COMUNE DI SESTRI LEVANTE

Provincia di GENOVA

LOC. SAN BARTOLOMEO - AMBITO AR(DNI/10)

CARTOGRAFIA / VARIANTE URBANISTICA

EX ART. 44 LUR 36/1997 E S.M.I. AL PUC VIGENTE APPROVATO CON D.C.C N°. 25 DEL 05/05/2003 E VARIATO CON DD.CC.CC. N.RO 100/2011, 112/2011, 87/2012 e 6/2013.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Area V Tecnica - Servizio Urbanistica
Dott. Arch. Rita Benedetta Muradore

ELABORAZIONE CARTOGRAFICA
Area V Tecnica – Ufficio SIT
Geom. Luigi Botticella

STRUTTURA DEL PUC: CLASSIFICAZIONE AREE INTERESSATE DALLA VARIANTE

AC(B3)	AMBITI DI CONSERVAZIONE FORMATI DA TESSUTI ETEROGENEI
E1	T.P.A. - TERRITORI DI PRESIDIO AMBIENTALE A ULIVETI

DISCIPLINA PAESISTICA: CLASSIFICAZIONE AREE INTERESSATE DALLA VARIANTE

IS-MA	INSEDIAMENTI SPARSI CON REGIME NORMATIVO DI MANTENIMENTO
ID-MO-A	INSEDIAMENTI DIFFUSI CON REGIME NORMATIVO DI MODIFICABILITÀ “A”

NORME DI CONFORMITÀ E CONGRUENZA DELLA STRUTTURA DEL PUC VIGENTE

(D.C.C. n. 25 del 05/05/2003 - D.C.C. n. 6 del 16/01/2013)

STATO ATTUALE

Zone urbanistiche interessate dall'intervento: AC(B3) / TPA(E1)

CAPITOLO VI
ART.14
AMBITI DI CONSERVAZIONE.
(AC).

Costituiscono ambiti di conservazione tutte le parti del territorio comunale edificate e caratterizzate da un assetto morfologico e funzionale compiuto, ovvero suscettibili di interventi di modificazione o completamento, non comportanti incrementi sostanziali del carico insediativo.

L'obbiettivo della disciplina e' la tutela e la conservazione delle prevalenti caratteristiche architettoniche attuata attraverso il rispetto delle tipologie e con particolare riguardo all'uso dei materiali.

Sono inseriti in tali ambiti le zone storiche, le zone residenziali e i nuclei frazionali a carattere rurale che, per le caratteristiche emerse dalle indagini del livello puntuale del PUC, risultano meritevoli di interventi mirati alla conferma sostanziale dell'assetto urbanistico in atto.

Gli interventi ammessi sono incentrati sulla riqualificazione dell'esistente, fino al completamento di limitate porzioni del territorio, purché qualitativamente motivabile.

I differenti tessuti edilizi sono altrettanto diversamente normati in base alle prevalenti caratteristiche e conseguenti esigenze di tutela, oltreche' suddivisi per ambiti, in funzione della loro rilevanza ambientale e grado di trasformazione ammessa.

ART.15
CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI AC.

Gli ambiti AC sono così classificati:

-) **AC(A-CE)** AMBITI DI CONSERVAZIONE RESIDENZIALI DI INTERESSE AMBIENTALE (regime applicabile la CONSERVAZIONE)
-) **AC(A-MA)** AMBITI DI CONSERVAZIONE RESIDENZIALI DI INTERESSE AMBIENTALE (regime applicabile il MANTENIMENTO)
-) **AC(A-CO)** AMBITI DI CONSERVAZIONE RESIDENZIALI DI INTERESSE AMBIENTALE (regime applicabile il CONSOLIDAMENTO)
-) **ACVL** AMBITI DI CONSERVAZIONE IN ORGANISMI DI VILLA E RELATIVE PERTINENZE
-) **AC(B1)** AMBITI DI CONSERVAZIONE RESIDENZIALI FORMATE DA TESSUTI OMOGENEI SATURI
-) **AC(B1 -** PENSIONE ISABELLA – HOTEL GIARDINO AL MARE (PARTE) – ALBERGO AURORA (PARTE) **)** AMBITI DI CONSERVAZIONE RESIDENZIALE FORMATO DA TESSUTI OMOGENEI SATURI A DISCIPLINA SPECIALE
-) **AC(B3)** AMBITI DI CONSERVAZIONE RESIDENZIALI FORMATE DA TESSUTI ETEROGENEI
-) **AC(BSnn)** AMBITI DI CONSERVAZIONE RESIDENZIALI A DISCIPLINA SPECIALE
-) **AC(TA-nn)** AMBITI DI CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE ALBERGHIERE
-) **AC(CRn)** AMBITI DI CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE RICETTIVE DI TIPO ASSISTENZIALE
-) **AC(DAnn)** AMBITI DI CONSERVAZIONE DELLE ATTIVITÀ INDUSTRIALI E ARTIGIANALI

ART.20
CRITERI DA ADOTTARSI PER IL RECUPERO DEI FABBRICATI APPARTENENTI AGLI AMBITI AC(A-CE), AC(A-MA), AC(A-CO).

Gli interventi consentiti sugli edifici appartenenti a dette zone, come disciplinati negli articoli seguenti, sono ammessi in osservanza di quanto segue:

- la distanza da tenere dai fabbricati è quella stabilita dall'art. 4, punto 4.19, commi 10 e 11;

- l'incremento della Superficie Agibile (S.A) in orizzontale dovrà avvenire nel pieno rispetto dei caratteri tipologici del fabbricato;
- nel caso di edifici con terrazze a livello, l'ampliamento potrà essere effettuato su tale terrazza a condizione che non comporti superfetazioni incongrue o volumi avulsi dal contesto e che l'ampliamento non superi la linea di gronda e di colmo dell'edificio principale; in ogni caso per tali tipologie di intervento i competenti uffici comunali potranno chiedere elaborati grafici e documentazione fotografica atti a garantire la comprensione dell'intervento rapportato con il contesto ambientale di contorno;
- gli interventi realizzati all'interno delle unità immobiliari, in particolare ai piani terra, pur non escludendo l'apertura di collegamenti tra diversi vani e l'eventuale modifica degli impianti distributori (scale), dovranno essere sempre accompagnati da accurati rilievi e documentazione fotografica, che descrivano in maniera esaustiva la tipologia e le caratteristiche architettoniche dell'immobile che, se di pregio dovranno essere conservate. In particolare vanno salvaguardati i solai a volta, nonché tutti quegli elementi tipologici tipicamente connotanti un tessuto edilizio originato dall'aggregazione di cellule di base.

Nei casi di deroghe consentite dalla Legge 13/89, in merito al superamento delle barriere architettoniche, l'intervento dovrà, in ogni caso, darsi carico di quanto precedentemente prescritto e dimostrare inequivocabilmente, nel caso di alterazioni tipologiche dell'immobile, l'assenza di soluzioni alternative che consentano il mantenimento degli elementi architettonici di lettura dell'organismo edilizio.

ART.21.9
AC(B1), AC(B3).
AMBITI RESIDENZIALI FORMATI DA TESSUTI OMOGENEI SATURI E DA TESSUTI ETEROGENEI.

Negli ambiti AC(B1) / AC(B3) sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3 punti 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, nel rispetto delle disposizioni del precedente art.20 e delle disposizioni paesistiche relative all'ambito di PTCP di appartenenza.
Sono altresì consentiti:
gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, punto 3.5, 2° comma, lett. a), b), c), d), e);
gli ampliamenti di cui all'art. 3, punto 3.5, 2° comma, lett. f), diretti al miglioramento e/o adeguamento delle condizioni igienico sanitarie nonché alla ricomposizione tipologico-formale delle coperture solo su edifici di volumetria (VE) inferiore a mc. 1.500. L'incremento della Superficie Agibile (S.A.) è ammesso nei limiti del 5,71% della volumetria esistente (VE). Non sono riconosciuti ampliamenti per motivi igienici e o funzionali nel caso di frazionamento di u.i.u. e di mutamento di destinazione d'uso;
gli interventi di sostituzione edilizia di cui all'art. 3, punto 3.7 finalizzati alla riqualificazione urbanistica, paesistica., architettonica e/o ambientale del patrimonio edilizio esistente, definiti nell'ambito di un progetto unitario che interessi l'intero immobile, in forme e modi coerenti con i caratteri prevalenti dell'intorno, recuperando incongruità onde adeguarsi ad un modello compositivo maggiormente coerente sotto il profilo ambientale. La ricostruzione dovrà avvenire sullo stesso lotto di proprietà anche mediante traslazione del sedime della costruzione purchè ciò avvenga nello stesso ambito AC(B1) / AC(B3) e sia integralmente ricompresa nel raggio di ml 10, dal punto più vicino sul perimetro dell'edificio demolito. E' ammesso l''incremento della superficie Agibile nei limiti del 2,86% della volumetria esistente (VE).
Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui all'art.18.
Le autorimesse sono consentite secondo quanto disposto dall'art.21.

PARAMETRI EDILIZI PER GLI INCREMENTI VOLUMETRICI		
Incremento percentuale della S.A.	a) 5,71%	b) 2,86%
Limite degli incrementi in altezza	a) ML 1.00	b) ART. 8 D.M. 2/4/1968 N. 1444
Distanza dai Fabbricati	ART 4, PUNTO 4.19, COMMI 10 E 11	
Distanza dalle Strade	DS ML 5.00 (NOTA)	

NOTA: tale distanza e' derogabile qualora sia possibile operare in continuità con gli allineamenti esistenti.
Lungo la strada provinciale per S. Vittoria le distanze da tenersi negli ampliamenti volumetrici sono di ml. 15, fatta salva la possibilità di operare in deroga a tale distanza, negli ampliamenti realizzati in prosecuzione degli

allineamenti precostituiti o sui retri dei fabbricati. Trovano comunque applicazione le disposizioni di cui all'art. 12.5 BIS.

Con riferimento all'ambito AC(B1) compreso tra via valle Ragone e via Latiro derivante dalla riclassificazione della zona AR(B2/6) per l'immobile produttivo oggi in disuso presente all'interno dell'ambito stesso nel lotto di terreno prossimo a Via Latiro e da questa accessibile è ammessa la trasformazione in edificio residenziale con un incremento volumetrico del 35% in applicazione del disposto di cui all'art. 7 L.R. 49/2009 e s.m.i. all'interno del procedimento attivato mediante il ricorso alla Conferenza di Servizi ex art. 14, L. 241/1990 e 59, L.R. 36/1997 con approvazione del relativo progetto nella seduta deliberante del 9/8/2011.

ART.22
MODALITÀ PER IL RECUPERO DI FABBRICATI INCONGRUI A DESTINAZIONE D'USO NON RESIDENZIALE IN AMBITO AC(A-MA), AC(A-CO), AC(B1), AC(B3).

Fermo restando le destinazioni d'uso in atto, il recupero di tali volumi e' ammesso nei seguenti casi:
Attraverso un intervento di sostituzione edilizia di cui all'art. 3, punto 3.7, che in presenza di un manufatto sito non in aderenza all'edificio residenziale principale ma nel raggio di ml. 50.00, ne consente la demolizione con ricomposizione sullo stesso fabbricato principale. Il titolo edilizio abilitativo sarà convenzionato: finalizzato al recupero del sito oggetto dell'intervento di demolizione.
Attraverso un intervento di sostituzione edilizia di cui all'art. 3, punto 3.7, che in presenza di più manufatti isolati (siti nel raggio di ml. 50.00) o in aderenza ad un edificio residenziale, ne consente la demolizione con ricomposizione in un unico manufatto. Tale manufatto potrà essere indipendente o costituire ampliamento dell'eventuale edificio residenziale di riferimento. Il titolo edilizio abilitativo sarà convenzionato: finalizzato al recupero del sito oggetto degli interventi di demolizione.
Ammettendo il mutamento della destinazione d'uso, il recupero di tali volumi e' consentito solo qualora la ricomposizione sia finalizzata a realizzare ad un organismo edilizio avente non meno di due piani e di altezza non superiore a ml. 6,70.
Le ricomposizioni, che devono tenere conto dei criteri di progettazione contenuti nelle schede del livello puntuale, nel caso di cui alla lett. b), potranno essere effettuate solo orizzontalmente, in aggiunta all'edificio residenziale principale o a formare un unico complesso autonomo dall'edificio principale. Le distanze da rispettare da fabbricati e confini sono quelle dell'ambito AC di riferimento.

