime da rispettare sono quelle stabilite dal Codice Civile.

4. Ai fine delle presenti norme le distanze dai confini riportate negli articoli successivi sono da intendersi applicate anche per le strade fatte salve le fasce di rispetto dalla viabilità provinciale previste dal P.T.C.

## TITOLO II

### DISCIPLINA DELLE ZONE OMOGENEE

#### **Art. 8 - CS - CENTRO STORICO**

Zone residenziali con valore storico, in ambiti di Conservazione.  
Questi sono i nuclei (Tonno, Casareggio, Senarega) storici omogenei.

#### TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO/URBANISTICO

MANUTENZIONE STRAORDINARIA	<b>SI</b>
RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	<b>SI</b>
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	<b>SI*</b>
RICOSTRUZIONE	<b>SI*</b>
INCREMENTI VOLUMETRICI per adeguamento alle norme igieniche e o funzionali	<b>SI</b>
Intervento subordinato ad adeguata sistemazione delle superfetazioni esistenti.	<b>SI</b> se esistenti

\*Intervento subordinato alla presentazione d'adeguato "Studio d'inserimento ambientale" (Art. 6 della Normativa Paesistica) e attuato nel rispetto degli allineamenti e delle distanze, con l'obbligo di non eccedere la superficie coperta preesistente oltre il 10%

#### DESTINAZIONI D'USO

Gruppi di funzioni	
Fruiz. attiva territ.	Presidio escursionistico
Agro-silvo-pastorali	Ricettività agrituristica
Distribuzione	Esercizi commerciali di vicinato (art. 5)
Turistiche	Residenze turistiche-alberghiere
	Strutture culturali- ludiche -ricreative -
Urbane (Insediative)	Residenza -

1. Le destinazioni d'uso di cui sopra sono concesse purché non rumorose, e in genere a tutte le attività che non comportino disturbo o molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona.
2. Qualora siano insediati differenti usi da quello residenziale l'intervento potrà essere attuato con permesso di costruire diretta; devono essere individuate le aree interessate, gli interventi previsti per lo svolgimento dell'attività e le opere d'urbanizzazione primaria.

#### DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

1. I nuclei ricadenti in zona Z.A sono destinati al recupero, ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni di legge in materia del recupero del patrimonio edilizio esistente.
2. In queste zone è sempre proibita la realizzazione di nuovi edifici;
3. Gli incrementi volumetrici sono consentiti una sola volta su ogni edificio purché entro la quota del 20% solo per adeguamento igienico o funzionale ed a condizioni che le soluzioni progettuali siano compatibili con i caratteri tipologici locali;
4. Nel caso di sopraelevazione verticale di edifici esistenti, le distanze non dovranno essere inferiori a quelle esistenti tra fabbricato oggetto d'intervento e quelli vicini e l'altezza non potrà essere maggiore di quella degli edifici dell'ambito;

5. Gli ampliamenti orizzontali di fabbricati esistenti sono consentiti solo al fine di eliminazione delle superfetazioni esistenti e comunque dovranno rispettare le distanze minime stabilite dal Codice Civile;
6. Le prescrizioni a carattere edilizio-costruttivo, sono quelle indicate nella Normativa Paesistica del Livello Puntuale all'Art. 13
7. In ambiti Z.A. sono sempre consentiti gli interventi per la realizzazione di parcheggi interrati, nelle aree private, da destinarsi a pertinenza degli immobili, a condizione che sia ripristinato l'originario assetto del terreno.
8. In considerazione delle particolari caratteristiche tipologico-costruttive degli edifici ricompresi in questi ambiti, le norme edilizie ed igieniche si applicano nei limiti consentiti dalle caratteristiche dell'edificio stesso, qualora siano dimostrati gli effettivi miglioramenti.

### **Art. 9 - nr - NUCLEO RURALE**

insediamenti con impianto a nucleo in ambiti di riqualificazione caratterizzati da un tessuto rurale con valenza storica tendente all'edificazione totale.

#### TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO/URBANISTICO

MANUTENZIONE STRAORDINARIA	<b>SI</b>
RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	<b>SI</b>
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	<b>SI</b>
RICOSTRUZIONI	<b>SI*</b>
INCREMENTI VOLUMETRICI per adeguamento alle norme igieniche e/o funzionali pari al 20%	<b>SI</b>
Intervento subordinato a adeguata sistemazione delle superfetazioni esistenti.	<b>SI</b> se esistenti

\*Intervento subordinato alla presentazione di adeguato "Studio di inserimento ambientale" (Art. 6 della Normativa Paesistica) e attuato nel rispetto degli allineamenti e delle distanze, con l'obbligo di non eccedere la superficie coperta preesistente.

#### DESTINAZIONI D'USO

Gruppi di Funzioni	
Agro-silvo- pastorali	Attività agricole generiche senza insediamento Ricettività agrituristica -
Distribuzione-Economico- produttive	Esercizi commerciali – Esercizi di vicinato e medie strutture di vendita non alimentari (Art. 5) - Artigianato di produzione e/o di servizi
Turistiche	Strutture culturali- ludiche –ricreative -
Servizi territoriali	Servizi dell'Amministrazione comunale - Assistenza sanitaria -
Urbane (insediative)	Residenza -

1. Le destinazioni d'uso di cui sopra sono concesse purché non rumorose, e in genere a tutte le attività che non comportino disturbo o molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

#### DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

1. Le prescrizioni a carattere edilizio-costruttivo, sono quelle indicate nella Normativa Paesistica del Livello Puntuale all'Art. 14 e Art. 15;

2. In queste zone è sempre proibita la realizzazione di nuovi edifici fatto salvo per quanto riportato nel seguente comma 4;
3. In queste zone è sempre ammessa la realizzazione di parcheggi pertinenziali, nelle aree private sia a raso che interrati senza che questi costituiscano volume;
4. Ai fini di un migliore assetto ed organizzazione dell'insediamento è consentita la realizzazione di un manufatto pertinenziale per ogni unità immobiliare ad uso diverso dal residenziale, di volume geometrico uguale od inferiore a mc 50, senza che questo costituisca volume; per tali manufatti dovrà essere curata la scelta dei materiali da costruzione che consentano un perfetto inserimento nel contesto insediativo. Le distanze dovranno essere quelle previste dal C.C. per i manufatti non residenziali. L'intervento è finalizzato ad una migliore organizzazione e fruizione dell'ambito insediato che non consente nuove edificazioni, saranno a titolo gratuito e assentibili con denuncia di inizio attività e dovranno avere altezza media interna inferiore a ml. 2,70 e altezza massima interna al colmo di ml. 3,50.
5. Gli incrementi volumetrici sono consentiti una sola volta su ogni edificio e purchè entro la quota del 20% per adeguamento igienico e/o funzionale;
6. Gli ampliamenti orizzontali sono consentiti se finalizzati all'eliminazione delle superfetazioni esistenti e comunque dovranno rispettare le distanze previste dal Codice Civile.
7. Ai fini della flessibilità di tipo parametrico ed incentivante, è sempre consentito un bonus volumetrico, una sola volta per ogni edificio, del 5% quando siano utilizzate tecnologie appropriate bioclimatiche o energetico-efficienti, opportunamente certificate, con il recupero dei materiali di demolizione "in situ" ed utilizzando prodotti ecocompatibili.

#### **Art. 10 - *ir* - INSEDIAMENTO RURALE**

insediamenti a carattere sparso in ambiti di riqualificazione, con un tessuto prevalentemente rurale di interesse paesistico-ambientale di intasamento

##### TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO/URBANISTICO

MANUTENZIONE STRAORDINARIA	<b>SI</b>
RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	<b>SI</b>
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	<b>SI</b>
RICOSTRUZIONI	<b>SI*</b>
INCREMENTI VOLUMETRICI per adeguamento alle norme igieniche e/o funzionali pari al 20%	<b>SI</b>
Intervento subordinato ad adeguata sistemazione delle superfetazioni esistenti.	<b>SI</b> se esistenti

\*Intervento subordinato alla presentazione di adeguato "Studio di inserimento ambientale" (Art. 6 della Normativa Paesistica) e attuato nel rispetto degli allineamenti e delle distanze, con l'obbligo di non eccedere la superficie coperta preesistente.

##### DESTINAZIONI D'USO

Agro-silvo-pastorali	Attività agricole generiche senza insediamento
	Attività agricole generiche con manufatti tecnici o di servizio -
	Attività di trasformazione e commercializ. prodotti agro-zootecnici -
	Impiantistica al servizio delle attività silvo-agro-pastorali
Accessib. trasporti	Infrastrutture per la mobilità territoriale locale
Distribuzione	Esercizi commerciali – Esercizi di vicinato e medie strutture di vendita

**COMUNE DI VALBREVENNA**  
PIANO URBANISTICO COMUNALE - NORME DI CONFORMITA'

Economico-produtt.	(Art. 5) - Artigianato di produzione e/o di servizi
Servizi territoriali	Servizi delle Amministrazioni
	Assistenza sanitaria
Urbane	Residenza

1. Le destinazioni d'uso di cui sopra sono concesse purché non rumorose, e in genere a tutte le attività che non comportino disturbo o molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

**DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI**

1. Le prescrizioni a carattere edilizio-costruttivo, sono quelle indicate nella Normativa Paesistica del Livello Puntuale specifiche all'Art. 15;
2. Gli incrementi volumetrici sono consentiti una sola volta su ogni edificio e purché entro la quota del 20% per adeguamento igienico o funzionale.
3. In queste zone è sempre proibita la realizzazione di nuovi edifici fatto salvo per quanto riportato nel seguente comma 5;
4. In queste zone è sempre ammessa la realizzazione di parcheggi pertinenziali, nelle aree private sia a raso che interrati senza che questi costituiscano volume;
5. Ai fini di un migliore assetto ed organizzazione dell'insediamento è consentita la realizzazione di un manufatto pertinenziale per ogni unità immobiliare ad uso diverso dal residenziale, di volume geometrico uguale od inferiore a mc 50, senza che questo costituisca volume; per tali manufatti dovrà essere curata la scelta dei materiali da costruzione che consentano un perfetto inserimento nel contesto insediativo. Le distanze dovranno essere quelle previste dal C.C. per i manufatti non residenziali. L'intervento è finalizzato ad una migliore organizzazione e fruizione dell'ambito insediato che non consente nuove edificazioni, saranno a titolo gratuito e assentibili con denuncia di inizio attività e dovranno avere altezza media interna inferiore a ml. 2,70 e altezza massima interna al colmo di ml. 3,50.
6. Gli ampliamenti orizzontali sono consentiti se finalizzati all'eliminazione delle superfetazioni esistenti e comunque dovranno rispettare le distanze previste dal Codice Civile.
7. Ai fini della flessibilità di tipo parametrico ed incentivante, è sempre consentito un bonus volumetrico, una sola volta per ogni edificio, del 5% quando siano utilizzate tecnologie appropriate bioclimatiche o energetico-efficienti, opportunamente certificate, con il recupero dei materiali di demolizione "in situ" ed utilizzando prodotti ecocompatibili.

