

## 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. L'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. 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

DISCIPLINA PAESISTICA DI LIVELLO PUNTUALE

- CARTA DELLA ZONIZZAZIONE PAESISTICA

tavole in scala 1:5000 zonizzazione paesistica di 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 relative schede di valutazione degli obiettivi.

- STRUTTURA DEL PIANO

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

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

- NORME DI CONFORMITA' CON NORME PAESISTICHE

## **Art. 2- REGIMI DI INTERVENTO**

(eventuale modifica ed integrazione con il Testo Unico in fase di entrata in vigore)

Gli interventi attuabili secondo quanto previsto dalle presenti norme tecniche di attuazione nelle singole zone omogenee sono quelli di cui al DPR 380/01:

1) Manutenzione ordinaria recupero del degrado da uso di finiture ed impianti, nello specifico:

- a) rifacimento e/o consolidamento delle finiture: coloriture tinteggiature, tappezzerie, rappezi di intonaci, rivestimenti, di pareti o di soffitti interni all'edificio; pavimenti, soglie, stucchi, porte interne;
- b) rifacimento locali di servizio: restauro di bagni e cucine mediante collocazione di nuovi apparecchi sanitari, piastrellatura di pareti e pavimenti;
- c) rifacimento di impianti interni: impianti elettrici, telefonici, televisivi, impianto di riscaldamento, distribuzione gas, canne fumarie, idrico, sanitario e fognario, allacci alle varie reti;
- d) modifiche dello spazio interno con strutture assimilabili ad elementi di arredo;
- e) minime opere esterne che non alterino le caratteristiche del manufatto: risanamento di impermeabilizzazioni, di parti di intonaco e rivestimenti, coloriture se inferiori al 50% della facciata, di muri di contenimento se inferiori ad h = m. 2 senza alterare forma, dimensione e materiali;
- f) restauro di infissi esterni: tinteggiatura, ripristino di finestre, persiane, portoni, tende, ringhiere etc. senza cambiare materiale colore e tipo di finitura;

2) Manutenzione straordinaria tutte quelle opere che rispettino la situazione edilizia di base senza la realizzazione di nuovi volumi ed incremento di superfici, e non avvengano cambi di destinazione d'uso, nello specifico:

- a) Opere di consolidamento delle strutture: consolidamenti solai, tetti, volte, architravi etc., rifacimento di solai degradati e/o pericolanti, senza modifica della quota; consolidamento di murature, scale ballatoi.
- b) opere di consolidamento o rifacimento di elementi esterni: rifacimento di tetti, terrazzi, balconi, davanzali, cancellate, ringhiere, pergole e portali con materiali e finiture uguali alle preesistenti;
- c) rifacimenti totali di intonaci, tinteggiature esterne;
- d) infissi esterni sostituzioni o nuove collocazioni con altri di diverso disegno e materiale;
- e) modifiche interne dell'edificio: demolizione e costruzione di nuove tramezze senza intaccare le strutture, chiusura/apertura di porte;
- f) opere esterne: rifacimento di elementi architettonici quali cornici stipiti e cornicioni, apertura/chiusura di porte e/o finestre od ingrandimenti delle stesse;
- g) creazione di vespai aerati ai piani terreni ed intercapedini;
- h) realizzazione di impianti igienico-sanitari e tecnologici che comportino la destinazione ex novo dei locali;
- i) sostituzione di recinzioni, finestre, persiane, portoni, tende, ringhiere etc. con materiale diverso da quello preesistente;
- l) consolidamento di muri di contenimento di materiale e forma diversa dalla preesistente, nonché nuova costruzione.

3) Restauro e risanamento conservativo per la conservazione dell'organismo edilizio, nei suoi aspetti tipologici, formali e strutturali, nello specifico:

- a) Rifacimento degli elementi strutturali: scale, pianerottoli, murature portanti, tetti e coperture;
- b) divisioni di unità immobiliari in più unità immobiliari od accorpamento in una sola di più unità immobiliari;
- c) demolizioni di superfetazioni e di aggiunte deformanti spazi e volumi originali, eliminazione di soppalchi, tamponamenti di porte e/o finestre, eliminazione di tettoie, etc.;
- d) modifica parziale o totale dei prospetti e dei tetti;
- f) modifica delle scale senza spostamento della muratura portante, purchè non si alteri il sistema distributivo delle singole unità edilizie.
- g) RESTAURO si riferisce agli edifici di riconosciuto valore storico-artistico, ed è finalizzato alla restituzione dell'immobile ai valori da salvaguardare o valorizzare;
- h) RISANAMENTO CONSERVATIVO si riferisce alla struttura tipologica e formale, ed è finalizzato ad assicurare la funzionalità della struttura per destinazioni d'uso compatibili con la sua configurazione.

4) Ristrutturazione edilizia finalizzata alla trasformazione dell'organismo edilizio preesistente, può avvenire tramite aumento di superficie utile e mutamento di destinazione d'uso; è concesso l'aumento di volume.

