arch. Mariapaola Gerbaz

Richiedente: Azienda Agricola TERRIZZANO Simone
SAN BARTOLOMEO AL MARE Loc. Chiappa – via Chiappa 90 (IM)

Progetto architettonico: arch. Fabrizio Daneri
Progetto urbanistico: arch. Mariapaola Gerbaz

RELAZIONE URBANISTICA

Il progetto oggetto di SUAP ai sensi dell'art. 10 della L.R. n. 10/2012 e smi. in variante al P.U.C. vigente del Comune di San Bartolomeo al mare, riguarda l'ampliamento di un fabbricato ad uso magazzino agricolo esistente, realizzato con Licenza Edilizia n. 211 del 05-08-1988", "Licenza Edilizia n.211bis del 06-02-1990" e "Licenza Edilizia n. 211 TER del 03-12-1992".

INQUADRAMENTO NORMATIVO

L'intervento edilizio in oggetto costituisce "**intervento di nuova costruzione**" ai sensi dell'art. 3 comma e.1) del DPR 380/2001:

> *e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:*
> *e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati , ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6)*

L'area di intervento è sita nel comune di San Bartolomeo al Mare in località Chiappa, in via Chiappa 90; l'unità immobiliare è iscritta a catasto nella zona censuaria di San Bartolomeo al Mare (H736) nel foglio 9 mappale 853 cat. C2 il fabbricato, i terreni contigui della stessa proprietà comprendono i mappali 280-282-283-284-285-286.
L'area non è soggetta a vincolo paesaggistico.

DATI DEL PROGETTO

Il lotto risulta ad oggi edificato con un fabbricato seminterrato ad uso agricolo; la SU è 150,00 mq.
L'ampliamento in progetto, **da realizzare fuori sagoma**, è costituito da:

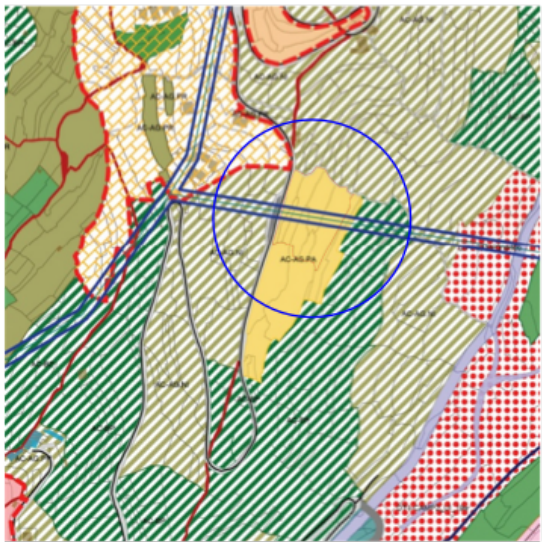
- P. Semint.. SU mq. 66,30 ampliamento ad uso deposito
- P.T. SU mq. 182,90 sopraelevazione fuori terra ad uso produttivo
- P.P SU mq. 17,90 sopraelevazione fuori terra ad uso atrio/locale tecnico

Complessivamente l'intervento edilizio in progetto prevede un **ampliamento fuori sagoma** che supera il limite il limite prescritto dall'art. 28.1bis del P.U.C. vigente.
L'art. 22h – incrementi di SU una tantum del P.U.C. prevede un incremento pari al 10% di SU per i fabbricati da 100 mq a 150 mq. per migliorie igienico sanitarie e distributive del fabbricato, senza utilizzo dell'indice, ma tale incremento non è consentito in zona ANI MA del P.T.C.P.

Per poter realizzare l'ampliamento in progetto **si chiede una variante al P.U.C. vigente ai sensi dell'art. 10 comma 5 della L.R. n. 10/2012.**

NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE

La proprietà in oggetto ricade in **zona AC-AG.PA ANIMA** agricola ad oliveto incolto o oliveto regresso del P.U.C. vigente; le prescrizioni per tale zona sono esposte nell'art. 28.1bis delle Norme di Conformità.
Per quanto riguarda l'assetto insediativo del P.T.C.P. tale area ricade in **zona ANI - MA.**
L'area di intervento **non ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico,**
L'art. 28.1bis esclude interventi di nuova edificazione, **eccetto quelli normati dall'art. 28.1 per manufatti a servizio della attività agricole** con dimensione massima di mq. 15 ogni 5000 mq di uliveto per i manufatti fuori terra.



