

provincia di Savona comune di Laigueglia  
Piano Urbanistico Comunale

COMUNE DI LAIGUEGLIA  
Prot.0002354 - 13.02.2014  
CAT. VI CLASSE 3 ARRIVO



COMUNE DI LAIGUEGLIA  
Prot.0003598 - 06.03.2014  
CAT. VI CLASSE 3 ARRIVO



il sindaco  
**Franco Maglione**

coordinatore  
**Antonella Marino architetto**

incaricati  
**Antonella Marino architetto**  
**Cristina Meneghini architetto**  
**Giovanni Battista Piacentino geologo**

consulenti  
**Carlo Benelli agronomo**

collaboratori  
**Lorenzo Zaccarini**  
**Ragina Toso geologo**  
**Romina Scappaticci architetto**

Allegato alla deliberazione di C.C.  
n. 10 del 10-03-2014  
Il Segretario Comunale  
- dott.ssa Anna NERELLI -



## AMBITI e DISTRETTI

## norme di conformità

## regole di congruenza

## norme specifiche di livello puntuale di P.T.C.P.

### STRALCIO AMBITI:

- sub-ambito AR5.2
- ambiti agricoli territori di presidio territori non insediabili

febbraio 2014

Aggiornamento N.1 al PUC  
ai sensi dell'Art 43 L.R. 36/97 e s.m.i.



**descrizione**

Insedimento sviluppatosi negli anni '50-'70 dalla fascia pedecollinare verso la costa costituito da edifici isolati uni o bifamiliari con impianto sparso occasionale in cui si riconoscono eterogeneità e scadente qualità architettonica. L'ambito si è sviluppato secondo una crescita edilizia avvenuta in modo episodico, per progressivo intasamento dei lotti liberi semplicemente sulla base del rispetto dei minimi parametri edilizi dando origine ad un tessuto compatto, privo di identità urbana e di corretti rapporti tra la maglia edilizia, la morfologia, la trama dei percorsi e l'uso del suolo.

La rete di distribuzione viaria veicolare e pedonale è fortemente inadeguata, talché si è di fronte ad una delle parti della città di maggiore carenza funzionale e non solo di minor qualità urbana.

**elementi componenti**

L'ambiente costruito si presenta come un contesto eterogeneo senza particolari identificazioni con prevalenza di impianto diffuso occasionale disomogeneo per linguaggio architettonico, con coperture prevalentemente piane;

Il sistema infrastrutturale presenta rilevanti carenze sia per qualità che per livelli prestazionali specie in relazione al sistema dell'accessibilità

**prevalente indirizzo di pianificazione****ass. insed locale di PTCP:****TU**

Per l'ambito, data la mancanza di identità urbana e le carenze del sistema infrastrutturale, sono necessarie prioritariamente azioni volte al potenziamento della viabilità e dei parcheggi, al ridisegno degli spazi aperti pubblici e privati, all'adeguamento dell'arredo urbano.

Pertanto oltre ad un prevalente indirizzo di pianificazione di **riqualificazione** dell'ambito secondo criteri rivolti a:

- intervenire in maniera diffusa per migliorare il livello dell'arredo urbano degli spazi pubblici e di quelli privati;
- realizzare spazi per servizi pubblici (parcheggi e percorsi pedonali) anche in maniera interstiziale ed episodica in modo da soddisfare i fabbisogni pregressi e sistemare in termini paesisticamente accettabili le aree a tale scopo utilizzate;
- a migliorare le caratteristiche architettoniche delle costruzioni esistenti incentivando operazioni di riqualificazione a scala edilizia con modesti incrementi se contestuali a significative nuove dotazioni di spazi per la sosta in ambito privato;

Si propone il perseguimento di un'azione più incisiva di adeguamento e riassetto complessivo dell'area, tramite operazioni di **ristrutturazione urbanistica** con possibilità di sostituzioni edilizie di più edifici anche con incrementi finalizzati prioritariamente a dotare l'area di una nuova infrastrutturazione in tema di accessibilità, da cui far discendere un **ridisegno del tessuto edilizio** con l'introduzione di nuove regole aggregative e compositive più legate alla morfologia del luogo e tali da conferire almeno in parte nuove identità qualitative al sito.