Gli interventi ammessi comprendono la sostituzione degli elementi costitutivi l'edificio, l'eliminazione la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

5) Ricostruzione di singoli edifici, su sedime di fabbricato preesistente, da attuarsi mediante redazione di adeguato studio di inserimento ambientale, qualora siano verificate le seguenti condizioni:

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

- se è ancora esistente parte della struttura dell'edificio, si attuerà la ricostruzione previa regolare attestazione della consistenza dell'edificio preesistente;
  - se è esistente tutta la struttura dell'edificio, ma la sua condizione è tale da essere considerato staticamente instabile si attuerà la ricostruzione previa demolizione dimostrata da idonea dichiarazione del progettista che gli elementi costruttivi e strutturali dell'edificio sono irrecuperabili. (da certificare se necessario)
  - Per eventuali adeguamenti planimetrici sono concesse differenze non eccedenti il 10% delle misure della pianta originaria.
- 6) Recupero dei sottotetti, il PUC promuove il recupero a fini abitativi dei sottotetti, in linea con quanto disposto dalla L.R. 24/01, il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici destinati in tutto o in parte a residenza e/o con destinazione turistico-ricettiva, può essere recuperato a fini abitativi.
  - 7) Nuove costruzioni, costruzione di nuovi edifici fuorterra od interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esterna. Gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzata da soggetti diversi dalla P.A. L'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati che siano utilizzati quali abitazioni o magazzini diretti a soddisfare esigenze durature nel tempo.

**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 concessione 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 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 per ogni mq di superficie fondiaria.
- 5) Superficie lorda abitabile è la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra ad uso residenziale misurati al lordo di tutti gli elementi verticali (muratura, vani scala) con esclusione:
  - dei porticati a piano terreno;
  - dei balconi e delle terrazze scoperti;
  - dei locali strettamente necessari per gli impianti tecnologici (cabine elettriche, locali caldaie e simili).
  - dei piani totalmente interrati, purché non abbiano altezza interna netta superiore a metri 2,70.
- 6) superficie di vendita di un esercizio commerciale, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.
- 7) Altezza edificio differenza di quota rilevabile tra il piano di campagna e l'estradosso dell'ultimo solaio, se copertura piana, nel caso di falde inclinate l'altezza massima è la media tra il punto più alto e quello più basso.
- 8) Altezza interna è la distanza tra il solaio di calpestio e l'intradosso del solaio soprastante; se il solaio soprastante è inclinato è la distanza tra il solaio di calpestio e il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso del solaio soprastante stesso.
- 9) Distanza è il distacco minimo tra la proiezione orizzontale sul terreno delle parti fuori ed entro terra di un edificio e la proiezione di edifici o confini finitimi, fatto salvo quanto disposto dal Codice Civile.
- 10) Volume dell'edificio, è la somma dei prodotti della sup. lorde abitabili dei singoli piani per le rispettive altezze computate da intradosso ad intradosso del solaio, in caso di solai inclinati è misurata come media delle altezze; sono esclusi dal calcolo i volumi interrati ad uso magazzino o deposito, i volumi tecnici, le pertinenze.
- 11) Volume interrato è il volume dell'edificio posto in sottosuolo totalmente al di sotto del terreno sistemato per almeno tre lati;
- 12) Fabbricato preesistente è l'edificio, anche diruto, che risulta essere stato esistente da atti pubblici o da adeguata documentazione;
- 13) Superfetazioni aggiunte ad edifici non autorizzate o comunque non organicamente ricomprese negli edifici stessi (servizi igienici esterni fuori dai muri perimetrali, depositi, baracche, sopraelevazioni incongrue)

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

1. L'Amministrazione Comunale può effettuare aggiornamenti periodici ai sensi della L.R. 36/97 Art. 43 e s.m.i., da approvare con Delibera Consiliare secondo le indicazioni del citato articolo comma 2, per:

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

- 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 purchè non ne modifichino i contenuti ;
  - Adeguamenti degli schemi tipologici allegati alla normativa paesistica purchè 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. *(comma da eliminare qualora approvati gli emendamenti dalla LUR del 21/1/2003)*

### **Art. 5 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

Laddove il Piano richiede la Permesso di costruire convenzionato a norma dell'Art. 49 della L.U.R. 36/97, essa deve indicare:

- 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 scampo degli oneri di urbanizzazione dovuti a norma della legislazione 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 – STUDIO D'INSERIMENTO AMBIENTALE**

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

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

In particolare devono essere redatti i seguenti elaborati:

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

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

- descrizione dettagliata dei materiali e delle finiture ( solo zone A)

b) " Stralci cartografici":

- stralcio della Carta Tecnica Regionale 1:5000, con evidenziazione dell'area di intervento rispetto i centri abitati;

c) "Elaborati grafici":

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

- quote del terreno;
- sistemazioni esterne;
- manufatti insistenti nell'ambito considerato;

d) "Documentazione fotografica" riportante:

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

### **Art.6bis – 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.

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

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

**Art.7 – NORME PER L'INSERIMENTO DI ATTIVITA' COMMERCIALI**

In riferimento alla D.C.R. 29/99 in applicazione al D.L.gs 144/98 a norma della L. 59/87, 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.
- **GRANDI STRUTTURE DI VENDITA** gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui ai punti precedenti, non sono consentite aperture di grandi strutture di vendita alimentari;

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.