CAPITOLO XII
ART.32
ASPETTI AGRICOLO FORESTALI DEL PUC.

Il PUC nella classificazione degli ambiti e nella relativa normativa di attuazione, individua le aree di effettiva produzione agricola, di presidio ambientale e i territori non insediabili, partendo dal presupposto che queste zone, oltre ad essere oggi potenzialmente vocate ad un utilizzo agricolo a tempo pieno o part-time, sono state di fatto antropizzate e oggetto di una continua presenza dell'uomo almeno sino ai primi decenni del dopoguerra.
Il presente PUC pone in rilievo le problematiche relative al territorio agro-silvo-pastorale nel suo insieme, con l'obiettivo di individuare una destinazione d'uso e relativa normativa atta ad avviare un processo che metta in condizione gli operatori del settore agricolo-forestale e chi di fatto puo' esercitare presidio, di intervenire sul territorio in modo compatibile con l'ambiente in modo da evitare l'abbandono del territorio rurale, che comporta effetti più o meno marcati di degrado.
Per consentire e normare una destinazione d'uso appropriata del territorio, favorire una crescente tendenza allo sviluppo di attività agricolo-forestali e andare incontro alla domanda di insediamento sul territorio, il ragionamento e' stato impostato su criteri oggettivi.
Se non diversamente disposto dalle Norme di Congruenza le posizioni date ai fabbricati nelle schede dei distretti possono essere traslati nel senso delle dimensioni longitudinali e trasversali fino a ml. 5, fermi restando gli assetti planimetrici.

ART.33
TNI – APA – TPA.
TERRITORI NON INSEDIABILI, AREE DI PRODUZIONE AGRICOLA E TERRITORI DI PRESIDIO AMBIENTALE.

DEFINIZIONI

A	
TERRITORI DI PRESIDIO AMBIENTALE TPA	
E1	E2
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DEI NUCLEI TPA(AR-N)	

B
AREE DI PRODUZIONE AGRICOLA APA

I TERRITORI DI PRESIDIO AMBIENTALE - TPA -, GLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DEI NUCLEI - TPA(AR-N) -, LE AREE DI PRODUZIONE AGRICOLA - APA - sono ambiti di RIQUALIFICAZIONE così come definiti dall'art. 36 della LUR 36/97. L'obiettivo della disciplina e' la riqualificazione da attuarsi anche attraverso la conferma delle caratteristiche agricole delle APA e dei TPA.

OMISSIS...

ART.33.1
CARATTERI GENERALI.

L'apparato normativo dei territori di presidio ambientale e delle aree di produzione agricola e' da leggersi coordinato con la disciplina paesistica la quale indica, ritrovandoli principalmente all'interno dei perimetri degli ambiti IS e quindi nell'intorno dei perimetri delle zone NI o ID, i criteri di cui al 3° comma dell'Art.36 della LUR 36/97, talche' i TPA, le APA e i TPA(AR-N) sono identificati quali ambiti di riqualificazione mentre i TNI quali ambiti di conservazione.

A - AMBITI TPA, TPA(AR-N)

Sono consentiti, in linea con la Disciplina Paesistica, interventi finalizzati al presidio ambientale, disciplinati da specifica convenzione tesa alla conservazione e riqualificazione del sito, nel disposto di cui all'art. 36 della LR 36/97. I contenuti dell'atto convenzionale sono indicati all'art. 33.5.
Le regole da seguire, salvo le disposizioni di ciascun ambito di cui agli artt. da 33.3.1 a 34.4.6 al fine di consentire l'edificazione sono le seguenti:
gli edifici residenziali dovranno avere Superficie Coperta (SC), come definita all'art. 4, punto 4.6, minima pari a mq. 60 (esclusa la proiezione di tettoie);
e' necessario disporre di un lotto contiguo avente superficie complessiva pari ad almeno il 40% della superficie asservita;
se tale lotto su cui edificare, di superficie contigua pari ad almeno il 40% della superficie asservita, e' posto a cavallo di ambiti diversi IS-()nn, NI-()nn, ID-()nn, ai fini dell'asservimento dei terreni non contigui, questo sarà ammesso in uno solo degli ambiti;
se i mappali che contribuiscono alla formazione del lotto minimo contiguo si trovano a "cavallo" di ambiti paesistici diversi IS-()nn NI-()nn ID-()nn, tali mappali possono essere asserviti solo per la superficie necessaria a raggiungere il lotto minimo contiguo;
sia l'edificazione sia l'asservimento sono consentiti soltanto all'interno del medesimo ambito paesistico; qualora l'intero lotto da asservire sia costituito da una o più particelle contigue, non fisicamente separate tra loro da infrastrutture viarie carrabili, anche private, o corsi d'acqua pubblici, ma appartenga a diversi ambiti paesaggistici

è ammesso l'asservimento anche della porzione appartenente a diverso ambito paesaggistico rispetto a quello dove avviene l'edificazione;
in deroga a quanto stabilito ai punti 4. e 5. e' consentito l'asservimento di aree anche non contigue, purché appartenenti al medesimo ambito IS o ID, fatti salvi i casi di: IS-MA 7.2, la cui esigua superficie consentirà di attingere alla confinante IS-MA 7.1; IS-MA 7.4, la cui esigua superficie consentirà di attingere alla confinante IS-MA 7.5; IS-MA 5.4, la cui esigua superficie consentirà di attingere alla confinante IS-MA 5.1; IS-MA 5.3, la cui esigua superficie consentirà di attingere alla confinante IS-MA 5.1; IS-MA 10.4, la cui esigua superficie consentirà di attingere alla confinante IS-MA 10.3 e IS-MA 10.2, la cui esigua superficie consentirà di attingere alla confinante IS-MA 10.3. Ai fini di cui agli Artt. 33.6.1, 33.6.2, 33.6.4 e' ammesso di attingere da ID-CE2 a IS-CE1 e viceversa. Le porzioni d'area appartenenti a IS-MA 7.1, IS-MA 6 ricadenti all'interno del perimetro del SIC, sono inedificabili pur mantenendo l'indice;
se il lotto contiguo appartiene a più ambiti E1, E2, E3, E4, ferma restando l'inedificabilità delle porzioni appartenenti a E3, E4, tali porzioni d'area qualora in ambito IS o ID contribuiscono alla formazione del lotto minimo e mantengono l'Indice di Utilizzazione Insediativa pari a 0,009 mq/mq;
8 bis. ai fini del presente articolo si definisce lotto contiguo un appezzamento di terreno costituito anche da più particelle catastali di diversa qualità e classe pure attraversato da infrastrutture viarie e corsi d'acqua (escluso i torrenti Gromolo e Petronio) purché le diverse particelle siano a contatto tra loro per almeno un lato di lunghezza non inferiore a MT 20,00;
la presenza di infrastrutture o di corsi d'acqua (esclusi Gromolo e Petronio) non interrompe la continuità del lotto minimo, qualora tra i lotti esista un reale collegamento diretto;
ferma restando l'inedificabilità degli ambiti classificati E3 e E4, tali aree qualora ricadenti all'interno degli ambiti paesistici edificabili ai fini del presidio sono asservibili con Indice di Utilizzazione Insediativo (I.U.I.) pari a 0,009 mq/mq;
e' ammessa senza asservimento, la costruzione su terreni di superficie contigua pari ad almeno mq. 3000, di fabbricati di pertinenza alle colture, non abitabili, di dimensione massima pari a ml. 4.00 x 4.00 o di Superficie Coperta (SC), come definita all'art. 4, punto 4.6, massima pari a mq. 16 con il lato minimo non inferiore a ml. 2.50 e con altezza alla gronda di ml. 2.40.
Tale facoltà non e' cumulabile o frazionabile in più edifici dello stesso richiedente per lotti contigui e non contigui facenti parte dello stesso ambito territoriale IS o ID o NI della disciplina paesistica. Dette costruzioni dovranno essere realizzate esclusivamente in struttura lignea, di un solo piano, ai soli fini del ricovero di mezzi e attrezzature, nel rispetto delle indicazioni tipologiche dei manufatti di servizio non residenziali di cui all'art. 33.3.1. Le coperture dovranno essere a una o due falde con il colmo o il punto più alto posto a ml. 0.70 oltre la linea di gronda. Gli sporti di gronda non dovranno essere superiori a cm. 20 e con grondaie e pluviali in rame; la copertura sarà realizzata in ardesia o in tegole marsigliesi.
Le concessioni relative alle costruzioni suddette sono rilasciate una sola volta nell'IS o ID o NI per ogni soggetto di riferimento e sono subordinate alla stipula di un atto d'obbligo in cui il richiedente si impegna, per se' ed i suoi aventi causa, a non modificare la destinazione d'uso; tale atto d'obbligo deve essere trascritto e registrato a cura e spese del concessionario;
nei terreni coltivati ad uliveto o ad altre colture agricole specializzate di superficie non inferiore a mq 3000 contigui, oltre ai manufatti di cui al precedente punto 10, è ammessa la realizzazione di pertinenze quali tettoie per il ricovero di mezzi agricoli, concimi, reti per la raccolta dei frutti, di Superficie Coperta (SC), come definita all'art. 4, punto 4.6, massima di mq 20. Tali manufatti dovranno esclusivamente essere realizzati con strutture portanti in legno, privi di qualsiasi tamponatura laterale, eccezione fatta per quelle tettoie che vengono realizzate addossate, per un solo lato, al muro di fascia. La copertura dovrà essere a una falda con la linea di colmo non più alta di MT 3,50. Gli sporti di gronda non dovranno essere superiori a cm. 20 e con grondaie e pluviali in rame; la copertura sarà realizzata in ardesia o in tegole marsigliesi su semplice orditura lignea a vista. La facoltà di cui sopra è ammessa solo in caso sia dimostrato che l'uliveto sia effettivamente coltivato ed in produzione, ovvero nel caso di uliveto in stato di abbandono, vi sia l'impegno, assunto mediante atto d'obbligo registrato, alla sua riattivazione. Le distanze da osservarsi per l'edificazione di tali manufatti saranno di MT 6,00 dai confini e dalle strade, MT 30,00 dai fabbricati, anche della stessa proprietà. La facoltà di cui al presente punto è cumulabile con quella del precedente punto 10, in tal caso i due manufatti potranno essere accorpati nel rispetto delle distanze fissate al presente punto;
i manufatti non residenziali, realizzabili secondo quanto disposto per ciascun ambito dai successivi artt. da 33.3.1 a 34.4.6 potranno essere realizzati in aderenza all'edificio principale. In tal caso la Superficie Agibile (S.A.) corrispondente non potrà eccedere mq. 20.

Tali manufatti se realizzati non contestualmente alla residenza a cui risultano pertinenti, dovranno disporre di un lotto contiguo pari alla totalità del terreno ad essi asservito.
Diversamente, se realizzati contestualmente alla residenza a cui risultano pertinenti, il lotto contiguo dovrà essere pari al 40% di quota parte della superficie derivante dalla somma dei due asservimenti;
gli ambiti NI costituiscono unità urbanistiche a se' stanti e sono da considerarsi ambiti di riqualificazione per integrazione edilizia. In tali ambiti, riconoscibili nella cartografia della Normativa del PUC, l'edificazione sarà consentita solo ed esclusivamente all'interno delle aree denominate AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DEI NUCLEI: TPA(AR-N). L'Indice di Utilizzazione Insediativa (I.U.I) e' pari a 0,034 mq/mq e non vi e' necessità di disporre di una superficie contigua pari ad almeno il 40% della superficie asservita. Tale indice e' applicabile solo ed esclusivamente ai terreni appartenenti al NI e la superficie di asservimento deve essere dunque ritrovata all'interno del NI di riferimento. Non e' ammessa l'edificazione nei NI al di fuori dei TPA(AR-N). Per i TPA(AR-N) appartenenti agli ambiti IS-MA1 e IS-MA7, la superficie da asservire e' da ricercarsi all'interno dell'IS di riferimento, con l'applicazione dell'Indice di Utilizzazione Insediativa (I.U.I) pari a 0,034 mq/mq;
nella realizzazione di nuovi fabbricati fermi restando i limiti di cui agli articoli da 33.3.1 a 33.4.6, nell'ipotesi di demolizione di fabbricati tipologicamente incongrui all'interno del lotto asservito, in aggiunta alla Superfice Agibile (S.A.) realizzabile utilizzando l' Indice di Utlizzazione Insediativa (I.U.I) ammesso, trova, altresì, applicazione la disciplina dettata dall'art. 33.6.4, 2° comma, lett. "c".

