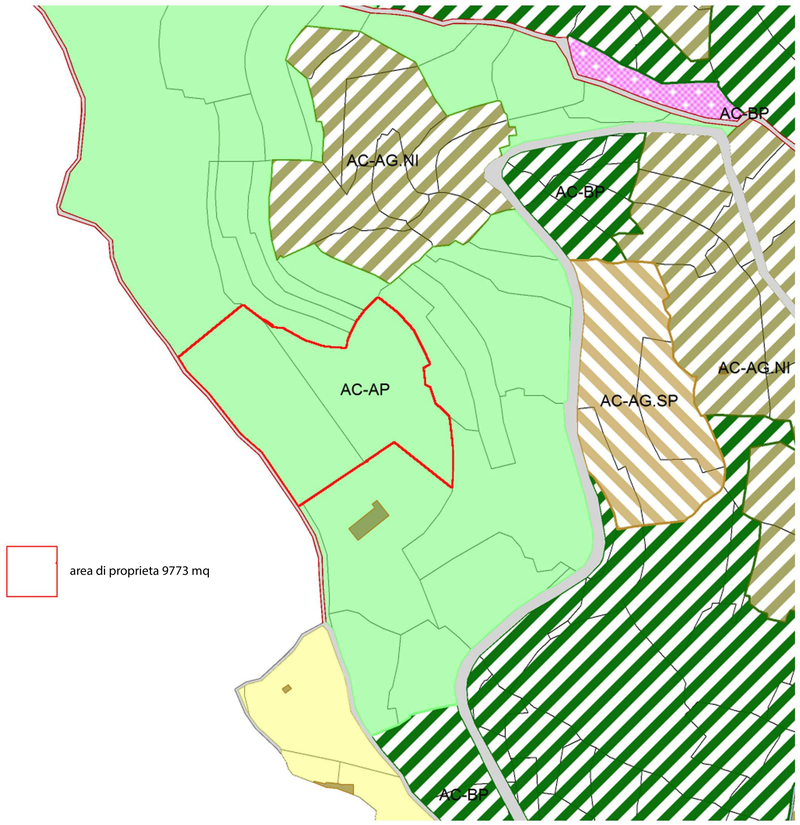
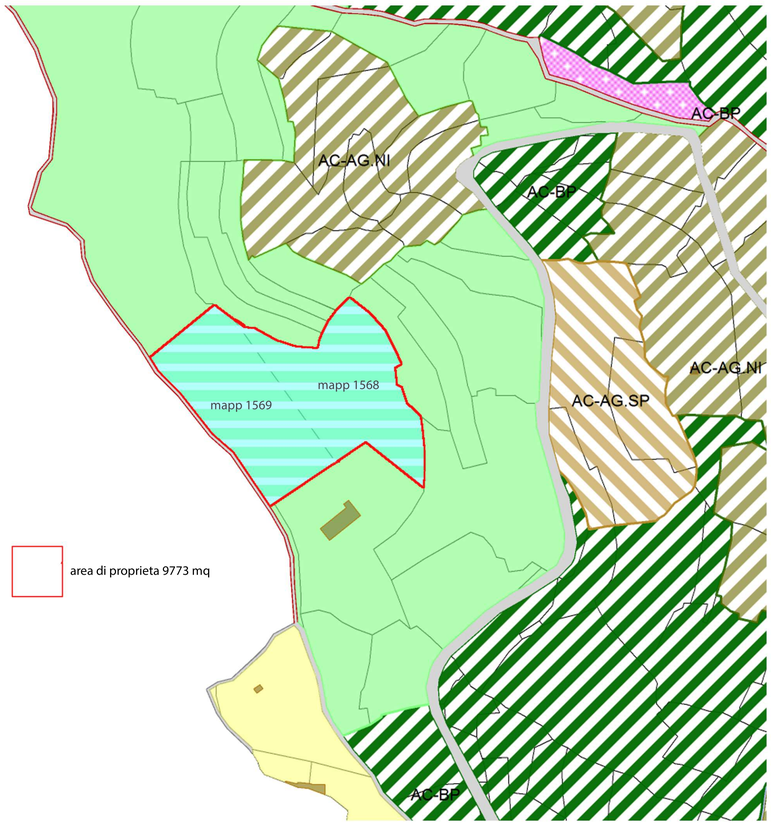
PUC VIGENTE