Stracio tavola del P.U.C. con zona AC-AG.PA ANIMA

28.1bis - AC-AG.PA ANIMA agricola ad oliveto incolto o oliveto regresso

Consistono in parti del territorio comprese in zone ANI-MA del PTCP, per le quali il PUC individua residue capacità di attività produttive di tipo agricolo.
Per esse valgono tutte le indicazioni di cui al paragrafo 28.1 precedente con l'esclusione degli interventi di nuova edificazione, fatta esclusione per manufatti

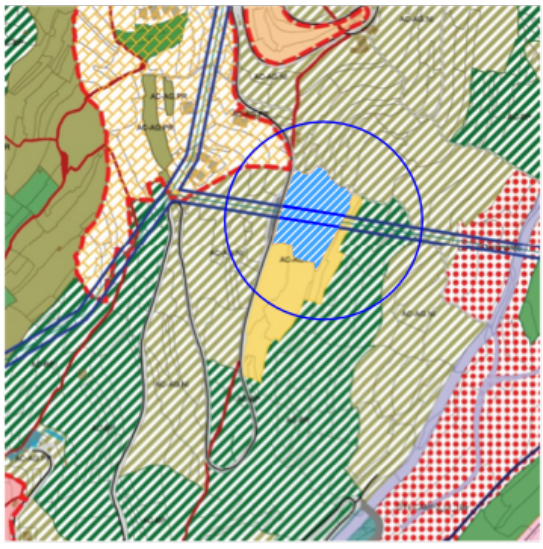
interrati compresi nei muri di fascia a servizio delle attività agricole con una dimensione massima di 20 mq ogni 5.000 mq di uliveto o di 15 mq nel caso di costruzione fuori terra.

Norme di livello puntuale
Le costruzioni fuori terra dovranno essere improntate alla massima semplicità costruttiva ed essere realizzate in pietra faccia a vista per le parti murarie e in tamponamenti lignei.
Le coperture dovranno essere a due falde con struttura lignea e manto di copertura in tegole di cotto.
Le bucature dovranno essere limitate alla porta di accesso in numero massimo di una ogni livello di utilizzo.
Il numero massimo di piani nella parte più elevata non potrà essere superiore a due.

Funzioni ammesse
attività produttive di tipo agricolo.
E' previsto il mantenimento delle attività esistenti sino ad esaurimento.

NORMATIVA URBANISTICA IN VARIANTE

Considerate le necessità operative dell'Azienda Agricola TERRIZZANO Simone, illustrate nella Relazione Aziendale allegata al progetto, la destinazione dell'edificio, attualmente **ad uso magazzino**, in seguito all'ampliamento diventa **ad uso agricolo – produttivo**, in quanto nello stesso fabbricato al piano seminterrato si svolgono le attività legate alla raccolta e alla conservazione delle olive, mentre al primo piano si svolgono le attività relative alla trasformazione del prodotto agricolo (olive da mensa in salamoia) e la commercializzazione al minuto del prodotto lavorato e confezionato.
Pertanto il regime normativo urbanistico che si propone relativo alla variante urbanistica **è AR-PROD attività produttive di nuova previsione DAO – bis.**



Stracio tavola del P.U.C. con zona AR-PROD in variante

I parametri della variante al P.U.C. sono i seguenti:

ART 29.4.X bis *"AR-PROD-Dao x – azienda olivicola"*

Nell'ambito è consentita la realizzazione di un nuovo edificio in ampliamento all'edificio esistente ad uso magazzino e lavorazione delle olive sulla base delle seguenti destinazioni funzionali e dei seguenti parametri urbanistici- edilizi, come da relativa istanza dello SUAP.

Funzioni ammesse:

Produttiva per attività stoccaggio, lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli (azienda olivicola); Parcheggi pertinenziali;

Commercio al dettaglio dei prodotti dell'azienda;

Modalità di attuazione:

Permesso di costruire convenzionato;

Parametri urbanistici

Superficie Territoriale	*St:*	*6.581,00 mq*
Superficie Utile	*Su:*	*465,00 mq.*
Superficie Coperta	*SC:*	*270,40 mq.*
Indice Territoriale	*It (Su/St):*	*0,07*
Carico urbanistico	*Cu (Su/25):*	*18,60 U.I.U.*

Parametri edilizi

Altezza fabbricato	*Hf:*	*mt 9,00*
Altezza volume tecnico in copertura	*Hvt:*	*mt. 3,50*
Distanza minima dai confini di proprietà	*Dc:*	*mt 10,00*
Distanza minima dalle strade:	*Ds:*	*mt 10.00*
Distanza minima tra edifici:	*De:*	*mt 20.00*

Parcheggi pertinenziali

Come previsti dall'art.12.1 delle Norme di Conformità del PUC (35 mq/100mq SA)

Standard

10% della superfice territoriale dell'area produttiva (D.M.1444/68 e s.m.i, pari mq. 658,10. Gli standard urbanistici richiesti dovranno essere reperiti in loco con la possibilità della monetizzazione sostitutiva applicando le tariffe tabellari deliberate dal Comune.