OMISSIS...

ART.33.2
AMBITI TNI – APA – TPA. FUNZIONI AMMESSE.

Nei TNI – APA – TPA sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- LA RESIDENZA: nei TNI la funzione residenziale e' ammessa solo attraverso modificazioni della destinazione d'uso dei fabbricati esistenti.
- LE ATTREZZATURE E GLI IMPIANTI PER L'AGRICOLTURA, I FABBRICATI A SERVIZIO DEI FONDI: e' possibile ricorrere alla disciplina degli APA (fatta eccezione per i TNI a cui e' applicabile la pertinente disciplina riportata all'interno dell'Art.33.1) o realizzare detti manufatti utilizzando il pertinente indice.

In particolare sono ammessi: magazzini per prodotti agricoli ed attrezzature produttive, stalle, concimaie, tettoie, cantine, pollai, conigliere, porcili, serre, fienili, malghe, depositi di macchinari agricoli, vasche impermeabili per la raccolta delle acque, box interrati e parcheggi a raso.
- LE ATTIVITÀ LEGATE ALLA VALORIZZAZIONE TURISTICA DEL TERRITORIO RICONDUCIBILI ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE, L'ARTIGIANATO LOCALE, L'AGRITURISMO come disciplinato dalla Legge Regionale 21/11/2007 n.ro 37 (Disciplina dell'attività agrituristica, del pescaturismo e ittiturismo). E' ammesso il COMMERCIO.
- GLI SPAZI ATTREZZATI PER IL GIOCO E LO SPORT
- LE ATTREZZATURE E GLI IMPIANTI TECNOLOGICI
- LE STRADE PUBBLICHE, INTERPODERALI, E CONSORTILI

Nelle APA e nei TPA sono comunque ammesse le destinazioni di cui all'art. 35, 1° comma della L.R. 36/97 e s.m.i,.

ART.33.3
PARAMETRI PER LA REALIZZAZIONE DEI FABBRICATI NEGLI AMBITI TPA E NEI TPA(AR-N).

La capacità edificatoria in funzione di presidio nei TPA e TPA(AR-N), e la realizzazione di manufatti produttivi nelle aree di produzione agricola (APA) sono suddivise per ambito paesistico secondo la tabella sotto riportata. La Superficie Agibile (S.A.) indicata costituisce il limite massimo ammissibile ed è comprensiva della nuova edificazione a destinazione residenziale. I manufatti produttivi in funzione APA sono da valutarsi in termini di Superficie Coperta (SC) come definita all'art. 4, punto 4.6 (esclusa la proiezione di tettoie nei limiti del 20% della SC). Sono invece esclusi da tale limite gli ampliamenti sul patrimonio edilizio esistente, di cui ai successivi artt. 33.6.1, 33.6.2, 33.6.3, 33.6.4.

TABELLA RIPORTANTE I LIMITI VOLUMETRICI OPERANTI NEI TPA, NEI TPA(AR-N) E APA

TERRITORI DI PRESIDIO AMBIENTALE		AREE DI PRODUZIONE AGRICOLA	
TPA	SUPERFICIE AGIBILE (S.A.) AMMESSA	APA	LIMITI DI SUPERFICIE COPERTA AMMESSI ESCLUSA LA PROIEZIONE DI TETTOIE NEI LIMITI DEL 20% DELLA SC)
IS-MA-1	257	IS-MA-1	300
IS-MA-2	0	IS-MA-2	0
IS-MA-3	114	IS-MA-3	0
IS-MA-4	0	IS-MA-4	0
IS-MA-5-1	0	IS-MA-5-1	100
IS-MA-5-2	200	IS-MA-5-2	300
IS-MA-5-3	0	IS-MA-5-3	100 (*)
IS-MA-5-4	100	IS-MA-5-4	0
IS-MA-6	129 APA	IS-MA-6	300
IS-MA-7-1	300	IS-MA-7-1	300
IS-MA-7-2	200	IS-MA-7-2	16
IS-MA-7-3	0	IS-MA-7-3	32 (16+16)
IS-MA-7-4	86	IS-MA-7-4	16
IS-MA-7-5	300	IS-MA-7-5	600
IS-MA-7-6	200	IS-MA-7-6	600
IS-MA-8	200	IS-MA-8	300
IS-MA-9	200	IS-MA-9	300
IS-MA-10-1	300	IS-MA-10-1	300
IS-MA-10-2	229	IS-MA-10-2	600
IS-MA-10-3	600	IS-MA-10-3	600
IS-MA-10-4	500	IS-MA-10-4	300
IS-MA-11	429	IS-MA-11	900
IS-MO-B-1	86	IS-MO-B-1	300
IS-MO-B-2	0	IS-MO-B-2	0
NI-CO1 TPA(AR-N)	257	NI-CO1	300
NI-CO2 TPA(AR-N)	229	NI-CO2	300
NI-CO3 TPA(AR-N)	257	NI-CO3	0
NI-CO4 TPA(AR-N)	257	NI-CO4	0
NI-CO5 TPA(AR-N)	429	NI-CO5	0
NI-CO6 TPA(AR-N)	0	NI-CO6	0
IS-MA-7-3 TPA(AR-N)	86	IS-MA-7.3 TPA(AR-N)	0
ID-MO-A.1	0	ID-MO-A.1	0
ID-MO-A.2	0	ID-MO-A.2	0
ID-MO-A.3	0	ID-MO-A.3	0
ID-MO-A-4	171	ID-MO-A-4	900
ID-MA	457	ID-MA	300
ID-CO	171	ID-CO	300

(*) Art.33.3.7, Art.35 lett. B, punto 8.

ART.33.3.2
EDIFICAZIONE IN AMBITO IS-MA2.

A) FABBRICATI RESIDENZIALI

Non è ammessa la costruzione di nuovi fabbricati residenziali.

B) FABBRICATI NON RESIDENZIALI

E' consentita solo ed esclusivamente la realizzazione dei manufatti pertinenziali alle colture e non abitabili di cui all'art. 33.1, lett. A), punti 10 e 11.

C) FABBRICATI PRODUTTIVI IN FUNZIONE APA

Non é ammessa la realizzazione di strutture produttive al servizio dei fondi.

ART.33.5
TERRITORI DI PRESIDIO AMBIENTALE.
CONTENUTI DELLE CONVENZIONI.

Ai sensi dell'art.36 della L.U.R. i contenuti della convenzione sono i seguenti:
-) dovranno essere indicati gli estremi catastali dei terreni da asservire (foglio catastale, mappale, superficie, destinazione d'uso in atto) e per i quali si assumono gli impegni finalizzati al presidio con la specificazione che i terreni asserviti dovranno essere nella piena ed esclusiva proprietà del/i soggetto/i richiedente/i il titolo edilizio e che in caso di alienazione (e/o costituzione di altri diritti reali) del costruendo fabbricato dovrà essere alienato anche il fondo asservito (e/o costituito altro diritto reale);
-) dovrà essere indicata la tipologia e modalità attuative degli interventi che si intendono effettuare al fine della funzione di presidio;
-) dovrà essere assunto l'impegno a mantenere tutte le aree oggetto dell'asservimento attraverso la coltivazione del territorio, il ripristino, il potenziamento e/o l'introduzione di nuove colture, la manutenzione dei muretti di fascia esistenti, la messa in atto di tutti i provvedimenti necessari onde evitare dissesti del territorio, predisponendo opportune regimentazioni delle acque. Ciò dovrà derivare da uno specifico elaborato grafico individuante le opere per la regolamentazione del deflusso delle acque meteoriche, e indicante i punti di smaltimento, esteso anche alle proprietà contermini. In ogni caso dovranno essere approntate opere che ritardino l'immissione nella rete, per almeno 15', con piogge di intensità pari a 50 mm in 30', ovvero dovranno essere predisposte nella rete naturale di raccolta delle acque meteoriche una o più vasche di accumulo con sfioratore, atte a rilasciare nei tempi di cui sopra le emissioni derivanti dall'apporto delle coperture e delle superfici impermeabilizzate;
-) dovrà inoltre essere previsto:
-) l'impegno a comunicare al Comune gli eventuali passaggi di proprietà;
-) l'impegno dei soggetti attuatori a trascrivere a proprie spese il presente atto;
-) l'obbligo di far constare nei futuri atti di trasferimento (e/o costituzione di altri diritti reali) gli impegni assunti in dipendenza della sottoscrizione della presente convenzione, impegni che dovranno del pari essere riassunti dai soggetti acquirenti (e/o dai soggetti a favore dei quali viene costituito altro diritto reale) a pena della nullità degli atti stessi;
-) il dispositivo che il soggetto richiedente il titolo abilitativo è a conoscenza che il mancato rispetto degli obblighi assunti con la convenzione comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa da Euro 1.500,00 a Euro 10.000,00 in relazione alla gravità degli obblighi disattesi, e nei casi di totale inottemperanza la decadenza e/o inefficacia del titolo edilizio.

ART.33.6
INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.
APA, TPA, TNI.

La disciplina da applicarsi e' quella di cui al combinato disposto dei seguenti articoli: 33.6.1, 33.6.2, 33.6.3, 33.6.4. Quando è richiesto l'asservimento di terreno questo dovrà essere necessariamente ritrovato entro il medesimo ambito paesaggistico ove insiste il manufatto oggetto di intervento, ovvero ove insiste il fabbricato principale nei casi di cui alle lett. b) e c) dell'art. 33.6.4, fatti salvi i casi di: IS-MA 7.2, la cui esigua superficie consentirà di attingere alla confinante IS-MA 7.1; IS-MA 7.4, la cui esigua superficie consentirà di attingere alla confinante IS-MA 7.5; IS-MA 5.4, la cui esigua superficie consentirà di attingere alla confinante IS-MA 5.1; IS-MA 5.3, la cui esigua superficie consentirà di attingere alla confinante IS-MA 5.1; IS-MA 10.4, la cui esigua superficie consentirà di attingere alla confinante IS-MA 10.3 e IS-MA 10.2, la cui esigua superficie consentirà di attingere alla confinante IS-MA 10.3. I terreni classificati E3 ed E4 possono essere asserviti solo se appartenenti agli ambiti di Insediamento Sparso (IS) e Insediamento Diffuso (ID) della disciplina paesistica.

ART.33.6.2
DISCIPLINA DEI FABBRICATI ESISTENTI IN TPA TPA(AR-N) E APA.