## TITOLO II

### ZONE OMOGENEE

#### **Art 8 - CENTRI STORICI (ZONE Z.A.) (CS) AMBITI DI CONSERVAZIONE INSEDIATA**

##### **Zone residenziali con valore storico**

#### **1. TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO/URBANISTICO**

- MANUTENZIONE STRAORDINARIA sempre consentita
  - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO sempre consentito
  - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA Intervento consentito solo se subordinato alla presentazione di adeguato "Studio di inserimento ambientale" e attuato nel rispetto degli allineamenti e delle distanze; inoltre la superficie coperta di progetto non deve eccedere il 10% di quella preesistente, fatti salvi i casi di eliminazione delle superfetazioni.
  - NUOVE EDIFICAZIONI intervento non consentito
  - RICOSTRUZIONI Intervento sempre consentito subordinato alla presentazione di Studio d'Inserimento Ambientale di cui all'art. 6.
  - 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 / D confini = come da Codice Civile / D fabbricati = non inferiore a quella preesistente, minimo pari a quella prevista dal Codice Civile

#### **2. DESTINAZIONI D'USO**

##### **Gruppi di funzioni**

Fruiz. attiva territ.	Presidio escursionistico
Agro-silvo-pastorali	Ricettività agrituristica
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 -

1. Le destinazioni d'uso di cui sopra sono concesse purchè non rumorose, e in genere a tutte le attività che non comportino disturbo o molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona.
2. Qualora vengano insediati differenti usi da quello residenziale l'intervento potrà essere attuato con concessione edilizia diretta; rispettando gli standards urbanistici, ove richiesto.
3. Tutti gli interventi consentiti devono essere attuati nel rispetto delle Norme Paesistiche.
4. Sono consentite nei locali commerciali l'esercizio congiunto di altre attività di servizio per la collettività.
5. 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 nell'art. 7.

#### **3. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI**

1. I 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.
2. In queste zone è sempre proibita la realizzazione di nuovi edifici;
3. Gli incrementi volumetrici sono consentiti una sola volta su ogni edificio e purchè entro la quota del 20% solo per adeguamento igienico o funzionale, ed a condizioni che le soluzioni progettuali siano compatibili con i caratteri tipologici locali;
4. Gli ampliamenti orizzontali di fabbricati esistenti sono consentiti solo al fine di eliminazione delle superfetazioni esistenti e comunque dovranno rispettare le distanze minime stabilite dal Codice Civile;
5. Costituiscono parte integrante del presente Piano le schede di rilevamento delle tipologie;
6. In 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.
7. In considerazione delle particolari caratteristiche tipologico-costruttive degli edifici ricompresi in questi ambiti, le norme edilizie ed igieniche si applicano nei limiti consentiti dalle caratteristiche dell'edificio stesso, qualora siano dimostrati gli effettivi miglioramenti.

#### 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 50% di quello ammesso per motivi igienici o funzionali, se indispensabile al fine di conseguire migliori livelli di accessibilità e fruibilità in tema abbattimento delle barriere architettoniche degli edifici.

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

Zone parzialmente o totalmente edificate, sature, con assetto insediativo 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 esistenti;
- NUOVE EDIFICAZIONI intervento non consentito
- RICOSTRUZIONI 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.

H<sub>max</sub> = mt. 8,50 / D confini = come da Codice Civile / D fabbricati = come da Codice Civile

##### 2. DESTINAZIONI D'USO

Gruppi di Funzioni	
Agro-silvo- pastorali	Ricettività agrituristica -
Distribuzione	Esercizi commerciali di vicinato e medie strutture alimentari (ex lege DCR 29/99 e s.m.i.)
Economico- produttive	Artigianato di produzione e/o di servizi -
Turistiche	Residenze turistiche-alberghiere
Servizi territoriali	Strutture culturali- ludiche -ricreative - Servizi dell'Amministrazione comunale - Assistenza sanitaria -
Urbane (insediative)	Residenza -

1. Le destinazioni d'uso di cui sopra sono concesse purché non rumorose, e in genere a tutte le attività che non comportino disturbo o molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona.
2. Qualora vengano insediati differenti usi da quello residenziale l'intervento potrà essere attuato con concessione edilizia diretta; 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.
3. Tutti gli interventi consentiti devono essere attuati nel rispetto delle Norme Paesistiche.
4. Sono consentite nei locali commerciali l'esercizio congiunto di altre attività di servizio per la collettività.

##### 3. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

1. In queste zone è sempre proibita la realizzazione di nuovi edifici;
2. In queste zone è sempre ammessa la realizzazione di parcheggi pertinenziali, nelle aree private sia a raso che interrati;
3. E' 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.
4. Nel caso di sopraelevazione verticale di edifici esistenti, le distanze dovranno essere nei limiti previsti dal C.C.;
5. Gli 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'

2. ai sensi della L.U.R. 36/97 art. 27 costituisce flessibilità l'utilizzo di maggior incremento volumetrico sino al 50% di quello ammesso per motivi igienici o funzionali, se indispensabile al fine di conseguire migliori livelli di accessibilità e fruibilità in tema abbattimento delle barriere architettoniche degli edifici.

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

- L2. 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% quando sia dimostrato che vengano utilizzate tecnologie appropriate bioclimatiche o energetico-efficienti, con il recupero dei materiali di demolizione "in situ" ed utilizzando prodotti eco-compatibili certificati.

**Art. 10 - AREE DI COMPLETAMENTO (ZONE Z.C.) (C)**  
**AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE INSEDIATA**

aree prevalentemente agricole a coltivi in ambiti insediati ed insediabili  
con evidenti segni di sottoutilizzo o abbandono, atte a completare il tessuto esistente.