**Art. 11 - Z.C.n. - ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO**

Zone edificate da completare, o inedificate destinate a nuovi insediamenti;  
in ambiti di riqualificazione

**TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO/URBANISTICO**

MANUTENZIONE STRAORDINARIA	<b>SI</b>
RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	<b>SI</b>
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	<b>SI</b>
NUOVE EDIFICAZIONI	<b>SI</b>
RICOSTRUZIONI	<b>SI</b>
INCREMENTI VOLUMETRICI per adeguamento alle norme igieniche e o funzionali	<b>SI</b>
Intervento subordinato ad adeguata sistemazione delle superfetazioni esistenti.	<b>SI</b> se esistenti

DESTINAZIONI D'USO

Gruppi di Funzioni	
Agro-silvo- pastorali	Attività agricole generiche senza insediamento
	Ricettività agriturismo -
Turistiche Urbane (Insediative)	Residenze turistiche-alberghiere -
	Residenza -

1. Le destinazioni d'uso di cui sopra sono concesse purché non rumorose, e in genere a tutte le attività che non comportino disturbo o molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

2. Ai fini della flessibilità di tipo parametrico ed incentivante nel caso di ristrutturazioni o nuove costruzioni che utilizzano tecnologie appropriate bioclimatiche o energetico-efficienti, con prodotti ecocompatibili, dimostrato da opportune certificazioni, è ammesso, una sola volta per ogni edificio, un bonus volumetrico del 10 % ed un bonus dell'altezza pari al 10%, in aumento ai parametri concessi.
3. Le modalità ed i parametri d'intervento sono descritti di seguito nelle apposite schede suddivise per ogni singola zona.

SCHEDE DELLE ZONE

LOCALITA': Prele	ZONA <b>Z.C1</b>
------------------	------------------

**Superficie  
fondiaria:** 11.795 mq.ca.

**Tipo edilizio  
consentito:** E' consentita l'edificazione di case mono o bi-familiari.  
Tipo casa in linea a pianta rettangolare o a corpi affiancati.  
Collegamento verticale possibilmente interno.

**Parametri di progetto:**

- sup. coperta max per unità edilizia = mq. 140
- i.f. = 0,2
- h. max. all'imposta = ml. 8,50
- distanza min. dagli edifici = ml. 10
- distanza min dai confini = ml. 5
- volumetria realizzabile totale = mc 2.360

Modalità di attuazione dell'intervento per la nuova costruzione:

- STUDIO DI ORGANIZZAZIONE UNITARIO  
di cui all'art. 6 delle presenti Norme

**Criteri di  
progettazione**

- le nuove costruzioni andranno collocate in modo che creino minor impatto possibile;
- l'aggregazione delle nuove costruzioni nel loro complesso dovrà assumere carattere diffuso;
- l'intervento dovrà prevedere lo studio della viabilità interna al lotto riutilizzando quella esistente dove possibile;
- i nuovi corpi andranno collocati con il lato lungo perpendicolare alla linea di massima pendenza;
- il progetto dovrà prevedere la sistemazione degli standard nella quantità indicata dal D.M. 1444/68

---

**COMUNE DI VALBREVENNA**  
PIANO URBANISTICO COMUNALE - NORME DI CONFORMITA'

---

LOCALITA': Prele

ZONA **Z.C2**

**Superficie fondiaria:** 14.600 mq. ca.

**Tipo edilizio consentito:** E' consentita l'edificazione di case mono o bi-familiari.  
Tipo casa in linea a pianta rettangolare o a corpi affiancati  
Collegamento verticale possibilmente interno.

**Parametri di progetto:**

- sup. coperta max per unità edilizia = mq. 140
- i.f. = 0,2
- h. max. all'imposta = ml. 8,50
- distanza min. dagli edifici = ml. 10
- distanza min dai confini = ml. 5
- volumetria realizzabile totale = mc 2680

Modalità di attuazione dell'intervento per la nuova costruzione:

- **PERMESSO DI COSTRUIRE DIRETTO**

**Criteri di progettazione**

- le nuove costruzioni andranno collocate in modo che creino minor impatto possibile;
- l'aggregazione delle nuove costruzioni nel loro complesso dovrà assumere carattere diffuso;
- i nuovi corpi andranno collocati con il lato lungo perpendicolare alla linea di massima pendenza.

---

LOCALITA': Nenno inf.

ZONA **Z.C3**

**Superficie fondiaria:** 5630 mq. ca.

**Tipo edilizio consentito:** E' consentita l'edificazione di case mono o pluri-familiari.  
Tipo casa in linea a pianta rettangolare o a corpi affiancati  
Collegamento verticale interno od esterno.

**Parametri di progetto:**

- sup. coperta max. per ogni unità edilizia = mq 140
- i.f.= 0,2
- h. max. all'imposta = ml. 8.50
- distanza min. dagli edifici = ml. 10
- distanza min dai confini = ml. 5
- volumetria realizzabile totale = mc 5.315
- volume edificabile mc 1.127

Modalità di attuazione dell'intervento per la nuova costruzione:

- STUDIO DI ORGANIZZAZIONE UNITARIO  
oppure
- STUDIO DI ORGANIZZAZIONE UNITARIO PER SUBLOTTO 1
- STUDIO DI ORGANIZZAZIONE SUBLOTTO 2  
di cui all'art. 6 delle presenti Norme

**Criteri di progettazione**

- le nuove costruzioni andranno collocate in modo che creino minor impatto possibile;
- l'aggregazione in pianta delle nuove costruzioni nel loro complesso dovrà assumere carattere diffuso;
- l'intervento dovrà prevedere lo studio di un'unica viabilità di servizio interna al lotto fruibile da più edifici;
- i nuovi corpi andranno collocati con il lato lungo perpendicolare alla linea di massima pendenza, e dove esistono fasce, a ridosso di queste.

---

**COMUNE DI VALBREVENNA**  
PIANO URBANISTICO COMUNALE - NORME DI CONFORMITA'

---

---

- I terreni ricadenti nelle Aree di frana sono asservibili per le nuove edificazioni consentite dalla disciplina urbanistica della relativa zona omogenea da localizzarsi al di fuori delle perimetrazioni indicate per le Aree stesse nell'ambito della medesima zona omogenea nel rispetto delle modalità di asservimento prescritte dalla relativa disciplina urbanistica.

---

LOCALITA': Ternano	ZONA Z.C5
--------------------	-----------

**Superficie territoriale:** 13.547 mq. ca.

**Tipo edilizio consentito:** E' consentita l'edificazione di case mono o pluri-familiari.  
Tipo di casa a pianta regolare, in linea.

**Parametri di progetto:**

- sup. coperta max. per ogni unità edilizia = mq 140
- i.f.= 0,2
- h. max. all'imposta= 8.50
- distanza min. dagli edifici = ml. 10
- distanza min dai confini = ml. 5
- volume edificabile mc 2.510

Modalità di attuazione dell'intervento per la nuova costruzione:

- STUDIO DI ORGANIZZAZIONE UNITARIO  
oppure
- STUDIO DI ORGANIZZAZIONE UNITARIO PER SUBLOTTO 1
- STUDIO DI ORGANIZZAZIONE SUBLOTTO 2  
di cui all'art. 6 delle presenti Norme

**Criteri di progettazione**

- le nuove costruzioni andranno collocate in modo che creino minor impatto possibile;
- l'aggregazione dei nuovi fabbricati deve essere omogeneo con il nucleo esistente, cioè, in modo che non si creino poli slegati ed autonomi.
- i nuovi corpi andranno collocati con il lato lungo perpendicolare alla linea di massima pendenza, e dove esistono fasce, a ridosso di queste;
- I terreni ricadenti nelle Aree di frana sono asservibili per le nuove edificazioni consentite dalla disciplina urbanistica della relativa zona omogenea da localizzarsi al di fuori delle perimetrazioni indicate per le Aree stesse nell'ambito della medesima zona omogenea nel rispetto delle modalità di asservimento prescritte dalla relativa disciplina urbanistica.

---

LOCALITA': Cornareto	ZONA Z.C6
----------------------	-----------

**Superficie territoriale:** 4.540 mq. ca.

**Tipo edilizio consentito:** E' consentita l'edificazione di case mono o pluri-familiari.  
Il tipo edilizio previsto è casa in linea rurale, a pianta regolare con possibile presenza di piano interrato.

**Parametri di progetto:**

- i.f.= 0.2
- sup. coperta max. per ogni unità edilizia = mq 140
- h. max. all'imposta= 8.50
- distanza min. dagli edifici = ml. 10
- distanza min dai confini = ml. 5
- volume edificabile mc 908

Modalità di attuazione dell'intervento per la nuova costruzione:

- STUDIO DI ORGANIZZAZIONE UNITARIO  
di cui all'art. 6 delle presenti Norme

<b>Criteri di progettazione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- le nuove costruzioni andranno collocate in modo che creino minor impatto possibile;</li> <li>- la collocazione dei sedimi dei nuovi fabbricati non dovrà creare poli autonomi;</li> <li>- il sedime dei fabbricati deve essere collocato in modo che il lato lungo sia perpendicolare alla linea di massima pendenza.</li> </ul>
---------------------------------	---

**Art. 12- Z.EPr - ZONA già' agricolo-produttiva di presidio**

Aree già destinate ad usi agricoli in genere per lo più in stato di sottoutilizzo o abbandono. ambiti in riqualificazione, aree insediate e coltivate con coltivi attualmente in sottoutilizzo.

TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO/URBANISTICO

MANUTENZIONE STRAORDINARIA	<b>SI</b>
RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	<b>SI</b>
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	<b>SI</b>
NUOVE EDIFICAZIONI	<b>SI</b> ①
RICOSTRUZIONI	<b>SI</b>
INCREMENTI VOLUMETRICI per adeguamento alle norme igieniche e o funzionali	<b>SI*</b>
Intervento subordinato ad adeguata sistemazione delle superfetazioni esistenti.	<b>NO</b>

\* una sola volta per ogni edificio e nella misura del 20%

① nel rispetto dei seguenti parametri:

$if = 0,03 / h \max = ml. 8,50 / D \text{ confini} = ml. 8,00 / D \text{ fabbricati} = ml. 16,00$

Le distanze sono derogabili previo consenso scritto dei confinanti.

DESTINAZIONI D'USO

Gruppi di funzioni	
Difesa del suolo	Manutenzione e riassetto idrogeologico
Agro-silvo- pastorali	Attività agricole generiche senza insediamento
	Attività agricole generiche con manufatti tecnici o di servizio
	Attività forestale senza insediamento
	Attività di trasformazione e commercializzazione prodotto agro-zootecnici - Ricettività agrituristica -
	Impiantistica al servizio delle attività silvo-agro-pastorali
Accessi.-trasporti	Infrastruttura per la mobilità locale
Economico-produttive	Artigianato di produzione e/o servizi - Esercizi di vicinato e medie strutture di vendita (Art. 5bis)
Urbane (Insediative)	residenza

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

1. E' ammesso l'asservimento di appezzamenti di terreni non contigui ma ricompresi in un raggio massimo di mt. 500 dal baricentro della nuova costruzione;
2. Ai fini dell'attuazione del presidio sul territorio già di uso agricolo, è sempre consentita la realizzazione di un manufatto agricolo, che costituisca pertinenza del fondo stesso, del tipo ricovero attrezzi e simili, atto ad una migliore fruizione ed utilizzazione del territorio, se di volume geometrico inferiore od uguale a mc. 90 su appezzamenti di terreni che abbiano una superficie territoriale minima di mq 2000, senza che questo

costituisca asservimento; per tali manufatti dovrà essere curata la scelta dei materiali da costruzione che consentano un corretto inserimento ambientale.

3. Dovranno avere altezza media interna inferiore a ml. 2,70 e altezza massima interna al colmo di ml. 3,50.
4. Sino alla superficie lorda coperta di mq. 20 saranno a titolo gratuito e assentibili con denuncia di inizio attività per maggiori superfici coperte saranno soggetti al rilascio di permesso di costruire oneroso sulla parte eccedente i 20 metri quadri.
5. Ai fini di incentivare il recupero degli edifici esistenti, è consentita sia la ristrutturazione che la ricostruzione con la possibilità di una quota maggiore d'incremento del 5% del volume originario recuperato;
6. Ai fini della flessibilità di tipo parametrico ed incentivante nel caso di ristrutturazioni o nuove costruzioni che utilizzano tecnologie appropriate bioclimatiche o energetico-efficienti, con prodotti eco compatibili, dimostrato da opportune certificazioni, è ammesso un bonus volumetrico del 5 % ed un bonus dell'altezza pari al 10%, in aumento ai parametri concessi.
7. Sono sempre consentiti gli interventi necessari al mantenimento ed al recupero delle colture agrarie o della fruizione del territorio;
8. Gli interventi di nuova edificazione residenziale sono subordinati alla stipula di atto convenzionale da parte del proprietario con l' amministrazione comunale volto a garantire nell'area il legame tra l'intervento e il fondo mediante l'esercizio dell'attività agricola.