Nei TPA, TPA(AR-N) e nelle APA, sugli edifici a prevalente destinazione residenziale, oltre agli interventi di cui all'art. 3, punti 3.1, 3.2, 3.4, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, punto 3.5 comportanti anche mutamento di destinazione d'uso della parte non residenziale e ampliamento. Sia per la Superficie Agibile (S.A.) oggetto di mutamento di destinazione d'uso sia per quella in ampliamento si dovrà applicare l'Indice di Utilizzazione Insediativa pari a MQ/MQ 0,018. Gli ampliamenti, che dovranno essere ricondotti agli schemi tipologici contenuti nelle schede allegate alla disciplina paesistica, potranno essere utilizzati anche ai fini dell'adeguamento delle altezze interne ai minimi di legge, ma solo ed esclusivamente su edifici residenziali o contestualmente ad un intervento di mutamento della destinazione d'uso in tal senso.
Il criterio da applicarsi, fatto salvo l'adeguamento delle altezze interne ai minimi di legge, e' il seguente:
su edifici pluripiano l'ampliamento e' consentito solo in orizzontale fino al limite di Superficie Agibile (S.A.) di MQ 34, previa stipula di convenzione i cui contenuti sono quelli dell'art.33.5 della presente Normativa;
su edifici di un solo piano l'ampliamento e' consentito solo in verticale e fino al raddoppio della Superficie Agibile (S.A.), previa stipula di convenzione i cui contenuti sono quelli dell'art.33.5 della presente Normativa.
qualora gli ampliamenti di cui sopra comportino un aumento del Volume geometrico (V), del fabbricato preesistente, come definito all' art. 4, punto 4.5, l'intervento si deve qualificare di nuova edificazione come definita all'art. 3, punto 3.8.
Gli incrementi volumetrici di cui sopra dovranno essere posti a distanza di ml. 12 dai fabbricati, ammettendo minori distanze fino a ml. 6 se da fabbricati della stessa proprietà e ml. 6 dalle strade pubbliche, salva l'applicazione dell'art. 4, punto 4.19, 11° comma, 1° periodo.
L'ampliamento non dovrà superare la linea di gronda e di colmo dell'edificio principale e gli uffici competenti potranno chiedere elaborati grafici e documentazione fotografica atti a garantire la comprensione dell'intervento rapportato con il contesto ambientale di contorno.
Nel caso di edifici a tipologia con terrazze a livello, l'ampliamento potrà essere effettuato su tale terrazza a condizione che non comporti superfetazioni incongrue o volumi avulsi dal contesto.
I tetti, sia nel caso degli interventi di cui al precedente punto 1., sia per quelli di cui al precedente punto 2., dovranno essere a falde e non potranno avere pendenze sul piano orizzontale maggiori di 35°.
Sugli edifici residenziali in TPA, APA e TPA(AR-N) e' ammesso il recupero a fini residenziali della porzione agricola in essi presente, ai sensi dell'Art.5 della LR 24/2001, ivi comprendendo la possibilità di conseguire i requisiti igienici richiesti a norma di legge – qualora non presenti – applicando alla intera Superficie Agibile (S.A.) recuperata l'Indice di Utilizzazione Insediativa (I.U.I) pari a mq/mq 0,018 . L'intervento sarà oggetto di convenzionamento ex art. 35.5.
Sugli edifici a destinazione d'uso non residenziale, salvo quanto disposto ai successivi artt. 33.6.3, 33.6.4, oltre oltre agli interventi di cui all'art. 3, punti 3.1, 3.2, 3.4, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3 punto 3.5, senza mutamento di destinazione d'uso. Sono ammessi ampliamenti mediante applicazione di un Indice di Utilizzazione Insediativa (I.U.I) pari a MQ/MQ 0,018. Gli ampliamenti, che dovranno essere ricondotti agli schemi tipologici contenuti nelle schede allegate alla disciplina paesistica, non potranno comportare un aumento di Superficie Agibile (S.A.) superiore a MQ 34, dovranno essere posti a distanza di ml 12,00 dai fabbricati, ammettendo minori distanze fino a ML 6,00 se da fabbricati della stessa proprietà e ml 6,00 dalle strade pubbliche, salva l'applicazione dell'art. 4, punto 4.19, 11° comma, 1° periodo.

ART.33.6.3
DISCIPLINA DEI FABBRICATI DIRUTI IN TPA, TPA(AR-N), APA, TNI.

Negli ambiti TPA E.1, E.2, APA e TNI gli edifici rurali in parte diruti potranno essere ricostruiti sul sedime esistente, ripristinandone le caratteristiche architettoniche e tipologiche tradizionali, previa accurata analisi che attraverso un rilievo topografico e fotografico asseverato che ne documenti gli elementi ancora esistenti sia planimetricamente che in elevazione e ne dimostri la consistenza volumetrica. Più precisamente si ritiene ammissibile la ricostruzione solo nel caso in cui alla data della presentazione del progetto sia presente almeno 1/3 della superficie muraria ipotizzata preesistente, e che esista un muro da cui sia rilevabile l'altezza di gronda o di colmo. Il progetto dovrà essere accompagnato da adeguata indagine sui caratteri tipologici degli edifici di contorno e da eventuali cartografie storiche, fotografie e rilievi catastali.

E' consentito l'uso residenziale solo nel caso in cui tale destinazione sia quella originaria e comunque in atto alla data del 1/9/1967, come documentata da indagine storico – tipologica, fotografica e catastale, nonché dalle risultanze anagrafiche tenute dal Comune.
Ai fabbricati recuperati ai sensi del presente articolo non potranno essere applicate le discipline degli articoli 33.6.1 e 33.6.2 per tutto il periodo di validità del PUC.

ART.33.6.4
DISCIPLINA PER IL RECUPERO DEI MANUFATTI DI SERVIZIO DELLE ABITAZIONI E DEI FONDI IN TPA, TPA(AR-N), APA, TNI.

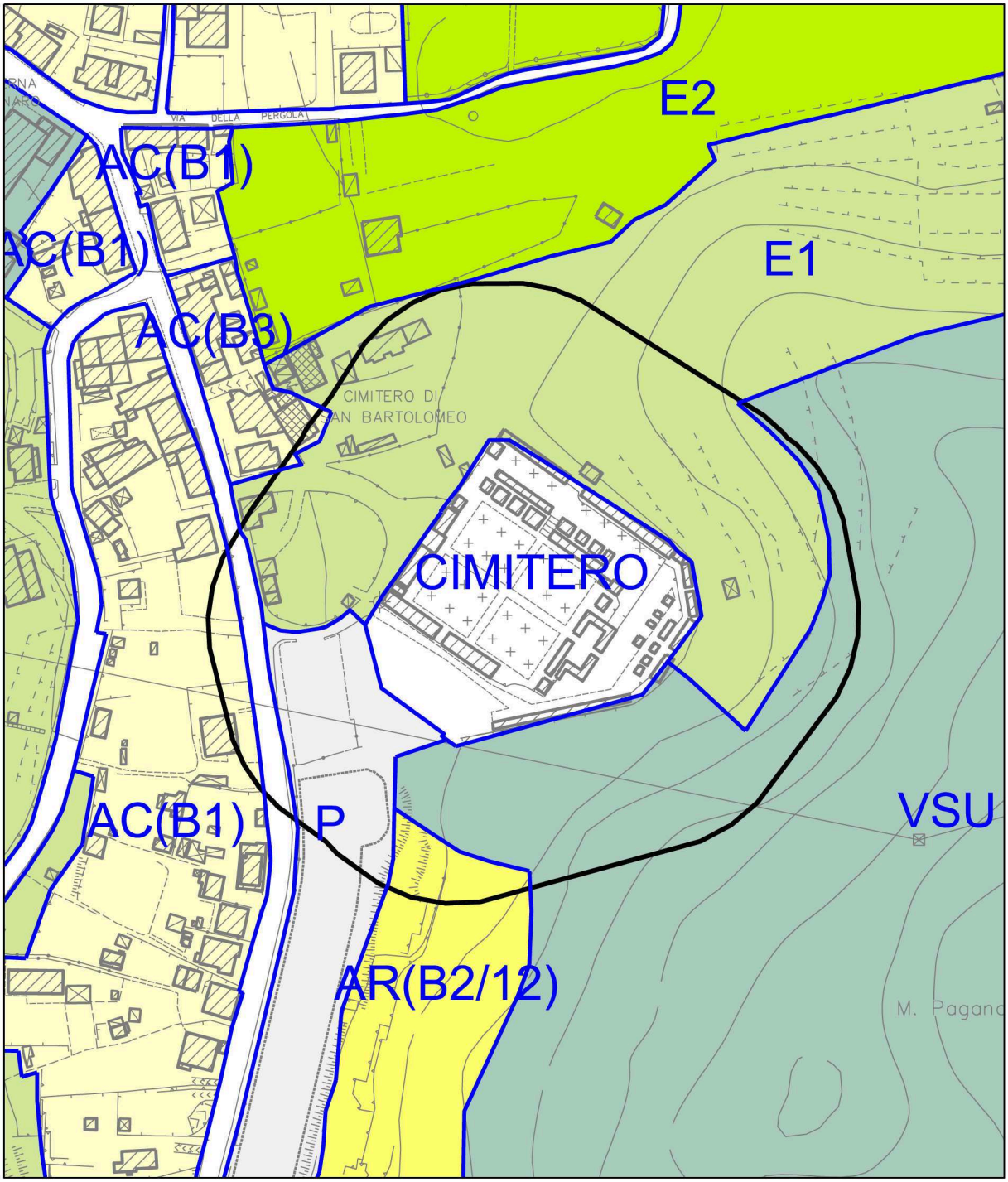
Tale recupero, possibile anche a fini residenziali, sarà attuato attraverso titolo edilizio convenzionato con finalità ambientali e segnatamente il recupero del sito oggetto di intervento.
Le modalità per il recupero, attuabile nei casi di seguito riportati, sono:
Per costruzioni da recuperarsi a destinazione d'uso non residenziale, e' ammessa la ristrutturazione edilizia. Dovranno essere in pietra a spacco o, se in muratura di mattoni, in intonaco rustico precolorato senza punti di lista; le coperture dovranno essere a una o due falde con il colmo o il punto più alto posto a ml. 0.70 oltre la linea di gronda il cui sporto sarà limitato a cm. 30 e sarà dotato di gronde e pluviali in rame. Il manto di copertura sarà realizzato in ardesia o in tegole marsigliesi, con possibilità d'uso di materiali di tipo diverso con caratteristiche tipologiche e cromatiche (escluse tegole di cemento) compatibili con l'ardesia Potranno adottarsi anche soluzioni tipologiche diverse, ivi comprese quelle sulla stereometria del fabbricato, qualora, a giudizio degli uffici comunali competenti, sia comunque garantito il corretto inserimento nel contesto ambientale.
Nell'ipotesi in cui in aderenza all'edificio principale vi fosse un edificio non residenziale ne e' ammesso il recupero, con possibilità di modifica della destinazione d'uso senza asservimento fino ad un massimo del 30% della Superficie Agibile (S.A.) dell'edificio principale, calcolata sulla sola porzione a destinazione d'uso residenziale. La eventuale parte eccedente tale limite dovrà mantenere l'originaria destinazione d'uso, fatta salva la possibilità di modificarne la destinazione previo asservimento di terreno applicando l'Indice di Utilizzazione Insediativa (I.U.I) pari a MQ/MQ 0,018.
Nell'ipotesi in cui non in aderenza all'edificio principale, purché nel raggio di ml. 200 da esso, vi fosse un edificio a destinazione d'uso non residenziale, ne e' ammessa la demolizione con la ricomposizione della Superficie Agibile (S.A.) demolita sul fabbricato principale secondo i criteri di progettazione contenute nelle schede di livello puntuale. Il titolo edilizio è di tipo convenzionato, finalizzato al recupero del sito oggetto dell'intervento di demolizione. Tali ricomposizioni potranno essere effettuate solo orizzontalmente, in aggiunta all'edificio principale. La sopraelevazione e' ammessa solo nel caso in cui l'edificio principale a destinazione d'uso residenziale sia composto da un solo piano. E' ammesso il cambio della destinazione d'uso in residenziale della porzione demolita e ricomposta sul fabbricato principale. Tale possibilità e' consentita senza asservimento fino ad un massimo del 30% della Superficie Agibile (S.A.) dell'edificio principale, calcolata sulla sola porzione a destinazione d'uso residenziale. La eventuale parte eccedente tale limite dovrà mantenere l'originaria destinazione d'uso, fatta salva la possibilità di modificarne la destinazione previo asservimento di terreno applicando l'Indice di Utilizzazione Insediativa (I.U.I) pari a MQ/MQ 0,018.
Assunta la definizione di fabbricato isolato quale "costruzione in muratura di congrue dimensioni" - per "costruzione in muratura di congrue dimensioni" si deve intendere un fabbricato costituito da tamponamenti in muratura di pietrame o laterizio, avente almeno una Superficie Agibile (S.A.) di MQ 29 - , e' ammesso il recupero di un tale fabbricato a destinazione d'uso non residenziale, con modifica della destinazione d'uso in residenziale previo asservimento di terreno con l'applicazione di un Indice di Utilizzazione Insediativa (I.U.I) pari a MQ/MQ 0,018 su tutta la Superficie Agibile (S.A.) esistente.
Per un eventuale ampliamento dovrà applicarsi l'Indice di Utilizzazione Insediativa (I.U.I) pari a MQ/MQ 0,018 e dovrà essere stipulata a favore del Comune una convenzione con i contenuti di cui all'art. 33.5 della presente Normativa.
E' in ogni caso stabilito che l'edificio ristrutturato non abbia una Superficie Agibile (S.A.) inferiore a mq. 60 e non ecceda i mc. 400 di Volume geometrico (V) - nel caso l'edificio esistente avesse Volume geometrico (V) superiore a mc 400 l'edificio ristrutturato dovrà essere ricondotto al Volume geometrico (V) di mc 400. Sugli edifici recuperati ai sensi del presente articolo dovranno essere rispettati i seguenti parametri: distanza di ml. 12 dai fabbricati, riducibili fino a ml. 6.00 se da fabbricati della stessa proprietà, salva l'applicazione dell'art. 4, punto 4.19, 11° comma, 1° periodo. La distanza dalle strade pubbliche non potrà essere inferiore a ml. 6.00, salvo il caso

di salvaguardare allineamenti esistenti o per casi particolari quali peculiari motivi tipologici riferiti alle schede tipo della Disciplina Paesistica.

