

COMUNE DI DAVAGNA

PROVINCIA DI GENOVA

PIANO URBANISTICO COMUNALE

NORME DI CONFORMITA'

NORME PAESISTICHE

2010

@ Ist. Geog. De Agostini

COMUNE DI DAVAGNA

PIANO URBANISTICO COMUNALE - NORME DI CONFORMITA'

Hanno elaborato il Progetto di Piano Urbanistico Comunale

per gli aspetti urbanistici e paesistici

Dott. Arch. Giuseppe Lottero Dott.ssa Arch. Angela Sterlick

per gli aspetti geologici

Dott. PierLuigi Timossi

per gli aspetti agronomici

Dott. Angelo Consiglieri

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 e s.m.i.) del Comune di Davagna, elaborato in sostituzione Programma di Fabbricazione vigente a tutto il 2004, di cui costituiscono ad ogni effetto parte integrante ed essenziale.
2. Formano parte integrante del presente Piano Urbanistico Comunale le allegate norme di attuazione geologiche.
3. Amministrazione Comunale verifica e se necessario aggiorna periodicamente le previsioni insediative del PUC come disciplinato dall'Art. 43 L.R. 36/97 e s.m.i.
4. Qualora sussistano contrasti negli elaborati grafici di Piano in scala diversa, prevalgono le previsioni degli elaborati grafici di maggior dettaglio.
5. Ai sensi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTC) approvato il 22/1/2002 con D.C.P. n. 1, il territorio Comunale di Davagna ricade in "Area 1- Genovese", "Ambito 1.6: Valichi", "ambiti caratterizzati da ridotta complessità" vengono applicate le disposizioni di cui all'Art. 9 delle norme del citato PTC
6. vincoli sovraordinati al presente P.U.C. sono regolamentati dalle Leggi Nazionali o Regionali di riferimento al vincolo stesso.

7. Gli elementi costitutivi del presente Piano Urbanistico Comunale sono:

DESCRIZIONE FONDATIVA

Analisi e sintesi descrittiva del territorio allo stato attuale, quali valenze e sviluppi, approfondendo alcuni aspetti dei sistemi territoriali ed analizzando gli aspetti della Pianificazione di Livello Comunale.

STUDI PROPEDEUTICI Analisi naturali e storico-antropiche:

Tavole 1:25.000 individuazione del sistema territoriale

-
- Analisi dei percorsi storici, mobilità
-
- Analisi della mobilità e stanzialità

-

Fasce Morfologiche LIVELLO PUNTUALE DEL P.T.C.P. tavole in scala 1:5000 del livello puntuale (in rapporto alle indicazioni dell'assetto insediativo del livello locale del PTCP, analisi tipologiche degli insediamenti ed alle analisi degli studi propedeutici, ed alle indicazioni puntuali geomorfologiche e vegetazionali)

-

Schede tipologiche-descrittive riguardanti gli insediamenti ed il territorio, analisi puntuale delle tipologie insediative ed edilizie ricorrenti esistenti, compresi schemi grafici riassuntivi delle tipologie. -CARTA DELL'UTILIZZO DEL TERRITORIO

CARTA DELLE URBANIZZAZIONI

-

CARTA DEI VINCOLI -CARTA DELLE SUSCETTIVITA' ALLE TRASFORMAZIONI

DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI, Riguarda gli obiettivi di piano con relativa schede di valutazione degli obbiettivi.

STRUTTURA DEL PIANO

Tavole dalla n. 1 alla n.5 in scala 1:5.000 di:

-ZONIZZAZIONE URBANISTICA e DISCIPLINA PAESISTICA, costituiscono sintesi dei processi attraversati e definiscono gli ambiti da normare.

Tavolette formato A3 in scala 1:1.000/1:2.000 di:

- ZONIZZAZIONE URBANISTICA, delle aree insediate.

NORME DI CONFORMITA' E DI CONGRUENZA CON 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 al DPR 380/2001 ed alla Legge Regionale 6 Giugno 2008 n. 16 e s.m.i.:

1) Manutenzione ordinaria.

1.1 Si definiscono interventi di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino alterazioni all'aspetto esterno del fabbricato e delle sue pertinenze.

1.2 Sono considerati di manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

-all'interno degli edifici: a) riparazioni e rifacimenti di pavimentazioni; b) rifacimenti e riparazioni di intonaci, tinteggiature, rivestimenti interni; c) riparazione e sostituzione di serramenti interni; d) riparazione o sostituzione di impianti idraulici, elettrici, di riscaldamento, di ventilazione, per la fornitura del gas; e) riparazione o sostituzione di canne fumarie; f) riparazione, rinnovamento o sostituzione di servizi igienico - tecnologici (senza alterazione delle caratteristiche distributive, volumetriche e di destinazione) dell'edificio o delle singole unità immobiliari; g) inserimento e sostituzione di elementi di coibentazione termica, di impermeabilizzazione, di isolamento; h) risanamento o costruzione di vespai; i) rifacimento o riparazione della condotta condominiale o della braga all'interno dell'unità immobiliare;

-all'esterno degli edifici: a) riparazione e ripristino delle facciate in pietra con le stesse caratteristiche e materiali; b) tinteggiatura e ripulitura delle facciate, con gli stessi colori di quelli originari e con eventuale ripresa degli intonaci deteriorati o mancanti senza alterazione dei materiali o delle colorazioni esistenti; c) manutenzione e riparazione dei frontolini e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi o loro sostituzione con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti; d) riparazione, sostituzione, rinnovamento delle decorazioni e finiture esterne (quali ad esempio lesene, frontolini, cornicioni, piattabande, spalline, mostrine), con soluzioni formali e materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti; e) riparazione, sostituzione con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti: dei manti di copertura, delle pavimentazioni delle coperture piane, delle pavimentazioni di cortili o di cavedi, delle pavimentazioni di atrii condominiali, scale e ballatoi, delle pavimentazioni esterne, degli elementi di arredo esterno; f) riparazione o sostituzione, con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti, di singoli elementi della piccola orditura del tetto; g) riparazione o sostituzione di infissi, grondaie, pluviali, camini, canne fumarie e simili con gli stessi colori e tipologie preesistenti, e con materiali che non comportino alterazione degli aspetti estetici; h) riparazione o sostituzione con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti di recinzioni, parapetti, ringhiere e simili; i) installazione di tende da sole, insegne, targhe, impianti tecnologici o elementi di arredo urbano non comportanti opere edilizie; j) installazione di recinzioni nel terreno non comportanti l'esecuzione di opere murarie; k) interventi di impermeabilizzazione dei cornicioni;

l) nuova installazione o sostituzione di antenne televisive centralizzate o singole; m) inserimento di impianti tecnologici purché collocati entro la sagoma dell'edificio. n) installazione di impianti di allarme, di rinforzi agli infissi comprese grate o blindature ed, in genere, le strutture relative alla sicurezza passiva dell'edificio ricadenti nella sagoma dello stesso.

1.3. Per gli edifici ed impianti adibiti ad attività industriali e artigianali o al servizio delle stesse sono compresi nella manutenzione ordinaria gli interventi di seguito indicati volti ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico degli impianti produttivi esistenti, sempre che tali interventi non ne mutino le caratteristiche dimensionali, siano interni al loro perimetro e non incidano sulle loro strutture e sulla loro tipologia edilizia: a) riparazione, sostituzione ed adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di

impianti telefonici, televisivi e telematici diversi da quelli disciplinati dall'articolo 27 purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici; b) riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche esterne dei locali né aumento delle superfici agibili;

c) realizzazione di passerelle o strutture in metallo per l'attraversamento aereo delle strade interne con tubazioni 2).

Manutenzione straordinaria.

2.1 Si definiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempreché dette modifiche non alterino i volumi, le superfici e non mutino le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari.

2.2. Sono considerati di manutenzione straordinaria i seguenti interventi: a) le opere necessarie per conservare la stabilità della costruzione mediante il rinnovamento o la sostituzione di alcuni degli elementi strutturali dell'edificio;

b) le sistemazioni di spazi aperti anche mediante modifiche alle quote del terreno preesistente e la realizzazione di muri di contenimento di natura pertinenziale o la demolizione di manufatti e costruzioni; c) il rifacimento totale dei manti di copertura, con modifica del tipo di materiale esistente, compresa la struttura del tetto;

d) la riparazione e il ripristino delle facciate con diverse caratteristiche e materiali, il rinnovo dell'intonaco esterno con demolizione dell'esistente fino al vivo della muratura e rifacimento esteso almeno ad un intero prospetto, nonché la tinteggiatura e ripulitura delle facciate con colori diversi da quelli originari;

e) l'adeguamento, il rinnovo e la sostituzione dei servizi igienico - sanitari e degli impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, ventilazione, aspirazione, impianto di ascensori e di sollevamento in genere, con le opere ad essi funzionalmente complementari ed indispensabili) quando comportano alterazione delle caratteristiche distributive; f) gli interventi volti al superamento delle barriere architettoniche e al risparmio energetico quando richiedano la creazione di locali tecnici esterni di cui all'articolo 81 o di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio o la realizzazione delle opere di cui all'articolo 67, comma 5;

g) l'installazione di recinzioni con opere murarie fino a 50 cm.; h) la riparazione o sostituzione degli infissi con diverso colore e tipologia.

2.3. Per gli edifici adibiti ad attività industriali e artigianali sono considerati di manutenzione straordinaria i seguenti interventi: a) l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici agibili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi locali tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie agibile destinata all'attività produttiva; b) tutte le opere di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessarie per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento della superficie lorda di pavimento;

c) la realizzazione di basamenti, incasellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti. 3) Restauro.

3.1. Si definiscono interventi di restauro quelli consistenti in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio, quali definite all'articolo 83, ne consentono la conservazione e il recupero valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche; detti interventi riguardano edifici vincolati ai sensi del decreto legiSAtoivo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e successive modifiche e integrazioni, o dichiarati di valore storico, culturale o architettonico dallo strumento urbanistico generale e dal PTCP.

3.2. Gli interventi di restauro possono interessare l'intero organismo edilizio, parti dell'edificio o singole unità immobiliari.

3.3. Detti interventi possono comportare le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche nonché quelle per realizzare locali tecnici che si rendono indispensabili per l'installazione degli impianti tecnologici necessari agli usi previsti per gli immobili.

3.4. Sono considerati di restauro i seguenti interventi: a) il recupero degli elementi storici, architettonici o artistici o il ripristino delle parti alterate dei fronti esterni ed interni e degli ambienti interni;

b) la SOSTITUZIONE EDILIZIA filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;

c) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo - organizzativo originale;

d) la conservazione, il ripristino o il miglioramento degli spazi liberi di pertinenza dell'edificio quali, tra gli

- altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri, i porticati; e) il consolidamento, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto con eventuale ripristino della copertura originale; f) la eliminazione delle superfetazioni costituenti parti incongrue dell'impianto originario; g) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico - sanitari nonché per l'efficienza energetica dell'edificio nel rispetto dei caratteri storici, culturali o architettonici.

3.5. Nel caso di immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente il restauro può comprendere interventi di miglioramento strutturale ai sensi della normativa di settore.

4) Risanamento conservativo. 4.1 Si definiscono interventi di risanamento conservativo quelli volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio, quali definite all'articolo 83, ne consentano destinazioni d'uso con esse compatibili.

4.2. 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, sempreché vengano rispettati l'impianto strutturale, tipologico ed architettonico; sono altresì da ricomprendere nel risanamento conservativo gli interventi volti a realizzare nuovi servizi igienico - sanitari nonché locali per impianti tecnologici e per l'efficienza energetica dell'edificio, anche mediante modeste modifiche della conformazione delle coperture. Tali impianti devono essere realizzati all'interno dell'edificio ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile. In caso di documentata impossibilità è consentito realizzarli all'esterno a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli nel contesto dell'edificio.

4.3. Nel caso di immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla disciplina vigente il risanamento conservativo può comprendere interventi di miglioramento strutturale ai sensi della normativa di settore.

5) Ristrutturazione edilizia. 5.1 Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli volti, anche alternativamente, a: 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 sotto il profilo delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio preesistente, nei termini indicati all'articolo 83 della L.R. 16/08 ; b) aumentare il carico urbanistico nei termini indicati all'articolo 38 della L.R. 16/08.