**Art. 13 - Z.EPp - ZONA DI PRESIDIO -  
ambiti in riqualificazione,**

aree prevalentemente agricole, ma attualmente in abbandono, in ambiti insediati.

TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO/URBANISTICO

MANUTENZIONE STRAORDINARIA	<b>SI</b>
RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	<b>SI</b>
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	<b>SI</b>
NUOVE EDIFICAZIONI	<b>SI</b> ①
RICOSTRUZIONI	<b>SI</b>
INCREMENTI VOLUMETRICI per adeguamento alle norme igieniche e o funzionali	<b>SI*</b>
Intervento subordinato ad adeguata sistemazione delle superfetazioni esistenti.	<b>NO</b>

① nel rispetto dei seguenti parametri:

$if = 0,015 / h \text{ max} = \text{ml. } 6,50 / D \text{ confini} = \text{ml. } 10,00 / D \text{ fabbricati} = \text{ml. } 20,00$

\* una sola volta per ogni edificio e nella misura del 20%

DESTINAZIONI D'USO

Gruppi di funzioni	
Difesa del suolo	Manutenzione e riassetto idrogeologico
Fruiz. Attiva territ.	Attività sportive in ambiente naturale senza insediamento
Agro-silvo- pastorali	Attività agricole generiche senza insediamento
	Attività agricole generiche con manufatti tecnici o di servizio

	Attività di allevamento nell'ambiente naturale
	Impiantistica al servizio delle attività silvo-agro-pastorali
Distribuzione	Esercizi commerciali di vicinato e medie strutture di vendita alimentari e non (Art. 5bis)
Servizi territoriali	Servizi delle Amministrazioni statale, provinciale, comunale
Urbane	Residenza

### DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

1. E' ammesso l'asservimento di appezzamenti di terreni non contigui, a condizione che gli stessi siano compresi in una fascia non superiore a mt. 500 dal perimetro del baricentro della nuova costruzione.
2. È sempre consentita la realizzazione di un manufatto ad uso magazzino con finalità di presidio, del tipo ricovero attrezzi e simili se di volume geometrico inferiore od uguale a mc. 90 su appezzamenti di terreni che abbiano una superficie territoriale minima di mq 2000, senza che questo costituisca asservimento; per tali manufatti dovrà essere curata la scelta dei materiali da costruzione che consentano un corretto inserimento ambientale.
3. Dovranno avere altezza media interna inferiore a ml. 2,70 e altezza massima interna al colmo di ml. 3,50.
4. Sino alla superficie lorda coperta di mq. 20 saranno a titolo gratuito e assentibili con denuncia di inizio attività per maggiori superfici coperte saranno soggetti al rilascio di permesso di costruire oneroso sulla parte eccedente i 20 metri quadri.
5. E' consentito l'incremento volumetrico pari al 20% per adeguamento igienico, tecnologico o funzionale una sola volta per ogni edificio;
6. Ai fini della flessibilità di tipo parametrico ed incentivante nel caso di ristrutturazioni o nuove costruzioni che utilizzano tecnologie appropriate bioclimatiche o energetico-efficienti, con prodotti eco compatibili, dimostrato da opportune certificazioni, è ammesso un bonus volumetrico del 10 % ed un bonus dell'altezza pari al 10%, in aumento ai parametri concessi.
7. Gli interventi di nuova edificazione residenziale sono subordinati alla stipula di atto convenzionale da parte del proprietario con l' amministrazione comunale volto a garantire nell'area il legame tra l'intervento e il fondo mediante l'attività di presidio.
8. I terreni della zona ZEPp di Molino di Penola ricadenti nelle Aree di frana sono asservibili per le nuove edificazioni consentite dalla disciplina urbanistica della relativa zona omogenea da localizzarsi al di fuori delle perimetrazioni indicate per le Aree stesse nell'ambito della medesima zona omogenea nel rispetto delle modalità di asservimento prescritte dalla relativa disciplina urbanistica.

**Art. 14 - ZONA AGRICOLA DI TUTELA PAESISTICA - Z.ET**  
aree pertinenti agli insediamenti di tipo nuclei e centri storici  
in ambiti di conservazione,

esse rappresentano una fascia di pertinenza al sistema insediativo

### TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO/URBANISTICO

MANUTENZIONE STRAORDINARIA	<b>SI</b>
RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	<b>SI</b>
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	<b>SI</b>
NUOVE EDIFICAZIONI	<b>NO ①</b>
RICOSTRUZIONI	<b>SI</b>
INCREMENTI VOLUMETRICI	<b>SI*</b>

per adeguamento alle norme igieniche e o funzionali	
Intervento subordinato ad adeguata sistemazione delle superfetazioni esistenti.	<b>SI</b>

\* pari al 20% una sola volta per ogni edificio

Ⓛ fatti salvi i manufatti agricoli e di servizio.

*if = 0,03 utilizzabile solo per il trasferimento di indice come riportato al punto 2. della successiva "disciplina degli interventi"*

#### DESTINAZIONI D'USO

Gruppi di funzioni	
Fruiz. attiva territ.	Presidio escursionistico
Agro-silvo-pastorali	Ricettività agrituristica
	Attività agricole generiche senza insediamento
Turistiche	Strutture culturali- ludiche - ricreative
Urbane (Insediative)	Residenza

#### DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

1. E' ammesso l'utilizzo del trasferimento di indice dalle zona Z ET alla zona Z Epr attraverso l'asservimento di terreni ricompresi in un raggio massimo di mt. 500 dal baricentro della nuova costruzione;
2. È sempre consentita la realizzazione di un manufatto agricolo, che costituisca pertinenza del fondo stesso, del tipo ricovero attrezzi e simili, se di volume geometrico inferiore od uguale a mc. 50 su appezzamenti di terreni che abbiano una superficie territoriale minima di mq 2000, senza che questo costituisca asservimento; per tali manufatti dovrà essere curata la scelta dei materiali da costruzione che consentano un corretto inserimento ambientale, saranno a titolo gratuito e assentibili con denuncia di inizio attività e dovranno avere altezza media interna inferiore a ml. 2,70 e altezza massima interna al colmo di ml. 3,50.
3. Sono sempre consentiti gli interventi necessari al mantenimento ed al recupero delle colture agrarie o della fruizione del territorio;
4. Ai fini della flessibilità di tipo parametrico ed incentivante nel caso di ristrutturazioni o nuove costruzioni che utilizzano tecnologie appropriate bioclimatiche o energetico-efficienti, con prodotti eco compatibili, dimostrato da opportune certificazioni, è ammesso un bonus volumetrico del 5 %.

#### **Art. 15 - Z.EAB- ZONA AGRICOLA BOSCHIVA**

Ambiti di conservazione in territorio non insediabile,  
la disciplina paesistica individua queste aree in aree non insediate  
sono utilizzate a fini agricoli (prato e pascolo) in sottoutilizzo od abbandono

#### TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO/URBANISTICO

MANUTENZIONE STRAORDINARIA	<b>SI</b>
RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	<b>SI</b>
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	<b>SI</b>
NUOVE EDIFICAZIONI	<b>NO</b>
RICOSTRUZIONI	<b>SI</b>
INCREMENTI VOLUMETRICI	<b>SI*</b>

per adeguamento alle norme igieniche e o funzionali	
Intervento subordinato ad adeguata sistemazione delle superfetazioni esistenti.	<b>NO</b>

#### DESTINAZIONI D'USO

Gruppi di funzioni	
Difesa del suolo	Manutenzione e riassetto idrogeologico
	Presidio pubblico dell'ambiente naturale
Fruizione attiva del territorio	Presidio escursionistico
	Attività sportive in ambiente naturale senza insediamenti
Agro-silvo- pastorali	Attività agricole generiche senza insediamento
	Attività agricole gen. con manufatti tecnici o di servizio
	Attività di allevamento stanziale e custodia
	Ricettività agrituristica
	Accessibilità carrabile a transito limitato di servizio all'attiv.agricola
	Impiantistica al servizio delle attività silvo-agro-pastorale
Servizi territoriali	Parchi urbani naturali
Turistiche in amb.nat.le	Attività didattico culturali per conoscenza ambiente naturale
Urbane (Insediative)	Residenza

#### DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

1. Gli incrementi volumetrici sono consentiti una sola volta su ogni edificio e purchè entro la quota del 20% per adeguamento igienico o funzionale;
2. Finalizzato ad una migliore gestione ed organizzazione del territorio, è sempre consentita la realizzazione di un manufatto ad uso agricolo o magazzino, che costituisca pertinenza del fondo stesso, se di volume inferiore od uguale a mc. 90 su appezzamenti di terreni che abbiano una superficie territoriale minima a mq 4000, senza che questo costituisca asservimento; per tali manufatti dovrà essere curata la scelta dei materiali da costruzione che consentano un corretto inserimento ambientale.
3. Dovranno avere altezza media interna inferiore a ml. 2,70 e altezza massima interna al colmo di ml. 3,50.
4. Sino alla superficie lorda coperta di mq. 20 saranno a titolo gratuito e assentibili con denuncia di inizio attività per maggiori superfici coperte saranno soggetti al rilascio di permesso di costruire oneroso sulla parte eccedente i 20 metri quadri.

#### **Art. 16 - FAG- FAGGETA AD ALTO FUSTO -**

ambiti in territorio non insediato connotazione da faggeta ad alto fusto  
in ambiti di conservazione

Area caratterizzata da gruppi di Faggi ad alto fusto localizzata nei pressi dei crinali tra il M. Antola e M.Buio, in ambiti di conservazione.

#### TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO/URBANISTICO

MANUTENZIONE STRAORDINARIA	<b>SI</b>
RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	<b>SI</b>
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	<b>NO</b>

**COMUNE DI VALBREVENNA**  
PIANO URBANISTICO COMUNALE - NORME DI CONFORMITA'

RICOSTRUZIONI	<b>NO</b>
INCREMENTI VOLUMETRICI per adeguamento alle norme igieniche e o funzionali	<b>NO</b>

DESTINAZIONI D'USO

Gruppi di funzioni	
Difesa del suolo	Manutenzione e riassetto idrogeologico
Protezione civile	Accessibilità carrabile a transito limitato
	Presidio attrezzato
Fruizione attiva del territorio	Presidio escursionistico
	Attività sportive in ambiente naturale senza insediamenti
Agro-silvo- pastorali	Attività forestale senza insediamento
	Acces.carrabile a transito limitato di servizio all'attiv. Agricola
Servizi territoriali	Parchi urbani naturali

1. Le indicazioni sono quelle tese a mantenere una copertura vegetale stabile, gli interventi consistono nell'eliminazione della vegetazione infestante che tende a soffocare lo sviluppo e l'affermazione.

**Art. 17 - Z.N - ZONA NATURALE**

ambiti in territorio non insediato a connotazione naturale  
in ambiti di conservazione

TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO/URBANISTICO

MANUTENZIONE STRAORDINARIA	<b>SI</b>
RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	<b>SI*</b>
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	<b>SI*</b>
RICOSTRUZIONI	<b>NO</b>
INCREMENTI VOLUMETRICI per adeguamento alle norme igieniche e o funzionali	<b>SI**</b>

\*Intervento subordinato alla presentazione di adeguato "Studio di inserimento ambientale" (Art. 6 della Normativa Paesistica)

\*\* E' consentito l'incremento volumetrico pari al 20% per adeguamento igienico, o funzionale una sola volta per ogni edificio.