**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
- RICOSTRUZIONI *Intervento sempre consentito*
- INCREMENTI VOLUMETRICI consentiti nella misura del 20%, ed una sola volta per ogni edificio

if = 0,5 solo sulle aree libere da asservimenti

if area "Bombrini" = 1 (è confermato quanto previsto nel Piano particolareggiato già approvato)

h max = ml.8,50 / D confini = mt. 5 / D fabbricati = mt. 10 / D strade dentro centro abitato = come da Codice della strada vigente / D strade fuori centro abitato = ml. 5

Le distanze sono sempre 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 generiche senza insediamento
Distribuzione	Attività agricole generiche con manufatti tecnici o di servizio 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 Urbane	Servizi delle Amministrazioni statale, provinciale, comunale Residenza

**3. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI-**

1. E' 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;
2. Deve 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;
3. Le prescrizioni a carattere edilizio-costruttivo, sono quelle indicate nella Normativa Paesistica.
4. tutte le nuove costruzioni le quali venissero utilizzate tecnologie appropriate bioclimatiche o energetico-efficienti, ed utilizzati prodotti ecocompatibili, tutto dimostrato da opportune certificazioni, sono ammessi aumenti percentuali della volumetria massima ed altezza massima consentite, pari al 10%.

**Art. 11 - AREE IN PRESIDIO AMBIENTALE INSEDIATE (Pr)**  
**AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE INSEDIATA**

aree prevalentemente agricole a coltivi in ambiti insediati ed insediabili  
con evidenti segni di sottoutilizzo o abbandono

**1. TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO/URBANISTICO**

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

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

- NUOVE EDIFICAZIONI intervento consentito nel rispetto dei parametri sotto riportati (ex lege L.R. 36/97 art. 36)
- RICOSTRUZIONI Intervento sempre consentito
- INCREMENTI VOLUMETRICI consentiti nella misura del 30%, ed una sola volta per ogni edificio

[ i.f. = 0,2 , 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.

$H_{max} = ml.8,50 / D$  confini = come da Codice Civile /  $D$  fabbricati = come da Codice Civile /  $D$  strade dentro centro abitato = come da Codice della strada vigente /  $D$  strade fuori centro abitato = ml. 5

Le distanze sono sempre 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
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

## 3. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

1. E' 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;
2. Deve 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;
3. Le prescrizioni a carattere edilizio-costruttivo, sono quelle indicate nella Normativa Paesistica.
4. Le nuove costruzioni andranno ubicate in allineamento coerente con gli edifici esistenti e nel rispetto delle distanze dalle strade previste per legge.
5. Per la ricettività agrituristica valgono le disposizioni della L.R. n. 33/96.

In particolare si precisa che:

- i posti letto ammessi e non disponibili nel fabbricato possono essere recuperati in spazi liberi nella forma di posti tenda o roulotte; i suddetti spazi devono essere alberati;
  - eventuali locali per il ricovero bici ed altri attrezzi per lo svago e lo sport possono essere realizzati in fabbricati interrati;
  - nel rispetto dell'alberatura esistente e' ammessa la realizzazione di spazi su terra battuta per il gioco come pallavolo, pallacanestro, bocce, minigolf, tiro con l'arco, ecc..
6. È 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'

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 legislazione
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% quando sia dimostrato che vengano utilizzate tecnologie appropriate bioclimatiche o energetico-efficienti, con il recupero dei materiali di demolizione "in situ" ed utilizzando prodotti eco-compatibili certificati.

**Art. 11.1 - AREE A PRESIDIO AMBIENTALE INSEDIATE (PrT)  
AMBITI DI CONSERVAZIONE INSEDIATA**

aree prevalentemente agricole a coltivi in ambiti insediati ed insediabili  
con evidenti segni di sottoutilizzo o abbandono,  
con funzione di "filtro" tra campagna ed insediamenti storici

**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.) e subordinato alla presentazione di Studio d'Inserimento Ambientale di cui all'Art. 6
- RICOSTRUZIONI 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

[ Lf. = 0,2 , 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 = ml.6,50 / D confini = mt. 5 / D fabbricati = mt 10 / D strade dentro centro abitato = come da Codice della strada vigente / D strade fuori centro abitato = ml. 6

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
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 e di medie strutture alimentari , (ex lege DCR 29/99 e s.m.i.) Attività di allevamento nell'ambiente naturale Impiantistica al servizio delle attività silvo-agro-pastorali
Turistiche	Residenze turistiche-alberghiere
Servizi territoriali	Servizi delle Amministrazioni statale, provinciale, comunale
Urbane	Residenza

**3. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI**

1. E' 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;
2. Deve 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;
3. Le prescrizioni a carattere edilizio-costruttivo, sono quelle indicate nella Normativa Paesistica.
4. Le nuove costruzioni andranno ubicate in allineamento coerente con gli edifici esistenti e nel rispetto delle distanze dalle strade previste per legge.
5. Per la ricettività agrituristica valgono le disposizioni della L.R. n. 33/96.  
In particolare si precisa che:
  - i posti letto ammessi e non disponibili nei fabbricati possono essere recuperati in spazi liberi nella forma di posti tenda o roulotte; i suddetti spazi devono essere alberati;
  - eventuali locali per il ricovero bici ed altri attrezzi per lo svago e lo sport possono essere realizzati in fabbricati interrati;
  - nel rispetto dell'alberatura esistente e' ammessa la realizzazione di spazi su terra battuta per il gioco come pallavolo, pallacanestro, bocce, minigolf, tiro con l'arco, ecc.
6. È 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'

- 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 legislazione.
- 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% quando sia dimostrato che vengano utilizzate tecnologie appropriate bioclimatiche o energetico-efficienti, con il recupero dei materiali di demolizione "in situ" ed 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 se attuate da parte di imprenditore agricolo
- RICOSTRUZIONI consentite se attuate da parte di imprenditore agricolo
- INCREMENTI VOLUMETRICI consentiti nella misura del 20%, ed una sola volta per ogni edificio

if agricolo-produttivo= 0,25

h max = ml. 8,50 / D confini = come da Codice Civile / D fabbricati = come da Codice Civile / D strade dentro centro abitato = come da Codice della strada vigente / D strade fuori centro abitato = ml. 5  
Le distanze sono sempre derogabili previo consenso scritto dei confinanti