5.2. Sono considerati di ristrutturazione edilizia gli interventi che comportino: a) un aumento della superficie esistente o la realizzazione di nuovi vani abitabili non derivanti dalla semplice divisione di quelli esistenti;

b) la suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità immobiliari; c) i mutamenti di destinazione d'uso connessi all'esecuzione di opere edilizie:

- senza aumento del carico urbanistico nei termini indicati dall'articolo 38, ma accompagnati da un complesso di opere tali da alterare le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo preesistente di cui all'articolo 83 della L.R. 16/08;

- con aumento del carico urbanistico nei termini indicati dall'articolo 38 della L.R. 16/08, anche non comportanti alterazioni delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo preesistente di cui all'articolo 83 della L.R. 16/08 ; d) la trasformazione dei locali costituenti superficie accessoria nell'originario titolo abilitativo in locali costituenti superficie agibile a norma dell'articolo 67 della L.R. 16/08;

e) la demolizione e successiva SOSTITUZIONE EDILIZIA di un fabbricato esistente, intendendosi per tale la SOSTITUZIONE EDILIZIA sullo stesso sedime, con possibilità di scostamento entro un massimo di un metro, che rispetti la sagoma e i volumi originari fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e quelle previste come obbligatorie dalle normative tecniche di settore; f) gli ampliamenti diversi da quelli di nuova costruzione di cui al seguente comma 7 e quindi entro soglie percentuali predeterminate dallo strumento urbanistico generale in deroga ai parametri urbanistico-edilizi.

6) Sostituzione edilizia

6.1. Si definiscono interventi di sostituzione edilizia quelli consistenti nella demolizione e successiva SOSTITUZIONE EDILIZIA di un volume pari o inferiore a quello esistente, non riconducibili nella definizione di cui al precedente comma 5.2, lettera e).

6.2. Tali interventi sempreché esplicitamente ammessi e realizzati nella stessa zona o ambito omogeneo dello strumento urbanistico generale e del PTCP in cui è localizzato l'immobile originario sono da considerare di nuova costruzione ai fini del rispetto dei parametri urbanistico - edilizi dello strumento urbanistico comunale, fatta eccezione per quello relativo all'indice di edificabilità o di utilizzazione insediativa.

6.3. Per gli edifici aventi destinazione residenziale qualora la SOSTITUZIONE EDILIZIA del volume esistente avvenga nello stesso sedime o fino a una distanza di 10 metri, è ammessa la realizzazione della volumetria preesistente maggiorata dell'eventuale incremento "una tantum" previsto dallo strumento urbanistico vigente in caso di ristrutturazione edilizia.

6.4. Tali interventi possono attuarsi qualora siano verificate le seguenti condizioni: -se è ancora esistente parte della struttura dell'edificio, si attuerà la sostituzione edilizia previa regolare attestazione, di atto notorio, 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 sostituzione edilizia previa demolizione dimostrata da apposita dichiarazione del progettista che attesti che gli elementi costruttivi e strutturali dell'edificio sono irrecuperabili.

7) Nuove costruzioni.

7.1. Si definiscono interventi di nuova costruzione e di trasformazione territoriale ad essa assimilabili:

a) la realizzazione di edifici e di manufatti edilizi fuori terra ed interrati con esclusione delle pertinenze se disciplinate dallo strumento urbanistico comunale a norma dell'articolo 17, comma 4 della L.R. 16/08; b) gli ampliamenti di edifici esistenti eccedenti quelli ammessi dallo strumento urbanistico generale in deroga ai parametri urbanistico - edilizi; c) l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria; d) la realizzazione di impianti che non siano al servizio di edifici o di attrezzature esistenti; e) l'installazione di manufatti leggeri, di strutture di qualsiasi genere, anche prefabbricati e anche non infissi stabilmente al suolo (quali roulotte, campers, case mobili, cabine e attrezzature balneari, chioschi, bungalows), che siano utilizzati come abitazione o altre funzioni che prevedano la permanenza di persone oppure che siano utilizzati come depositi, magazzini e simili, e che siano diretti a soddisfare esigenze non meramente temporanee; non rientrano nelle esigenze meramente temporanee quelle a cadenza stagionale o periodica; f) le occupazioni di suolo mediante deposito di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto o di manufatti funzionali all'attività cantieristica navale di cui all'articolo 21, comma 2 , lettera a) della L.R. 16/08, se finalizzate a soddisfare esigenze non temporalmente circoscritte e comunque di durata superiore a due anni.

Art. 3 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

1) superficie territoriale (dove il PUC si attua mediante Permesso di costruire convenzionato) area a destinazione omogenea di zona e superficie perimetrata sulle planimetrie di Piano, 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 (dove il PUC si attua mediante permesso diretta) 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 fuoriterra 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 (i.f.) esprime in mc il volume massimo costruibile fuoriterra per ogni mq di superficie fondiaria.

5) Indice di utilizzazione insediativa. Si definisce indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) il rapporto fra la S.A. dei fabbricati realizzabili e il lotto asservibile. In caso di esistenza di fabbricati da conservare, la relativa S.A. deve essere detratta da quella complessiva.

6) Superficie agibile e superficie accessoria. 1. Si definisce superficie agibile (SA) la superficie di solaio, misurata al filo interno dei muri perimetrali, comprensiva dei muri divisorii fra unità immobiliari o interni ad esse.

2. Non sono da ricomprendere nella SA: a) le coperture piane, le scale, gli atrii, i pianerottoli, le rampe, i sottorampa ed i passaggi di uso comune negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici e ad attività turistico – ricettive;

b) i locali tecnici per impianti tecnologici quali ascensori, montacarichi, impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, e simili, nonché le intercapedini non eccedenti le dimensioni prescritte dalle pertinenti normative;

c) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità, quali cantine e ripostigli, purché ricompresi entro il sedime della costruzione e non comportanti la realizzazione di più di un piano in sottosuolo o nel piano terra limitatamente agli edifici aventi destinazione residenziale e tipologia diversa da quella condominiale;

d) i sottotetti a falda inclinata privi dei requisiti richiesti per l'agibilità aventi altezza all'intradosso del colmo non superiore a metri 2,10;

e) le autorimesse private interrate e seminterrate con un solo lato fuori terra di cui all'articolo 19, quelle interrate o al piano terreno, di cui all'articolo 9, comma 1, della l. 122/1989 e successive modifiche ed integrazioni, nonché le autorimesse interrate, fuori terra o su coperture piane negli edifici a destinazione commerciale nelle quantità prescritte dalla vigente normativa in materia;

f) i porticati e gli spazi ad uso pubblico.

1. Costituiscono superficie accessoria (S Acc.) da non ricomprendere nella SA sempreché contenuta entro il limite massimo del 30 per cento della SA per edifici aventi SA non superiore a 160 metri quadrati ed entro il limite massimo del 20 per cento per la parte di SA eccedente la soglia di 160 metri quadrati e da misurarsi con le stesse modalità di cui al comma 1:

2. a) i porticati, le tettoie, i poggiali, i terrazzi e le logge, se ad uso privato; b) i sottotetti a falda inclinata aventi altezza all'intradosso del colmo superiore a metri 2,10, ma privi dei requisiti richiesti per l'agibilità; c) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità non riconducibili nella fattispecie di cui al comma 2, lettera c); d) le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici e ad attività turistico-ricettive realizzate ai sensi dell'articolo 19.

1. Con riferimento agli strumenti urbanistici comunali vigenti, al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non sono considerati nel computo per la determinazione dell'indice edificatorio:

a) le strutture perimetrali portanti e non, che comportino spessori complessivi, sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali, superiori a 30 centimetri, per la sola parte

eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali nonché i solai con struttura superiore a 30 centimetri per la sola parte eccedente i 30 centimetri fino ad un massimo di 25 centimetri per gli elementi di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi, in quanto il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica;

b) l'incremento di spessore fino a 15 centimetri dei muri divisorii fra unità immobiliari finalizzato all'isolamento acustico.

5. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica aventi ad oggetto ambiti urbani da attuarsi mediante Progetto urbanistico operativo (PUO), Strumento urbanistico attuativo (SUA) o progetti ad essi equivalenti, il limite di cui al comma 3 relativo alla superficie accessoria può essere elevato fino al 30 per cento per motivate esigenze di qualità architettonica e di efficienza energetica degli edifici.

7) Superficie coperta. 1. Si definisce superficie coperta (S.C.) la proiezione orizzontale delle sole parti fuori terra dell'edificio, compresa la proiezione di tettoie e porticati.

2. Non sono considerati ai fini del computo della superficie coperta gli elementi di cui al precedente punto 6) comma 5, nei limiti dallo stesso indicati.

8) Superficie netta di vendita. 1. Si definisce superficie netta di vendita (S.N.V.) di un esercizio commerciale l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, aree di esposizione se aperte al pubblico. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi e spazi collocati oltre le casse. La superficie di vendita di una aggregazione di esercizi singoli di un Centro Commerciale o di un Distretto Commerciale Tematico è pari alla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa che lo compongono.

9) Altezza edificio. 1. L'altezza dei fabbricati si calcola a partire dal punto più basso del perimetro dell'edificio sul terreno sistemato, intendendosi per tale il profilo preesistente con uno scostamento massimo di un metro, con esclusione delle aperture di accesso ai piani interrati, fino alla linea di gronda, ovvero, per gli edifici a copertura piana, fino all'estradosso dell'ultimo solaio, posto a copertura di vani abitabili o agibili.

1. Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non vengono computati nell'altezza massima: a) i tamponamenti orizzontali di copertura e i solai intermedi che comportino spessori complessivi superiori a 30 centimetri, fino ad un massimo di 25 centimetri per i tamponamenti orizzontali di copertura e di 15 centimetri per i solai intermedi;

2. b) i tamponamenti orizzontali di copertura funzionali alla realizzazione di manti di copertura vegetale con essenze di medio e alto fusto.

1Nel caso di edifici a gradoni non è consentita la misurazione per singoli corpi di fabbrica.

10) Altezza interna. 1. L'altezza interna utile degli immobili destinati a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico-ricettive, non può essere inferiore a 2,70 metri per i locali abitabili riducibili a 2,40 metri per spazi accessori e di servizio.

1. Nel caso in cui si intervenga sul patrimonio edilizio esistente e l'immobile presenti caratteristiche tipologiche, strutturali ed architettoniche da salvaguardare oppure nel caso in cui la conformazione strutturale e formale dell'organismo edilizio non consenta senza alterazioni il raggiungimento delle soglie dimensionali fissate al comma 1, si potrà prescindere dal rispetto dei parametri dimensionali ivi indicati sempreché venga dimostrato e verificato l'effettivo miglioramento igienico e funzionale rispetto alla situazione in atto. A tal fine alla dichiarazione del progettista che attesti la conformità del progetto al regolamento edilizio e alle norme igienico-sanitarie dovrà essere allegato il parere della ASL competente.

2. Negli interventi di nuova costruzione, laddove il solaio sovrastante l'ultimo piano dell'edificio o una sua porzione non sia orizzontale, l'altezza media interna netta – da intendersi come distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso del solaio stesso – non può essere inferiore a 2,30 metri per i locali destinati ad abitazione, riducibili a 2,10 metri per i locali accessori e di servizio. L'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione e 1,30 metri per gli spazi accessori e di servizio.

3. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano alle residenze di tipo specialistico e agli immobili i cui requisiti igienico-sanitari siano fissati da specifiche disposizioni di settore.

11) Distanze. 1. Le distanze di cui al presente articolo sono misurate in metri e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.

1. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 metri; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

2. La distanza è quella intercorrente fra: a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D); b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc); c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds). Il ciglio della strada è quello definito dall'articolo 2 del decreto ministeriale 1 aprile 1968, n. 1404 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'articolo 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765); il confine della strada è quello definito dal decreto legiSAtivo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) e successive modifiche e integrazioni.

3. Ai fini della determinazione della distanza non si computano gli elementi di cui al precedente punto 6) comma 5, nei limiti dallo stesso indicati.

12) Volume dell'edificio. Si definisce volume virtuale, ai fini della valutazione di impatto ambientale o di altre prescrizioni di legge, il prodotto della S.A. per un'altezza virtuale di metri 3,50.

13) Locali interrati. Si definiscono locali interrati quelli posti in sottosuolo, totalmente al di sotto del livello del terreno sistemato, come definito al precedente punto 9).