DESTINAZIONI D'USO

Gruppi di funzioni	
Difesa del suolo	Manutenzione e riassetto idrogeologico
Protezione civile	Accessibilità carrabile a transito limitato
	Presidio attrezzato
Fruizione attiva del territorio	Presidio escursionistico
	Attività sportive in ambiente naturale senza insediamenti
Agro-silvo- pastorali	Attività forestale senza insediamento
	Acces.carrabile a transito limitato di servizio all'attiv. Agricola
Servizi territoriali	Parchi urbani naturali

**Art. 18 - Z.DP - ZONA PRODUTTIVA ARTIGIANALE**

Zona omogenea a carattere produttivo artigianale, zone già destinate ad impianti artigianali esistenti, da ristrutturare od ampliare, in ambiti di riqualificazione.

TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO/URBANISTICO

MANUTENZIONE STRAORDINARIA	<b>SI</b>
RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	<b>SI</b>
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	<b>SI</b>
RICOSTRUZIONI	<b>SI</b>
NUOVE EDIFICAZIONI	<b>NO</b>
INCREMENTI VOLUMETRICI	<b>SI*</b>

\* per i primi mc 1000 nella misura del 20% ed una sola volta per ogni edificio.

DESTINAZIONI D'USO

Gruppi di funzioni	
Distribuzione di servizi di rete	Reti tecnologiche speciali e relativi impianti
	Reti tecnologiche ordinarie e relativi impianti
Distribuzione	Depositi per la distribuzione locale
	Esercizi commerciali
Economiche produttive	Artigianato di produzione e/o di servizi
Servizi territoriali	Servizi delle Amministrazioni statale, provinciale, comunale
Urbane (Insediative)	Residenziali (limitate ad un alloggio per guardianaggio ad uso del titolare o personale dell'attività relativa)

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

1. Sono consentite anche costruzioni per usi direttamente connessi con l'attività principale quali uffici, punti vendita dei relativi prodotti e accessori, servizi di interesse collettivo al servizio dell'azienda e un'unità residenziale non eccedente 80 metri quadrati di superficie utile per ogni manufatto.
2. Le costruzioni e gli impianti connessi dovranno rispettare le norme di sicurezza e salubrità vigenti.
3. all'interno del lotto deve essere riservata a parcheggio un'area non inferiore al 10% della superficie coperta; di questa almeno 1/3 deve essere ubicata in posizione facilmente accessibile dalla strada.

**Z. DP1 – Località Prele**

- Recupero, risanamento ed eventuale ricostruzione degli edifici esistenti nel rispetto delle modalità della Normativa Paesistica in merito.
- L'altezza massima non può eccedere quella preesistente con uno scarto massimo del 10%.

**Z. DP2 – Località Villa Fontana**

- E' consentita la sola manutenzione straordinaria con recupero del volume esistente.
- Area inserita nel PRUSST Alta Valle Scrivia - C - attività economiche produttive

**Art. 19 – SERVIZI A RETE -**

Zona per servizi pubblici di cui al D.M. 1444/68 e successive modificazioni ed integrazioni, Queste aree si trovano in ambiti di Consolidamento e Riqualificazione

1. Le opere quali: reti idriche, fognarie, telefoniche, elettriche di distribuzione del gas e relative opere accessorie sono assentibili in ogni zona di Piano; devono però essere rispettate tutte le norme di sicurezza relative all'impianto;
2. Nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - altezza massima consentita dei fabbricati non dovrà superare quella massima utilizzata di norma nei fabbricati della tipologia da mettere in opera nella zona di localizzazione;
  - tutti i nuovi fabbricati dovranno rispettare le indicazioni tipologiche per i materiali di cui alla normativa paesistica per le nuove costruzioni;

### **Art 20 - V - VERDE ATREZZATO GIOCO - SPORT**

#### **Verde pubblico attrezzato gioco – sport**

di cui al D.M. 1444/68 e successive modificazioni ed integrazioni

1. In queste aree sono compatibili tutte le destinazioni d'uso a carattere sportivo e ricreativo, possono anche essere comprese funzioni commerciali e direzionali a supporto delle destinazioni principali quali verde pubblico, impianti e strutture di interesse pubblico quali ristorazione e ricettivo;
2. per i fabbricati esistenti è consentita la Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
3. La nuova edificazione è consentita qualora nel rispetto dei parametri funzionali e nel corretto inserimento paesistico ambientale;
4. parametri urbanistici:  $if = 0,5$  comunque valutato secondo norme CONI /  $H \max = 6,50$  /  $D \text{ confini} = \text{mt. } 5$  /  $D. \text{ Fabbricati} = \text{mt. } 10$
5. tutti i nuovi fabbricati dovranno rispettare le indicazioni tipologiche dei materiali di cui alla normativa paesistica per le nuove costruzioni;

### **Art 21 - S/C - INTERESSE COMUNE**

**Interesse Comune o Istruzione di cui al D.M. 1444/68 e successive modificazioni ed integrazioni.**

1. In queste aree sono compatibili tutte le destinazioni d'uso a carattere pubblico e di interesse collettivo, anche di tipo depositi, magazzini, officine o depositi per l'assistenza di mezzi pubblici, commercializzazione di prodotti di interesse pubblico come consorzi agrari; ovvero tutte le destinazioni d'uso attinenti all'istruzione di ogni ordine e grado, alla ricerca scientifica e tecnologica;
2. per i fabbricati esistenti è consentita la Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, per gli interventi di nuova costruzione ed ampliamento devono essere rispettati i parametri funzionali alla destinazione d'uso dell'area;
3. parametri urbanistici:  $if = 0,5$  /  $H \max = 8,50$  /  $D \text{ confini} = \text{mt. } 10$  /  $D. \text{ Fabbricati} = \text{mt. } 10$

### **Art 22 - P- PARCHEGGI**

**Parcheggi di cui al D.M. 1444/68 e successive modificazioni ed integrazioni**

1. In queste aree sono compatibili tutte le destinazioni d'uso di parcheggio a raso oppure interrati per le quali dovranno comunque essere rispettate tutte le norme ambientali e paesistiche e la legislazione vigente in materia;
2. devono essere collocati in modo da non creare impatto sul territorio ma tali da essere facilmente fruibili.
3. deve essere curata la scelta dei materiali, che devono essere di tipologia locale compatibilmente con le prescrizioni del Nuovo Codice della Strada e della Sicurezza.

**Art 23 - AC - ATTREZZATURE CIMITERIALI**

Sono i cimiteri attualmente esistenti, e le strutture cimiteriali.

1. Per i cimiteri e gli ambiti cimiteriali devono essere rispettate tutte le normative nazionali e regionali vigenti (RD 1265 del 27/7/34 / DPR 285 del 10/9/90 / L.R. 21 del 5/4/95 e successive modificazioni ed integrazioni).
2. In tali ambiti sono sempre vietate le nuove costruzioni fatta eccezione per i manufatti complementari alla funzione cimiteriale.

**Art. 24 - STRADE**

**Infrastrutture per la viabilità**

1. La classificazione delle strade è quella adottata dal Nuovo Codice della Strada approvato con D.Lgs. n. 285/92, dal relativo Regolamento e successive modificazioni ed integrazioni;
2. Le caratteristiche tecniche e funzionali delle strade devono rispondere alle "Norme sulle caratteristiche geometriche delle strade extraurbane" del C.N.R. del 26/4/1978, e successive modificazioni ed integrazioni; ed alla normativa UNI-CNR;
3. Sono ammesse deroghe alle norme sopra elencate, di approvazione dei competenti organi Comunali, per adeguamento a prescrizioni o necessità ambientali o paesistiche, per insuperabili o comprovate difficoltà operative oppure per interventi su infrastrutture preesistenti, per le quali non sia realizzabile l'adeguamento integrale alle norme oppure nel caso di interventi edilizi che derivano da una progettazione unitaria che preveda un'organica aggregazione delle parti edificate;
4. Nel caso di interventi devono comunque essere rispettate le norme paesistiche al riguardo, sono ammessi tutti gli interventi di comprovato miglioramento della viabilità esistente ed ai relativi servizi funzionali (es: illuminazione e segnaletica)
5. E' sempre consentita la realizzazione di aree di sosta e nuovi tratti di viabilità in relazione alla sicurezza del traffico.

**Art. 25- ITINERARI STORICI-ESCURSIONISTICI**

1. Lungo i percorsi storici come individuati nella disciplina paesistica devono essere rispettate le relative Norme Paesistiche, deve essere mantenuto l'uso pedonale, con esclusione del traffico veicolare.

**Art. 26- AREA PARCO DEL MONTE ANTOLA**

Comprendente quella parte di territorio Comunale individuato dalla L.R. n.52/89, e successivamente normato dalla L.R. n. 12/95

1. Tutti gli interventi ricompresi nell'area Parco dell'Antola devono seguire le indicazioni di legge relative per quanto vigenti.

**Art. 27 - MANUFATTI EMERGENTI A VALENZA STORICA**

Emergenze puntuali di manufatti a carattere storico-architettonico

1. In tali edifici o manufatti complessi sono consentiti tutti quegli interventi atti al mantenimento della destinazione in atto: restauro e risanamento conservativo. Sono altresì consentite le destinazioni di zona e, in ogni caso, l'uso abitativo;
2. Ogni intervento che modifichi anche solo in parte gli aspetti che connotano l'emergenza, deve essere preventivamente sottoposto all'approvazione di uno Studio Organico d'Insieme (SOI) di cui alla normativa del PTCP Regionale di livello locale.

**COMUNE DI VALBREVENNA**  
PIANO URBANISTICO COMUNALE - NORME DI CONFORMITA'

---

---

3. per tali manufatti devono essere rispettate le norme della disciplina paesistica relative, i manufatti emergenti individuati nella cartografia di Piano sono:

n.	LOCALIZZAZIONE	TIPO MANUFATTI
1	S.Andrea di Caserza	resti di Chiesa e Monastero
2	Nenno	Torre Bibiaia
3		Passo dell'Incisa
4	S.M. Madonna dell'acqua	Santuario
5	La Ca	Tombe Liguri
6	Santa Croce	Antica Mulattiera
7	Casareggio	Chiesetta rurale
8	Casareggio	Antico Mulino in disuso
9	Senarega	Ponte storico
10	Senarega	Castello Medioevale
11	Mareta	Cappella
12	Pareto	Antico Mulino in disuso
13	Loc. Chiappa	Casoni di Lomà
14	Loc. Porcile	Antico mulino
15	Maglie	Antica fornace
16	Costagrande	Antichi seccatoi

**Art. 28- IMPIANTI EOLICI**

1. In considerazione della Delibera della Giunta Regionale n. 19 del 16 giugno 2008, i siti idonei all'installazione di impianti eolici saranno individuati nel Piano, in conformità alla stessa, con variante specificativa ex art. 44 della L. R. 36/1997.

**Art. 29 – AREE DI DISSESTO**

1. Nelle aree ricadenti in zona di frana o zona esondabile vige la normativa prevista dal Piano di Assetto Idrogeologico del Fiume Po così come ripresa dalla normativa geologica del P.U.C.

N  
o  
r  
m  
e  
P  
a  
s  
s  
i  
s  
t  
i  
c  
h  
e

**Titolo I**  
**DISPOSIZIONI GENERALI**

**ARTICOLO 1 - Campo di applicazione della disciplina paesistica -**

La presente "disciplina paesistica di livello puntuale" si applica a tutto il territorio Comunale, e consiste nelle presenti norme formanti parte integrante delle norme di conformità del Piano Urbanistico Comunale.