**obiettivi ed operatività di Piano per componenti del SUB-AMBITO**

TESSUTO DI IMPIANTO RECENTE (BSt) a prevalente uso di residenza secondaria	URBANIZZAZIONI e SERVIZI
<p>S.A.U. (studio complessivo di assetto urbanistico) dell'area di iniziativa pubblica o privata (e convenzionamento con la civica Amministrazione) finalizzato in via prioritaria alla nuova infrastrutturazione complessiva dell'ambito, da cui far discendere singoli interventi per lotti di attuazione, con le finalità sopraesposte:</p> <p>interventi di riqualificazione per le costruzioni esistenti fino alla <b>ristrutturazione urbanistica, inquadrata nei lotti organici del S.A.U.</b> premiata da incrementi di insediabilità a fronte del conseguimento di dotazioni di parcheggi privati almeno auto-sufficienti e di riconfigurazioni architettoniche di qualità.</p>	<p><b>ampliamento e potenziamento</b> del sistema infrastrutturale esistente (viabilità di accesso e parcheggi)</p> <p>ridisegno della forma di tutti gli spazi pubblici nell'ambito di un organico studio complessivo della pedonalizzazione e dell'arredo urbano</p>

**DESTINAZIONI D'USO**

\* Residenza [1,2,3], attività compatibili con la residenza [10, 11, 12], esercizi commerciali di vicinato [14] e MSV [15-16], nei limiti di cui all'elaborato St19.

\* Ricettività turistica dove esistente (con normativa specifica di settore)

\* Urbanizzazione primaria: viabilità pubblica, parcheggi pubblici, parcheggi privati, reti infrastrutturali

\* Urbanizzazione secondaria e servizi di uso pubblico



**NORME DI CONFORMITA' del SUB-AMBITO AR5.2 (BSI)**

**interventi sull'esistente con procedure accelerate e/o con P.d.C.**

\*Manut. ord. (Art.10.1)

\*Manut. straord. (Art.10.2)

\*Restauro e risanamento conservativo (art.10.3)

\*Ristrutturazione edilizia (Art.10.4) senza incrementi volumetrici e superficiali, esclusa la totale demolizione ( con S.A. per alloggi non inferiore a 50 mq in caso di realizzazione di nuove U.I. contestuali all'intervento per la destinazione residenziale)

**ulteriori interventi sull'esistente con P.d.C.C.**

\* Ristrutturazione urbanistica con ricostruzione tipologicamente corretta secondo l'articolazione in lotti del S.A.U. con incrementi volumetrici massimi nei limiti del 40% delle volumetrie ricollocate (Artt. 10.5 e 10.7), e con riduzione della S.C. complessiva di progetto di non meno del 40% dell'esistente, a conseguire le finalità di Piano per l'ambito.

**disciplina degli incrementi insediativi tramite P.d.C.C.**

Sono ammessi gli episodi di ristrutturazione urbanistica conseguenti e congruenti con lo S.A.U. complessivo e condizionati ai contestuali allacci alle pubbliche infrastrutture di urbanizzazione primaria.

Il rilascio del P.d.C.C. è subordinato alla sottoscrizione di atto di impegno dei richiedenti finalizzato:

- alla realizzazione delle opere di riqualificazione previste dallo S.A.U.,
- alla cessione di aree per i previsti interventi di adeguamento e potenziamento della viabilità di accesso nell'ambito di appartenenza;
- alla dimostrazione del **soddisfacimento di esigenze di standards urbanistici** conseguenti ai realizzandi incrementi insediativi. Tali esigenze sono da commisurare in relazione alle destinazioni d'uso previste, sulla base delle indicazioni quantitative delle norme generali di Piano, mentre il loro soddisfacimento è da assolvere mediante monetizzazione e tramite cessione di aree e/o realizzazione di opere, da concordare con la C.A., nei limiti minimi previsti dalla *tabella* seguente, (30% degli standards) per i previsti interventi di riqualificazione, adeguamento e potenziamento delle urbanizzazioni nell'ambito di appartenenza, (segnatamente per il recupero di aree destinate a parcheggi pubblici);
- e a garantire la realizzazione di quelli privati, nella misura di autosufficienza a livello di edificio.