14) Fabbricato preesistente. È l'edificio, anche diruto, che risulta essere stato esistente da atti pubblici o da adeguata documentazione;

15) Superfetazioni. Aggiunte edilizie ad edifici non autorizzate o comunque non organicamente ricomprese nel disegno degli edifici stessi (per esempio: servizi igienici o ripostigli esterni "appesi" fuori dai muri perimetrali, incongrui depositi, baracche o sopraelevazioni slegate dal contesto).

Art. 4 - AGGIORNAMENTO E VERIFICA DEL PIANO

1. L'Amministrazione Comunale può effettuare aggiornamenti periodici ai sensi della L.R. 36/97 Art. 43 e s.m.i., 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 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Laddove il Piano richiede il Permesso di Costruire Convenzionato a norma dell'Art. 49 della L.U.R. 36/97, il progetto dovrà essere corredato da un'atto unilaterale d'obbligo che indichi:

-le caratteristiche dell'intervento proposto secondo gli indici di piano;

-le opere di urbanizzazione primaria con la descrizione delle opere da eseguirsi ed i tempi della loro realizzazione;

-la superficie totale delle aree ad uso pubblico, distinte per destinazione (strade, verde pubblico, ecc.) a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti a norma della leggeSAzione vigente;

-la superficie totale delle aree ad uso privato distinte in ragione dell'uso;

-le garanzie finanziarie, per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione. La convenzione viene redatta sulla base di uno schema approvato con deliberazione della Giunta Comunale e viene sottoscritta dal Sindaco e dal richiedente la Permesso di costruire.

Art.6 – EMERGENZE STORICO ARCHITETTONICHE

I manufatti sotto elencati sono sottoposti a vincolo paesistico – ambientale, e sono indicati in cartografia come Emergenze storico architettoniche; ogni progetto relativo a qualsiasi intervento deve garantire il mantenimento delle caratteristiche architettoniche compositive che lo caratterizzano. Inoltre devono essere rispettate le indicazioni puntuali

Paesistiche di cui agli articoli seguenti relativi.

N.	TIPO EMERGENZA	LOCALITA'
1	Case rurali del XVI secolo	CIAN (DAVAGNA Comune)
2	Chiesa romanica parzialmente distrutta	ROSSO
3	Chiesa Medievale con campanile Romanico	DERCOGNA
4	Partenza acquedotto di Genova del sec. XIV	LA PRESA
5	Ponte tardo medievale	LA PRESA
6	Case per pastori ed allevatori	CANATE
7	Case per silvicoltori del XIX secolo	SCANDOLARO
8	Valico di antica mulattiera tra Val Bisagno e Valle Scrivia	PASSO DEL FUOCO
9	Valico tra Val Bisagno e Valle Scrivia di antica mulattiera Genova-Piacenza	SCOFFERA
10	Resti di castello genovese tardo medievale	MONTE CASTELLUZZO
11	Morfologia tipica di insediamento militare medievale	CASTELLUZZO
12	Valico antica strada proveniente dalla Fontanabuona	SOTTOCOLLE
13	Ponte del XVI secolo	MOLINO
14	Sorgente di acqua sulfurea	MORANEGO

Art.6bis – ATTIVITA' AGRITURISTICA

L'agriturismo è consentito su tutto il territorio comunale; è inteso come attività ricettiva per integrare il reddito dell'azienda agricola, può essere effettuato nelle forme e nei modi consentite dalla specifica Legge Regionale vigente al momento dell'intervento.

Art.7 – ATTIVITA' COMMERCIALI

In riferimento alla D.C.R. 29/99 in applicazione al D.L.gs 144/98 a norma della L. 59/87 ed alle s.m.i., al fine di disciplinare l'attività del commercio e in agevolazione alla rete distributiva per le piccole e medie imprese da insediarsi all'interno degli insediamenti si danno le seguenti indicazioni per il bacino commerciale dell'area Genovese:

ESERCIZI DI VICINATO: quelli aventi superficie di vendita non superiore a: - mq 100 nei "centri storici", e nei comuni con popolazione inferiore a 3000 abitanti; - 150 mq. nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti ma superiore a 3000;

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA ALIMENTARI gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto precedente e fino a mq 150 nei "centri storici", su strutture già esistenti è consentito un ampliamento del 12% della superficie di vendita; negli altri ambiti di piano si applica quanto previsto per le medie strutture non alimentari;

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA NON ALIMENTARI gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto precedente e fino a mq 1.500 per i comuni con meno di 10.000 abitanti.

E' consentito l'ampliamento in loco di tutti gli esercizi di vendita entro il limite del 20% della superficie autorizzata, oltre agli incrementi percentuali di superficie autorizzabile previsti nei precedenti punti, per una sola volta nell'ambito di vigenza del piano.

Art.7BIS – PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. In apposite tavole della Zonizzazione geologica, denominate "Carta delle pericolosità e criticità", sono riportate le aree che sono soggette a speciale disciplina in ragione dell'entità del rischio idrogeologico a seguito del Piano di Bacino del Torrente Bisagno. 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, di cui al capitolo 0.8 della "Relazione geologica e zonizzazione del rischio", con carattere di prevalenza, in caso di contrasto, della normativa più restrittiva.

TITOLO II

NORME DI CONFORMITA' ZONE OMOGENEE

Art 8 - CENTRI STORICI (ZONE Z.A.) (CS)

AMBITI DI CONSERVAZIONE INSEDIATA Aree totalmente edificate, sature, con assetto insediativo consolidato, caratterizzate da un tessuto con valore storico.

Zone residenziali con valore storico -TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO/URBANISTICO -MANUTENZIONE STRAORDINARIA sempre consentita

-RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO sempre consentito -RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA Intervento consentito nel rispetto degli allineamenti e delle distanze e delle relative "norme paesistiche"; inoltre la superficie coperta di progetto non deve eccedere il 10% di quella preesistente, fatti salvi i casi di eliminazione delle superfetazioni nel qual caso non deve eccedere il 20%. -NUOVE EDIFICAZIONI intervento non consentito fatto salvo quanto riportato al seguente comma 3.4. -SOSTITUZIONE EDILIZIA Intervento consentito nel rispetto degli allineamenti, delle distanze e delle norme paesistiche per il "tessuto storico qualificato". -INCREMENTI VOLUMETRICI consentiti per adeguamento igienico-sanitario e/o ai fini del recupero dei sottotetti, nella misura del 20%, ed una sola volta per ogni edificio Hmax = mt. 8,50 / Dc = mt. 6 / D = mt. 6

1. DESTINAZIONI D'USO

Gruppi di funzioni

Fruiz. attiva territ.	Presidio escursionistico
Agro-silvo-pastorali	Attività agricole generiche senza insediamento
Distribuzione	Esercizi commerciali di vicinato (ex lege DCR 29/99 e s.m.i.)
Turistiche	Residenze turistiche-alberghiere
	Strutture culturali- ludiche -ricreative

Urbane (Insediative) Residenza (prevalente)

- 1Le 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.
- 2Qualora vengano insediati differenti usi da quello residenziale l'intervento potrà essere attuato previa stipula di Convenzione con la Civica Amm.ne finalizzata a definire le modalità di realizzazione e gestione degli standards urbanistici qualora dovuti.
- 3Sono consentite nei locali commerciali l'esercizio congiunto di altre attività di servizio per la collettività.
- 4E' consentito l'ampliamento in loco di tutti gli esercizi di vendita entro il limite del 20% della superficie autorizzata, oltre agli incrementi percentuali di superficie autorizzabile previsti nell'art. 7.

2. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

- 1I nuclei ricadenti in zona CS sono destinati al recupero nel rispetto delle tipologie insediative specifiche dell'insediamento, ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni di legge in materia del recupero del patrimonio edilizio esistente.
- 2In queste zone è sempre proibita la realizzazione di nuovi edifici;
- 3Gli incrementi volumetrici sono consentiti una sola volta su ogni edificio e 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;
- 4E' consentita la realizzazione di un manufatto ad uso diverso dal residenziale, di pertinenza (non in aderenza e non accorpato), di volume inferiore a mc 50, senza che questo costituisca volume; per tali manufatti dovrà essere rispettata la normativa paesistica relativa dell'articolo 6. Le distanze dovranno essere quelle previste dal C.C. per i manufatti non residenziali.
- 5Gli ampliamenti orizzontali di fabbricati esistenti sono consentiti solo al fine di eliminazione delle superfetazioni esistenti e comunque dovranno rispettare le distanze minime stabilite PUC;
- 6Costituiscono parte integrante del presente Piano le schede di rilevamento delle tipologie;
- 7In ambiti CS sono sempre consentiti gli interventi per la realizzazione di parcheggi, da destinarsi a pertinenza degli immobili, a condizione che venga ripristinato l'originario assetto del terreno per quanto possibile, e vengano realizzati manufatti con capacità di parcheggio non superiore a due autovetture.
- 8In 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.
- 9Tutti gli interventi consentiti devono essere attuati nel rispetto delle Norme Paesistiche, articolo 5 - lettera A) e seguente articolo 6.

3. MARGINI DI FLESSIBILITA'

- 1I sensi della L.U.R. 36/97 art. 27 costituisce flessibilità l'utilizzo di maggior incremento volumetrico sino al 10% del volume concesso per motivi igienici o funzionali, solo se atto al conseguimento di migliori livelli di accessibilità e fruibilità in tema abbattimento delle barriere architettoniche degli edifici (ex lege D.M. 236/1989).
- 2I sensi della L.U.R. 36/97 art. 27 costituisce flessibilità la possibilità di utilizzare una quota di maggior incremento volumetrico, pari al 5% del volume originario, quando sia certificato che vengano utilizzate tecnologie appropriate bioclimatiche o energetico-efficienti, anche con il recupero dei materiali di demolizione "in situ" oppure utilizzando prodotti eco-compatibili certificati.

Art 9 - NUCLEI ZONE SATURE (N) AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE INSEDIATA

Aree parzialmente o totalmente edificate, sature, con assetto insediativo sostanzialmente consolidato, caratterizzate da un tessuto prevalentemente rurale, oppure storico ma con valore di criticità alto.

1. TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO/URBANISTICO

-MANUTENZIONE STRAORDINARIA sempre consentita -RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO sempre consentito -RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA sempre consentita se subordinata ad adeguata sistemazione delle superfetazioni qualora esistenti; -NUOVE EDIFICAZIONI intervento non consentito , fatto salvo per i "nuceli a residua edificazione" -SOSTITUZIONE EDILIZIA Intervento sempre consentito solo nel rispetto degli evincibili caratteri tipologici della preesistenza -INCREMENTI VOLUMETRICI consentiti per adeguamento igienico-sanitario, nella misura del 20%, ed una sola volta per ogni edificio. Hmax = mt. 8,50 / Dc = mt. 5 / D = mt. 10

1BIS. NUCLEI A RESIDUA EDIFICAZIONE

Nuclei non saturi che nel complesso presentano aree accessibili con una residua edificazione, sono:

Dercogna / Noceto / Meco / Scoffera

è consentita la realizzazione di nuove costruzioni su terreni liberi da asservimenti che abbiano un lotto minimo di mq 850, composto anche da più mappali, purché contigui tra loro. Dovranno essere rispettate le tipologie edilizie di cui alla scheda tipologica relativa. -Dercogna, Meco, Noceto: indice di utilizzazione insediativa = 0,25 mq/mq -Scoffera: indice di utilizzazione insediativa = 0,15 mq/mq -h max nuove edificazioni = mt.8,50 / Dc = mt. 5 / D = mt. 10 -La superficie coperta di ogni nuovo edificio non potrà essere superiore a mq 150 -Gli interventi si attuano mediante Permesso di Costruire previa stipula di convenzione con il Comune che contenga la realizzazione di opere pubbliche atte a migliorare i servizi e le infrastrutture del Nucleo stesso.

2. DESTINAZIONI D'USO

Gruppi di Funzioni Agro-silvo- pastorali Attività agricole generiche senza insediamento Distribuzione Esercizi commerciali di vicinato

(ex lege DCR 29/99 e s.m.i.) Economico- produttive Artigianato di produzione e/o di servizi Turistiche Residenze turistiche-alberghiere

Strutture culturali- ludiche -ricreative Servizi territoriali Servizi dell'Amministrazione

comunale Assistenza sanitaria Urbane (insediative) Residenza

- 1Le 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.
- 2Qualora vengano insediati differenti usi da quello residenziale l'intervento potrà essere attuato con permesso di costruire diretto, ma devono essere individuate le aree interessate, gli interventi previsti per lo svolgimento dell'attività e le opere di urbanizzazione primaria laddove richiesto dalla normativa vigente.
- 3Tutti gli interventi consentiti devono essere attuati nel rispetto delle Norme Paesistiche, articolo 5 – lettera B), articolo 7 ed articolo 8 comma 2 solo per le nuove costruzioni, laddove consentite.
- 4Sono consentite nei locali commerciali l'esercizio congiunto di altre attività di servizio per la collettività.

3. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

- 1In queste zone è sempre proibita la realizzazione di nuovi edifici, fatto salvo quanto riportato al comma 1 ;
- 2In queste zone è sempre ammessa la realizzazione di parcheggi pertinenziali, nelle aree private sia a raso che interrati;
- 3E' consentita la realizzazione di un manufatto ad uso diverso dal residenziale, di pertinenza (non in aderenza e non accorpato), di volume 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.

4Nel caso di sopraelevazione verticale di edifici esistenti, le distanze dovranno essere nei limiti previsti dal C.C.;

5Gli ampliamenti orizzontali di fabbricati esistenti sono consentiti anche al fine di eliminazione delle superfetazioni esistenti e comunque dovranno rispettare le distanze minime stabilite dal Codice Civile.

4. MARGINI DI FLESSIBILITA'

1. ai sensi della L.U.R. 36/97 art. 27 costituisce flessibilità l'utilizzo di maggior incremento volumetrico sino al 10% del volume concesso per motivi igienici o funzionali, solo se atto al conseguimento di migliori livelli di accessibilità e fruibilità in tema abbattimento delle barriere architettoniche degli edifici (ex lege D.M. 236/1989).
2. ai sensi della L.U.R. 36/97 art. 27 costituisce flessibilità la possibilità di utilizzare una quota di maggior incremento volumetrico, pari al 5% del volume originario, quando sia certificato che vengano utilizzate tecnologie appropriate bioclimatiche o energetico-efficienti, anche con il recupero dei materiali di demolizione "in situ" oppure utilizzando prodotti eco-compatibili certificati.

Art. 10 - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PER COMPLETAMENTO (Rc)

Aree insediate con aggregazione del tessuto edificato di tipo primario con evidenti segni di sottoutilizzo o abbandono dell'uso agricolo

1. TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO/URBANISTICO

- MANUTENZIONE STRAORDINARIA sempre consentita -RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO sempre consentito
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA sempre consentita -NUOVE EDIFICAZIONI intervento consentito nel rispetto dei parametri sotto riportati soggetto a Permesso di costruire convenzionato(ex lege L.R. 36/97 art. 49). -SOSTITUZIONE EDILIZIA Intervento sempre consentito
- INCREMENTI VOLUMETRICI consentiti nella misura massima totale del 30%, ed una sola volta per ogni edificio

i.u.i. = 0,07 mq/mq, sulle aree libere da asservimenti; per le aree già asservite ad un indice inferiore, può essere calcolato i.f. ancora disponibile ottenuto dallo scomputo di quello già utilizzato da quello concesso.

Hmax = mt.8,50 / Dc = mt. 5 / D = mt. 10 / Ds = mt. 10 Solo le distanze dai confini (Dc) sono derogabili previo consenso scritto dei confinanti.

1DESTINAZIONI D'USO

2DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

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 con manufatti tecnici o di servizio per tutta la filiera Ricettività agrituristica
Distribuzione	Esercizi commerciali di vicinato, di medie strutture sia alimentari che non , a condizione che vengano reperiti i parcheggi di legge (ex lege DCR 29/99 e s.m.i.) Attività di allevamento nell'ambiente naturale Impiantistica al servizio delle attività silvo-agro-pastorali
Servizi territoriali	Servizi delle Amministrazioni statale, provinciale, comunale
Urbane	Residenza

1L'indice di edificabilità eventualmente presente all'interno di aree che, soggette ad un vincolo sovraordinato al presente P.U.C., risultano inedificabili, potrà essere trasferito al di fuori, in aree appartenenti allo stesso ambito (con la stessa normativa), anche se non contigue

2E' ammesso l'asservimento di appezzamenti di terreni non contigui ma appartenenti allo stesso ambito d'intervento riferite all'area omogenea ricadente nelle vicinanze dell'insediamento;

3Deve essere sempre verificata la fattibilità dell'intervento con le norme del Piano di Bacino del Torrente Bisagno vigente, qualora non fossero consentite nuove realizzazioni è sempre consentito l'asservimento degli stessi terreni nell'ambito d'intervento;

4Le prescrizioni a carattere edilizio-costruttivo, sono quelle indicate nella Normativa Paesistica articolo 9.

5Le nuove costruzioni andranno ubicate in allineamento coerente con gli edifici esistenti e nel rispetto delle distanze dalle strade previste per legge.

6Le nuove costruzioni devono essere realizzate esclusivamente all'interno di una fascia di mt. 30 dalla strada carrabile, escludendo banchine e cunette, fermo restando il rispetto della fascia inedificabile di rispetto della strada medesima.

7E' sempre consentita la realizzazione di un manufatto a servizio di attività agricole, che costituisca pertinenza del fondo stesso, del tipo ricovero attrezzi e simili se di volume inferiore od uguale a mc. 90 su appezzamenti di terreni che abbiano una superficie territoriale di almeno mq 2000 accorpati, senza che questo costituisca asservimento ma completo di atto notarile di vincolo d'uso; per tali manufatti dovrà essere curata la scelta dei materiali da costruzione che consentano un corretto inserimento ambientale,

3. MARGINI DI FLESSIBILITA'

1. ai sensi della L.U.R. 36/97 art. 27 costituisce flessibilità la possibilità in questo ambito di attuare, in alternativa, interventi conformi al seguente art. 12 (EPA) qualora venga dimostrato che l'area interessata presenta elementi di valore atti al recupero dell'effettiva produzione agricola in luogo del presidio e che il Permesso di costruire venga richiesto da parte di un imprenditore agricolo ,così qualificato ai sensi della vigente legiSAzione. Tale norma non è applicabile alle aree a margine dei NIMA o NICO come individuati dal PTCP livello locale, che sono: Valle, Calvari, Davagna.
3. ai sensi della L.U.R. 36/97 art. 27 costituisce flessibilità la possibilità di utilizzare una quota di maggior incremento volumetrico, pari al 5% del volume originario, quando sia certificato che vengano utilizzate tecnologie appropriate bioclimatiche o energetico-efficienti, anche con il recupero dei materiali di demolizione "in situ" oppure utilizzando prodotti eco-compatibili certificati.

Art. 11 - AREE A PRESIDIO AMBIENTALE INSEDIATE (Pr) AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE aree marginali scarsamente insediate con uso del suolo già agricolo a coltivi con evidenti segni di sottoutilizzo o abbandono, con funzione di "filtro" tra campagna ed insediamenti

1. TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO/URBANISTICO

- MANUTENZIONE STRAORDINARIA sempre consentita -RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO sempre consentito

-
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA sempre consentita -NUOVE EDIFICAZIONI intervento consentito nel rispetto dei parametri sotto riportati e subordinato a stipula di convenzione (ex lege L.R. 36/97 art. 36.)

-SOSTITUZIONE EDILIZIA Intervento sempre consentito, subordinato alla presentazione di Studio d'Inserimento Ambientale di cui all'Art. 6

-

INCREMENTI VOLUMETRICI consentiti nella misura del 20%, ed una sola volta per ogni edificio

i.u.i. = 0,01 mq/mq, sulle aree libere da asservimenti.

Hmax = mt.6,50 / Dc = mt. 5 / D = mt. 10 / Ds dentro centro abitato = come da Codice della strada vigente / Ds fuori dal centro abitato = mt. 10 Solo le distanze dai confini sono derogabili previo consenso scritto dei confinanti.

2. 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 con manufatti tecnici o di servizio per tutta la filiera
	Ricettività agrituristica
	Attività di allevamento nell'ambiente naturale
	Impiantistica al servizio delle attività silvo-agro-pastorali
Distribuzione	Esercizi commerciali di vicinato (ex lege DCR 29/99 e s.m.i.)
Turistiche	Residenze turistiche-alberghiere
Servizi territoriali	Servizi delle Amministrazioni statale, provinciale, comunale
Urbane	Residenza

3. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

- 1L'indice di edificabilità eventualmente presente all'interno di aree che, soggette ad un vincolo sovraordinato al presente P.U.C., risultano inedificabili, potrà essere trasferito al di fuori in aree appartenenti allo stesso ambito (con la stessa normativa), anche se non contigue
- 2E' ammesso l'asservimento di appezzamenti di terreni non contigui ma appartenenti allo stesso ambito d'intervento riferite all'area omogenea ricadente nelle vicinanze dell'insediamento;
- 3Deve essere sempre verificata la fattibilità dell'intervento con le norme del Piano di Bacino del Torrente Bisagno vigente, qualora non fossero consentite nuove realizzazioni è sempre consentito l'asservimento degli stessi terreni nell'ambito d'intervento;
- 4e prescrizioni a carattere edilizio-costruttivo, sono quelle indicate nella Normativa Paesistica articolo 9bis.
- 5Le nuove costruzioni andranno ubicate in allineamento coerente con gli edifici esistenti e nel rispetto delle distanze dalle strade previste per legge.
- 6E' sempre consentita la realizzazione di un manufatto a servizio di attività agricole, che costituisca pertinenza del fondo stesso, del tipo ricovero attrezzi e simili se di volume inferiore od uguale a mc. 90 su appezzamenti di terreni che abbiano una superficie territoriale di almeno mq 2000 accorpati, senza che questo costituisca asservimento ma completo di atto notarile di vincolo d'uso; per tali manufatti dovrà essere curata la scelta dei materiali da costruzione che consentano un corretto inserimento ambientale,

4. MARGINI DI FLESSIBILITA'

2. ai sensi della L.U.R. 36/97 art. 27 costituisce flessibilità la possibilità in questo ambito di attuare, in alternativa, interventi conformi al seguente art. 12 (EPA) qualora venga dimostrato che l'area interessata presenta elementi di valore atti al recupero dell'effettiva produzione agricola in luogo del presidio e che il Permesso di costruire venga richiesto da parte di un imprenditore agricolo ,così qualificato ai sensi della vigente legiSAzione.
4. ai sensi della L.U.R. 36/97 art. 27 costituisce flessibilità la possibilità di utilizzare una quota di maggior incremento volumetrico, pari al 5% del volume originario, quando sia certificato che vengano utilizzate tecnologie appropriate bioclimatiche o energetico-efficienti, anche con il recupero dei materiali di demolizione "in situ" oppure utilizzando prodotti eco-compatibili certificati.

Art. 12 - AREE EFFETTIVA PRODUZIONE AGRICOLA (EPA) AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE aree prevalentemente agricole tipo coltivi in utilizzo o in fase di recupero

1. TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO/URBANISTICO

- MANUTENZIONE STRAORDINARIA sempre consentita -RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO sempre consentito
-
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA sempre consentita -NUOVE EDIFICAZIONI consentite nei modi di cui ai seguenti commi -SOSTITUZIONE EDILIZIA consentite se attuate da parte di imprenditore agricolo
-

INCREMENTI VOLUMETRICI consentiti nella misura del 20%, ed una sola volta per ogni edificio

La realizzazione di manufatti dedicati all'attività agricola o residenziale è prevista nel modo e nella misura indicata dal PTCPProv.le, cap.10 tabelle 1.4 e 2.4 per i Territori delle valli interne.
E' consentita l'edificazione di nuovi manufatti nel caso in cui il soggetto proponente possieda i requisiti soggettivi per l'esercizio dell'attività agricola in forma imprenditoriale.

Hmax = mt.8,50 / Dc = mt. 5 / D = mt 10 / Ds dentro centro abitato = come da Codice della strada vigente / Ds fuori dai centri abitati = mt. 10
Solo le distanze dai confini sono derogabili previo consenso scritto dei confinanti.

2. 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 per tutta la filiera
	Ricettività agrituristica
Distribuzione	Esercizi commerciali di vicinato se connesse all'attività agricola (ex lege DCR 29/99 e s.m.i.)