**ARTICOLO 2 - Elaborati della disciplina paesistica -**

La disciplina paesistica è costituita dai seguenti elaborati che formano parte integrante il PUC:

*Analisi propedeutiche:*

- tav. 1 "Analisi dei percorsi storici, mobilità" scala 1:25.000
- tav. 2 "Analisi della mobilità e stanzialità" scala 1:25.000
- tav. 3 "Analisi dell'uso del suolo" scala 1:25.000
- tav. 4 "Individuazione degli Organismi Territoriali Elementari" scala 1:25.000
- tav. 5 " Gli O.T.E. in rapporto con il P.T.C.P" scala 1:25.000
- tav.6 "Altimetria" scala 1.25000
- tav.7 Esposizione" scala 1:25.000
- tav.8 "Fasce Morfologiche" scala 1:25.000
- tav.9 "Analisi dell'accessibilità e viabilità attuale" scala 1.25.000
- "Schede tipologiche" degli elementi che compongono gli O.T.E, e degli elementi connotanti gli insediamenti ed i tessuti edilizi.
- Relazione generale (Capitolo I e altri della descrizione Fondativa)

*progetto:*

- Tavole dalla 1 alla 6 analisi " Assetto geomorfologico" scala 1:5000
- Tavole dalla 1 alla 6 analisi "Assetto Vegetazionale" scala 1:5000 e Relazione generale sull'assetto vegetazionale
- Tavola di sintesi in scala 1:10.000 analisi "Assetto insediativo con Zonizzazione paesistica-ambientale"

**ARTICOLO 3 - Assetto geomorfologico -**

Il presente documento è corredato da una analisi puntuale dell'assetto geomorfologico che introduce quattro classi a vulnerabilità geomorfologica differenziata in base alle quali orientare la progettazione edilizia.

La normativa annessa alla zonizzazione geologica espone, per ogni categoria di vulnerabilità prescrizioni geognostiche e criteri guida per le indagini geologiche da eseguirsi contestualmente alle richieste relative di autorizzazioni edilizie.

**ARTICOLO 4 - Assetto vegetazionale -**

La presente disciplina è corredata da una analisi puntuale dell'assetto vegetazionale; per quanto riguarda i Boschi si applica il consolidamento, e per la Prateria il mantenimento, la normativa annessa alle analisi puntuali dell'assetto Vegetazionale descrive i metodi di intervento specifici alla situazione in atto nella Valle.

**ARTICOLO 5 - Natura ed effetti della disciplina paesistica di livello puntuale -**

Le previsioni della presente disciplina paesistica di livello puntuale costituiscono indicazioni del Piano Urbanistico Comunale (ex lege L.R.36/97); e conformemente a

quanto previsto nell'Art. 28 della citata Legge in merito agli ambiti di conservazione e riqualificazione.

#### ARTICOLO 6 - Studio d'inserimento ambientale -

Nel caso di interventi per cui la presente normativa lo richieda o nei casi per cui viene richiesta autorizzazione in deroga alla presente normativa si richiede la presentazione di adeguato "Studio di inserimento ambientale" è necessario dimostrare la congruità dell'intervento con i caratteri tipologici locali così come individuati dalle allegate "Schede tipologiche" in riferimento all'insediamento in questione, e le schede di sintesi degli schemi tipologici, allegate di seguito.

Tali elaborati costituiscono documentazione obbligatoria integrativa da approvarsi contestualmente agli elaborati prescritti dalla Legislazione vigente in materia.

In particolare devono essere redatti i seguenti elaborati:

a) "Relazione di compatibilità paesistico-ambientale", che affronti i seguenti temi:

- descrizione analitica dell'intervento e delle tipologie utilizzate (dimensionali e costruttive);
- compatibilità delle scelte progettuali con le tipologie esistenti, così come individuate dalle allegate "Schede tipologiche" in riferimento all'insediamento ed all'ambito omogeneo specifico al quale l'area d'intervento appartiene.
- descrizione dettagliata dei materiali e delle finiture ( solo zone A)

b) " Stralci cartografici":

- stralcio della Carta Tecnica Regionale 1:5000, con evidenziazione dell'area di intervento rispetto i centri abitati;
- estratto cartografico della tavola della "Zonizzazione paesistica" dalla disciplina paesistica di Livello Puntuale

c) "Elaborati grafici":

- planimetria in scala 1:200 (per lo stato attuale, stato di progetto e stato di confronto) per una porzione di territorio che comprenda manufatti e/o terreno nell'intorno immediato, che possa dare una lettura più completa dell'ambito in cui l'intervento si inserisce, tale planimetria deve riportare le seguenti informazioni:
  - quote del terreno;
  - sistemazioni esterne;
  - manufatti insistenti nell'ambito considerato;
  - assetto della vegetazione esistente.

d) "Documentazione fotografica" riportante:

- planimetria con i punti di ripresa fotografica;
- visuali dell'ambito in cui si inserisce l'intervento;
- panoramica dell'area con esatta indicazione dell'intervento.

#### ARTICOLO 7 - Rispetto dei caratteri tipologici locali -

Costituiscono parte integrante ed essenziale delle presenti norme, aventi carattere di direttiva, le schede di analisi tipologiche relative alle singole zone omogenee.

Deve essere dimostrata la congruità dell'intervento alle caratteristiche tipologiche come riportate nelle allegate tabelle delle "Tipologie Esistenti", ove richiesto.

Tali schede costituiranno elemento di valutazione dei progetti d'intervento. In ogni caso il soggetto attuatore l'intervento potrà presentare una scheda dell'analisi tipologica esistente più aggiornata e dettagliata, per giustificare diverse scelte progettuali presentate.

**Titolo II**  
**VINCOLI ED AMBITI PARTICOLARI**

**ARTICOLO 8- Caratteristiche Geomorfologiche e relative fasce di rispetto -**

Gli ambiti con aspetti geomorfologici rilevanti (affioramenti rocciosi, etc.), ed anche aspetti prevalentemente morfologici (alvei torrentizi, crinali principali, valichi, etc) sono oggetto di salvaguardia.

Oltre a quelle previste dalla normativa vigente in materia idrogeologica, la presente normativa introduce ulteriori fasce di rispetto, necessarie a preservare elementi paesistici, singoli o a sistemi, di particolare pregio sia morfologico che geologico; questi elementi sono chiaramente individuati sulla cartografia.

Essi sono:

- crinale principale = fascia a m. 30 ad ogni lato rispetto l'asse del crinale;
- valichi = fascia di m. 30 attorno al valico.

All'interno di tali ambiti qualsiasi intervento di nuova edificazione è soggetto ad uno "Studio di inserimento ambientale" con particolare attenzione all'aspetto paesistico-ambientale del manufatto che si va ad inserire, nella forma del SOI.

**ARTICOLO 9 - Emergenze storiche puntuali e rurali -**

La carta della "Zonizzazione" individua i manufatti da assoggettare a particolare tutela, essi sono evidenziati da un cerchio di colore rosso numerato al quale numero corrisponde l'esatta denominazione del manufatto emergente soggetto a vincolo; sono da considerare parte integrante dei manufatti le aree e gli spazi aperti (giardini, sagrati, etc....) di pertinenza degli stessi.

Vanno mantenute e/o ripristinate le condizioni per l'identificazione visuale dei manufatti e per una corretta lettura percettiva dei loro rapporti con il contesto. Inoltre si deve considerare uno spazio di rispetto, in relazione al singolo manufatto tutelato, coincidente ad un intorno di raggio uguale a (*m* 50) , formato sia da spazi aperti compresi gli edifici prospicienti che tessuto urbano.

In tali ambiti, tutti gli interventi di nuova edificazione e quelli che modificano anche solo in parte l'ambiente circostante, sono oggetto di uno "Studio paesistico-ambientale d'insieme" nella forma del SOI.

**ARTICOLO 10 - Percorsi di interesse storico-ambientale -**

La carta della "Zonizzazione del PUC" individua sistemi di percorrenze di particolare valore storico-ambientale, ai quali sono connessi manufatti storici che caratterizzano il territorio. Detti percorsi sono, nella cartografia relativa, segnati a tratteggio rosso e sono: percorsi di crinale, percorsi di mezzacosta che collegano più insediamenti rurali il percorso di fondovalle; le emergenze storiche connesse ai percorsi sono evidenziate da un cerchio che le circonda e per lo più sono antichi mulini, cappelle, antichi ponti.

1.1. deve essere mantenuto l'uso pedonale di questi, con esclusione del traffico veicolare di servizio e soccorso;

1.2. mantenimento delle caratteristiche dimensionali, formali e dei rapporti con l'edificato, con i manufatti emergenti e con il paesaggio circostante;

1.3. devono essere mantenute le visuali libere ed i punti panoramici;

1.4. la pavimentazione storica non può essere occultata e deve essere ripristinata come originariamente (acciottolato), è in ogni caso vietato l'uso dell'asfalto, cemento ed autobloccanti;

1.5. i muri di recinzione dei giardini lungo questi percorsi vanno mantenuti o ripristinati come erano in origine.

Questo tipo di emergenze, percorsi e manufatti, costituiscono un sistema di collegamenti ed un sistema di insediamenti che testimoniano la vocazione antica del paesaggio agrario da conservare e recuperare.

Per valorizzare e tutelare detti sistemi e per conservare le relazioni che esistono fra gli elementi che li compongono (fascia morfologica, tipo di emergenza ed uso del territorio), si individua una fascia di rispetto di (m 20), ai lati del percorso.

Un programma di riqualificazione deve affrontare lo studio di sistemazione degli eventuali impianti a rete e degli elementi accessori.

All'interno di tali fasce sono ammessi :

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sistemazione del manto vegetale senza movimenti di terra che alterino la morfologia del luogo, finalizzato alla valorizzazione del sito;
- realizzazione di nuovi manufatti subordinata alla redazione di uno "Studio paesistico-ambientale d'assieme" nella forma del SOI, che approfondisca i seguenti argomenti:
  - dimensionale, in quanto il nuovo manufatto non deve sminuire l'importanza dell'emergenza;

### **Titolo III** **NORME GENERALI -AMBITI INSEDIATI-**

#### **ARTICOLO 11 - Definizione delle zone omogenee -**

Tutto il territorio Comunale è stato suddiviso in zone omogenee, indicate nella cartografia paesistica e così denominate:

A) Tessuto storico qualificato – nucleo antico: tessuto che si è sviluppato anticamente come risultato di un processo tipologico ed aggregativo ben definito, individuato in un particolare momento temporale ed in un luogo specifico; caratterizzato da più elementi che ne connotano la storicità; nella zonizzazione del PUC tali ambiti sono stati individuati quali "centri storici".

B) Tessuto rurale con valore storico: tessuto strettamente connesso con il tipo edilizio di dimora contadina che nel corso del tempo si è trasformata ed evoluta assumendo un ruolo non solo "agricolo" ma anche storico. nella zonizzazione del PUC tali ambiti sono stati individuati quali "nuclei rurali".

C) Tessuto rurale a valenza paesistico-ambientale: tessuto in cui gli elementi tipologici che lo connotano sono prevalentemente a carattere rurale-agricolo senza caratterizzazioni storiche temporali nella zonizzazione del PUC tali ambiti sono stati individuati quali "insediamenti rurali".

D) Tessuto di recente impianto: tessuto sviluppato recentemente senza rispondere a definiti schemi aggregativi e senza tenere conto dell'individualità dei luoghi nella zonizzazione del PUC tali ambiti sono stati individuati in linea di massima quali zone in "completamento".

- Area coltivata: comprende aree già ad uso agricolo-produttivo (coltivazioni ad orti, seminativo, uliveti, vigneti), attualmente in disuso o comunque in forte sottoutilizzo, collocate al contorno degli insediamenti sparsi e di alcuni nuclei, con assetto del suolo modificato (terrazzamenti, ciglioni, canali per irrigazione) al fine di migliorare la

condizione delle risorse locali, tali aree nel PUC sono individuate come "già agricole produttive di Presidio".