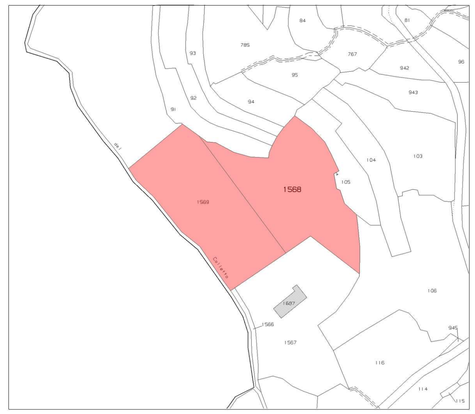
PUC IN VARIANTE



ESTRATTO DELLA MAPPA CATASTALE

SCALA : 1:2000

Foglio 11 - mappali 1568 - 1569



NORMATIVA VIGENTE PUC ADOTTATO

...

27.1 - AC-AP area prativa

Sono le aree non insediate, definite ANI-MA anche nel livello insediativo del PTCP regionale, quasi tutte comprese nei crinali più interni, che delimitano la valle del Cervo, storicamente non insediate, ma che in alcuni casi presentano edifici di piccole dimensioni, a destinazione residenziale.

Nuova costruzione:
non è consentita alcuna nuova edificazione a destinazione residenziale o produttiva. E' consentita la realizzazione di manufatti ad uso tecnologico, connessi alla manutenzione e funzionalità di impianti a rete o di tlc;
è consentito edificare, senza utilizzo di indice, piccoli edifici in pietra, di superficie utile massima di 10 mq, di un solo piano, adagiati a muri di fascia con copertura a una falda in lastre di ardesia o cotto inclinata verso valle, altezza massima verso monte pari a m 2,50, una finestra di dimensioni cm. 50x50 ed una porta di ingresso in legno naturale di dimensioni massime cm. 80x190;
in alternativa, simili manufatti potranno essere interamente inseriti nella geometria delle fasce, purché ricoperti con strato di terreno vegetale dello spessore minimo di cm. 30, opportunamente piantumato, in maniera da garantire la minima modificabilità dello stato preesistente dei luoghi. In tal caso la superficie utile interna massima del manufatto potrà essere al massimo di 12 mq;
tali edifici dovranno essere vincolati a servizio delle attività agricola e agro-silvo pastorali presenti in zona con atto di asservimento trascritto nei registri immobiliari ed avere una densità massima pari ad un manufatto per ciascun lotto di terreno contiguo posseduto pari a 5.000 mq.
...
è consentito il miglioramento della viabilità veicolare esistente, anche tramite l'allargamento delle attuali sezioni viarie, sino ad una larghezza di carreggiata non superiore a m 2,50, escluse le zone con piazzole di manovra e di parcheggio, che potranno avere sezioni superiori caso per caso, con la previsione di opere di sostegno non più alte di 3,00 m da realizzarsi in muri a secco o con tecniche di ingegneria naturalistica e la regimazione e smaltimento delle acque piovane;
è consentita la pulizia e l'allargamento dei sentieri pedonali sino ad un massimo di 1,5 m, oltre che la realizzazione di punti di sosta e piazzole di veduta panoramica e la regimazione e smaltimento delle acque piovane.