#### 2. DESTINAZIONI D'USO

Gruppi di funzioni	Manutenzione e riassetto idrogeologico
Difesa del suolo	Attività agricole generiche senza insediamento
Agro-silvo-pastorali	Attività agricole generiche con manufatti tecnici o di servizio per tutta la filiera Ricettività agrituristica
Distribuzione	Esercizi commerciali di medie e grandi strutture se connesse all'attività agricola (ex lege DCR 29/99 e s.m.i.)
Servizi territoriali Urbane	Attività di allevamento Impiantistica ed infrastrutture al servizio delle attività silvo-agro-pastorali Servizi delle Amministrazioni statale, provinciale, comunale Residenza collegate alla conduzione del fondo

#### 3. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI.

- Il Permesso di costruire e' rilasciato solo ad imprenditore agricolo, ai sensi della vigente legislazione, ed è subordinato alla presentazione in allegato al progetto di un "Piano pluriennale di utilizzazione aziendale", dal quale devono risultare i dati relativi al modello di conduzione e dell'Azienda, funzionale quindi al dimensionamento del progetto. Il Piano pluriennale di utilizzazione aziendale, redatto da tecnico abilitato, dovrà contenere:
  - caratteristiche e dati del soggetto richiedente il Permesso di costruire
  - descrizione della situazione iniziale con individuazione della superficie fondiaria, delle strutture, delle dotazioni, dell'ordinamento colturale e della manodopera a disposizione dell'azienda nonché delle produzioni unitarie e lorde conseguite.
  - individuazione degli interventi, tempi di attuazione, tempi e modalita' di finanziamento;

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

- d) descrizione della situazione finale prevista ad investimenti eseguiti redatta secondo i criteri di cui sopra.  
Il lotto di pertinenza e le dimensioni della nuova edificazione sono strettamente legati e funzionali alla effettiva necessita' di manodopera richiesta per la conduzione aziendale, determinata ai sensi dell'art.7 del D.L. 7/70 e desunta dal Piano pluriennale di utilizzazione aziendale di cui sopra.
2. Per le **serre** la disciplina urbanistica è regolata dalla L.R. n. 17 del 1/6/76 e relative circolari n. 32007 del 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).
- 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.
3. Per la **ricettività agrituristica** valgono le disposizioni della L.R. n. 33/96.
- In particolare si precisa che:
- i posti letto ammessi e non disponibili nel fabbricato possono essere recuperati in spazi liberi nella forma di posti tenda o roulotte; i suddetti spazi devono essere alberati;
  - eventuali locali per il ricovero bici ed altri attrezzi per lo svago e lo sport possono essere realizzati in fabbricati interrati;
  - nel rispetto dell'alberatura esistente e' ammessa la realizzazione di spazi su terra battuta per il gioco come pallavolo, pallacanestro, bocce, minigolf, tiro con l'arco, ecc..
4. L'imprenditore agricolo titolare del Permesso di costruire per costruzioni destinate ad uso residenziale è tenuto alla stipula con il Comune ed alla trascrizione nei registri immobiliari di una convenzione come stabilito al sesto comma dell'art.35 della L.R. 36/97 (Legge Urbanistica Regionale).
5. E' 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;

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

**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
- RICOSTRUZIONI *Intervento sempre consentito*
- INCREMENTI VOLUMETRICI consentiti nella misura del 30%, ed una sola volta per ogni edificio

**if produttivo= 0,2**

$h_{max} = ml. 8,50 / D_{confini} = \text{come da Codice Civile} / D_{fabbricati} = \text{come da Codice Civile} / D_{strade} \text{ dentro centro abitato} = \text{come da Codice della strada vigente} / D_{strade} \text{ fuori centro abitato} = ml. 5$

Le distanze sono sempre derogabili previo consenso scritto dei confinanti

**2. DESTINAZIONI D'USO**

Gruppi di funzioni

Difesa del suolo

Fruiz. Attiva territ.

Agro-silvo-  
pastorali

Distribuzione

Manutenzione e riassetto idrogeologico

Attività sportive in ambiente naturale senza insediamento

Attività agricole generiche senza insediamento

Attività agricole generiche con manufatti tecnici o di servizio

Esercizi commerciali di medie e grandi strutture (ex lege DCR 29/99 e s.m.i.)

Attività di allevamento nell'ambiente naturale

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

Servizi territoriali	Impiantistica al servizio delle attività silvo-agro-pastorali
Urbane	Servizi delle Amministrazioni statale, provinciale, comunale Residenza esistenza e/o accessoria all'attività,

### 3. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

1. 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.
2. Le costruzioni e gli impianti connessi dovranno rispettare le norme di sicurezza e salubrità vigenti.
3. all'interno del lotto deve essere riservata a parcheggio un'area non inferiore al 10% della superficie coperta; di questa almeno 1/3 deve essere ubicata in posizione facilmente accessibile dalla strada.
4. 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 e di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie.