sub ambito AR5.2	funzioni e D.U.	volumi esistenti ( V1)	in- cr.- vol.	indice territ.le S.A.	lotto mini- mo	S.A.tot. di PUC (previs.)	volumetria di PUC (previs.) (V2)	volumetria totale	esigenza di servizi per nuovi inse- diam.	Dotazioni di servi- zi	servi-
		[mc]	[%]	[mq/mq]	[mq]	[mq]	[mc]	[mc]	[mq]	[mq]	monet
	Residenza	26.545	40		S.A.U.	3.034	10.618	37.163	3.034	1000	2.034

**note:**

- volumetria di PUC (previs.) (V2) [per residenza, turistico-ricettivo e commercio]= S.A. tot (previs.)x 3,5
- l'esigenza di servizi derivante da nuove previsioni insediative e da costruzioni esistenti viene così valutata:
  - per 1 abitante (corrispondente a 25 mq di S.A.) occorrono 25 mq di servizi
  - per 1 posto letto alberghiero (corrispondente a 22 mq di S.A. complessivi di servizi occorrono 12 mq di servizi
  - per 85 mq di S.nv occorrono 80 mq di servizi

L'esigenza di servizi derivante da insediamenti esistenti a prevalente destinazione residenziale viene calcolata sulla totalità delle superfici insediate occupate e non, [vedi bilancio di PUC] attraverso: 18 mq di servizi / 59 mq di SLA

**tabella dei parametri edilizi per interventi sul patrimonio costruito**

sub-ambiti	H max edifici [m]	Np [#]	Ds1 [m]	Ds2 [m]	D.C. [m]	Df1 [m]	Df2 [m]	Rc [%]
AR5.2		#+2	min (esist.+5)	min (esist.+5)	min (esist.+5)	5	10	60% esist.

**norme di livello puntuale di p.t.c.p.**

Salvo peculiari indicazioni presenti nelle precedenti norme di conformità si fa rinvio alle norme di cui all'elaborato **SH12.2** in relazione ai tessuti dell'ambiente costruito presenti nell'ambito.

## AMBITI AGRICOLI - TERRITORI DI PRESIDIO - TERRITORI NON INSEDIABILI

### descrizione e definizione degli indirizzi di piano

**APA** : Aree di produzione agricola

INDIRIZZO: CONSOLIDAMENTO

**TP**: Aree storicamente già in parte interessate da fasce terrazzate, oggi in abbandono, serviti da debole sistema infrastrutturale minore

INDIRIZZO: MANTENIMENTO COMPATIBILE CON RAREFATTI E MINUTI EPISODI INSEDIATIVI FUNZIONALI AL PRESIDIO AMBIENTALE

**TNI**: Aree prevalentemente boscate non insediate, da far evolvere verso un bosco stabile

INDIRIZZO: NON INSEDIABILITA' con CONSERVAZIONE e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

### destinazioni d'uso ammissibili

#### FUNZIONI CARATTERIZZANTI:

Aree **APA**: AGRICOLTURA

Aree **TP**: PRESIDIO AMBIENTALE, AGRICOLTURA e FORESTAZIONE

Aree **TNI**: FORESTAZIONE CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DEI VALORI ECOLOGICI E PAESISTICI

Per le zone **APA** e **TP** sono ammesse con le limitazioni proprie dei diversi regimi normativi:

#### ATTIVITA' AGRICOLE

- \* Residenziale o abitativa stabile connessa alla conduzione agraria dei fondi asserviti
- \* Strutture per il ricovero delle attrezzature e per l'immagazzinamento dei prodotti relativi ai fondi agricoli asserviti
- \* Stalle e locali per il ricovero e l'allevamento degli animali
- \* Commercio al minuto di prodotti agricoli locali con S.n.v. non superiore a 50 mq
- \* Agriturismo [vedi Norma specifica]