- Area agraria: aree che non hanno modificato sostanzialmente il loro assetto naturale ma che hanno comunque un uso agrario generico (prato-pascolo), che si trovano nella fascia attigua agli ambiti insediati e che attualmente sono in stato di abbandono; nella zonizzazione del PUC tali ambiti sono stati individuati quali zone "di presidio".
- Zona Filtro: aree attigue ai tessuti dei nuclei isolati che hanno valore storico-paesistico, tali aree presentano interesse dal punto di vista paesistico ambientale, in quanto fasce di rispetto dei nuclei. Tali aree hanno il ruolo di "filtrare" il contesto paesistico-ambientale naturale con gli ambiti insediati dei nuclei; in quanto esse si trovano tra insediamento e assetto naturale del territorio. Per questi aspetti le zone Filtro assumono un elevato grado di vulnerabilità paesistico-ambientale di gran lunga superiore a quello delle altre zone; nella zonizzazione del PUC tali ambiti sono stati individuati quali zone "agricole a tutela paesistica".
- Area Naturale: aree non antropizzate, connotate da un assetto vegetazionale naturale non modificato, nel PUC tali aree sono individuate come boschive / faggeta / naturale.
- Servizi: sono gli ambiti connotati da un uso a servizi pubblici di varia natura, nel PUC sono i servizi con usi specifici in base all'uso già assegnato o da assegnare.

#### ARTICOLO 12 - Tessuto storico qualificato -

1. In queste zone dovrà essere garantita la conservazione e riqualificazione dei caratteri tipologici locali così come individuati nelle allegate "Schede tipologiche" in riferimento all'insediamento in cui si interviene.

La disciplina generale per gli interventi sull'edificato esistente in queste zone è regolata dal seguente "Codice dei Materiali":

##### Interventi esterni:

##### 1.1. Murature:

1.1.1. le murature devono mantenere, ove possibile, le loro caratteristiche originarie;

1.1.2. le facciate o parti di esse realizzate originariamente in "pietra a vista" devono essere mantenute;

1.1.3. l'intonaco deve essere eseguito in arenino tradizionale, tinteggiato con colori compresi nel repertorio tradizionale locale. Sono proibiti intonaci o pitture plastiche con grane e corrugamenti tipo ducotone e tinteggiature sintetiche ed altri generi di pitture plastiche che non permettono la traspirazione del muro;

1.1.4. non sono consentiti rivestimenti anche parziali in materiali non di uso tradizionale quali, per esempio, ceramiche, granulati ed altri;

1.1.5. è vietato realizzare ex novo qualsiasi disegno che non riprenda quelli tipologici locali (come riquadrature, strisce, contorni alle finestre ed elementi decorativi in genere sulle facciate), mentre è consentito il ripristino di disegni esistenti, riprendendone fedelmente la configurazione originale, con l'impiego di colori naturali.

1.1.6. le colorazioni esterne, da concordarsi preventivamente con l'Ufficio Tecnico, devono essere compatibili con le caratteristiche dell'edificio e del contesto

##### 1.2. Scale esterne,:

1.2.1. è vietato sostituire qualsiasi manufatto con altro realizzato in materiale non locale. Sono invece ammessi i materiali della tradizione locale.

##### 1.3. Aperture:

1.3.1. non sono ammesse nuove aperture sui prospetti che alterino l'unitarietà del prospetto nel suo insieme, è consentita la riapertura di antiche finestrate delle quali emergano tracce; la modifica delle aperture esistenti deve essere effettuata esclusivamente nel caso di adeguamento alle norme igieniche;

1.3.2. i contorni delle aperture devono essere lasciati ad intonaco e le coperture dei davanzali devono essere in lastre di pietra locale.

#### 1.4. Serramenti esterni:

1.4.1. le porte di accesso agli atri ed alle scale delle abitazioni quando di riconosciuto valore storico, non possono essere sostituite. Esse devono essere recuperate oppure ricostruite sul modello delle esistenti, anche come dimensioni delle specchiature e modanature; la tinteggiatura eseguita a smalto in tinta verde scuro o marrone scuro; sono vietati i portoncini in alluminio anodizzato, in metallo ed in materiale plastico con o senza inserti di vetro;

1.4.2. le porte d'ingresso ai fondi ed ai magazzini sono soggette alle prescrizioni del paragrafo precedente; sono ammesse, nel caso in cui per ragioni esclusivamente funzionali non sia possibile rispettare le indicazioni di cui al paragrafo precedente, l'impiego di una struttura in lamierino di disegno schematico e tinteggiato a smalto verde scuro;

1.4.3. per i locali ad uso commerciale, sono ammesse porte in cristallo tipo "securit" o con struttura esigua in ferro o legno verniciato in verde o marrone scuro; è vietata qualsiasi tipo di chiusura già vietata nei paragrafi precedenti;

1.4.4. le chiusure delle finestre dovranno uniformarsi alle seguenti caratteristiche:

- telaio fisso alloggiato circa nella mezzera del muro, comunque in modo che le ante mobili vetrate non sporgano dal filo esterno del muro stesso quando sono in posizione di chiusura;

- le persiane devono essere di tipo tradizionale alla "genovese" in legno, tinteggiate in verde scuro; sono consentiti, quando viene riportata dalla scheda di riferimento della tipologia edilizia come tipo di serramento esistente, gli scuri esterni od interni in legno purchè conservino le caratteristiche locali;

- sono vietati i serramenti in alluminio anodizzato o in metallo di qualunque genere e tutte le persiane avvolgibili;

- sono altresì vietate le "veneziane" in plastica.

#### 1.5. Coperture:

1.5.1. è buona norma l'uso di lastre di pietra locale posate nella maniera tradizionale, è consentito l'uso di coppi tradizionali o di tegole alla marsigliese, sono proibite le coperture in ondolux, materiali plastici, eternit, tegole in cemento, lamiere e similari;

1.5.2. i comignoli devono essere possibilmente in muratura con copertura in pietra locale;

1.5.3. i tetti dovranno mantenere la pendenza originaria, o comunque tipica della zona, sono vietate le coperture piane.

1.5.4. Eventuali nove aperture a falda tipo lucernai sono consentiti solo se necessari ai fini igienici.

#### 1.6. Sistemazione degli impianti:

1.6.1. è consentita la realizzazione e l'adeguamento tecnologico degli impianti, delle canalizzazioni, delle linee elettriche e telefoniche. Nuove linee o canalizzazioni sono ammesse solo se interrato o sottotraccia in murature intonacate o debitamente inserite in murature in pietra faccia a vista;

1.6.2. la realizzazione o sostituzione di cabine elettriche e armadi per impianti telefonici deve garantire il contenimento delle dimensioni, la collocazione in posizioni non percepibili dai principali punti di vista o l'utilizzo di locali già esistenti;

1.6.3. tutti gli impianti devono essere progettati con caratteristiche di durabilità e sicurezza.

#### 1.7. pergolati:

1.7.1. i pergolati sono consentiti purchè di dimensioni e forme compatibili con gli edifici e comunque da realizzarsi con strutture in legno.

**1.8. Recinzioni :**

1.8.1. le recinzioni devono essere in rete metallica sottile. La parte muraria, se presente, deve essere piena, intonacata possibilmente finita con scossalina lapidea.

1.8.2. i muretti di contenimento devono essere realizzati in pietra a spacco o comunque rivestiti in pietra.

1.8.3. le inferriate in genere dovranno essere in tondino di ferro verniciato scuro, mentre le ringhiere dei balconi dovranno comunque avere forma semplice e non essere sporgenti rispetto al filo del balcone stesso;

**1.9. Rifacimenti interni:**

1.9.1. gli elementi strutturali quali travi in legno, volte non devono essere occultati arbitrariamente e neanche sostituiti con manufatti incongrui, se ne prescrive il recupero, ove possibile, con l'eliminazione degli elementi in contrasto e con la sostituzione dei rivestimenti incongrui;

1.9.2. per i portoncini caposcala vale la regolamentazione dettata per quelli esterni;

1.9.3. le pavimentazioni degli atri e vani scala devono essere realizzati in materiali tradizionali, è vietato l'uso di mattonelle, rivestimenti plastici, moquette;

1.9.4. le scale devono essere reintegrate in materiale originario nel caso in cui abbiano subito modifiche;

1.9.5. sono vietati rivestimenti di atri e vani scala a meno che non lo recassero in origine.

1.9.6. è ammesso il rifacimento dei solai in legno quando pericolanti o fatiscenti che non abbiano pregio architettonico, con materiali diversi da quelli esistenti.

**ARTICOLO 13 - Tessuto rurale con valore storico –**

Purché conformi agli indirizzi e alle disposizioni del presente piano, correttamente inseriti nel contesto paesistico-ambientale e conformi con la Normativa Ambientale, sono ammessi gli interventi sottoindicati:

1.1. Ogni intervento che incida in maniera determinante sulle caratteristiche tipologiche locali, modificandole anche solo in parte, deve essere subordinato alla presentazione di "Studio di inserimento ambientale" (vedi Art.6 della presente Normativa).

Gli interventi sugli edifici esistenti devono seguire le indicazioni di cui ai seguenti punti:

**2.1. Interventi sugli edifici esistenti:**

2.1.1. le murature esistenti esterne, se in pietra faccia a vista o ad intonaco rustico, devono essere conservate, se possibile, ed opportunamente trattate. Nel caso in cui siano state originariamente intonacate, ma attualmente, essendo fortemente deteriorate, risultano in pietra faccia a vista, è consentito il ripristino della situazione originaria mediante intonacatura così come descritta nel seguente punto;

2.1.2. gli intonaci esterni devono essere finiti in arenino di calce bianca, le tinteggiature nei colori tradizionali utilizzando materiali e tecniche adatti alla natura e consistenza del sottostante intonaco, non sono consentite tinte plastiche al quarzo e ogni altra pittura a base sintetica. Si deve riprendere, dove già esistente, l'eventuale disegno della facciata;

2.1.3. sono consentiti rivestimenti in pietra a giunti rinzaffati, nonchè le zoccolature in pietra locale di altezza  $\leq$  cm 60;

2.1.4. è consentito riaprire bucatore un tempo presenti di cui risultino tracce nella muratura, nonchè aprirne di nuove sui prospetti ciechi che abbiano dimensioni e fattezze analoghe a quelle già esistenti nell'edificio.

2.1.5. è permesso l'adeguamento dimensionale delle bucatore se finalizzato al rispetto delle norme igieniche dei locali interessati;

2.1.6. le coperture devono essere a falde, preferibilmente con rivestimento in pietra naturale, altrimenti in coppi o marsigliesi, gli sporti di gronda devono essere ridotti. Sono

vietate le coperture che conferiscono all'edificio un aspetto di precarietà (lamiera, ondolux);

2.1.7. gli infissi dovranno riprendere quelli di disegno tradizionale, come da Articolo 12 comma 4;

2.1.8. le porte di accesso agli atri ed alle scale delle abitazioni devono essere restaurate oppure ricostruite sul modello delle esistenti se possibile, altrimenti possono essere sostituite, tinteggiate a smalto verde scuro o marrone scuro;

2.1.9. le inferriate in genere dovranno essere in tondino di ferro verniciato scuro, mentre le ringhiere dei balconi dovranno comunque avere forma semplice e non essere sporgenti rispetto al filo del balcone stesso;

2.1.10. è ammessa la realizzazione di nuovi balconi solo se compatibili con le caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio nel contesto in cui si trova.