**Art. 14 - AREE DI PRESIDIO AMBIENTALE NON INSEDIATE (Ani)**  
**AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE NON INSEDIATA**

**IN 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. NORME GENERALI

- *Riferimento a normativa di P.di B. instabili*

#### 1. 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 3, punto 2.
- RICOSTRUZIONI Intervento consentito se subordinato alla presentazione di adeguato "Studio di inserimento ambientale"
- INCREMENTI VOLUMETRICI consentiti nella misura del 20%, per adeguamento igienico-sanitario e/o ai fini del recupero dei sottotetti, ed una sola volta per ogni edificio.

$h_{max} = ml. 6,50 / D_{confini} = mt. 6 / D_{fabbricati} = mt 12 / D_{strade} =$  come da Codice della strada vigente  
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 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

#### 3. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

1. Le prescrizioni a carattere edilizio-costruttivo, sono quelle indicate nella Normativa Paesistica del Livello Puntuale
2. È 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 accorpate, 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.

**6. 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 venisse richiesto da parte di un imprenditore agricolo, così qualificato ai sensi della vigente legislazione.

**Art. 14.1 - AREE DI PRESIDIO AMBIENTALE NON INSEDIATE  
a TUTELA PAESISTICA (AniT)  
AMBITI DI CONSERVAZIONE NON INSEDIATA  
IN TERRITORI NON INSEDIABILI**

aree agricole generiche ricadenti in ambiti non insediabili  
caratterizzati dall'essere pertinenti ai centri storici

**1. TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO/URBANISTICO**

1. MANUTENZIONE STRAORDINARIA sempre consentita
2. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO sempre consentito
3. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA sempre consentita
4. NUOVE EDIFICAZIONI non consentite
5. RICOSTRUZIONI intervento consentito ma subordinato alla presentazione di adeguato "Studio di inserimento ambientale"
6. INCREMENTI VOLUMETRICI consentiti nella misura del 20%, ed una sola volta per ogni edificio.

h max = ml.6,50 / D confini = mt. 6 / D fabbricati = mt 12 / D strade = come da Codice della strada vigente  
Le distanze sono sempre derogabili previo consenso scritto dei confinanti e nel rispetto del C.C.

**2. DESTINAZIONI D'USO**

Gruppi di funzioni

Fruiz. attiva territ.

Agro-silvo-  
pastorali

Turistiche

Urbane

(Insediative)

Presidio escursionistico

Ricettività agriturismo

Attività agricole generiche senza insediamento

Strutture culturali- ludiche - ricreative

Residenza

**3. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI**

1. È sempre consentita la realizzazione di un manufatto agricolo, 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, 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,
2. Sono sempre consentiti gli interventi necessari al mantenimento al recupero delle colture agrarie o della fruizione del territorio;
3. Le prescrizioni a carattere edilizio-costruttivo, sono quelle indicate nella Normativa Paesistica.

**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 venisse richiesto da parte di un imprenditore agricolo, così qualificato ai sensi della vigente legislazione.
- 2.

**Art. 15 - AREE PRATIVE (Ap)  
AMBITI DI CONSERVAZIONE NON INSEDIATA  
IN TERRITORI NON INSEDIABILI**

ambiti in territorio non insediato da conservare potenzialmente vocati al pascolo del bestiame,  
l'analisi paesistica ambientale li individua in ambiti non insediati e naturali di tipo prativo

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

3. La nuova edificazione è consentita qualora nel rispetto dei parametri funzionali e nel corretto inserimento paesistico ambientale;
4. parametri urbanistici:  $if = 1 / H \max = 6,50 / D$  confini = mt. 10 / D. Fabbricati = 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.**

1. In queste aree sono compatibili tutte le destinazioni d'uso a carattere pubblico e di interesse collettivo, anche di tipo depositi, magazzini, officine o depositi per l'assistenza di mezzi pubblici, commercializzazione di prodotti di interesse pubblico come consorzi agrari;
2. per i fabbricati esistenti è consentita la Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, per gli interventi di nuova costruzione ed ampliamento devono essere rispettati i parametri funzionali alla destinazione d'uso dell'area;
3. parametri urbanistici:  $if = 1 / H \max =$  secondo esigenze / D confini = mt. 10 / D. Fabbricati = mt. 10
4. Per i cimiteri e gli ambiti cimiteriali devono essere rispettate tutte le normative nazionali e regionali vigenti (RD 1265 del 27/7/34 / DPR 285 del 10/9/90 / L.R. 21 del 5/4/95 e s.m.i.).
5. In ambiti cimiteriali sono sempre vietate le nuove costruzioni fatta eccezione per i manufatti complementari alla funzione cimiteriale.

**Art 20 - ISTRUZIONE (I)**  
**SISTEMA DEI SERVIZI**

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

1. In queste aree sono compatibili tutte le destinazioni d'uso attinenti all'istruzione di ogni ordine e grado, alla ricerca scientifica e tecnologica;
2. per i fabbricati esistenti è consentita la Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, per gli interventi di nuova costruzione ed ampliamento devono essere rispettati i parametri funzionali alla destinazione d'uso dell'area
3. parametri urbanistici:  $if = 1 / H \max = 8.50 / D$  confini = mt. 10 / D. Fabbricati = 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 - INFRASTRUTTURE PER LA VIABILITÀ**  
**SISTEMA DELLA VIABILITÀ'**

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

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

territorio	Attività sportive in ambiente naturale senza insediamenti
Agro-silvo- pastorali	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

**Art. 17 - AREE BOSCADE (Ab)**  
**AMBITI DI CONSERVAZIONE NON INSEDIATA**  
**IN TERRITORI NON INSEDIABILI**

ambiti in territorio non insediato da conservare,  
l'analisi paesistica ambientale li individua in ambiti non insediati e 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. 90 su appezzamenti di terreni che abbiano una superficie territoriale di almeno mq 2000 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 quelle previste dal C.C. per le costruzioni non residenziali
- RICOSTRUZIONI 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 Attività sportive in ambiente naturale senza insediamenti
Agro-silvo- pastorali	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