	Attività di allevamento
	Impiantistica ed infrastrutture al servizio delle attività silvo-agro pastorali
Servizi territoriali	Servizi delle Amministrazioni statale, provinciale, comunale
Urbane	Residenza solo se collegate alla conduzione del fondo

3. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

- La realizzazione di manufatti dedicati all'attività agricola o residenziale è prevista nel modo e nella misura indicata dal PTCProv.le, cap.10 tabelle 1.4 e 2.4 per i Territori delle valli interne.
 - consentita l'edificazione di nuovi manufatti nel caso in cui il soggetto proponente possieda i requisiti soggettivi per l'esercizio dell'attività agricola in forma imprenditoriale
 - la richiesta del Permesso di costruire deve essere corredata da un "piano culturale" teso a dimostrare l'effettiva utilità aziendale del manufatto in progetto secondo i criteri di cui al PTCProv.le, capitolo 10 punto 1 e punto 2
 - Per le **serre** la disciplina urbanistica è regolata dalla L.R. n. 17 del 1/6/76 e relative circolari n. 32007del 29/07/76 e n. 129305 del 21/11/89, nonché da norme, a seconda dei vari ambiti, dal P.T.C.P. (artt. 58, 59 e 60).
 - Le prescrizioni a carattere edilizio-costruttivo, sono quelle indicate nella Normativa Paesistica articolo 11.
- Per serra si considera: "ogni impianto che realizzi un ambiente artificiale per l'esercizio di colture agricole e che sia costituito da strutture stabilmente ancorate al suolo o ad altra costruzione esistente, con coperture e chiusure laterali abitualmente infisse".
- Le serre sono ammesse nelle zone di effettiva produzione agricola, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- per lotti fino a mq 5.000 la superficie coperta, compreso eventuali altri manufatti ad uso agricolo, non deve superare il 75% del terreno disponibile;
 - per la superficie del lotto eccedente i mq 5.000 l'ulteriore copertura è consentita nel 50% del terreno disponibile.
- Per la costruzione di serre deve essere prevista la realizzazione delle opere necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'impianto.

Art. 13 - AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI (Z.D) AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE INSEDIATA aree a vocazione produttivo - artigianale in ambiti insediati ed insediabili

NORME COMUNI A TUTTE LE ZONE

1. TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO/URBANISTICO

- MANUTENZIONE STRAORDINARIA sempre consentita -RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO sempre consentito
-
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA sempre consentita -NUOVE EDIFICAZIONI intervento consentito nel rispetto delle indicazioni specifiche per ogni zona -SOSTITUZIONE EDILIZIA Intervento sempre consentito
-
- INCREMENTI VOLUMETRICI consentiti nella misura del 20%, ed una sola volta per ogni edificio

Dc = mt. 5 / D = mt. 12 / Ds = mt 10

2. DESTINAZIONI D'USO

Gruppi di funzioni Difesa del suolo Manutenzione e riassetto idrogeologico Fruiz. Attiva territ. Attività sportive in ambiente naturale senza insediamento Distribuzione Esercizi commerciali di medie strutture (ex lege DCR 29/99 e s.m.i.) Servizi territoriali Servizi delle Amministrazioni statale, provinciale, comunale Urbane Residenza esistente e/o accessoria all'attività

Produttive Attività produttive non inquinanti

3. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

- Sono consentite anche costruzioni per usi direttamente connesse con l'attività principale quali uffici, punti vendita dei relativi prodotti e accessori, servizi di interesse collettivo al servizio dell'azienda; ed un'unità residenziale non eccedente 90 metri quadrati di superficie utile per ogni manufatto, che non potrà essere ceduta separatamente all'attività.
- Le costruzioni e gli impianti connessi dovranno rispettare le norme di sicurezza e salubrità vigenti.
- 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, la restante area deve essere sistemata a verde.
- L'intervento è assentibile tramite Permesso di Costruire convenzionato e l'atto di convenzione di approvazione della Giunta Comunale dovrà contenere la realizzazione di: -adeguata viabilità di accesso atta per caratteristiche tecniche all'uso a cui verrà destinata, -tutte le opere di urbanizzazione necessarie al soddisfacimento degli standards, quali parcheggi, aree a verde, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica ed eventualmente del gas ed illuminazione.
- Le porzioni di aree che presentano forti criticità, dovute a caratteristiche geologiche o morfologiche, e che quindi non sono idonee alla costruzione di nuovi edifici, devono comunque essere ricomprese organicamente nel progetto ed essere opportunamente sistemate "a verde". La finalità, è quella di fare in modo che tali aree non cadano in stato di abbandono, perché in assenza di manutenzione potrebbero costituire un potenziale pericolo per il territorio stesso.
- Le prescrizioni a carattere edilizio-costruttivo, sono quelle indicate nella Normativa Paesistica articolo 10.

NORME SPECIFICHE PER OGNI ZONA

ZD.1

Ubicata in adiacenza del Torrente Bisagno, in un'area attualmente in stato di abbandono.

Sup. territoriale: mq 30.590

Rapporto di copertura massimo = ¼

Indice di Utilizzazione Insediativa Produttiva: 0,20 mq/mq

h max nuove edificazioni = ml.8,50 **Prestazioni ambientali:** Visto lo stato attuale dell'area di dismissione e lo scarso stato di conservazione degli edifici, l'obiettivo è di incentivarne il recupero anche attraverso una quota di nuova edificazione ed all'adeguamento della viabilità d'accesso; inoltre, gli interventi devono essere finalizzati al risparmio energetico.

ZD.2

Ubicata in sponda destra del Torrente Bisagno ed ad esso adiacente, l'area è in uso ed è stata recuperata in epoca recente.

Sup. territoriale: mq 11.210

Rapporto di copertura massimo = ¼
Indice di Utilizzazione Insediativa Produttiva: 0,50 mq/mq

h max nuove edificazioni = ml.12 **Prestazioni ambientali:** L'area attualmente è stata già recuperata e l'obiettivo è d'incrementare lo sviluppo solo per le parti di territorio risultanti idonee.

ZD.3

Ubicata sotto l'insediamento di Maggiolo, al di sotto della strada Provinciale, l'area è già insediata e quindi dotata delle infrastrutture necessarie.

Sup. territoriale: mq 4.660 Rapporto di copertura massimo = ½ Indice di Utilizzazione Insediativa Produttiva: 0,50 mq/mq

h max nuove edificazioni = ml.8.50 **Prestazioni ambientali:** L'area attualmente è utilizzata, quindi l'obiettivo è d'incrementare lo sviluppo dell'area stessa, che ha forti potenzialità vista anche l'ottima accessibilità e fruibilità.

ZD.4

Ubicata lungo la Strada Statale n. 45, l'area attualmente risulta parzialmente edificata ed in stato di abbandono, presenta forti criticità geologiche che devono essere superate con appositi studi.

Sup. territoriale: mq 17.285 Rapporto di copertura massimo = ¼ Indice di Utilizzazione Insediativa Produttiva: 0,20 mq/mq

h max nuove edificazioni = ml.8.50 **Prestazioni ambientali:** Sull'area sono state già realizzate alcune opere di sistemazione del terreno l'obiettivo è di consentirne l'utilizzo, e quindi il recupero, per la parte già sistemata, compatibilmente con le indicazioni delle norme geologiche.

ZD.5

Ubicata lungo la strada statale 45 adiacente ad essa in un'area in parte pianeggiante.

Sup. territoriale: mq 54.285 Rapporto di copertura massimo = 1/4 Indice di Utilizzazione Insediativa Produttiva: 0,20 mq/mq

h max nuove edificazioni = ml.12 **Prestazioni ambientali:** L'area ha un'ottima accessibilità sia della viabilità che della rete dei servizi, l'obiettivo è sviluppare l'area consentendo una consistente quota di edificazione compatibilmente con le norme geologiche e con le caratteristiche morfologiche del terreno.

ZD.6

Ubicata nella parte alta del Comune, nelle vicinanze della Strada Statale 45.

Sup. territoriale: mq 11.385 Rapporto di copertura massimo = ¼ Indice di Utilizzazione Insediativa Produttiva: 0,20 mq/mq

h max nuove edificazioni = ml.8,50 **Prestazioni ambientali:** L'area è stata già interessata da un progetto, l'obiettivo è di consentirne l'utilizzo come da progetto in fase di attuazione.

Art. 14 - AREE IN PRESIDIO AMBIENTALE NON INSEDIATO (Ani) AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE
TERRITORI NON INSEDIABILI
aree a parziale uso agricolo generico, o sottoutilizzate, anche se semintensivi od estensivi in ambiti non insediati o comunque non insediabili.

0. TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO/URBANISTICO
-MANUTENZIONE STRAORDINARIA sempre consentita -RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO sempre consentito
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA sempre consentita -NUOVE EDIFICAZIONI non consentite fatti salvi i manufatti di cui al seguente comma 2, punto 2. -SOSTITUZIONE EDILIZIA
Intervento consentito nel rispetto delle relative "norme paesistiche" -INCREMENTI VOLUMETRICI consentiti nella misura de l 20%, per adeguamento igienico-sanitario e/o ai fini del recupero dei sottotetti, ed una sola volta per ogni edificio.

h max = mt.6,50 / Dc = mt. 6 / D = mt 12 / Ds = mt 20 Le sole distanze dai confini sono derogabili previo consenso scritto dei confinanti.

DESTINAZIONI D'USO
DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI
1Le prescrizioni a carattere edilizio-costruttivo, sono quelle indicate nella Normativa Paesistica del Livello Puntuale articolo 12.
2È sempre consentita la realizzazione di un manufatto a servizio di attività agricole, che costituisca pertinenza del fondo stesso, del tipo ricovero attrezzi e simili se di volume inferiore od uguale a mc. 90 su appezzamenti di terreni che abbiano una superficie territoriale di almeno mq 2000 accorpati, senza che questo costituisca asservimento ma completo di atto notarile di vincolo d'uso; per tali manufatti dovrà essere curata la scelta dei materiali da costruzione che consentano un corretto inserimento ambientale.

MARGINI DI FLESSIBILITA'

	Gruppi di funzioni:
Difesa del suolo	Manutenzione e riassetto idrogeologico
Agro-silvo- pastorali	Attività agricole generiche senza insediamento

	Attività agricole con manufatti tecnici o di servizio per tutta la filiera
	Attività forestale senza insediamento
	Impiantistica ed infrastrutture al servizio delle attività silvo-agro-pastorali
Accessi.-trasporti	Infrastruttura per la mobilità locale
Economico-produttive	Artigianato di produzione e/o servizi

1. ai sensi della L.U.R. 36/97 art. 27 costituisce flessibilità la possibilità in questo ambito di attuare, in alternativa, interventi conformi al seguente art. 12 (EPA) qualora venga dimostrato che l'area interessata presenta elementi di valore atti al recupero dell'effettiva produzione agricola in luogo del presidio e che il Permesso di costruire venisse richiesto da parte di un imprenditore agricolo ,così qualificato ai sensi della vigente legiSAzione.

Art. 16 - AREE GERBIDE (Ag)
TERRITORI NON INSEDIABILI IN AMBITI DI CONSERVAZIONE

ambiti naturali di tipo gerbido

1. TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO/URBANISTICO

- MANUTENZIONE STRAORDINARIA sempre consentita
- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO sempre consentito
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA intervento consentito ma subordinato alla presentazione di adeguato “Studio di inserimento ambientale”
- NUOVE EDIFICAZIONI non consentite fatte salve le costruzioni di manufatto a servizio di attività agricola, che costituisca pertinenza del fondo stesso, del tipo ricovero attrezzi e simili se di volume inferiore od uguale a mc. 50 su appezzamenti di terreni che abbiano una superficie territoriale di almeno mq 3000 accorpati, senza che questo costituisca asservimento; per tali manufatti dovrà essere curata la scelta dei materiali da costruzione che consentano un corretto inserimento ambientale, le distanze dovranno essere di mt. 10 dai confini e mt. 20 dalle strade.
- SOSTITUZIONE EDILIZIA non consentite
- INCREMENTI VOLUMETRICI consentiti nella misura del 20%, per adeguamento igienico-sanitario ed una sola volta per ogni edificio a condizione che sia già inserito ed utilizzato stabilmente come residenza da almeno 6 mesi dalla data di presentazione della domanda.