Interventi edilizi ammessi ad avvenuta attuazione del progetto di SUAP

Tutti gli interventi di cui all'art.3 comma 1, lett.a) b) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i, nel rispetto della disciplina urbanistica vigente.

Requisiti paesistico-ambientali

l'edificazione ed i correlati interventi di sistemazione del suolo:

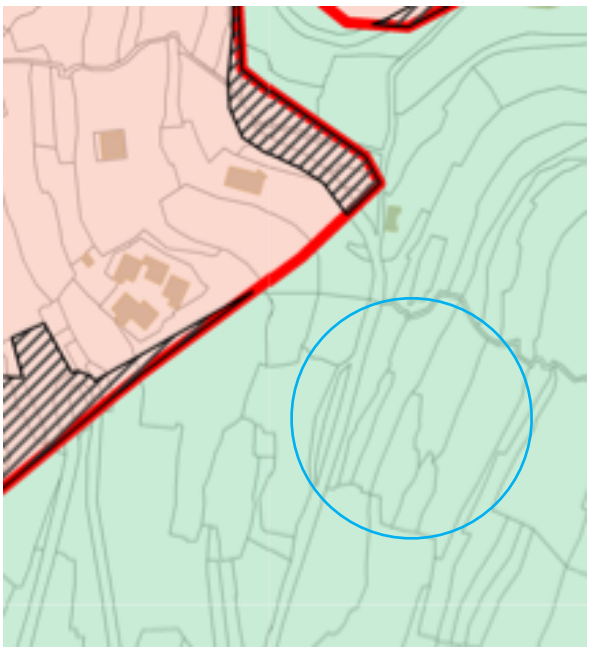
- *saranno strutturati adeguandosi per quanto possibile alla morfologia delle curve di livello del terreno esistenti;*

- *l'intervento si sviluppa in aderenza al manufatto esistente e rispetta i muri di fascia onde mantenere la percezione morfologica dei terrazzamenti del versante così come sedimentatasi nel corso del tempo;*

- *gli spazi da destinarsi a parcheggio pertinenziali saranno ricavati in copertura, con accesso dalla viabilità carrabile esistente;*
- *la copertura piana sarà adibita a giardino pensile con manto vegetale di spessore superiore a 30 cm.*
- *in copertura sarà posizionato un pergolato frangisole a supporto dell'impianto fotovoltaico*
- *nel rispetto dell'area boscata esistente, il progetto si svilupperà sul corpo di fabbrica esistente con un limitato ampliamento laterale, e non comporta la rimozione delle masse arboree attualmente in sito.*

INQUADRAMENTO PAESAGGISTICO : P.T.C.P. LIVELLO INSEDIATIVO – AMBITO ANI – MA

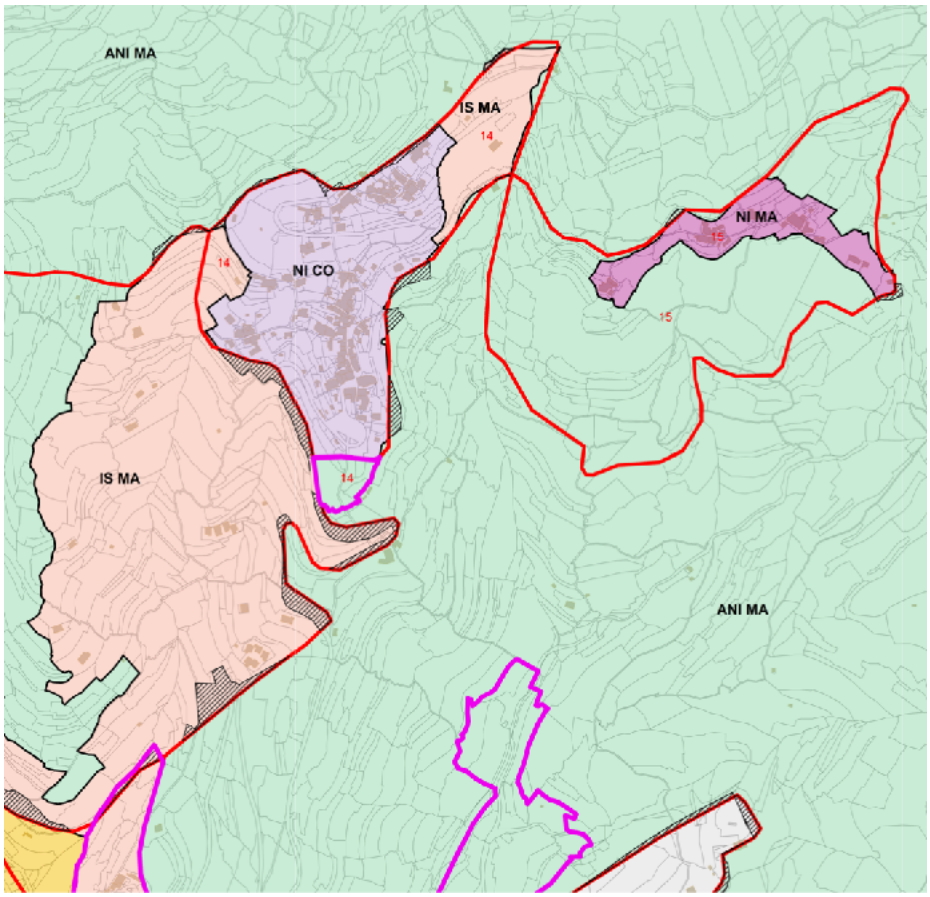
Il lotto sedime del progetto si trova in ambito ANI-MA per la totalità della superficie, in prossimità della zona IS MA soprastante alla viabilità esistente; la distanza fra il fabbricato esistente e il confine fra i due ambiti è inferiore a 100 m. misurati cartograficamente.