#### INFRASTRUTTURALI E DI SERVIZIO

- \* Viabilità pubblica e privata
- \* Parcheggi pubblici (lett. d art. 3 DM 2/4/1968)
- \* Infrastrutture primarie pubbliche e private: viabilità pubblica e privata nei limiti previsti dagli interventi ammissibili sui suoli, organici e congruenti con le funzioni ammesse
- \* Attrezzature di servizio connesse al tempo libero in genere per le attività di tipo sportivo e ricreativo, sociale e culturale, funzionali alla fruizione delle percorrenze di carattere naturalistico
- \* *Negli ambiti **APA**, **TP** ad esclusione di quelli ricompresi in **ANICE** e in zona **SIC**, ivi compresa una fascia di rispetto di 10 metri dalla stessa, è consentita, in adiacenza alla viabilità esistente e di progetto (pubblica e privata), la realizzazione di parcheggi a raso che non comportino la realizzazione di sbancamenti né la creazione di rilevati artificiali. Tale realizzazione consentirà solamente interventi di alterazione, sostituzione e rimozione della copertura vegetale del suolo per la realizzazione di piazzale e/o spiazzi di superficie non superiore a 100 mq prevalentemente non asfaltati.*

Per le zone **TNI** sono ammesse con le limitazioni proprie dei diversi regimi normativi:

#### ATTIVITA' AGRICOLE ESISTENTI, PRODUZIONE FORAGGERA, FORME DI ALLEVAMENTO COMPATIBILI

- \* Conduzione agraria dei fondi
- \* Mantenimento delle funzioni residenziali esistenti e di servizio alle attività agricole in costruzioni esistenti

#### INFRASTRUTTURALI E DI SERVIZIO

- \* Viabilità pubblica e privata
- \* Infrastrutture primarie pubbliche: viabilità pubblica e privata nei limiti previsti dagli interventi ammissibili sui suoli, organici e congruenti con le funzioni ammesse
- \* *Negli ambiti **TNI** ad esclusione di quelli ricompresi in **ANICE** e in zona **SIC**, ivi compresa una fascia di rispetto di 10 metri dalla stessa, è consentita, in adiacenza alla viabilità esistente e di progetto (pubblica e privata), la realizzazione di parcheggi a raso che non comportino la realizzazione di sbancamenti né la creazione di rilevati artificiali. Tale realizzazione consentirà solamente interventi di alterazione, sostituzione e rimozione della copertura vegetale del suolo per la realizzazione di piazzale e/o spiazzi di superficie non superiore a 100 mq prevalentemente non asfaltati.*



## AMBITI AGRICOLI - TERRITORI DI PRESIDIO - TERRITORI NON INSEDIABILI

<b>NORME DI CONFORMITA'</b>	
<b>Interventi sulle costruzioni esistenti</b>	
<b>ambiti APA</b>	<b>ambiti TP</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>*Manut. ord. (Art.10.1)</li> <li>*Manut. straord. (Art.10.2)</li> <li>*restauro e risanam. conservativo (Art.10.3)</li> <li>*Ristrut. edil.( Art.10.4 ( con S.A. per alloggio non inferiore a 50 mq in caso di nuove U.I. contestuali all'intervento per la destinazione residenziale) ed incrementi volumetrici massimi del 20%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>*Manut. ord. (Art.10.1)</li> <li>*Manut. straord. (Art.10.2)</li> <li>*restauro e risanam. conservativo (Art.10.3)</li> <li>*Ristrut. edil.( Art.10.4.) con S.A. per alloggio non inferiore a 50 mq ed incrementi volumetrici massimi del 20%</li> </ul>
<b>interventi sulle costruzioni esistenti con PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>* Sostitut. edilizia (10.5) con S.A. per alloggio non inferiore a 50 mq ed incrementi volumetrici massimi del 25%</li> <li>* Ricostruzione di edifici caduti in rovina con S.A. per alloggio non inferiore a 50 mq (Art. 10.6)</li> <li>* Ricostruzione edilizia con accorpamenti volumetrici (Art. 10.7)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Ricostruzione di edifici caduti in rovina con S.A. per alloggio non inferiore a 50 mq (Art. 10.6)</li> <li>* Ricostruzione edilizia con accorpamenti volumetrici (Art. 10.7)</li> </ul>
<b>interventi sull'area connessi agli interventi sulle costruzioni</b>	
<p>Per tutti gli interventi comportanti almeno la ristrutturazione edilizia si richiede la contestuale sistemazione delle aree di pertinenza con drenaggio dei suoli e regimazione delle acque.</p> <p>Per gli interventi comportanti ristrutturazione edilizia con incrementi o la ristrutturazione urbanistica è fatto obbligo di contestuale sistemazione idrogeologica del fondo asservito, nonché il ripristino dei percorsi pedonali esistenti.</p>	