2. 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
Agro-silvo- pastorali	Attività sportive in ambiente naturale senza insediamenti
	Attività forestale e zootecnica senza insediamento
	Acces.carrabile a transito limitato di servizio all'attiv. Agricola
	Impiantistica ed infrastrutture al servizio dell'attività agro silvo pastorale
Turistiche in ambiente naturale	Attività didattico culturali per la conoscenza dell'ambiente naturale
Servizi territoriali	Parchi urbani naturali

1. Le prescrizioni a carattere edilizio-costruttivo, sono quelle indicate nella Normativa Paesistica del Livello Puntuale articolo 13.

Art. 17 - AREE BOSCADE (Ab) TERRITORI NON INSEDIABILI IN AMBITI DI CONSERVAZIONE **ambiti naturali di tipo boscato**

1. TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO/URBANISTICO

- MANUTENZIONE STRAORDINARIA sempre consentita
- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO sempre consentito
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA intervento consentito ma subordinato alla presentazione di adeguato “Studio di inserimento ambientale”
- NUOVE EDIFICAZIONI non consentite fatte salve le costruzioni di manufatto a servizio di attività agricola, che costituisca pertinenza del fondo stesso, del tipo ricovero attrezzi e simili se di volume inferiore od uguale a mc. 50 su appezzamenti di terreni che abbiano una superficie territoriale di almeno mq 3000 accorpati, senza che questo costituisca asservimento; per tali manufatti dovrà essere curata la scelta dei materiali da costruzione che consentano un corretto inserimento ambientale, le distanze dovranno essere di mt. 10 dai confini e mt. 20 dalle strade.
- SOSTITUZIONE EDILIZIA non consentite
- INCREMENTI VOLUMETRICI consentiti nella misura del 20%, per adeguamento igienico-sanitario ed una sola volta per ogni edificio a condizione che sia già inserito ed utilizzato stabilmente come residenza da almeno 6 mesi dalla data di presentazione della domanda.

2. 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
Agro-silvo- pastorali	Attività sportive in ambiente naturale senza insediamenti
	Attività forestale e zootecnica senza insediamento
	Acces.carrabile a transito limitato di servizio all'attiv. Agricola
	Impiantistica ed infrastrutture al servizio dell'attività agro silvo pastorale
Turistiche in ambiente naturale	Attività didattico culturali per la conoscenza dell'ambiente naturale
Servizi territoriali	Parchi urbani naturali

1. Le prescrizioni a carattere edilizio-costruttivo, sono quelle indicate nella Normativa Paesistica del Livello Puntuale articolo 13.

Art 18 – VERDE ATTREZZATO GIOCO - SPORT (V)

SISTEMA DEI SERVIZI Verde pubblico attrezzato gioco – sport di cui al D.M. 1444/68 e

successive modificazioni ed integrazioni

1In 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;

2Per i fabbricati esistenti è consentita la Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;

3La nuova edificazione è consentita qualora nel rispetto dei parametri funzionali e nel corretto inserimento paesistico ambientale;

4Parametri urbanistici: $if = 1 / H \max = 6,50 / Dc = mt. 10 / D = mt. 10$ -altezza massima consentita dei fabbricati non dovrà superare quella massima dei fabbricati esistenti nella zona;

-tutti i nuovi fabbricati dovranno rispettare le indicazioni di cui alla normativa paesistica per le nuove costruzioni;

Art 19 – INTERESSE COMUNE (IC)

SISTEMA DEI SERVIZI Interesse Comune di cui al D.M. 1444/68 e successive modificazioni ed integrazioni.

1In 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;

2Per 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;

3Parametri urbanistici: $if = 1 / H \max =$ secondo esigenze / D confini = mt. 10 / D . Fabbricati = mt. 10

4Per 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 s.m.i.).

5In ambiti cimiteriali sono sempre vietate le nuove costruzioni fatta eccezione per i manufatti complementari alla funzione cimiteriale.

6Dove indicato "atterraggio elicottero" tale area può essere sistemata per atterraggio elicotteri conformemente alle disposizioni di Legge vigente; inoltre l'area costituisce indicazione per l'eventuale redazione del piano di emergenza Comunale (ex lege D.G.R. n. 877/2004)

Art 20 – ISTRUZIONE (I)

SISTEMA DEI SERVIZI Istruzione di cui al D.M. 1444/68 e successive modificazioni ed integrazioni,

1In queste aree sono compatibili tutte le destinazioni d'uso attinenti all'istruzione di ogni ordine e grado, alla ricerca scientifica e tecnologica;

2Per 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

3Parametri urbanistici: $if = 1 / H \max = 8,50 / Dc = mt. 10 / D = mt. 10$

Art 21 – PARCHEGGI (P)

SISTEMA DEI SERVIZI 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 di qualunque tipologia in struttura o interrati per le quali dovranno comunque essere rispettate tutte le norme ambientali e paesistiche e la legislazione vigente in materia;

Art 22 – VIABILITÀ ESISTENTE E DI PROGETTO SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE

1La classificazione delle strade è quella adottata dal Nuovo Codice della Strada vigente, dal relativo Regolamento e successive modificazioni ed integrazioni;

2Le 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;

1Lungo la rete della viabilità provinciale esistente e di quella prevista dal Piano è costituita una fascia di mt. 15 per lato, funzionale alla definizione ed al miglioramento del tracciato, sia che si tratti della realizzazione di nuove strade che di interventi di adeguamento tecnico e miglioramento funzionale della rete delle strade esistenti. All'interno di tale fascia sono confermate le previsioni di Piano, che vengono integrate con la

2Possibilità di interventi sulla viabilità nel rispetto delle Norme di Attuazione del PTC Provinciale articolo 15 commi da 1 a 6.

3Sono ammesse deroghe alle norme sopra elencate, di approvazione dei competenti organi Comunali o Provinciali, 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;

4Nel 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)

5E' consentita la realizzazione di aree di sosta e nuovi tratti di viabilità in relazione alla sicurezza del traffico.

6E' 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.

7La realizzazione di nuove strade private agricole od interpoderali, o l'adeguamento delle stesse è consentito

su tutto il territorio comunale nel rispetto dei seguenti parametri: -larghezza massima mt. 3,00; -lunghezza massima mt. 200; -realizzazione in fondo naturale o con materiali compatibili con l'ambiente circostante; -eventuali muri di sostegno dovranno essere studiati nel rispetto dell'inserimento del contesto in cui si trovano.

Art 23 – PERCORSO ESCURSIONISTICO A CARATTERE STORICO E PERCORSI MATRICE

Lungo i percorsi storici già individuati nella disciplina paesistica sono stati individuati i percorsi matrice del tessuto e gli itinerari escursionistici per entrambi devono essere rispettate le Norme Paesistiche, deve essere mantenuto l'uso pedonale, con esclusione del traffico veicolare.

TITOLO III

NORME DI CONGRUENZA

Art. 24 – DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE (DT)

Parti di territorio Comunale come indicate all'articolo 29 della L.U.R. 36/97 e s.m.i.

NORME COMUNI A TUTTI I DISTRETTI

- TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO/URBANISTICO -MANUTENZIONE STRAORDINARIA sempre consentita -RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO sempre consentito
 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA sempre consentita -NUOVE EDIFICAZIONI intervento consentito, e nel rispetto dei parametri di seguito riportati per ogni singola AREA.
- INCREMENTI VOLUMETRICI consentiti nella misura del 20%, ed una sola volta per ogni edificio h max nuove edificazioni = mT.8,50 / Dc = mt. 5 / D = mt. 10 / Ds = mt 10. Le distanze sono sempre derogabili previo consenso scritto dei confinanti e nel rispetto del C.C.

2. 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
Distribuzione	Esercizi commerciali di vicinato (ex lege DCR 29/99 e s.m.i.)
	Attività di allevamento nell'ambiente naturale
	Impiantistica al servizio delle attività silvo-agro-pastorali
Servizi territoriali	Servizi delle Amministrazioni statale, provinciale, comunale
Urbane	Residenza

3. MODALITÀ D'INTERVENTO

- 3.1 L'attuazione degli interventi di nuova edificazione è **subordinata a preventiva approvazione di P.U.O.**
(Progetto Urbanistico Operativo) essi devono: a) avere i contenuti di cui all'articolo 50 della L.U.R. 36/97 e s.m.i.. b) seguire il procedimento di cui agli articoli 51 e 52 della L.U.R. 36/97 e s.m.i.. c) avere “margini di flessibilità” da ricondursi all'articolo 53 della succitata Legge Regionale. d) avere l'efficacia di cui all'articolo 54 della succitata Legge Regionale.
- 3.2 I sub distretti, come individuati dal P.U.C., individuano unità minime d'intervento che possono variare la dimensione del P.U.O., come previsto dall'articolo 29, comma 5, lettera a) della L.U.R. 36/97 e s.m.i..
- 3.3 Tutti gli interventi devono rispettare le norme paesistiche di cui alla normativa paesistica articolo 8

NORME SPECIFICHE PER OGNI DISTRETTO

AREA DT1 -localizzazione: *Davagna capoluogo*
Il distretto è caratterizzato dalle aree individuate in ambiti di Consolidamento del P.T.C.P. Regionale, a valle dell'insediamento di Davagna ed adiacente alla strada Provinciale, in un territorio quasi pianeggiante.

I.U.I. = 0,14 mq/mq solo sulle aree libere da asservimenti

Superficie territoriale distretto s.t. mq. 22.925 Funzione prevalente: *residenziale* Funzioni ammesse: *tutte quelle di cui alla tabella del comma 2 precedente.* Dotazione servizi: *area già prossima a servizi di interesse comune ed istruzione; per quanto riguarda i parcheggi dovranno essere rispettate le normative in materia di parcheggi pubblici e privati.* Dotazione infrastrutture: *area caratterizzata da ottima fruibilità in quanto accessibile direttamente dalla viabilità principale SP* Obiettivi della trasformazione (azioni di mitigazione): *completamento del tessuto insediato esistente a carattere prevalentemente residenziale. Consolidamento della funzione dell'insediamento come polo territoriale vista l'alta concentrazione di tutti i servizi sia esistenti che di progetto. Studio di adeguata sistemazione della rete infrastrutturale quale fognature e acquedotto.*

indicatori di pressione: *aumento della densità di popolazione / maggiore efficienza rete infrastrutturale / rapporto tra nuove costruzioni e ristrutturazioni.*

indicatori prestazionali: *miglioramento della qualità delle unità insediative / favorisce l'utilizzo delle tecniche di architettura bio-ecologica.*

INDIVIDUAZIONE DI UNITA' MINIME D'INTERVENTO ai sensi dell'articolo 29, comma 5, lettera a) della L.U.R. 36/97:

SUBDISTRETTO 1 A

Superficie subdistretto s.t. mq 7428,

SUBDISTRETTO 1 B

Superficie subdistretto s.t. mq 7.055,

SUBDISTRETTO 2

Superficie subdistretto s.t. mq 8.442,

AREA DT2. -localizzazione: Nale, immediate vicinanze della sede Comunale

Il distretto è caratterizzato da un'unica area in ambiti di Consolidamento del P.T.C.P. Regionale, a valle della Strada Provinciale vicino alla Sede Comunale ed al polo scolastico di Davagna.

I.U.I. = 0,28 mq/mq solo sulle aree libere da asservimenti .

Superficie distretto s.t. mq. 12.740 Funzione prevalente: *residenziale* Funzioni ammesse: *tutte quelle di cui alla tabella del comma 2 precedente.* Dotazione servizi: *area adiacente a servizi di interesse comune (tra cui la sede Comunale), parcheggi ed istruzione.* Dotazione infrastrutture: *area caratterizzata da ottima fruibilità in quanto accessibile direttamente dalla viabilità principale SP adiacente* Obiettivi della trasformazione (azioni di mitigazione): *consolidamento del tessuto insediato esistente a carattere prevalentemente residenziale.*

indicatori di pressione: *aumento della densità di popolazione / rapporto tra nuove costruzioni ed edifici pubblici adiacenti.* indicatori prestazionali: *fruibilità dei servizi quali interesse comune ed istruzione / favorisce l'utilizzo delle tecniche di architettura biologica.*

AREA DT3. -localizzazione: Moranego Loc. Dotta

Il distretto è caratterizzato da aree in ambiti di Consolidamento del P.T.C.P. Regionale, a valle dell'insediamento di Moranego, servita dalla viabilità Comunale in un'area pianeggiante per la quale non sono necessarie opere di sostegno.