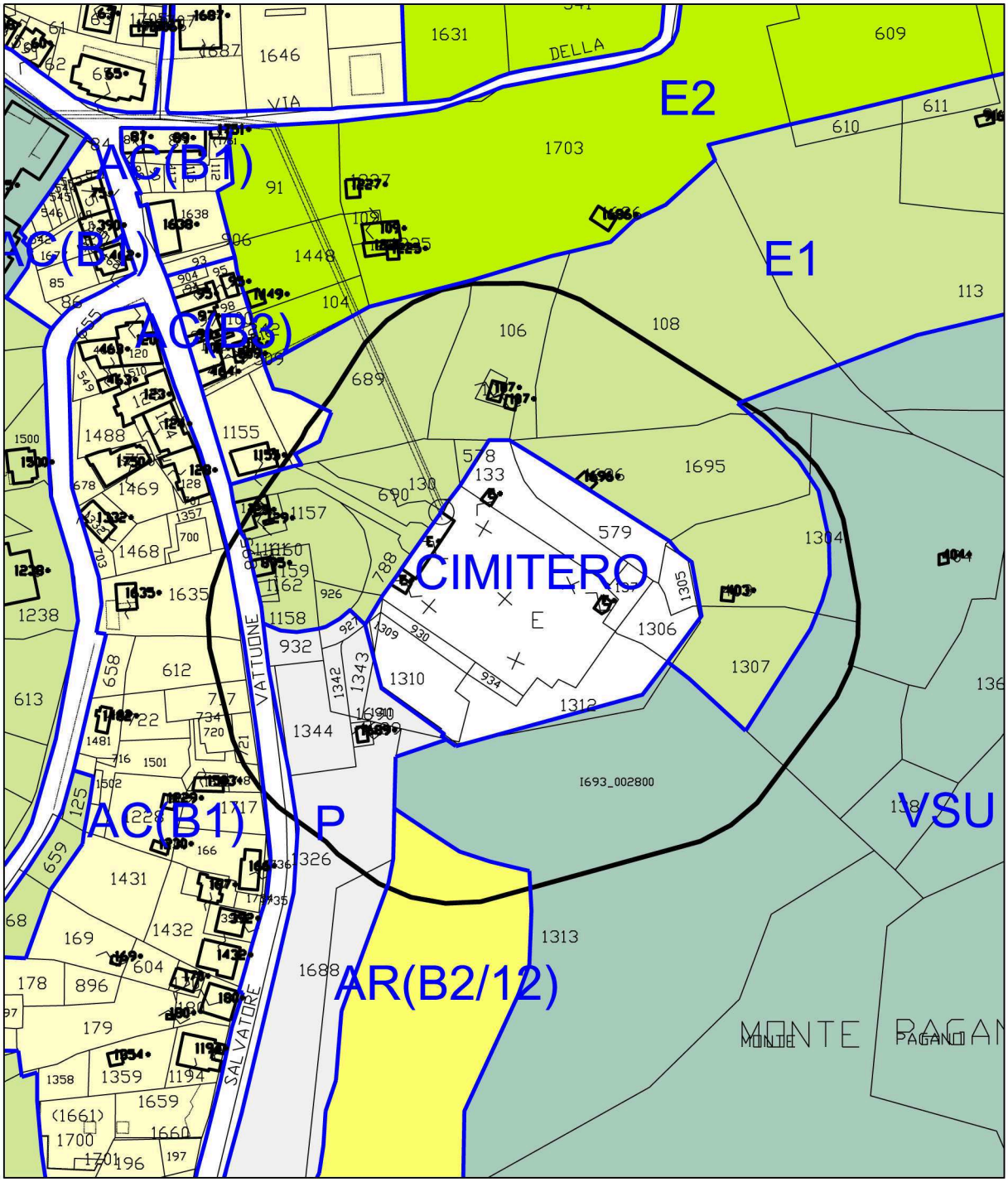
ART.33.10
STRADE PRIVATE IN AMBITO TPA, TPA(AR-N) e APA.

La viabilità privata e le opere ad essa connesse, ivi compresi gli spazi di sosta e interscambio, da realizzarsi negli ambiti TPA, TPA(AR-N) e APA è regolata dal presente articolo.
In caso di innesto di una strada privata da una strada pubblica o di uso pubblico è comunque fatto obbligo di disporre di uno spazio di manovra di profondità non inferiore a ML 6,00 e di pendenza non superiore al 10% anteposto a qualsiasi recinzione o cancello anche telecomandato atto a facilitare l'immediata immissione dei veicoli nel tratto privato, senza impegnare durante le manovre la strada pubblica o di uso pubblico.
Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti al pertinente titolo abilitativo.

CARATTERISTICHE DELLE VIABILITÀ NEGLI AMBITI TPA, TPA(AR-N) e APA
La pendenza longitudinale deve essere mediamente inferiore, al 20%, con raggio di curvatura adeguato. Sono ammesse pendenze fino ad un massimo del 25% per tratti che non superino la lunghezza di m. 40,00;
Il tracciato deve risultare con andamento aderente alla morfologia del terreno attraversato;
La larghezza della carreggiata non deve essere superiore a ml. 2,50, escluse le cunette, adatta sia al transito di mezzi agricolo forestali, sia alla movimentazione di materiale agricolo;
Le opere di contenimento devono essere modeste , rappresentate principalmente da murature in ogni caso rivestite in pietra a spacco con corsi irregolari, palificate, a monte dei tracciati, ai fini della stabilità dei tracciati stradali, sono prescritti in ogni caso inerbimenti delle scarpate con essenze compatibili e opere di mitigazione attraverso opere di ingegneria naturalistica;
Il fondo stradale deve essere a carattere naturale in ghiaia, terra battuta, acciottolato su letto di sabbia o evergreen. Per i tratti di pendenza superiore al 10% è altresì ammesso l'uso del cemento o asfalto solo ed esclusivamente per le parti della carreggiata interessata dalle ruote (larghezza max cm. 60). La parte centrale dovrà essere permeabile e realizzata impiegando i materiali di cui sopra;
Devono essere previste idonee opere per la regimentazione delle acque meteoriche, a evitare fenomeni di dilavamento con tombinature, cunette, attraversamento di rivi, ecc.;
Le opere di protezione con barriere di sicurezza esclusivamente in materiale ligneo;
Sono ammesse piazzole di interscambio poste ad una distanza tra l'una e l'altra compresa tra ml 120,00 e 200,00;
Nelle strade agricole di accesso e per la meccanizzazione dei fondi la pendenza longitudinale, potrà essere ulteriormente elevata rispetto ai parametri di cui sopra in funzione delle caratteristiche dei mezzi utilizzabili, conseguentemente il raggio di curvatura dovrà essere congruamente tracciato. In ogni caso è prescritto che:
Il fondo sia naturale con eventuale ghiaia a granulometria variabile;
Il tracciato abbia andamento aderente alla morfologia del terreno attraversato;
La larghezza della carreggiata non deve essere superiore a ml. 2.00;
Le opere di contenimento devono essere modeste, rappresentate principalmente da accomodamenti del terreno senza opere di contenimento di alcun genere e tipo. Qualora il tracciato superasse i ml. 30 saranno prescritti: inerbimenti delle scarpate con essenze compatibili e opere di mitigazione attraverso opere di ingegneria naturalistica.



P.U.C. Vigente – STRUTTURA – Scala 1:2000



P.U.C. Vigente – STRUTTURA su base catastale – Scala 1:2000

NORME DI CONFORMITÀ E CONGRUENZA DELLA STRUTTURA DEL PUC VIGENTE

(D.C.C. n. 25 del 05/05/2003 - D.C.C. n. 6 del 16/01/2013)

VARIANTE

ART. 29.12 N.C.C. DEL PUC VIGENTE

INSEDIAMENTO PRODUTTIVO SEDE DELLA SOCIETA' DIELETTRIKA LIGURE S.R.L. IN VIA MONSIGNOR VATTUONE

AMBITO AR(DNI/10)

ART. 29.12

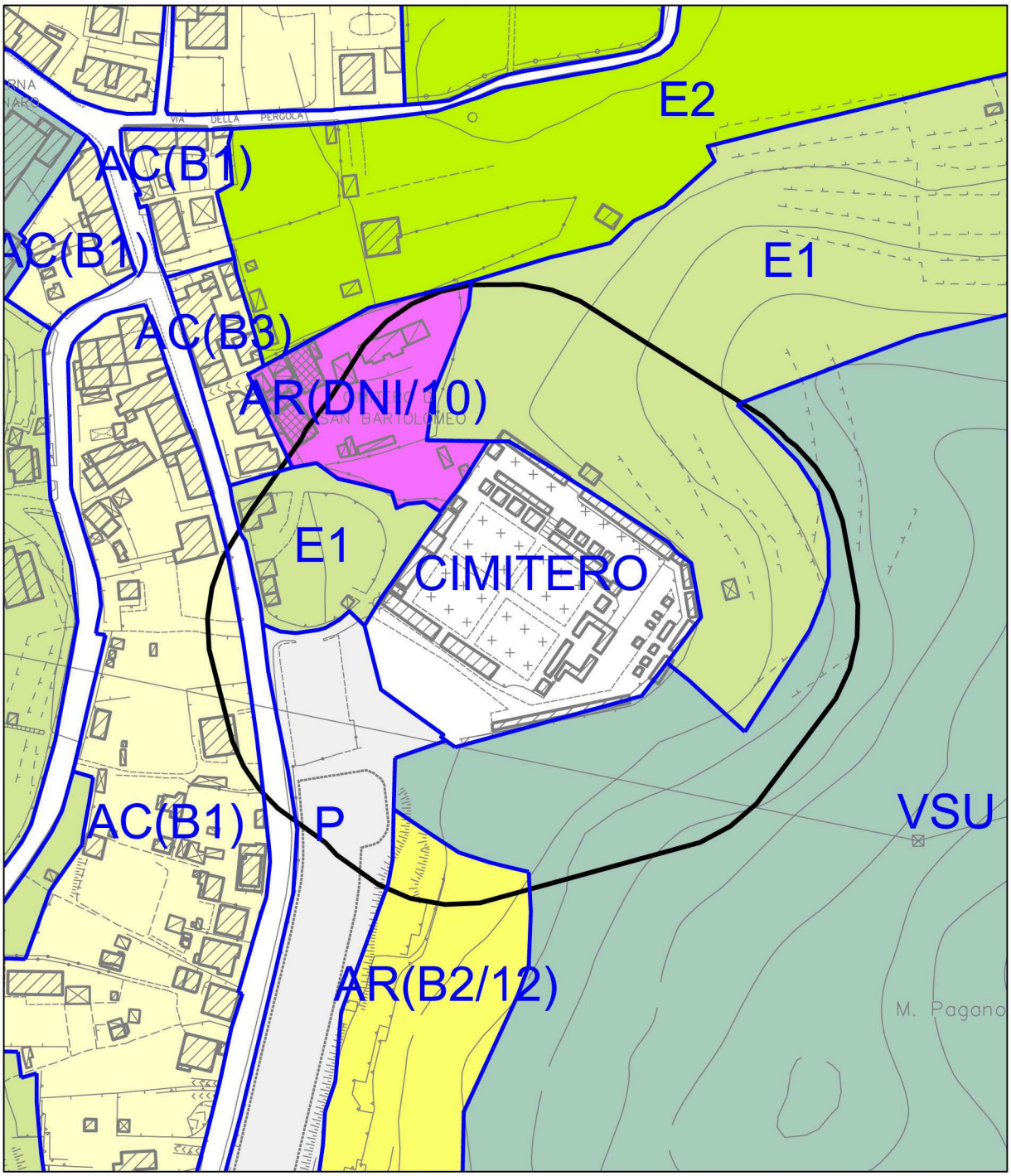
INSEDIAMENTO PRODUTTIVO SEDE DELLA SOCIETA' DIELETTRIKA LIGURE S.R.L. IN VIA MONSIGNOR VATTUONE – AMBITO AR(DNI/10).

Ambito destinato ad ospitare l'insediamento a carattere produttivo i cui parametri edilizi, urbanistici, di destinazione d'uso e contrattuali, con ciò intendendo le opere pubbliche correlate e poste a carico dei Soggetti Attuatori, sono quelli del progetto e relativa convenzione urbanistica approvati nella seduta deliberante di Conferenza di Servizi del …..