## Intervento diretto - interventi ammissibili sui suoli

### AREE APA,TP

- \* Opere di sistemazione superficiale delle aree, consentita per l'esercizio dell'agricoltura, la silvicoltura e la riforestazione, nel rispetto del regolamento delle prescrizioni di massima e di polizia forestale e della legge forestale regionale, interventi di presidio ambientale, riassetto idrogeologico, riqualificazione del paesaggio e prevenzione incendi.
- \* Ripristino dei sentieri pedonali esistenti e creazione di nuovi percorsi pedonali
- \* Oltre alle strade pubbliche previste dallo SUG apertura di nuove strade interpoderali (L max= 2,5 m), che seguano l'andamento naturale del terreno con muri di contenimento in pietra faccia vista (H max = 2,50 m) [vedi norma specifica di P.T.C.P. puntuale]
- \* Predisposizione di sentieri tagliafuoco da concordarsi con la programmazione e progettazione comunale.
- \* Scavi e reinterri senza manufatti evitando la sistemazione a scarpata per altezza superiore a 3 m [vedi norma specifica di P.T.C.P. puntuale]
- \* Sistemazioni del terreno asservito a colture agricole locali
- \* Sistemazioni del terreno asservito con conservazione delle essenze arboree di più rilevante valore
- \* Sistemazioni del terreno asservito mediante impianto di essenze arboree locali
- \* Sistemazioni del terreno asservito a giardino
- \* Realizzazione di serbatoi o vasche di deposito prefabbricati di qualsiasi materiale totalmente interrati
- \* Realizzazione di volumetrie di pertinenza totalmente interrate, così come definite nelle norme generali, con la sola apertura di accesso.
- \* Realizzazione di vasche irrigue di struttura tradizionale o prefabbricata purché rivestita in pietra, interrate per almeno i 2/3 dell'altezza nei limiti di un volume massimo di 40 mc.

\* La riduzione di superficie boscata connessa ad interventi edilizi dovrà essere sempre accompagnata da specifico progetto che evidenzia:

- lo stato di fatto della vegetazione delle aree interessate sia boscate che non, con rilievo delle essenze presenti (qualitativo e quantitativo);
- lo stato di previsione in particolare per le sostituzioni delle piante eliminate, che avranno il compito di attenuare gli impatti con utilizzo di essenze simili (se e comunque endemiche) con sviluppo in grado di creare immediatamente una macchia verde apprezzabile;

A garanzia della effettiva applicazione di quanto sopra dovrà essere prodotta una fidejussione da svincolarsi dopo due anni dalla fine dei lavori a seguito di avvenuta presentazione di perizia asseverata da tecnico abilitato attestante l'avvenuta riuscita di quanto indicato in progetto.