Regole insediative di tipo paesistico
Gli interventi sull'esistente dovranno contemplare:
assenza di logge, balconi e aggetti,
murature di sostegno dei terreni in pietra locale, secondo le modalità tradizionale,
murature degli edifici o intonacate e tinteggiate ad affresco o con intonaco a base di calce idraulica colorato in pasta con coloranti naturali o in pietra faccia a vista,
copertura a una o due falde con unico colmo e manto di rivestimento in ardesia o cotto con sporti di gronda con semplice lastra non superiori a 15 cm,
solai e coperture con struttura in legno o laterizio
infissi esterni in legno naturale o tinteggiato, con persiane o scuri interni, grate in ferro battuto a disegno semplice non sporgenti il filo esterno dei muri perimetrali per i piani inferiori , gronde e pluviali a sezione tonda in rame o lamiera zincata rivestita in rame , la sistemazione dei terreni dovrà essere realizzata con muri di contenimento di altezza non superiore a m 3,00 realizzati a secco o in c.a. rivestiti in pietra locale secondo le modalità tradizionali , le pavimentazioni esterne dovranno essere realizzate in terra stabilizzata o in pietra locale con il divieto di ricorrere a cemento o asfalto , ove già presenti tali materiali sono consentite le sole manutenzioni ordinarie dei manti.
non è consentita la realizzazione di piscine, ma la semplice costruzione di vasche per la raccolta irrigua sia interrate sia aperte; in questi casi le superfici a vista dovranno essere rivestite in pietra locale ed essere armonizzate con l'orografia l'andamento dei luoghi del terreno e modifiche di quote planoaltimetriche non superiori a 1 metro rispetto alla sistemazione del terreno pre esistente. Il fabbisogno idrico per usi irrigui dovrà essere garantito autonomamente tramite l'approvvigionamento da corsi d'acqua o il convogliamento in cisterne di acqua piovana.
...

Funzioni ammesse
residenza, ricettività di tipo extra alberghiero quali agriturismo, bed & breakfast, rifugi e similari, attività agro-silvo pastorali comprese le attività di commercializzazione dei prodotti tipici locali, strutture per lo sviluppo di attività di trekking pedonale, ciclistico ed equestre.

E' previsto il mantenimento delle altre attività esistenti sino ad esaurimento.
Distanze minime da confini ed edifici
D.M. n. 1444 del 1968 Codice Civile.

NORMATIVA IN VARIANTE PROPOSTA

AR-PROD-Dao mq 9773
mappale 1568 mq 5000 (intero)
mappale 1569 mq 4773 (intero)

AR-PROD-Dao (azienda olivicola)
E' consentita la realizzazione di nuovo edificio con i seguenti parametri urbanistici edilizi:

Parametri urbanistici

SUPERFICIE TERRITORIALE St : 9773 mq
SUPERFICIE UTILE Su : 420 mq
SUP. ACCESSORIA Sa : 135 mq
SUP. COPERTA Sc : 415 mq

INDICE TERRITORIALE It (Su/St) : 0.0429

CARICO URBANISTICO Cu (Su/25) : 16,8

Parametri edilizi

ALTEZZA MASSIMA : ML 7.50
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI DI PROPRIETA' : ML 5.00
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE : ML 10.00
DISTANZA MINIMA TRA EDIFICI : ML 10.00

Standard
St MQ. 486,26 X 10% = MQ. 48,6 (monetizzabili)

Destinazione ammesse : attività produttive artigianali, commerciali, parcheggi, casa del custode, attività didattiche

Richiedente
"Azienda Olivicola **Gocce d'Olio**"
Via Lepanto n. 2, Fraz.Riva Faraldi
Villa Faraldi (IM), 18016
P.IVA: 01311620080

Arch. Giacomo **De Maestri**
Viale G.Matteotti 17/G
Diano Marina (IM) - 18013
DMSGCM84H27D969I
+393403321760
giacomo.demaestri@archiworldpec.it
Ordine degli Architetti di Genova - n°4099

S.U.A.P. art 10 L.R. 10/12. e ss.mm.ii. per la realizzazione di una struttura ad indirizzo olivicolo eco-sostenibile

Luogo
San Bartolomeo al Mare

tavola **13**

VARIANTE al PUC