**Art 18 - VERDE ATREZZATO GIOCO - SPORT (N)**  
**SISTEMA DEI SERVIZI**  
**Verde pubblico attrezzato gioco - sport**  
**di cui al D.M. 1444/68 e successive modificazioni ed integrazioni**

1. In queste aree sono compatibili tutte le destinazioni d'uso a carattere sportivo e ricreativo, possono anche essere comprese funzioni commerciali e direzionali a supporto delle destinazioni principali quali verde pubblico, impianti e strutture di interesse pubblico quali ristorazione e ricettivo;
2. per i fabbricati esistenti è consentita la Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;

**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 zootecnica, che costituisca pertinenza del fondo stesso, del tipo ricovero animali, attrezzi, foraggi 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; per tali manufatti dovrà essere curata la scelta dei materiali da costruzione che consentano un corretto inserimento ambientale, le distanze dovranno essere quelle previste dal C.C. per le costruzioni non residenziali
- **RICOSTRUZIONI** 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

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

ambiti in territorio non insediato da conservare,  
l'analisi paesistica ambientale li individua in ambiti non insediati e 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. 90 su appezzamenti di terreni che abbiano una superficie territoriale di almeno mq 2000 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 quelle previste dal C.C. per le costruzioni non residenziali
- **RICOSTRUZIONI** 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	Presidio escursionistico

6. E' 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.

**Art 23 - PERCORSO ESCURSIONISTICO E PERCORSI MATRICE**

1. 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.

**Art 24 - STRADE PRIVATE - AGRICOLE E INTERPODERALI**

La realizzazione di nuove strade private o l'adeguamento delle stesse al servizio delle costruzioni e di strade agricole 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.

## 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.

### 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 - Manufatti emergenti singoli da tutelare (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) , 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 - Sistemi di manufatti da tutelare (Emergenze architettoniche e percorsi di interesse storico-ambientale) -

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 fondo valle; le emergenze storiche connesse ai percorsi sono evidenziate da un cerchio che le circoscrive e per lo più sono antichi mulini, cappelle, antichi ponti.

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

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

Un programma di riqualificazione 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

#### 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) Inseadimento 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 ristrutturato o 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" o anche "Nuclei N"

- Aree terrazzate con coltivi in sottoutilizzo o disuso, aree 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"

#### Art. 6 - PERCORSI ESCURSIONISTICI A CARATTERE STORICO

1.0. Sono percorsi storici di versante o di crinale già individuati dal livello locale del PTCP o individuati dalle analisi del PUC, sono indicati in cartografia a tratto punto.

1.1. devono essere mantenute le caratteristiche dimensionali dei percorsi pedonali storici di versante e di crinale; in particolare le visuali libere devono essere mantenute. La pavimentazione storica originale, laddove esistente, deve essere mantenuta e ripristinata.

1.2. possono essere aperti percorsi ed accessi pedonali nuovi, tali percorsi dovranno avere dimensione inferiore a ml. 1.3 e fondo naturale o pavimentati nei modi tipici della tradizione locale (acciottolato, lastroni in arenaria).

#### Art. 7 - CENTRI STORICI (Tessuto storico qualificato) -

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

La disciplina generale per gli interventi sull'edificato 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.

**COMUNE DI DAVAGNA**  
**PIANO URBANISTICO COMUNALE - NORME PAESISTICHE**

---

- 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. 9 - COMPLETAMENTO -**

1.0 Per tutti gli interventi da attuarsi su edifici esistenti è da riferirsi al precedente articolo 8.

**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;

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

**Art. 10 - NUOVE COSTRUZIONI -**

Dove consentite le nuove costruzioni e richiesta la rispondenza ai caratteri tipologici locali deve essere dimostrata la congruità dell'intervento alle caratteristiche tipologiche come riportate nelle allegate tabelle degli schemi tipologici.

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

1.1 le coperture devono essere a falde inclinate, con rivestimento in laterizio e pendenza tipica locale. Sono ammesse coperture piane nel caso di terrazzi praticabili nella misura massima del 20% circa del totale della copertura;

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

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

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

1.6 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.

1.7 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.

1.8 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. 11 - PRESIDIO AMBIENTALE INSEDIATE E NON INSEDIATE -**

1.0. Sono zone presenti per lo più nella fascia di versante, tutti gli interventi che prevedono nuove costruzioni devono riferirsi all'articolo 10.

1.1. Tutti gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente devono seguire le indicazioni di cui al precedente articolo 9.

**2.1. 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.

**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 finestrate 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 atrii 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.

**Art. 8 - NUCLEO - (Tessuto rurale)-**

1.1. Gli interventi sull'edificato devono rispettare le indicazioni delle schede tipologiche allegate, ogni intervento che incida in maniera determinante sulle caratteristiche tipologiche locali di cui alle schede citate, modificandole, deve essere subordinato alla presentazione di "Studio di inserimento ambientale" di cui all'art. 6 delle norme di conformità.

Gli interventi 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;
- le tinteggiature 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, nonché aprime 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;

- i muri di contenimento devono essere realizzati in pietra a spacco o comunque rivestiti in pietra a vista e comunque devono riprendere nei materiali e nella disposizione dei conci quelle dei muri a secco tradizionali la loro altezza massima fuori terra deve essere di ml. 2.50.
- i muri di altezza superiore a mt. 2,50 dovranno essere realizzati con tecniche idonee a garantire la stabilità del versante e l'idoneo smaltimento delle acque.