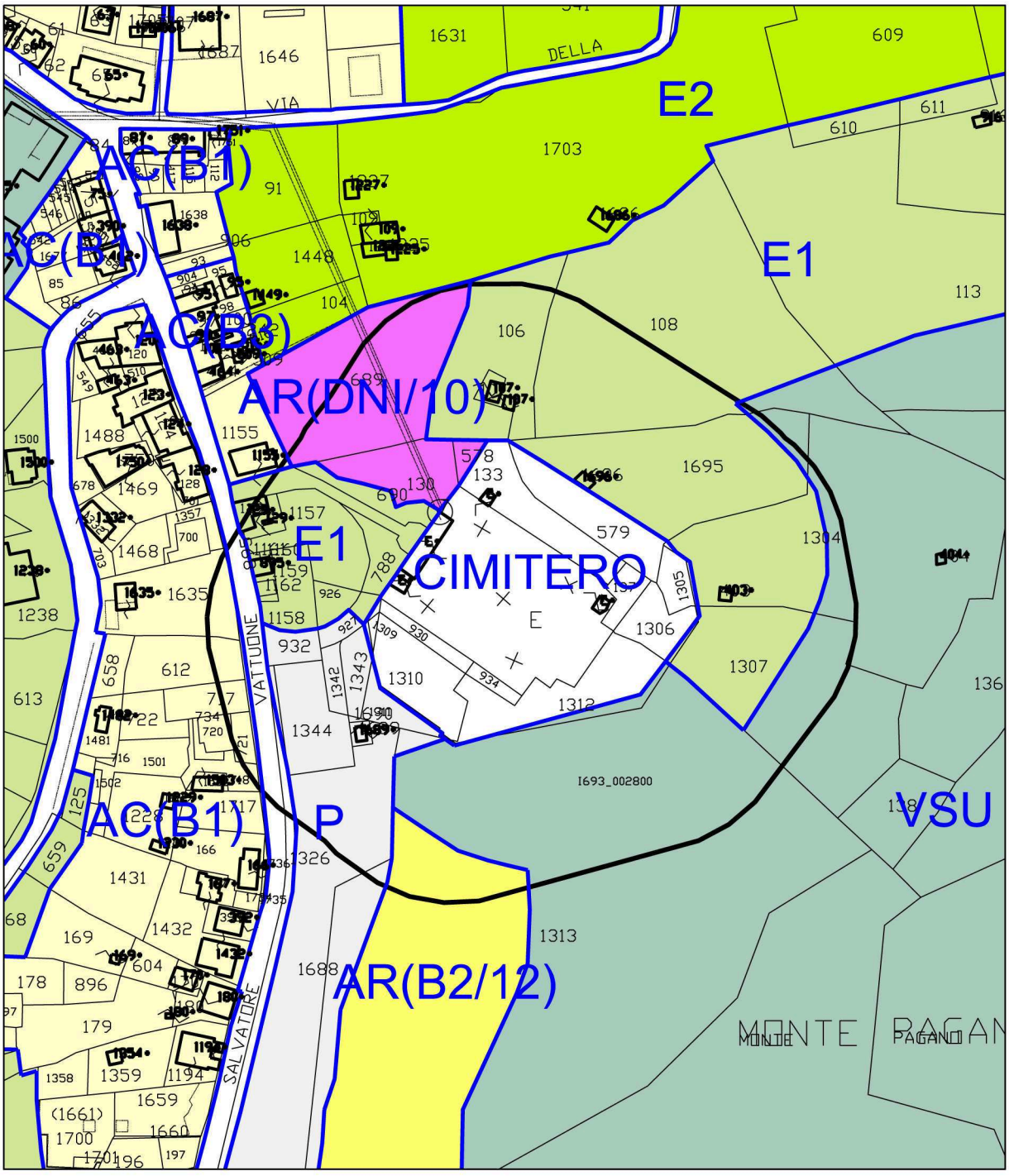
Per tale compendio produttivo che si intende vincolato a tale uso, così come previsto nella citata convenzione, una diversa destinazione potrà essere approvata solo in applicazione delle specifiche disposizioni di legge.

Ad intervenuta realizzazione ed agibilità del nuovo edificio, sullo stesso saranno ammessi gli interventi di cui all'art. 3, punti 3.1, 3.2, 3.4 senza mutamento della destinazione d'uso approvata e definita nella citata seduta di Conferenza di Servizi.

Eventuali ed ulteriori pertinenze saranno ammesse nei limiti di cui all'art. 5.4, comma 5.



VARIANTE al P.U.C. Vigente – STRUTTURA – Scala 1:2000



VARIANTE al P.U.C. Vigente – STRUTTURA su base catastale – Scala 1:2000

DISCIPLINA PAESISTICA DI LIVELLO PUNTUALE DEL PUC VIGENTE (D.C.C. n. 25 del 05/05/2003)

La variante ex art. 44 della L.U.R. 36/1997 e s.m.i. di che trattasi, non comporta modifiche alla disciplina normativa di ambito, di talchè il contenuto degli articoli interessati di seguito riportati, resta invariato.

Sotto il profilo cartografico la variante urbanistica è leggibile in quanto riportata sulla base, ma non interessa la perimetrazione d'ambito, di talchè sotto il profilo paesistico non vi è variante.

CAPO IV
ART.3
ORGANISMI TERRITORIALI APPARTENENTI AGLI AMBITI CON CARATTERISTICHE DI INSEDIAMENTO SPARSO IS.

Nell'organizzazione urbana del tessuto edilizio del Comune di Sestri Levante riconosciamo all'interno della Struttura del PTCP Regionale che riguarda gli insediamenti sparsi, tre tipi di zone con tre specifiche indicazioni normative:
Insediamenti Sparsi – Regime normativo di MANTENIMENTO (IS-MA)
Insediamenti Sparsi – Regime normativo di MODIFICABILITÀ (IS-MO-B)
Insediamenti Sparsi – Regime normativo di CONSERVAZIONE (IS-CE)

IS-MA: con gli indirizzi della sezione 1° disposizioni generali di cui all'Art.49 titolo 3° capo 2° degli atti normativi del PTCP.

IS-MO-B: con gli indirizzi della sezione 1° disposizioni generali di cui all'Art.50 titolo 3° capo 2° degli atti normativi del PTCP.

IS-CE: con gli indirizzi della sezione 1° disposizioni generali di cui all'Art.48 titolo 3° capo 2° degli atti normativi del PTCP.

ART.3.1
CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE IS-MA.

Nelle strutture IS che rappresentano parti di territorio dove le strutture edificate si rapportano con ampi spazi liberi e dove il processo antropizzativo non ha raggiunto alti livelli di saturazione ed è quindi ancora riconoscibile la struttura rurale, il regime da applicarsi è il MANTENIMENTO.
Conseguentemente in relazione alle indagini del livello puntuale del PTCP è stato possibile individuare le diverse situazioni in cui si vengono a collocare tali strutture a INSEDIAMENTO SPARSO nel territorio comunale.
Nella classificazione delle zone IS-MA sono riconoscibili ambiti IS a diversa connotazione:
ambiti IS in stretta connessione a TU dove spesso è prevalente la connotazione a TU.
In particolare ci riferiamo all'ambito IS-MA 1 dove l'articolazione dell'IS è piuttosto complessa e dove certamente bisogna tenere conto della vicinanza a tessuti urbani configurati, ma tuttavia prossimi anche ad ambiti IS-CE di elevato valore ambientale. In tali situazioni gli interventi ammessi, devono certamente tendere anche alla conservazione e valorizzazione degli ambiti IS-CE marginali;
ambiti IS sempre connessi a TU dove le condizioni orografiche dei luoghi, e le difficoltà oggettive per la scarsa presenza di infrastrutture, non hanno indotto nel tempo processi trasformativi, conservando connotazioni di elevato pregio ambientale e paesistico.
Ci riferiamo in questo caso a IS-MA 2, IS-MA 3 e parzialmente a IS-MA 5, dove la disciplina deve certamente indurre a processi conservativi e di valorizzazione delle risorse ambientali;
ambiti IS, marginali a ID, ma in stretta connessione ad ambiti ANI, facenti parte di complessi sistemi paesistici con gli ambiti ID contornati dagli ambiti IS.
Per tali ambiti si è proceduto ad un'attenta analisi puntuale dei processi in atto e del grado di antropizzazione, riconoscendo ed individuando quantitativamente il grado di trasformazioni ancora ammesso e sostenibile.
Per tali ambiti sono stati individuati sottosistemi non omogenei con diversa disciplina paesistica, nell'obiettivo di favorire e guidare i processi di trasformazione.
Sono quindi riconoscibili, in tali ambiti, zone IS antropizzate e zone IS non antropizzate; per le prime, nei casi in cui non esiste stretta connessione con i valori paesistici di margine, saranno consentiti puntuali interventi edilizi nei limiti della sostenibilità dell'IS; per le seconde il regime previsto è la conservazione.
Il regime della conservazione dovrà essere inoltre applicato alle parti di IS classificato come TNI nella Normativa del PUC.
Inoltre nella normativa del PUC, relativamente agli ambiti AR(B2/nn) che si trovano in ambiti IS-MA, laddove si prevedono trasformazioni sostanziali, sono già contenute indicazioni di disciplina paesistica che prevalgono sulle presenti.

PRESCRIZIONI GENERALI DEGLI AMBITI IS-MA

In caso di intervento, nel disposto di cui al Capo I Art.1, è ammessa:
la realizzazione e o l'adeguamento degli impianti e delle canalizzazioni delle linee elettriche, delle linee telefoniche e delle nuove linee. Queste, compatibilmente con le esigenze tecnologiche di posa, dovranno essere interrate o poste sotto traccia e nel caso di murature in pietra dovranno essere sempre il più possibile minimizzate nella loro posa;
la realizzazione e sostituzione di cabine elettriche, di armadi per impianti. Questi dovranno essere il più possibile contenuti nelle dimensioni, opportunamente collocati, scegliendo i luoghi meno visibili. E' preferibile l'accorpamento di tutti gli impianti anche in locali preesistenti e già utilizzati a tale scopo;
la posa di elementi di arredo e di illuminazione degli spazi pubblici e privati. Questi dovranno uniformarsi alle caratteristiche architettoniche del luogo;
la costruzione e la ricostruzione di muri di sostegno. Questi dovranno essere realizzati con materiali e tecniche tradizionali tipiche del luogo. Le opere murarie in cemento armato, dovranno essere rivestite in pietra;
gli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche nei casi in cui tali interventi siano posti all'esterno degli edifici;
l'installazione di tende e insegne, secondo i caratteri tipologici dei luoghi;
la realizzazione di pergolati, secondo la Normativa del PUC;
variazioni sostanziali dell'involucro esterno degli edifici. In tale caso, sono richiesti elaborati grafici e fotografici rappresentanti le visioni planimetriche, prospettiche o fotomontaggi per un raggio sufficiente ad illustrare il contesto in cui si collocano, come esplicitato all'Art.1 della presente Disciplina;
la zoccolatura in ardesia con ganci metallici fino ad un'altezza massima di ml. 0.80 se tipologicamente congrua.
Le murature dovranno mantenere le loro caratteristiche originarie, se in pietra dovranno essere intonacate senza punti di lista.
L'intonaco dovrà essere eseguito in arenino tradizionale, esclusivamente tinteggiato con colori nella gamma delle terre dei colori tradizionali delle zone. E' vietato l'uso di pitture plastiche, corrugamenti artificiali e tinte coprenti in genere.
Le facciate in pietra di particolare pregio con corsi regolari e angolari, dovranno essere conservate;
Non sono consentiti rivestimenti parziali in pietra o ceramica;
Non è consentito riquadrare finestre, realizzare marcapiani o altro in quegli edifici che ne erano privi prima dell'intervento; questi saranno trattati in monocromia. Qualora fossero presenti riquadrature o altro, vanno fedelmente riprese e configurate come in originario.

SCALE ESTERNE GRADINI, SOGLIE DAVANZALI E PORTALI

Se di pregio sotto l'aspetto tipologico e storico, è vietata la loro sostituzione. Nel caso di sostituzione di quelli non pregiati, questi vanno realizzati in pietra locale, in ardesia o in arenaria.