### AREE TNI

- \* Ripristino di sentieri pedonali e tracciati carrabili esistenti
- \* Predisposizione di sentieri tagliafuoco da concordarsi con la programmazione e progettazione comunale.
- \* Conservazione e valorizzazione delle specie protette e delle piante paesaggisticamente significative, controllo delle specie infestanti e delle fitopatie secondo le modalità previste dalle leggi vigenti
- \* Scavi e reinterri senza manufatti evitando la sistemazione a scarpata per altezza superiore a 3 m [vedi norma specifica di P.T.C.P. puntuale]
- \* Sistemazioni del terreno asservito con conservazione delle essenze arboree di più rilevante valore
- \* Sistemazioni del terreno asservito mediante impianto di essenze arboree locali

In particolare per le aree APA, TP, TNI:

per le aree boscate:

- \* Opere di sistemazione superficiale delle aree, consentita per l'esercizio dell'agricoltura, la silvicoltura e la riforestazione, nel rispetto del regolamento delle prescrizioni di massima e di polizia forestale e della legge forestale regionale, interventi di riassetto idrogeologico, riqualificazione del paesaggio e prevenzione incendi.

per le aree non boscate:

- \* Opere di sistemazione superficiale delle aree, consentita per l'esercizio dell'agricoltura limitatamente alla produzione foraggera, alle attività esistenti ed alle forme di allevamento compatibili.
- \* Ripristino delle aree percorse dal fuoco, bonifica delle aree degradate o in stato di pericolosità con tecniche di ingegneria naturalistica (limitati impatti e ricorso a materiali naturali).



## AMBITI AGRICOLI - TERRITORI DI PRESIDIO - TERRITORI NON INSEDIABILI

### disciplina degli annessi agricoli

\* Nelle zone APA e TP, per fondi coltivati non connessi a residenze agricole esistenti o di nuova previsione ai sensi della presente normativa, e/o al fine del recupero delle aree abbandonate, sprovvisti di volumi accessori di servizio, è ammessa la costruzione di ANNESSI AGRICOLI di S.A. inferiore a 16 mq.

\* La concessione viene rilasciata in relazione alla dimostrata capacità produttiva del fondo e secondo almeno una delle seguenti soglie minime di pertinenzialità:

- 1.000 mq di superficie fondiaria minima per colture ortoflorovivaistiche;
- 2.000 mq di superficie fondiaria minima per oliveti, vigneti, frutteti e seminativo arborato-irriguo;
- 3.000 mq di superficie fondiaria minima per colture seminate.

- H max: 2,50 m

- Sup. finestrata max: 1/15

Il rilascio della concessione è vincolato alla specifica destinazione d'uso agricolo dei manufatti con sottoscrizione di formale ATTO DI IMPEGNO unilaterale da parte dei richiedenti con asservimento del fondo fino alla concorrenza dello S.A. rurale. Pertanto gli stessi manufatti non potranno essere destinati a diversa utilizzazione.

\* Non sono ammessi manufatti in lamiera e prefabbricati di qualsiasi natura e specie [vedi norma del livello puntuale di P.T.C.P. per i fabbricati rurali di servizio]

### PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO: disciplina urbanistica dell'agriturismo

\* Le attività agrituristiche comprendono la ricezione e l'ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 2.135 del C.C., singoli o associati, e dai loro familiari ai sensi dell'art. 230/bis del C.C., comunque iscritti all'Elenco regionale degli operatori agrituristiche, in rapporto di convenzione e complementarietà con la coltivazione del fondo, la silvicoltura e l'allevamento del bestiame.

\* Nel rispetto delle soglie di tempo-lavoro-addetti previste dall'art.3 della L.R. 33/1996, tali attività possono venire esercitate, secondo le indicazioni quantitative degli artt. 2 e 5 della stessa legge, in appositi locali dell'azienda all'uopo adibiti e/o in spazi aperti (con l'uso di tende, caravans, o altro mezzo autonomo di pernottamento) per un massimo di ventiquattro ospiti al giorno.