I.U.I. = 0,14 mq/mq solo sulle aree libere da asservimenti

Superficie distretto s.t. mq. 11.433 Funzione prevalente: *residenziale* Funzioni ammesse: *tutte quelle di cui alla tabella del comma 2 precedente.* Dotazione servizi: *area prossima a servizi di verde pubblico (Maneggio), parcheggi ed interesse comune.* Dotazione infrastrutture: *strada comunale* Obiettivi della trasformazione (azioni di mitigazione): *Realizzazione di una nuova viabilità d'accesso anche come miglioria nei confronti dell'esistente. Rafforzamento del sistema di raccolta dei rifiuti e delle reti infrastrutturali quali fognature e acquedotto.*

indicatori di pressione: *aumento della densità di popolazione / rapporto tra nuove costruzioni e edifici rurali adiacenti*

indicatori prestazionali: *miglioramento della dotazione di infrastrutture / favorisce l'utilizzo delle tecniche di architettura bio-ecologica.*

INDIVIDUAZIONE DI UNITA' MINIME D'INTERVENTO ai sensi dell'articolo 29, comma 5, lettera a) della

L.U.R. 36/97:

SUBDISTRETTO 1

Superficie subdistretto s.t. mq 5585,

SUBDISTRETTO 2

Superficie subdistretto s.t. mq 5848,

AREA DT4. -localizzazione: Piancarnese

Il distretto è caratterizzato da aree in ambiti di Trasformabilità del P.T.C.P. Regionale, poco prima dell'abitato di Piancarnese, adiacente alla viabilità della SS 45.

I.U.I. = 0,085 mq/mq solo sulle aree libere da asservimenti e previa adozione di "studio organico d'insieme" (di cui all'art. 32bis delle Norme di attuazione del P.T.C.P. Regionale).

Superficie distretto s.t. mq. 13.350 Funzione prevalente: *residenziale* Funzioni ammesse: *tutte quelle di cui alla tabella del comma 2 precedente.* Dotazione servizi: *area prossima a servizi di parcheggi.* Dotazione infrastrutture: *area caratterizzata da ottima fruibilità in quanto accessibile direttamente dalla viabilità principale SS 45* Obiettivi della trasformazione (azioni di mitigazione): *Realizzazione di idonee aree a servizi soprattutto parcheggi. Rafforzamento del sistema di raccolta dei rifiuti.*

indicatori di pressione: *edificazione di un'area poco antropizzata* indicatori prestazionali: *bassa densità edilizia di progetto / favorisce l'utilizzo delle tecniche di architettura bio-ecologica.*

STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

Piano Particolareggiato loc. Piancarnasese

1. TIPO INTERVENTO EDILIZIO/URBANISTICO

Piano Particolareggiato di iniziativa privata del 20.04.2000 prot. n°. 2268 reso attuativo dal Provvedimento Dirigenziale Atto 2551 del 02.05.2006 della Area 05 Urbanistica e Pianificazione Generale e di Settore della Provincia di Genova.

COMUNE DI DAVAGNA PIANO URBANISTICO COMUNALE - NORME PAESISTICHE

Titolo I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 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. Le tavole della Struttura riportano la trasposizione degli ambiti del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (Regionale), in fase di attuazione del PUC deve essere verificata la coerenza degli ambiti come riportati nella cartografia originaria del PTCP Regionale, laddove dovesse evidenziarsi un possibile discostamento tra tali perimetri, sono da considerarsi prevalenti e cogenti quelli propri del PTCP Regionale.

Art. 2 - Rispetto dei caratteri tipologici locali

Costituiscono parte integrante ed essenziale delle presenti norme 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

Art.3 - Emergenze storico architettoniche

La struttura del Piano individua i manufatti da assoggettare a particolare tutela, essi sono evidenziati da un cerchio di colore rosso e numerati; sono da considerare parte integrante dei manufatti le aree e gli spazi aperti (giardini, sagrati, etc....) di pertinenza degli stessi. In relazione ai manufatti menzionati sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, opere interne ed interventi di restauro e risanamento conservativo a condizione che non vengano modificate le caratteristiche tipologiche e costruttive originarie. Inoltre 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 minimo)*, 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 l'assetto del territorio circostante, sono oggetto a "Studio paesistico-ambientale d'assieme" nella forma del SOI.

Art.4 - percorsi a carattere storico

La struttura del Piano individua sistemi di percorrenze di particolare valore storico-ambientale, ai quali possono essere connessi manufatti storici che caratterizzano il territorio. Detti percorsi sono, nella cartografia relativa, segnati a tratto e punto 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.

Questo tipo di percorsi, costituiscono un sistema di collegamenti 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 minimi), ai lati del percorso quando esterno ai centri abitati.

COMUNE DI DAVAGNA PIANO URBANISTICO COMUNALE - NORME PAESISTICHE

Un programma di riqualificazione di questi sistemi di manufatti 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;
 - tipologico, in quanto la scelta dei materiali e delle strutture non deve avere un forte impatto sull'emergenza e il suo contesto.
- coerenza con gli eventuali vincoli urbanistici e/o paesistici già esistenti.

Titolo III NORME GENERALI -AMBITI INSEDIATI-

Art. 5 - 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 CS" ogni volta che dalle schede tipologiche emerge un valore architettonico nel complesso buono con fattori di criticità bassi.

B) Tessuto rurale: 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 N".

C) 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 C".

- Aree insediate primarie, aree effettivamente insediate caratterizzate da aggregazione del tessuto di tipo primaria, cioè con impianto originario del lotto riconoscibile e area di pertinenza molto ampia.

-Aree terrazzate con coltivi in sottoutilizzo o disuso, aree scarsamente insediate con assetto del suolo modificato (terrazzamenti, ciglioni, canali per irrigazione) già ad uso agricolo-produttivo (coltivazioni ad orti, seminativo, uliveti, vigneti) con evidenti segni di sottoutilizzo o abbandono sono collocate prevalentemente al contorno dei nuclei e degli insediamenti sparsi; nella zonizzazione del PUC tali ambiti corrispondono alle zone in "presidio ambientale"

COMUNE DI DAVAGNA

PIANO URBANISTICO COMUNALE - NORME PAESISTICHE

Art. 6 - Tessuto storico qualificato

1.La disciplina generale per gli interventi sull'edificato che deve garantire il mantenimento deve rispettare gli schemi tipologici di seguito allegati ed in particolare: Interventi esterni:

1.1. Murature: -le murature devono mantenere, ove possibile, le loro caratteristiche originarie; -le facciate o parti di esse realizzate originariamente in "pietra a vista" devono essere mantenute; -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;

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

-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.

- 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:

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

1.3. Aperture:

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

1.4. Serramenti esterni:

-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;

-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;

- 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; -sono vietati i serramenti in alluminio anodizzato o in metallo e tutte le persiane avvolgibili; -sono altresì vietate le "veneziane" in plastica.

1.5. Coperture:

-è consentito l'uso di coppi tradizionali o di tegole alla marsigliese, qualora vengano utilizzati materiali diversi ne deve essere dimostrato il corretto inserimento paesistico; sono proibite le coperture in ondolux, materiali plastici, tegole in cemento, lamiere e similari;

- i tetti dovranno mantenere la pendenza originaria, o comunque tipica della zona.

1.6. Sistemazione degli impianti:

-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 interrate o sottotraccia in murature intonacate o debitamente inserite in murature in pietra faccia a vista;

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

COMUNE DI DAVAGNA

PIANO URBANISTICO COMUNALE - NORME PAESISTICHE

Art. 7 - Tessuto rurale -

1. Per gli insediamenti di Meco, Nocogna, Noceto e Scoffera dove sono consentite le nuove costruzioni, le finiture degli edifici devono rispettare le indicazioni di cui al comma 2 seguente

Aggregazione delle nuove costruzioni e ristrutturazione edilizia:

-~~2~~devono essere rispettate le indicazioni di cui agli schemi tipologici di seguito allegati, "aggregazione dei modelli";

1Gli interventi edilizi sugli edifici esistenti devono seguire le indicazioni di cui ai seguenti punti:

2.1. Interventi sugli edifici esistenti:

-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;

-la tinteggiatura deve rispettare i 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;

-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

-le coperture devono essere a falde, con rivestimento in coppi o marsigliesi, gli sporti di gronda devono essere ridotti. Sono vietate le coperture che conferiscono all'edificio un aspetto di precarietà (lamiere, ondolux);

- gli infissi dovranno riprendere quelli di disegno tradizionale;

-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;

- 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: -Sono sempre vietati i corpi appesi; -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,);
- 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;

Art. 8 – Tessuto di recente impianto

1.0 Per tutti gli interventi da attuarsi su edifici esistenti è da riferirsi al precedente articolo 7.

1.1. Sistemazioni delle aree libere da edifici:

1.1.2. 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;

1.1.3. 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;

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

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

2. Per tutti gli interventi di nuova costruzione dovranno essere rispettate le seguenti norme:

2.1. le nuove costruzioni andranno ubicate in modo da non ostruire le visuali libere;

COMUNE DI DAVAGNA

PIANO URBANISTICO COMUNALE - NORME PAESISTICHE

2.2 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 20% circa del totale della copertura;

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

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

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

2.6 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.

2.7 per la costruzione di box, anche interrati e in zone adiacenti alle strade esistenti deve essere ripristinato l'originario assetto del terreno e la soletta di copertura deve essere realizzata in modo tale da permettere il suo successivo inerbimento, sono fatte salve diverse specifiche indicazioni di zona.

2.8 ogni intervento di nuova edificazione o di recupero dei volumi esistenti si deve includere la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza tale che sia garantito il corretto inserimento paesistico ed ambientale;

Art. 9 – Aree insediate primarie

1.0. Sono zone presenti per lo più nella fascia di versante, tutti gli interventi che prevedono nuove costruzioni devono riferirsi all'articolo 8, comma 2.

1.1. Aggregazione delle nuove costruzioni e ristrutturazione edilizia:

- devono essere rispettate le indicazioni di cui agli schemi tipologici di seguito allegati, "aggregazione dei modelli";

1. Tutti gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente devono seguire le indicazioni di cui al precedente articolo 7.

2. **Recinzioni** - 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. -le recinzioni fondiarie 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. -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. -i muri di contenimento devono essere realizzati in pietra a spacco o comunque rivestiti in pietra a vista e devono riprendere nei materiali e nella disposizione dei conci quelle dei muri a secco tradizionali, la loro altezza massima fuori terra è di ml. 2.50. -i muri di altezza superiore a mt. 2,50 dovranno essere realizzati con tecniche idonee a garantire la stabilità del versante e lo smaltimento delle acque, laddove possibile con tecniche di ingegneria naturalistica.

3. Aggregazione delle Nuove costruzioni:

3.1. Dove consentite le nuove costruzioni e le ristrutturazioni, devono essere mantenuti i caratteri tipologici locali, cioè deve essere dimostrata la congruità dell'intervento alle caratteristiche tipologiche come individuate nelle tabelle allegate alla presente normativa, degli "schemi tipologici"

3.2. E' proibito comunque qualsiasi intervento che crei aggregazioni slegate dal contesto del tessuto originale, ed è proibita la creazione di poli autonomi.

1. è proibita la creazione di aggregazioni a carattere di casualità a contorno del Nucleo.

2. Interventi ammissibili.

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,

COMUNE DI DAVAGNA

PIANO URBANISTICO COMUNALE - NORME PAESISTICHE

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. 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.

2. Viabilità:

5.1 è consentito aprire nuove strade volte al recupero di singole situazioni di degrado e per soddisfare le esigenze della nuova residenza o finalizzate ad una migliore fruizione collettiva delle aree interessate, alle condizioni dei punti seguenti;

5.2. per la realizzazione di nuove strade in ambiti di Mantenimento e che abbiano una lunghezza totale superiore a mt. 50, è necessario presentare un dettagliato SOI esteso all'intero tramite, con particolare riguardo all'andamento altimetrico dell'area e del suo manto vegetale;

5.3. il progetto dovrà comunque fornire approfondite analisi sulla morfologia del terreno, le forme 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;

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;

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

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.

Art. 9 bis – Aree terrazzate con coltivi in sottoutilizzo in aree insediate

1.0. Sono aree presenti per lo più nella fascia di versante ed adiacenti alle aree insediate primarie, scarsamente insediate svolgono una funzione di filtro tra insediamenti e

campagna.

1.1. Tutti gli interventi ammessi devono seguire tutte le indicazioni di cui al precedente articolo 9.

Art. 10 - Aree produttive-artigianali

1.0. Sono aree che non incidono in maniera rilevante nel territorio comunale, si trovano per lo più nella parte bassa del fondovalle. Tutti gli interventi su manufatti esistenti devono riferirsi all'articolo 7.