APERTURE

Nei prospetti fronteggianti le strade principali non è in genere ammessa l'apertura di nuove bucature o la loro modifica, fatti salvi i casi seguenti:
interventi dovuti ad adeguamenti igienico-sanitari;
lo spostamento verticale od orizzontale nelle dimensioni originali,mantenendo gli allineamenti ed i fili preesistenti qualora l'intervento lo rendesse necessario. Gli spostamenti consentiti non devono superare i ml. 0.50 in senso verticale e orizzontale; non sono ammesse bucature rotonde a nastro o di altra forma atipica, le dimensioni massime delle eventuali nuove finestre dovranno essere comprese in ml. 1.20 di larghezza e ml. 1.80 di altezza;
la modifica delle bucature ai piani terra, onde favorire le funzioni interne. Tale modifica è ammessa, qualora le bucature non siano di particolare pregio: il loro allargamento e ammesso fino ad un massimo di ml. 2.00. L'allargamento, qualora la bucatura sia posta sull'asse delle bucature soprastanti, dovrà essere simmetrico su entrambi i lati. Nel caso di preesistenti asimmetrie l'allargamento dovrà favorire la ricucitura delle simmetrie, sempre che l'asimmetria non sia un elemento caratterizzante, nel qual caso dovrà essere mantenuta;
le riaperture di antiche bucature delle quali emergano tracce; anche con funzione di riequilibrio del fronte principale o dei fronti laterali. In ogni caso gli stipiti e le piane delle porte dovranno essere in ardesia. E' ammesso l'arenino nei sopraporta.

SERRAMENTI ESTERNI

Le porte di ingresso degli atrii delle scale per abitazioni non possono essere sostituite quando sono d'epoca. In tal caso devono essere restaurate, o ricostruite sul modello delle preesistenti. La finitura potrà essere eseguita con smalto oleosintetico tinta verde scuro o con impregnante idrofugo su legno naturale;
sono vietati i portoncini in alluminio anodizzato, bronzo, tinta legno o in metallo in genere, con o senza inserti in vetro. Sono altresì vietati in materiale plastico tinta legno e in legno perlinato;
sono vietate le porte vetrate a quadretti dette "all'inglese";
per le porte d'ingresso ai fondi ed ai magazzini valgono le prescrizioni di cui ai punti precedenti, sia per i materiali che per i colori;
se per motivi funzionali le porte debbono essere a più ante o basculanti è ammesso l'impiego di strutture in ferro e lamierino purché di disegno schematico e tinteggiature a smalto verde scuro o smalto ferromicaceo;
sono vietate le porte a scorrimento tipo saracinesca o i cancelli estensibili;
per le porte di ingresso ai negozi e per le vetrine sono ammesse le porte di cristallo tipo "securit" con struttura esigua in legno, ferro o alluminio verniciato a caldo. Per tutti il colore sarà il verde scuro o nero o grigio nella tonalità dell'ardesia. Non sono ammesse altre colorazioni;
gli stipiti delle aperture e le architravi devono essere in ardesia, pietra o intonaco. Non sono ammessi altri materiali;
le chiusure delle finestre dovranno rispettare le seguenti caratteristiche:
il telaio fisso dovrà essere alloggiato circa alla mezzeria del muro o filo interno in modo comunque che le ante mobili vetrate siano sottomesse rispetto al filo di facciata in posizione chiusa;
il telaio fisso e il telaio mobile saranno in legno verniciato bianco o trattato con impregnante idrofugo. E' ammesso l'alluminio e il PVC purché del tipo bianco. Non sono ammessi, altri colori e le tinte legno;
i pannelli vetrati dovranno essere preferibilmente interrotti da una o due traverse orizzontali. Non sono ammesse traverse verticali;
è ammesso l'uso di persiane "alla genovese", anche se preferibile l'uso degli "scuri" interni. Se presenti o in caso di ristrutturazione, le persiane dovranno essere del tipo tradizionale in legno o alluminio verniciato verde scuro, sono vietati i serramenti in alluminio anodizzato.
Non sono ammesse gli avvolgibili ed i serramenti a scorrimento esterno.

COPERTURE

Dovranno essere a due o quattro falde;
è prescritto l'uso dell'ardesia o materiali con essa cromaticamente compatibili, escluse tegole di cemento, canadesi ecc.. Ammesso l'uso delle tegole in cotto. Nelle coperture piane l'ardesia potrà essere sostituita da altri materiali di colore neutro purché l'ardesia venga utilizzata per riquadrare i perimetri. I parapetti dovranno essere in muratura piena o pilastrini e protetti con lastre in ardesia (copertine).
Sono vietate coperture in ondolux, materiali plastici, in fibrocemento, lamiere, guaine bituminose, se non del tipo protetto con scaglie d'ardesia;
qualora sia dimostrata l'effettiva necessità di proteggere un pozzo luce, è consentito l'uso di materiali trasparenti;
i comignoli saranno di preferenza in muratura o pietra con copertura in ardesia; sono ammessi in alternativa quelli prefabbricati in cotto, metallo rivestito. Sono vietati quelli in fibrocemento.

INTERVENTI SULL'EDIFICATO.
INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Volti alla valorizzazione dei valori compositivi propri della tradizione e del linguaggio locale, talché il recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti di quanto previsto dall'Art.33.6 della Normativa del PUC, e tenuto conto delle metodologie indicate all'Art.28 della presente disciplina, dovrà avvenire nel rispetto di quanto di seguito espresso.
Nella ipotesi di recupero di edifici a schiera, Art.28.1 (A1) o (A2) della presente disciplina, dovranno comunque essere conservate, anche con modeste variazioni, le articolazioni altimetriche delle singole cellule non essendo ammessa la unificazione allo stesso livello delle coperture di due elementi contigui di schiera aventi originaria altezza diversificata, indicando nella diversità delle quote un fattore paesistico caratterizzante.

Nella ipotesi di recupero di edifici isolati a villa o palazzina, Art.28.1 (A3) della presente disciplina, gli interventi dovranno tendere alla conservazione dell'involucro. Sono preferibili soluzioni che operino sui fronti secondari (retri o laterali), integrando gli incrementi ammissibili con eventuali superfetazioni consolidate in una organica ricomposizione dei nuovi volumi con i preesistenti.
Nella ipotesi di recupero di edifici isolati o complessi di edifici rurali, Art.28.1 (A4) della presente disciplina, la ricomposizione dovrà tendere al mantenimento dei caratteri dell'insediamento o dell'edificio, evitando aggiunte artificiose e semplificazioni strutturali o tipologiche. Se sono presenti manufatti impostati su diversi livelli di fascia, questa caratteristica dovrà essere mantenuta.
Si ritengono pertinenti all'ambito IS le indicazioni relative ai materiali contenute nell'Art.2.4 della presente disciplina specificando che per le coperture gli sporti di gronda non dovranno essere superiori a cm. 30.

INTERVENTI MINORI

Le nuove edificazioni fuori terra destinate integralmente a funzioni di supporto all'attività agricola sono ammesse secondo i contenuti dei pertinenti articoli della Normativa del PUC, limitatamente a volumi non superiori a mc. 200, aventi tipologia e caratteri costruttivi chiaramente evidenzianti la funzione d'uso attribuita, secondo le indicazioni e i materiali ammessi nei predetti articoli della Struttura.
È ammessa la realizzazione di vani interrati destinati a funzioni accessorie e/o pertinenziali secondo i contenuti dell'Art.4.18 della Normativa del PUC, a condizione che l'altezza interna netta non sia superiore a ml. 2.40.
In ogni caso non dovranno essere operati sbancamenti di fasce e/o riporti di terreno aventi altezza superiore a ml. 3.00, il volume dovrà essere completamente ricompreso all'interno della fascia e per tre lati completamente interrato; dovrà prevedersi uno strato di terra sulla copertura, non inferiore a cm. 30, opportunamente inerbito o cespugliato.
Se la fascia impegnata è rivestita da un paramento in pietre a secco, il paramento dovrà essere ripreso e la parte interessata dalle opere costituire continuità con le parti adiacenti.
Se la fascia impegnata è costituita da terreno naturale il fronte di scavo dovrà essere ripreso con tecniche di ingegneria naturalistica e costituire continuità con le parti adiacenti.
Le aperture d'accesso ai locali se si tratta di locali deposito non dovranno avere luce superiore a ml. 1.50, se si tratta di autorimesse la luce dell'accesso non dovrà essere superiore a ml. 2.50. Il materiale da impiegarsi nei serramenti dovrà essere il legno naturale.

INTERVENTI SULLE AREE SCOPERTE

La zona interessata dalla costruzione del fabbricato in funzione di presidio, laddove ammessa, comprese le sistemazioni esterne non potrà essere superiore a mq. 300. Non sono ammessi interventi sulla morfologia delle aree scoperte comportanti variazioni rispetto allo stato attuale superiori a ml. 2.00 in scavo o in riporto interessanti una superficie maggiore di mq. 20. Tali interventi devono comunque essere motivati e riguardare opere finalizzate alla funzione di presidio delle aree. Nel caso di realizzazione di piazzole, queste dovranno avere fondo in terreno naturale; nell'ipotesi di dover realizzare un piano di lavoro, questo sarà ammesso solo in struttura lignea ed eventualmente sollevato dalla quota naturale del terreno. Non sono ammesse piazzole in cemento o altro.
Le pavimentazioni esterne artificiali dovranno essere limitate e realizzate con caratteri e materiali già presenti nell'ambito.
Maggiori valori rispetto ai precedenti di movimentazione di terra sono ammessi purché l'indispensabilità sia adeguatamente motivata e finalizzata all'insediamento di specifiche colture. Dovrà essere indicato in apposito piano dei lavori qualità, quantità e provenienza dei materiali impiegati nelle opere. Tale piano al termine delle opere dovrà essere sottoscritto dal responsabile dei lavori in forma legale e depositato agli atti del Comune.
I limiti di cui sopra non operano nel caso di interventi di pubblica utilità.
È ammessa la formazione di nuove recinzioni delle aree private con l'adozione della disciplina e secondo le disposizioni contenute all'Art.4.22 della Normativa del PUC.
Per i riporti relativi alle sistemazioni esterne non potrà essere superato il 30% del volume di progetto.

ART.3.2
CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE IS-MA MARGINALI A TU.
IS-MA 1, IS-MA 2.

La zona a insediamento sparso di cui al presente articolo si estende dalla baia del Silenzio fino all'abitato di S. Bartolomeo e sulle alture di Monte Pagano a Riva.
Gli ambiti IS-MA sono contraddistinti da due aree indicate con le sigle IS-MA 1 e IS-MA 2 con indirizzi diversi della Disciplina Paesistica.

ART.4
IS-MA 2.

L'ambito IS-MA 2, posto in località Trigoso, è limitrofo all'ambito TU di Riva e all'ambito ID-MO-A di località Lavagnina. Ricalca l'area territoriale in parte occupata dalle alture di monte Pagano ed è caratterizzato da un impianto vegetazionale composto da pini, sulla sommità, e da olivi e terrazzamenti nelle zone di migliore esposizione.
L'obiettivo pianificatorio della conservazione della situazione in atto offre la possibilità di operare quelle trasformazioni finalizzate al solo consolidamento della situazione colturale, ritenendo che eventuali modificazioni più incisive possano essere possibili nel caso di utilizzo pubblico dell'ambito, attraverso interventi mirati all'inserimento di impianti e strutture di uso collettivo: sport e tempo libero. È consentita la realizzazione di nuovi sentieri, piazzole di sosta esclusivamente finalizzate a fini naturalistici, all'osservazione e agli studi della natura, punti di osservazione per il "bird watching". Dovrà essere garantita l'accessibilità pedonale alle aree da parte dei residenti e degli escursionisti.
Non è ammessa la realizzazione di muri, ma gli interventi eventualmente necessari per il consolidamento di versanti o altro dovranno avvalersi di tecniche di ingegneria naturalistica. Se necessario è ammesso solo il consolidamento di muretti a secco esistenti con gli stessi materiali
Sono sempre ammesse le opere a carattere forestale L.R. 20/96 programmate dalla Comunità Montana "VAL PETRONIO". Le viabilità previste dalla C.M. nei piani PSSE di propria competenza.
È comunque ammesso, considerata la modesta entità dell'intervento paesisticamente sostenibile, il completamento edilizio di cui all'Art.26.13 della Normativa del PUC, ambito AR(B2/13).
Per l'intervento ammesso all'Art.29.1 AC(DA/10) ferma restando la Disciplina Paesistica delle Norme di Conformita' e Congruenza del PUC si dovra' necessariamente tener conto del nulla osta paesistico ambientale DGR n. 279 del 14-03-03 in relazione alla prevalente appartenenza dell'ambito a IS con prevalenza di tessuti ID nelle immediate vicinanze.
Pertanto le nuove edificazioni ammesse dovranno essere distribuite e avere dimensioni adeguate al carattere di transizione fra città e collina.
Pertanto se la volumetria indicata fosse tale da non consentire l'adeguamento alla disciplina del P.T.C., questa potrà essere ricollocata all'interno dell'ambito AC(DA/10) ferme restando le prestazioni di standard previste.