STRALCIO DEL P.T.C.P. - INGRANDIMENTO

Il P.U.C. vigente ha introdotto una serie di varianti alla perimetrazione degli ambiti nella porzione di territorio a monte dell'area di intervento; in particolare sono state ridimensionati gli ambiti NI CO e IS MA del P.T.C.P. allora vigente, introducendo una nuova zona IS MA.; inoltre sono stati ampliati i imiti della zona IS MA.

Nella modifica apportata al P.T.C.P. non è stato tenuta in considerazione la porzione di territorio fra compresa fra il limite grafico fra i due ambiti e la porzione di territorio fino alla viabilità esistente, in aderenza alla quale si trova il lotto in oggetto, già edificato dal 1992 (il fabbricato non è indicato nella cartografia catastale di base).



STRALCIO DEL P.T.C.P. – VARIANTE CONTESTUALE AL P.U.C.

La vista satellitare dell'area evidenzia la prossimità del lotto di intervento alla zona IS MA soprastante, edificata ed urbanizzata.



VISTA SATELLITARE DELL'AREA DI INTERVENTO

La Relazione Generale del P.T.C.P. permette di estrapolare alcuni concetti che sono pertinenti al progetto in oggetto.

6.5.1 – Modi di espressione del piano – Le categorie descrittive

- Aree non insediate, definite come quelle nelle quali non vi sono insediamenti, o questi sono costituiti al più da episodiche presenze di edifici. Tale categoria ricorre prevalentemente nelle aree storicamente non interessate dalla presenza di colture agricole, ma destinate a bosco o pascolo o improduttive, con l'eccezione di alcune ampie zone olivate nell'Imperiese.

7.2.1 – Aree non insediate

b) Mantenimento (ANI-MA)

Tale regime pone l'accento sulle esigenze di corretto sfruttamento economico delle risorse ambientali e di fruizione attiva: esso consente pertanto gli interventi necessari per l'adeguamento degli impianti, con particolare riferimento alle indicazioni contenute nella parte propositiva del Piano.

Esso ricorre in parti del territorio che, pur essendo non abitate né coltivate e presentando valori ambientali di tutta rilevanza, sono peraltro meno vulnerabili di quelle assoggettate al regime di conservazione.

Si tratta di un regime molto diffuso, che interessa, oltre alle aree marginali dei sistemi di aree protette, anche più in generale una quota rilevante delle restanti aree boscate e comunque non interessate dalla presenza di colture agricole.

Le Norme di Attuazione del P.T.C.P. che riguardano l'ambito in cui ricade il lotto di progetto **(ANI - MA**) sono le seguenti:

Art. 10

Indirizzo generale di MANTENIMENTO (MA) (N.T.A.)