1.1. i nuovi inserimenti per ospitare attività produttive, commerciali, 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.

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

1.4. tali edifici di nuovo impianto 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.

Art. 11 - Aree effettiva produzione agricola

1.0. Tutti gli interventi che prevedono nuove costruzioni a carattere residenziale devono riferirsi all'articolo 8, comma 2.

1.1. per la nuova costruzione di manufatti agricoli di servizio, i 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.

COMUNE DI DAVAGNA

PIANO URBANISTICO COMUNALE - NORME PAESISTICHE

1.2. la costruzione di piccoli manufatti ad uso agricolo (tettoie, pollai, ricovero per attrezzi e simili), devono soddisfare 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.

Art. 12 – aree sportive ricreative / aree a servizi / impianti tecnologici

1.0. Tutti gli interventi su manufatti esistenti devono riferirsi all'articolo 7.

1.1. le nuove costruzioni per ospitare attività consentite dalla zonizzazione urbanistica 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. le nuove costruzioni 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.

COMUNE DI DAVAGNA

PIANO URBANISTICO COMUNALE - NORME PAESISTICHE

Titolo IV NORME GENERALI -AMBITI NON INSEDIATI-

ARTICOLO 12 – Aree terrazate con coltivi in sottoutilizzo in aree non insediate

1.0. Sono zone di rispetto degli insediamenti della parte alta della valle, che non svolgono una particolare funzione nei confronti del nucleo su cui gravitano ma sul territorio in genere, adatte principalmente al recupero dei percorsi storici, alla creazione di spazi attrezzati, oppure aree di pertinenza l'insediamento in genere.

1.2. 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.

1.3. 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 su manufatti esistenti si devono osservare le prescrizioni di cui all'Articolo 13 comma3.

ARTICOLO 13 – Aree boscate, gerbide

1.0. Manufatti di servizio:

1.1. dove consentita la costruzione di manufatti di servizio, i 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.

1.2. la costruzione di piccoli manufatti ad uso agricolo (tettoie, pollai, ricovero per attrezzi e simili), deve soddisfare 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. 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.

2. -Viabilità-:

2.1 è permessa l'apertura di nuove strade carrabili che siano 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;

2.2. 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;

2.3. 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;

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

2.5. 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

COMUNE DI DAVAGNA

PIANO URBANISTICO COMUNALE - NORME PAESISTICHE

- scarpe naturali con pendenza minore o uguale al 60%, inerbite e/o piantumate con essenze proprie della zona.

3.0. Interventi sugli edifici esistenti:

- 3.1. 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;
- 3.2. 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;
- 3.3. 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.
- 3.4. 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 (lamiera, 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.

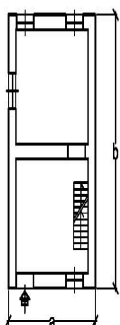
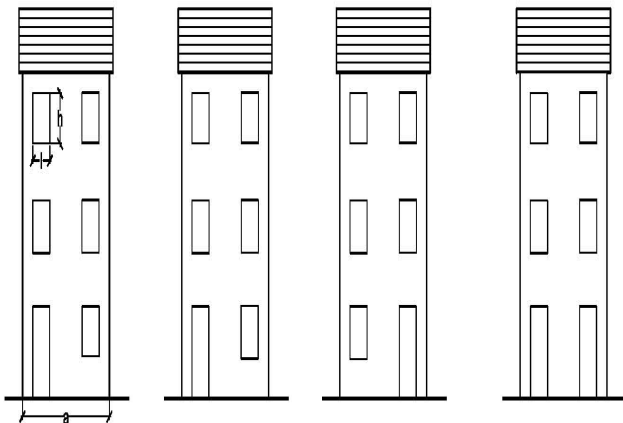
1.7. Recinzioni

- 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 fondiarie 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.

SCHEMI TIPOLOGICI

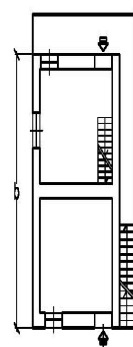
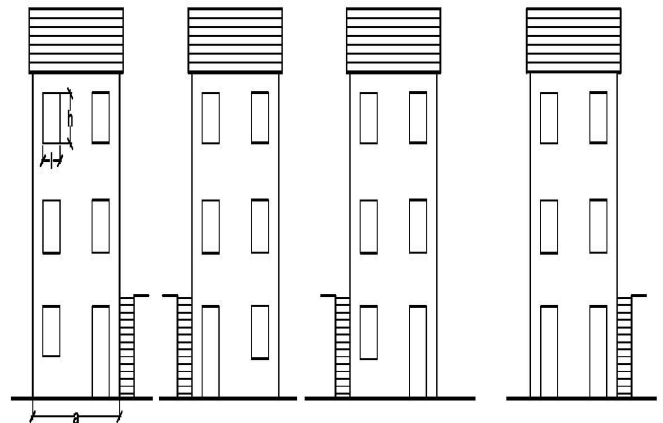
MODELLI SINGOLI

1a) Case tipo "schiera" su terreno pianeggiante



- $b=2a$
- copertura a due falde
- colmo parallelo alla facciata principale
- inclinazione tetto 25-30 gradi
- sporti di gronda < 35 cm
- bucatore binate o in numero variabile
- bucatore $h>l$
- collegamento verticale interno

2a) Case tipo "schiera" su terreno acclive

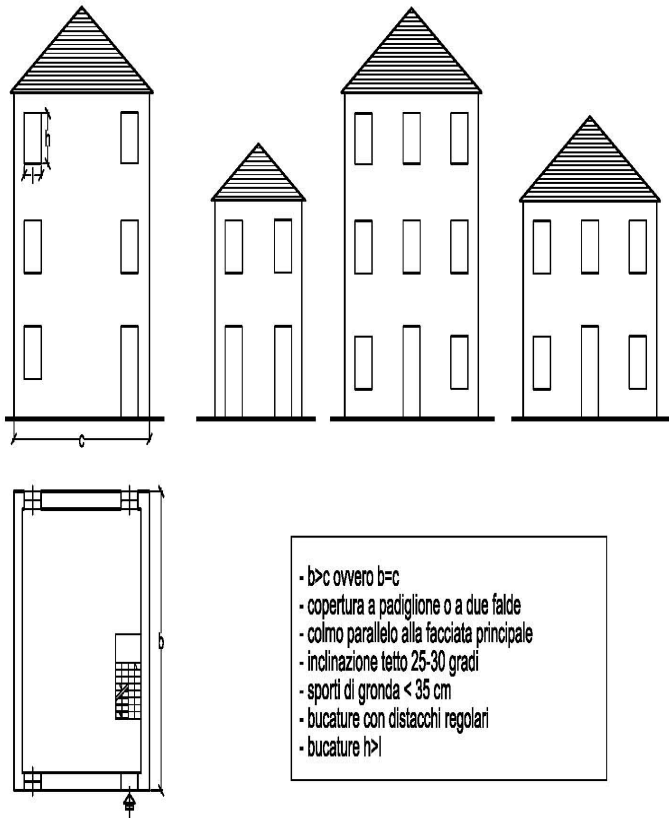


- $b=2a$
- copertura a due falde
- colmo parallelo alla facciata principale
- inclinazione tetto 25-30 gradi
- sporti di gronda < 35 cm
- bucatore binate o in numero variabile
- bucatore $h>l$
- collegamento verticale interno

1b) Case tipo "rurali in linea" su terreno pianeggiante

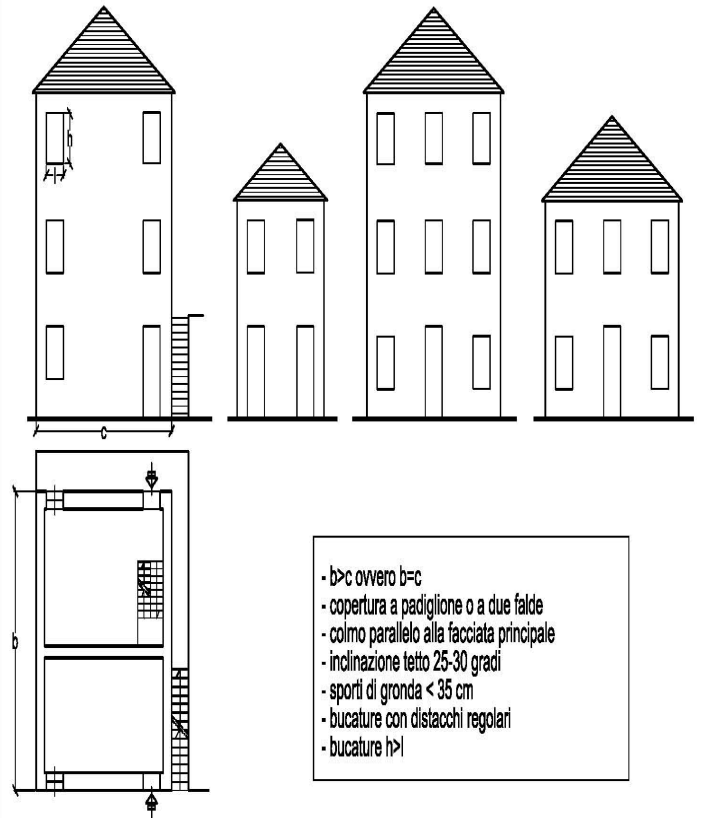
2b) Case tipo "rurali in linea" su terreno acclive

10) Case tipo: tutti in linea su terreno pianeggiante



Ogni variazione prospettica deve essere studiata in analogia ai prospetti attigui

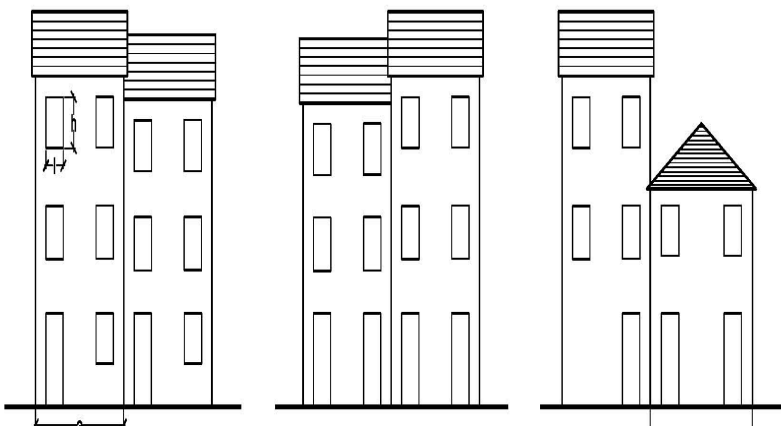
20) Case tipo: tutti in linea su terreno acclive



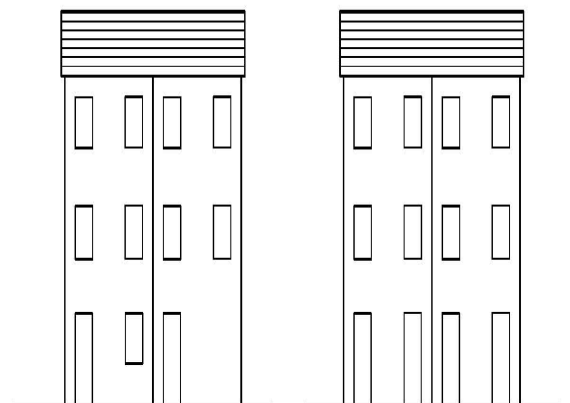
SCHEMI TIPOLOGICI

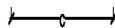
AGGREGAZIONE DI MODELLI UGUALI E/O DIFFERENTI

1) Linea di gronda differente



2) Avanzamento/arretramento del fronte del nuovo corpo di una profondità $< a/2$





Sono inoltre ricorrenti le aggregazioni delle diverse tipologie 1a e 2a di edifici di "tipo a schiera" o "tipo schiera e rurali in linea", variamente accostati, soprattutto con linea di gronda differente.

Oltre agli esempi riportati sono ricorrenti aggregati di diverse tipologie di edifici "tipo a schiera", variamente accostati, con linea di gronda corrispondente, altimetricamente e/o planimetricamente, con avanzamento / arretramento dei diversi fronti.

Ogni variazione prospettica deve essere studiata in analogia ai prospetti attigui