Non è ammessa la realizzazione di fabbricati in funzione di presidio.
Ai fini dell'applicazione dell'Art.33.7.2 della Normativa del PUC valgono le seguenti disposizioni: non è ammessa la realizzazione di strutture produttive al servizio dei fondi.

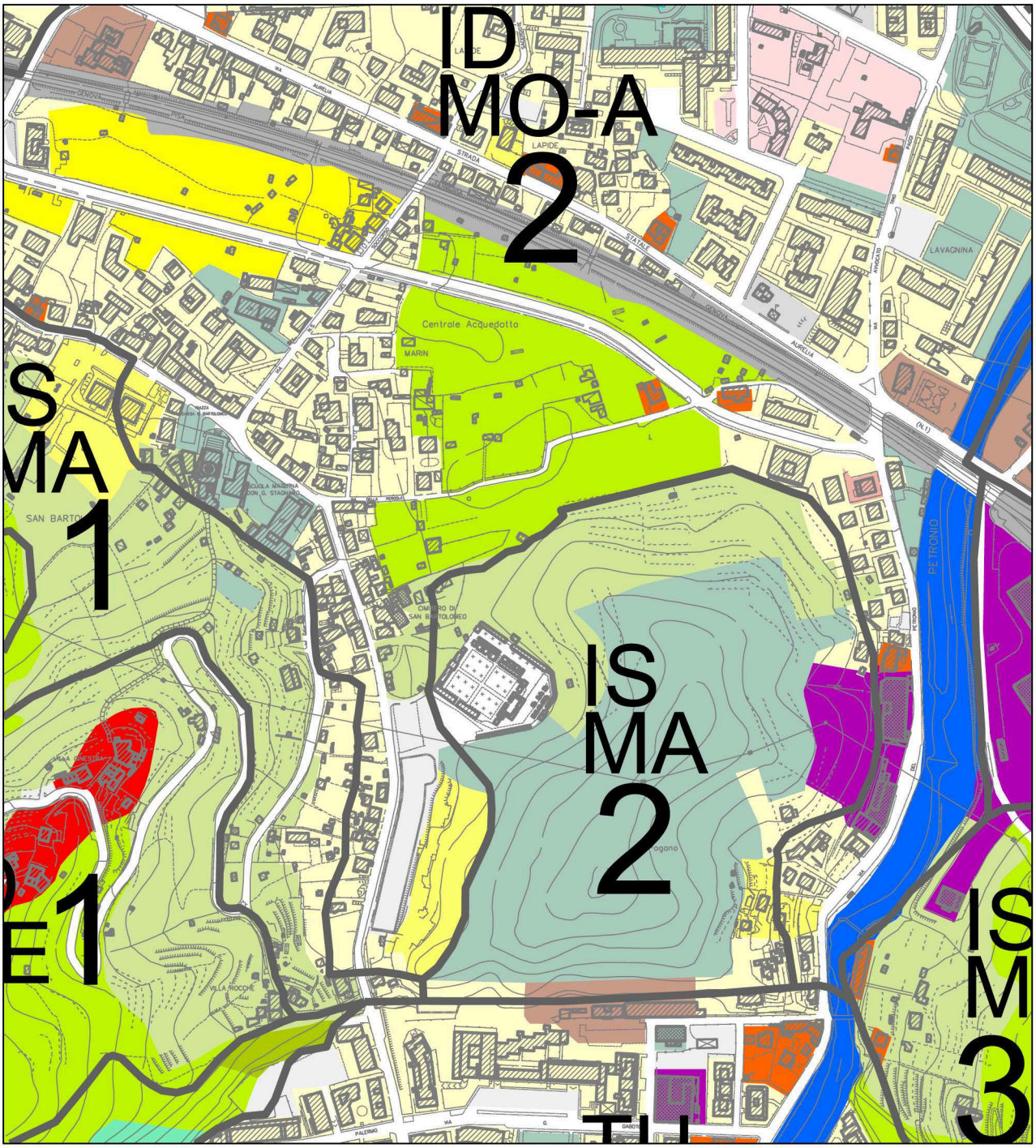
CAPO VI
ART.17
INSEDIAMENTI DIFFUSI CON REGIME DI MODIFICABILITÀ DI TIPO "A".
ID-MO-A.

Rappresentano quelle strutture del territorio caratterizzate da forti elementi di discontinuità del tessuto edilizio con caratteri che tendono spesso ad avvicinarle alla classificazione TU.
ID-MO-A: con gli indirizzi della sezione 1° disposizioni generali di cui all'Art.46 titolo 3° capo 2° degli atti normativi del PTCP..
Nella Struttura del PUC gli ambiti degli insediamenti diffusi vengono puntualmente classificati a livello di complessi edilizi distinti per caratteri di omogeneità:

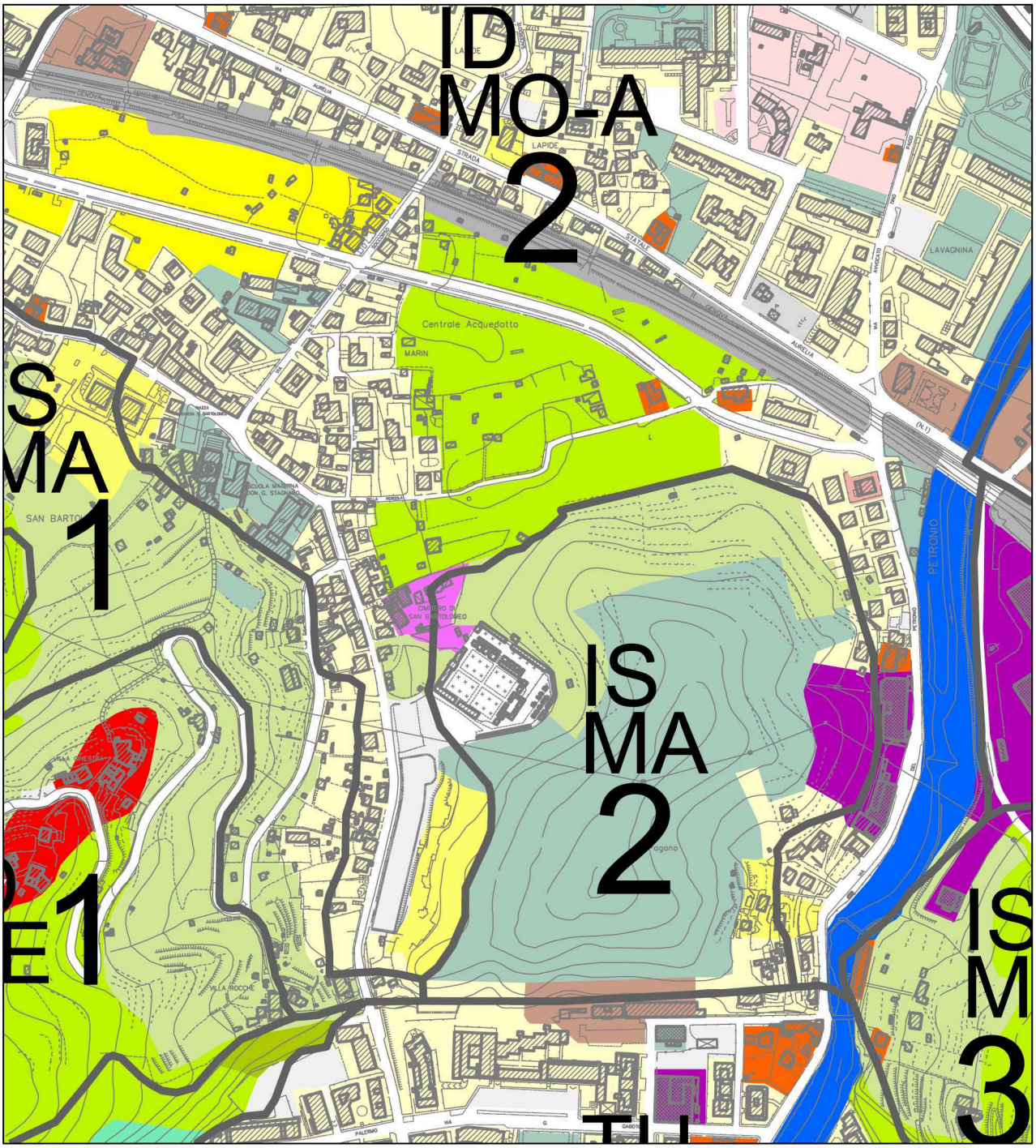
Ad esempio è riconoscibile all'interno dell'ambito ID-MO-A.1 una struttura territoriale dove gli insediamenti a carattere residenziale formano un tessuto privo di elementi critici dove l'obiettivo pianificatorio è il completamento.
Diversamente è riconoscibile all'interno degli ambiti ID-MO-A 2, 3, 4) una struttura con forti caratteri di disomogeneità derivante dalla presenza di impianti e strutture a diversa valenza e connotazione;
E'altresì riconoscibile una zona di forte criticità nelle aree poste a margine della sede autostradale dove sono presenti diverse funzioni da quella residenziale a quella produttiva cantieristica.

ART.17.1
ID-MO-A.1, ID-MO-A.2, ID-MO-A.3, ID-MO-A.4.

Per i territori ricadenti nelle zone ID-MO-A. 1, 2, 3, 4, 5, tenuto conto del disposto di cui al Capo I Art.1, la disciplina paesistica degli ambiti di conservazione e di riqualificazione e dei distretti di trasformazione è contenuta nella disciplina della Struttura del PUC, mentre nelle restanti porzioni, appartenenti ai territori di presidio ambientale, si dovrà applicare la presente disciplina.
La lunghezza delle strade di accesso private relative agli interventi di nuova costruzione non potrà essere superiore a ml. 50, con larghezza non superiore a ml. 3.00, escluse le scarpate o le sistemazioni esterne che non dovranno superare i cm. 50 per lato.
E' consentita l'edificazione nelle zone coltivate a oliveto a condizione che la zona interessata dalla costruzione comprese le sistemazioni esterne non sia superiore a mq. 300.
Gli edifici di nuova costruzione non potranno avere un volume superiore a mc. 300 se di tipo monofamiliare. Volumetrie superiori sono ammesse nel caso di edifici plurifamiliari con struttura tipologica a schiera.
La pianta dell'edificio dovrà essere di forma regolare.
Le coperture dovranno essere a due o quattro falde.
Posto quanto stabilito dalla Normativa di PUC in termini di distanze dagli edifici esistenti, qualora si prospettassero i seguenti casi:
progettazione di due o più unità accorpate;
consolidamento di nuclei composti da almeno due fabbricati;
utilizzo della stessa viabilità di accesso;
tali distanze potranno essere ridotte a ml. 10.00.
Per i riporti relativi alle sistemazioni esterne non potrà essere superato il 30% del volume di progetto.
Nell'ambito ID-MO-A.1 la zona destinata alla funzione di presidio in località Sant'Anna. per il rilevante peso paesistico è inedificabile.
Nell'ambito ID-MO-A.2 non è ammessa la edificazione in funzione di presidio.
Nell'area di ID-MO-A2 appartenente al nucleo di San Bartolomeo sono previsti gli interventi del distretto di trasformazione denominato TRZ-1. e per l'ambito AR(B2/12) secondo la disciplina delle norme di conformità e congruenza
MODELLI EDILIZI CONSIGLIATI: ME5, modelli aggregativi MA1 ed MA2.
Nell'ambito ID-MO-A.3, non è ammessa la edificazione in funzione di presidio.
Nell'ambito ID-MO-A.4 il limite volumetrico per singola unità immobiliare è di mc. 300.
MODELLI EDILIZI CONSIGLIATI: ME5, ME15, ME16.
Ai fini dell'applicazione dell'Art.33.7.2 della Normativa del PUC valgono le seguenti disposizioni: è ammessa la realizzazione di strutture produttive al sevizio dei fondi, nel limite massimo di mq. 900 solo ed esclusivamente nelle aree indicate come potenziali APA nella cartografia allegata.



P.U.C. Vigente – DISCIPLINA PAESISTICA – Scala 1:5000



VARIANTE al P.U.C. Vigente – DISCIPLINA PAESISTICA – Scala 1:5000