#### 2.2. Incrementi volumetrici:

2.2.1. Sono sempre vietati i corpi appesi;

2.2.2. sono vietati i corpi aggiunti a carattere precario o comunque con caratteristiche architettoniche diverse da quelle dell'edificio stesso (gronde, materiali di copertura, rapporto pieno/vuoto, finitura muri esterni, tipologia infissi, .....);

2.2.3. se l'edificio principale è caratterizzato da un disegno di facciata compiuto, l'ampliamento non potrà interessarlo;

2.2.4. sono consentiti aumenti volumetrici orizzontali solo se esistono già corpi di fabbrica aggiunti all'edificio su cui si interviene, questi vanno sommati alla nuova cubatura e coinvolti nel ridisegno dell'edificio; il progetto dovrà illustrare lo schema tipologico originario dell'edificio e dovrà dimostrare che l'ampliamento volumetrico non modifica la tipologia originaria;

2.2.5. se il sottotetto o parte di esso risulta utilizzabile, è permessa l'apertura di lucernai raso falda in misura non superiore al 4% della superficie di ogni falda.

#### 3.1. Impianti:

3.1.1. la realizzazione e l'adeguamento tecnologico degli impianti, delle canalizzazioni, delle linee elettriche e telefoniche. Nuove linee o canalizzazioni sono ammesse solo interrate o sottotraccia in murature intonacate o debitamente inserite in murature in pietra a facciavista.

#### 4.1 Manufatti di servizio

4.1.1 le coperture devono essere a falde inclinate, con rivestimento in laterizio o altro materiale rientrante nelle tipologie della zona e pendenza tipica locale.

4.1.2 gli sporti di gronda dovranno essere contenuti e comunque non superiori a cm 35 con gronde e pluviali in lamiera zincata o in rame;

4.1.3 potranno essere realizzati in muratura di mattoni, blocchi in cls o pietra finiti ad intonaco stollato, realizzati in pietra vista con paramento del tipo dei muri a secco o in legno verniciato con impregnante scuro, eventuali tinteggiature dovranno essere concordate con l'Ufficio Tecnico Comunale;

4.1.4 i serramenti dovranno essere in legno ed avere forma e dimensioni confacenti alla destinazione agricola e di servizio dei manufatti;

#### ARTICOLO 14 - Tessuto rurale a valenza paesistico-ambientale -

1.0.0. La disciplina generale per tutti gli interventi deve rispettare tutti i criteri di cui all'Articolo 13, delle presenti Norme Paesistiche.

#### 2.0. Viabilità:

2.0.1. è consentito aprire collegamenti alla rete stradale esistente per edifici privi di accessibilità carraia, quando la distanza in linea d'aria fra i due estremi non sia superiore a ml. 250, tali tracciati dovranno avere luce netta inferiore a ml. 3,00 comprese cunette, manufatti ed opere di sostegno di qualsiasi genere e fondo naturale, nel rispetto delle

prescrizioni relative alla "sistemazione delle aree libere da edifici" di cui al comma precedente.

### 3.1 Manufatti di servizio

3.1.1 le coperture devono essere a falde inclinate, con rivestimento in laterizio o altro materiale rientrante nelle tipologie della zona e pendenza tipica locale.

3.1.2 gli sporti di gronda dovranno essere contenuti e comunque non superiori a cm 35 con gronde e pluviali in lamiera zincata o in rame;

3.1.3 potranno essere realizzati in muratura di mattoni, blocchi in cls o pietra finiti ad intonaco strollato, realizzati in pietra vista con paramento del tipo dei muri a secco o in legno verniciato con impregnante scuro, eventuali tinteggiature dovranno essere concordate con l'Ufficio Tecnico Comunale;

3.1.4 i serramenti dovranno essere in legno ed avere forma e dimensioni confacenti alla destinazione agricola e di servizio dei manufatti;

### ARTICOLO 15 – Tessuto di recente impianto o di nuovo impianto -

1.0. Questo tipo di tessuto si è sviluppato in epoche successive ai nuclei e non ha alcuna relazione con le ricorrenze tipologiche di nuclei su cui grava; tutti gli interventi effettuati all'interno di queste zone devono rispettare le seguenti indicazioni:

1.1. Interventi sugli edifici esistenti devono seguire le indicazioni di cui al precedente Articolo 13.

1.2. Incrementi volumetrici dovranno essere rispettate le norme di cui al precedente Articolo 13, inoltre potranno essere ammessi i seguenti interventi:

1.2.1. è consentito anche l'ampliamento volumetrico orizzontale ingrandendo con la nuova cubatura il corpo edilizio principale, ed estendendo in modo unitario la sua copertura. Nel caso di coperture a padiglione è preferibile l'aggiunta di un corpo basso, con copertura a falde oppure piana e praticabile che rispetti le simmetrie ed il disegno dell'edificio;

1.2.2. se l'edificio è impostato su una fascia, si deve sfruttare tale dislivello per l'integrazione di nuovi volumi.

1.3. Nuove costruzioni:

1.3.1 le coperture devono essere a falde inclinate, con rivestimento in laterizio e pendenza tipica locale. Sono ammesse coperture piane nel caso di terrazzi praticabili nella misura massima del 30% circa del totale della copertura;

1.3.2 gli sporti di gronda dovranno essere contenuti e comunque non superiori a cm 35 con gronde e pluviali in lamiera zincata o in rame;

1.3.3 i muri devono essere finiti preferibilmente ad intonaco o in pietra locale con un paramento del tipo dei muri a secco;

1.3.4 nelle falde del tetto è permessa l'apertura di lucernai raso falda in misura non superiore al 5% della superficie della falda;

1.3.5 nel caso che i nuovi edifici siano prospicienti i percorsi storici, dovranno mantenere con essi rapporti tipologici consoni, evitando la creazione di "stacchi", in questo caso gli elaborati devono dimostrare il corretto inserimento del nuovo edificio nel contesto generale del percorso storico sia planimetricamente che volumetricamente.

1.3.6 è consentita la costruzione di box, anche interrati e in zone adiacenti alle strade esistenti; a condizione venga ripristinato l'originario assetto del terreno e la soletta di copertura venga realizzata in modo tale da permettere il suo successivo inerbimento, sono fatte salve diverse specifiche indicazioni di zona.

1.3.7 ogni intervento di nuova edificazione o di recupero dei volumi esistenti deve includere la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza;

1.4. Sistemazioni delle aree libere da edifici:

1.4.2. per il sostegno delle sistemazioni esterne saranno utilizzati, dove possibile, muri di contenimento la cui altezza dovrà uniformarsi a quella delle eventuali fasce esistenti nelle immediate vicinanze, in ogni caso non potranno superare i ml. 3 di altezza;

1.4.3. i muri di sostegno se non realizzati in pietra devono essere finiti in pietra faccia a vista, comunque devono riprendere nei materiali e nella disposizione dei conci quelle dei muri a secco tradizionali;

1.4.4. le defluenze naturali dovranno essere organizzate ed allontanate nel modo più conveniente;

1.4.5. le aree scoperte non utilizzate a percorsi, piazzali manovra e parcheggi devono essere sistemate a verde.

#### 1.5. Viabilità:

1.5.1. è consentito aprire collegamenti alla rete stradale esistente per edifici privi di accessibilità carraia, quando la distanza in linea d'aria fra i due estremi non sia superiore a ml. 250, tali tracciati dovranno avere luce netta inferiore a ml. 3,00 comprese cunette, manufatti ed opere di sostegno di qualsiasi genere e fondo naturale, nel rispetto delle prescrizioni relative alla "sistemazione delle aree libere da edifici" di cui al comma precedente.

#### 2.1 Manufatti di servizio

2.1.1 le coperture devono essere a falde inclinate, con rivestimento in laterizio o altro materiale rientrante nelle tipologie della zona e pendenza tipica locale.

2.1.2 gli sporti di gronda dovranno essere contenuti e comunque non superiori a cm 35 con gronde e pluviali in lamiera zincata o in rame;

2.1.3 potranno essere realizzati in muratura di mattoni, blocchi in cls o pietra finiti ad intonaco stollato, realizzati in pietra vista con paramento del tipo dei muri a secco o in legno verniciato con impregnante scuro, eventuali tinteggiature dovranno essere concordate con l'Ufficio Tecnico Comunale;

2.1.4 i serramenti dovranno essere in legno ed avere forma e dimensioni confacenti alla destinazione agricola e di servizio dei manufatti;

#### ARTICOLO 16 – Area industriale -

1.0. Sono aree che non incidono in maniera rilevante nel territorio comunale, si trovano per lo più nella parte bassa del fondovalle, di facile accessibilità.

1.1. i nuovi inserimenti per ospitare attività produttive, commerciali o turistico-ricettive, dovranno correlarsi in maniera organica con il tessuto insediativo circostante: sono vietate dimensioni e soluzioni formali che determinano rapporti fuori scala degli edifici in questione con quelli già esistenti al contorno.

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

1.3. le pareti verticali dovranno essere in muratura e regolarmente intonacate o costruite in blocchi prefabbricati del tipo faccia a vista.

1.4. tali edifici non dovranno entrare in contrasto con il paesaggio circostante per dimensioni ed uso di materiali, nel caso in cui le destinazioni d'uso rendessero necessario l'utilizzo di materiali e dimensioni non consone alla tipologia esistente si renderà necessaria la redazione di uno Studio Organico d'Insieme.

#### ARTICOLO 17 – Area coltivata -

- Generalmente sono quelle aree individuate dalla disciplina Paesistica aree coltivate ed aree agricole in ambiti insediati -

1.0. Sono zone presenti per lo più nella fascia di versante e di fondovalle.

1.1. Tutti gli interventi ammessi devono seguire le indicazioni di cui al precedente Art. 14;

#### 1.2. Recinzioni

1.2.1. sono ammesse recinzioni che non compromettono visuali del paesaggio di particolare pregio; lungo le crose le recinzioni dovranno riprendere i muri tradizionali. Sono comunque vietate le recinzioni in cemento a vista.

1.2.2. le recinzioni fondiari in muratura piena dovranno avere altezza massima di cm. 250; tale muratura può essere finita in intonaco ultimato in arenino alla genovese, oppure può essere lasciata a pietra a vista.

1.2.3. le recinzioni "aperte" dovranno essere costituite da rete metallica preferibilmente con annessa siepe arbustiva e, se necessario, da un basamento in muratura di altezza massima di cm. 20.

1.2.4. i muri di contenimento devono essere realizzati in pietra a spacco o comunque rivestiti in pietra a vista e comunque devono riprendere nei materiali e nella disposizione dei conci quelle dei muri a secco tradizionali la loro altezza massima fuori terra deve essere di ml. 2.50.

1.2.5. i muri di altezza superiore a mt. 2,50 dovranno essere realizzati con tecniche idonee a garantire la stabilità del versante.

### 1.3. Nuove costruzioni:

1.3.1 le nuove costruzioni dovranno rispettare tutte le indicazioni relative di cui al precedente articolo 15;

1.3.2 inoltre dovranno essere seguite le regole aggregative di cui alla seguente tabella "Tabella dei modelli aggregativi", ogni volta che nuove edificazioni o ristrutturazioni edilizie verranno eseguite in aderenza a corpi edilizi già esistenti;

### 1.4. Interventi ammissibili.

1.4.1. laddove è consentita la costruzione di piccoli manufatti ad uso agricolo (tettoie, pollai, ricovero per attrezzi e simili), devono essere soddisfatti i requisiti di pubblico decoro. La copertura dovrà essere unitaria, nella forma e nel tipo di materiali impiegati, con una o due falde inclinate, ed i prospetti dovranno essere analoghi su tutti i lati, per materiali impiegati, tipo di finitura e colorazione.

1.4.2. è consentito l'inserimento di manufatti speciali (silos, frantoi, etc.) le cui dimensioni vanno definite di volta in volta in base alle esigenze tecniche del manufatto stesso e nel rispetto dei parametri urbanistici.