1. L'indirizzo generale di MANTENIMENTO si applica:

a) nelle situazioni in cui l'assetto territoriale ha raggiunto soddisfacenti condizioni di equilibrio tra fattori antropici ed ambiente naturale, tali da escludere l'opportunità di significative trasformazioni pur ammettendosi marginali potenzialità di completamente;

b) nelle situazioni in cui debbono considerarsi già sostanzialmente esaurite le potenzialità di espansione pur non configurandosi soddisfacenti condizioni di equilibrio tra fattori antropici ed ambiente naturale

2. L'obiettivo è quello, nel primo caso di tutelare le situazioni di particolare pregio paesistico presenti alla scala territoriale e, nel secondo, di evitare ulteriori compromissioni

del quadro paesistico-ambientale quali sarebbero indotte da nuovi consistenti insediamenti.

3. In entrambi i casi la pianificazione dovrà pertanto essere informata a criteri di sostanziale conferma dell'assetto attuale, con una più marcata attenzione agli aspetti qualitativi e strutturali nel primo caso e a quelli quantitativi nel secondo caso

Art. 13 Indirizzi particolari

1.L'indirizzo particolare di MANTENIMENTO comporta, per quanto concerne
- gli aspetti quantitativi, la necessità di contenere le variazioni relative entro valori marginali;

- gli aspetti qualitativi, la necessità di confermare sostanzialmente i caratteri formali e funzionali;
- gli aspetti strutturali, la necessità di non alterare gli schemi organizzativi e distributivi.

Art. 52 Aree Non Insediate- Regime normativo di MANTENIMENTO (ANI-MA)

1. Tale regime si applica nei casi in cui, pur in presenza di valori naturalistici elevati o comunque significativi, si ritiene che modeste alterazioni dell'attuale assetto dei territorio non ne compromettano la funzione paesistica e la peculiare qualità ambientale.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente inalterati quei caratteri che definiscono e qualificano la funzione della zona in rapporto al contesto paesistico e di assicurare nel contempo, in termini non pregiudizievoli della qualità dell'ambiente e con particolare riguardo alle esigenze dell'agricoltura, una più ampia fruizione collettiva dei territorio, un più efficace sfruttamento delle risorse produttive e una più razionale utilizzazione degli impianti e delle attrezzature eventualmente esistenti.
3. Non è pertanto consentito aprire nuove strade di urbanizzazione, ne costruire nuovi edifici, attrezzature ed impianti ad eccezione degli interventi specificamente volti al conseguimento degli obiettivi sopra indicati, purché non alterino in misura paesisticamente percepibile lo stato dei luoghi.
3. bis Le disposizioni di cui al comma precedente non si applicano nei confronti delle parti di territorio da includersi, mediante apposite leggi regionali, nei sistemi di aree di interesse naturalistico-ambientale, per le quali valgono le disposizioni di cui all'art. 2 delle NORME Di ATTUAZIONE APPLICABILI NELLE AREE PROTETTE costituenti l'allegato B alla l.r. 9 aprile 1985 n. 16.

Il lotto di **proprietà è accessibile da via delle Chiappe, ed è già dotato di accesso carrabile** in quanto costruito con P. di C. del 1992 per l'uso di magazzino agricolo
Il proprietario dei terreni è titolare di un'azienda agricola che opera nel settore dell'olivicoltura da generazioni; la sede attuale dell'azienda nel fabbricato esistente oggetto di ampliamento.
L'ampliamento del fabbricato, attualmente ad uso magazzino, è necessario e funzionale all'attività agricola e produttiva dell'azienda, che necessita di spazi per incrementare la propria attività legata alla produzione olivicola caratteristica del territorio. .
Il progetto è stato sviluppato seguendo criteri di eco-compatibilità quali:

- abbattimento dei consumi connessi all'attività agricola e produttiva
- risparmio idrico con il recupero dell'acqua piovana
- risparmio energetico con l'installazione di un impianto fotovoltaico.

L'intervento nel suo complesso garantisce il presidio del territorio agricolo produttivo.
Inoltre l'intervento proposto **non incide in modo significativo sul consumo di suolo**, in quando prevede solo un marginale ampliamento del sedime e sviluppa la nuova volumetria sopraelevando il fabbricato esistente.

Pertanto l'intervento proposto, **ad indirizzo agricolo produttivo**, per la sua posizione e conformazione oltre che per i contenuti parametri edilizi, non incide in modo significativo sul sistema paesistico ambientale del versante **pur comportando una variante al P.U.C., vigente con un modesto incremento del peso insediativo (+18,6 abitanti)** ; le opere in progetto si inseriscono in maniera coerente e rispettosa del paesaggio circostante.

Si ritiene quindi che l'intervento in oggetto, che prevede la variante urbanistica al P.U.C., sia ammissibile in base alle norme del P.T.C.P.

San Bartolomeo al Mare, 6 settembre 2024

Arch. Mariapaola Gerbaz