### 3.3. Nuove costruzioni:

3.3.1 le nuove costruzioni dovranno rispettare tutte le indicazioni relative di cui al precedente articolo 10;

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

### 4.4. Interventi ammissibili.

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

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

### 5.5. Viabilità:

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

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

1.5.3. il progetto dovrà fornire approfondite analisi sulla morfologia del terreno, le 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;

5.5.4. 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;

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

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

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

## ARTICOLO 12 - PRESIDIO AMBIENTALE DI TUTELA, INSEDIATE E NON INSEDIATE-

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

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

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

1.4. Per gli interventi sull'esistente si devono osservare le prescrizioni di cui al precedente Articolo 11.

## Art. 13 - AREE PRODUTTIVO-ARTIGIANALI -

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

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

1.3. 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.

#### **ARTICOLO 14 – AREE PRATIVE E BOSCADE -**

##### **1.1. Manufatti di servizio:**

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

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

##### **1.2. -Viabilità-**

1.3.1 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;

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

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

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

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

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

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

essenze proprie della zona.

##### **1.4. Interventi sugli edifici esistenti:**

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

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

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

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

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

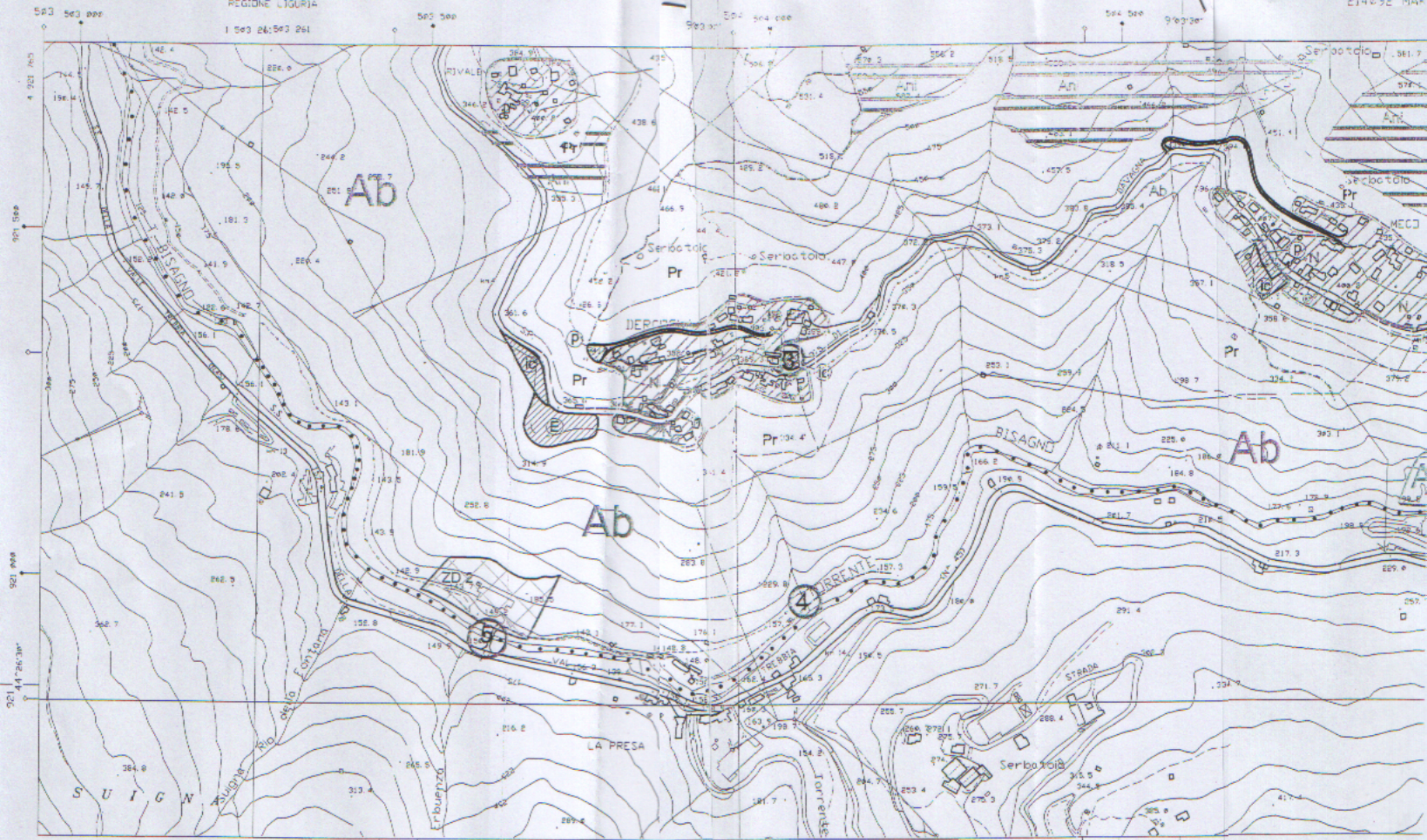
1.7.1. sono ammesse recinzioni che non compromettono visuali del paesaggio di particolare pregio; lungo le crose le recinzioni dovranno riprendere i muri tradizionali. Sono comunque vietate le recinzioni in cemento a vista.

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 sommontato) 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.

REGIONE LIGURIA



SCALA 1:5000