### 1.5. Viabilità:

1.5.1 è consentito aprire nuove strade volte al recupero di singole situazioni di degrado e per soddisfare le esigenze delle attività agricole in genere o finalizzate ad una migliore fruizione collettiva delle aree interessate, alle condizioni dei punti seguenti;

1.5.2. per la realizzazione di nuove strade è necessario presentare un dettagliato SOI esteso all'intero tramite, con particolare riguardo all'andamento altimetrico dell'area e del suo manto vegetale;

1.5.3. il progetto dovrà fornire approfondite analisi sulla morfologia del terreno, le forma e la dimensione dei manufatti compresi quelli per la raccolta e lo smaltimento delle acque di superficie, e le opere necessarie per una corretta ricomposizione ambientale dei luoghi;

1.5.4. la sezione netta dei nuovi tratti viabili dovrà essere commisurata all'importanza del collegamento, e non potrà in ogni caso superare i ml. 6,00 oltre le sedi pedonali e le banchine;

1.5.5. si dovranno sempre predisporre le necessarie opere di tombinatura per il regolare deflusso delle acque in idoneo ricettore;

1.5.6. gli scavi ed i rilevati andranno obbligatoriamente risistemati con adeguate opere di contenimento del terreno, in particolare i muri di contenimento saranno muri a secco o in cemento con paramento in pietra locale, in qualsiasi caso la loro altezza non potrà superare ml. 3,00.

1.5.7. è permesso il collegamento alla rete stradale esistente per i volumi residenziali autorizzati, che siano privi di accessibilità carraia, quando la distanza in linea d'aria fra i due estremi da collegare non sia superiore a ml. 150;

#### 1.6 Manufatti agricoli e di servizio

1.6.1 le coperture devono essere a falde inclinate, con rivestimento in laterizio o altro materiale rientrante nelle tipologie della zona e pendenza tipica locale.

1.6.2 gli sporti di gronda dovranno essere contenuti e comunque non superiori a cm 35 con gronde e pluviali in lamiera zincata o in rame;

1.6.3 potranno essere realizzati in muratura di mattoni, blocchi in cls o pietra finiti ad intonaco strollato, realizzati in pietra vista con paramento del tipo dei muri a secco o in legno verniciato con impregnante scuro, eventuali tinteggiature dovranno essere concordate con l'Ufficio Tecnico Comunale;

1.6.4 i serramenti dovranno essere in legno ed avere forma e dimensioni confacenti alla destinazione agricola e di servizio dei manufatti;

#### ARTICOLO 18 – Area agraria -

Per tutti gli interventi sono da rispettare le norme di cui all'articolo precedente n. 17.

#### ARTICOLO 19 – Zona Filtro -

Sono quelle aree individuate dalla Disciplina Paesistica come filtro-

1.0. Sono zone di rispetto degli insediamenti della parte alta della valle, che svolgono un particolare aspetto di tutela nei confronti del nucleo su cui gravitano, adatte principalmente al recupero dei percorsi storici, alla creazione di spazi attrezzati, parcheggi o aree di pertinenza l'insediamento in genere.

1.1. Sono vietati gli interventi che incidono in maniera determinante sulle caratteristiche aggregative del nucleo, modificandole anche solo in parte.

1.2. Sono altresì consentiti gli interventi di nuova edificazione che non alterino i criteri di aggregazione dei tessuti e degli edifici esistenti all'interno del nucleo, e che non incidano in maniera rilevante sulla percezione visiva del nucleo nel suo insieme;

1.3. E' proibito qualsiasi intervento che crei aggregazioni slegate dal contesto del tessuto originale, ovvero è proibita la creazione di poli autonomi a carattere di casualità a contorno del nucleo primario.

1.4. Per gli interventi sull'esistente si devono osservare le prescrizioni di cui al precedente Articolo 14.

#### 1.5 Manufatti agricoli e di servizio

1.5.1 le coperture devono essere a falde inclinate, con rivestimento in laterizio o altro materiale rientrante nelle tipologie della zona e pendenza tipica locale.

1.5.2 gli sporti di gronda dovranno essere contenuti e comunque non superiori a cm 35 con gronde e pluviali in lamiera zincata o in rame;

1.5.3 potranno essere realizzati in muratura di mattoni, blocchi in cls o pietra finiti ad intonaco strollato, realizzati in pietra vista con paramento del tipo dei muri a secco o in legno verniciato con impregnante scuro, eventuali tinteggiature dovranno essere concordate con l'Ufficio Tecnico Comunale;

1.5.4 I serramenti dovranno essere in legno ed avere forma e dimensioni confacenti alla destinazione agricola e di servizio dei manufatti;

#### ARTICOLO 20 – Servizi -

Per tutti gli interventi su manufatti già esistenti sono da rispettare le norme di cui all'articolo precedente n. 14.

Per tutti i nuovi interventi sono da rispettare le norme di cui all'articolo precedente n. 15.

**Titolo IV**  
**NORME GENERALI -AMBITI NON INSEDIATI-**

**ARTICOLO 21 - Definizione delle zone omogenee -**

Aree agricolo-boscate: aree che pur ricadendo in ambiti non insediati, sono state in qualche modo modificate dall'uomo, infatti in tali aree si può riscontrare un assetto del suolo al fine di migliorare la condizione delle risorse, ed un uso agricolo, esse si distinguono se siano individuate in ambiti di presidio oppure di mantenimento.

Aree naturali: aree non antropizzate, che conservano leggibili gli elementi della struttura naturale.

**ARTICOLO 22 – Area Naturale -**

**1.1. Manufatti di servizio:**

1.1.1. laddove è consentita la costruzione di manufatti di servizio i cui criteri di costruzione e inserimento nel paesaggio devono essere quelli di conservazione, valorizzazione e sviluppo dell'attività agricola e delle risorse produttive in genere; le caratteristiche specifiche saranno stabilite caso per caso a seconda del manufatto che si va ad inserire nel paesaggio.

1.1.2. è consentita la costruzione di piccoli manufatti ad uso agricolo (tettoie, pollai, ricovero per attrezzi e simili), purché soddisfino requisiti di pubblico decoro. La copertura dovrà essere unitaria, nella forma e nel tipo di materiali impiegati, con una o due falde inclinate, ed i prospetti dovranno essere analoghi su tutti i lati, per materiali impiegati, tipo di finitura e colorazione.

**1.2. -Viabilità-:**

1.3.1 laddove è permessa l'apertura di nuove strade carrabili devono essere progettate allo scopo di migliorare specifiche situazioni di degrado, per esigenze agrarie in genere. La realizzazione di tali strade, sia pubbliche che private è subordinata alla redazione di uno Studio Organico d'Insieme (SOI), con particolare riguardo all'andamento altimetrico dell'area ed al suo manto vegetale;

1.3.3. i nuovi tracciati stradali dovranno avere una sezione non superiore a ml. 2,50 comprese canalette, manufatti ed opere di sostegno di qualsiasi genere con predisposizioni di slarghi per gli incroci ed il fondo naturale;

1.3.4. il progetto dovrà riportare in maniera dettagliata, la misura dell'incidenza sulla morfologia del terreno, la forma e la dimensione dei manufatti compresi quelli per la raccolta e lo smaltimento delle acque e le opere atte a realizzare la migliore ricomposizione ambientale;

1.3.5. si dovranno sempre predisporre le necessarie opere di tombinatura per il regolare deflusso delle acque in idoneo ricettore;

1.3.6. gli scavi ed i rilevati andranno obbligatoriamente risistemati con opere di contenimento del terreno da studiare caso per caso in funzione delle caratteristiche del pendio interessato con le seguenti particolari prescrizioni:

- muri di sostegno rivestiti in pietra a vista di altezza inferiore a ml. 1,00

- scarpe naturali con pendenza minore o uguale al 60%, inerbite e/o

piantumate con essenze proprie della zona.

**1.4. Interventi sugli edifici esistenti:**

1.4.1. le murature esistenti esterne, se in pietra faccia a vista o ad intonaco rustico, devono essere conservate ed opportunamente trattate. Nel caso in cui siano state originariamente intonacate, ma attualmente, essendo fortemente deteriorate, risultano in

pietra faccia a vista, è consentito il ripristino della situazione originaria mediante intonacatura così come descritta nel seguente punto;

1.4.2. gli intonaci esterni devono essere finiti in arenino, le tinteggiature nei colori tradizionali utilizzando materiali e tecniche adatti alla natura e consistenza del sottostante intonaco, non sono consentite tinte plastiche al quarzo e ogni altra pittura a base sintetica;

1.4.3. è consentito riaprire bucatore un tempo presenti di cui risultino tracce nella muratura, nonché aprirne di nuove sui prospetti ciechi che abbiano dimensioni e fattezze analoghe a quelle già esistenti nell'edificio.

1.4.4. è permesso l'adeguamento dimensionale delle bucatore finalizzato al rispetto delle norme igieniche dei locali interessati;

1.4.5. le coperture devono essere a falde, preferibilmente con rivestimento in pietra naturale, altrimenti in cotto, gli sporti di gronda devono essere ridotti. Sono vietate le coperture che conferiscono all'edificio un aspetto di precarietà (lamiere, ondolux);

1.4.6. gli infissi dovranno riprendere quelli di disegno tradizionale;

1.5. Sistemazione delle aree libere di pertinenza agli edifici esistenti:

1.5.1. ogni intervento di recupero di volumi esistenti deve includere la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza nell'osservanza delle prescrizioni ai punti seguenti;

1.5.2. gli scavi ed i rilevati devono essere risistemati con opere di contenimento del terreno atte a restituire la soluzione paesisticamente più compatibile con l'ambiente circostante, in funzione del pendio;

1.5.3. si dovranno sempre predisporre le necessarie opere di tombinatura per il regolare deflusso delle acque in idoneo ricettore.

1.6. Crose, mulattiere, percorsi pedonali.

1.6.1. devono essere mantenute le caratteristiche dimensionali dei percorsi pedonali storici e di crinale; in particolare le visuali libere devono essere mantenute. La pavimentazione storica originale deve essere mantenuta e ripristinata là dove possibile; è in ogni caso vietato l'uso di asfalto o cemento.

1.6.2. possono essere aperti passaggi pedonali nuovi mediante Concessione Edilizia, tali percorsi dovranno avere dimensione inferiore a ml. 1.50 di larghezza e fondo naturale o pavimentati nei modi tipici della tradizione locale .

1.7. Recinzioni

1.7.1. sono ammesse recinzioni che non compromettono visuali del paesaggio di particolare pregio; lungo le crose le recinzioni dovranno riprendere i muri tradizionali. Sono comunque vietate le recinzioni in cemento a vista.

1.7.2. le recinzioni fondiari in muratura piena dovranno avere altezza massima di cm. 250; tale muratura può essere finita in intonaco ultimato in arenino alla genovese, oppure può essere lasciata a pietra a vista.

1.7.3. le recinzioni "aperte" dovranno essere costituite (con eventuale basamento in muratura di altezza massima di cm. 20 sormontato) da rete metallica preferibilmente con annessa siepe arbustiva.

1.7.4. i muri di contenimento devono essere realizzati in pietra a spacco o comunque rivestiti in pietra a vista. La loro altezza massima fuori terra deve essere di ml. 2.50 ed, in caso di necessità, per opere di contenimento di altezza maggiore.

2.1. Tutela dell'ambiente boschivo forestale.

2.2. le aree boschive naturali sono riservate alla difesa idrogeologica, alla rigenerazione del patrimonio forestale, al mantenimento dello stato microclimatico; in tali aree qualsiasi intervento che possa innescare processi di degrado (movimenti di terra, abbattimento di vegetazione d'alto fusto, etc.) è soggetto all'autorizzazione comunale e, ove prescritto, della competente autorità forestale; fanno eccezione singoli esemplari arborei deperienti o

pericolanti e l'eventuale taglio di arbusti per soddisfare le esigenze di conduzione dei poderi agricoli connessi.