\* Ai fini di consentire l'esercizio dell'attività agriturbistica, nell'ambito di un progetto unitario, che documenti le caratteristiche dei fondi agricoli, le attività agrosilvopastorali coinvolte e la consistenza degli edifici esistenti, la congruenza con le norme regionali citate, è ammessa la ristrutturazione con ampliamenti volumetrici nella misura massima del 30% dell'esistente per le zone [APA ed Tp], purché motivati come necessari all'adeguamento dei parametri funzionali minimi, nel rispetto degli altri parametri edilizi di zona, sulla base di un'analisi conoscitiva particolareggiata dello stato di fatto, e sulla base di un programma operativo di dimensionamento delle esigenze dell'azienda, con riferimento al quadro dei requisiti obbligati e fungibili della citata normativa regionale, sul quale articolare l'eventuale attuazione per fasi.

\* Tale indagine conoscitiva e tale programma operativo di sviluppo, costituiscono prescrittiva documentazione progettuale.

\* La documentazione progettuale dovrà sempre riguardare altresì la contestuale sistemazione delle aree di pertinenza con drenaggio dei suoli e regimazione delle acque nonché il sistema degli allacci alle pubbliche infrastrutture di urbanizzazione primaria ed in particolare alla viabilità pubblica ed all'acquedotto, nonché il sistema di smaltimento fognario, opere da concordare preventivamente con l'Ufficio tecnico Comunale, e con l'A.S.L. che ne vaglieranno la conformità in fase di istruttoria.

\* Il rilascio della P.D.C.C. è poi subordinato alla sottoscrizione di formale CONVENZIONE da parte dei richiedenti, trascritta dall'Amministrazione Comunale a spese dei Concessionari, sui registri della proprietà immobiliare, finalizzata:

- all'asservimento dei fondi ricompresi nel Progetto unitario con D.U. agriturismo in relazione agli ampliamenti volumetrici richiesti ed a formalizzare l'impegno dei concessionari a mantenere per almeno venti anni la destinazione d'uso ad attività agrituristiche;
- alla realizzazione ed alla cessione di opere di urbanizzazione, connesse ai potenziamenti infrastrutturali di previsione di pubblica utilità, connessi imprescindibilmente all'attuazione dell'attività agriturbistica.

**NORMATIVA SULLE SERRE**

Nelle zone APA non ricadenti in ANI-MA e/o ANI-CE del PTCP possono essere realizzati tunnels e/o serre fisse, così come definiti dalla Circolare

Regionale n°129305 del 21/11/1989 ed in osservanza delle norme di cui alla Legge Regionale n°17 del 1°/06/1976, a condizione che l'intervento sia inserito in un *piano agricolo aziendale* in grado di dimostrare lo sviluppo e/o il consolidamento economico e produttivo del fondo.

Tutte le strutture dovranno contenere all'interno del loro corpo volumetrico gli spazi necessari per apparecchiature, movimentazione prodotti e lavorazione e prevedere, con impianti distinti, il corretto deflusso delle acque meteoriche e di quelle derivanti dalle coltivazioni; si auspica il completo riutilizzo delle acque bianche meteoriche mediante convogliamento in apposite vasche.

I materiali da utilizzarsi per la copertura del terreno coltivato devono permettere il passaggio della luce, mentre è consentito l'utilizzo di materiali opachi per le zone destinate alle apparecchiature, alla movimentazione ed alla lavorazione dei prodotti.

L'altezza alla gronda non può superare i m 3 mentre le distanze non potranno essere inferiori:

- a m 6,00 dai fabbricati
- a m 2,50 dal ciglio delle strade di larghezza inferiore a m 5,00
- a m 5,00 dal ciglio delle strade di larghezza superiore a m 5,00
- a m 3,00 da altri confini di proprietà

La superficie coperta da serre non può superare il 20% della superficie di proprietà, essendo comunque consentiti asservimenti anche per tali interventi su terreni situati nella stessa zona e ad una distanza non superiore a m 300.



## PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO: interventi ammissibili di nuova edificazione

Gli interventi di nuova edificazione per le destinazioni residenziali vengono previsti solo nelle aree [APA], per fini di servizio diretto all'agricoltura e nelle aree [TP], per fini di presidio ambientale.

1. Le nuove edificazioni sono consentite per costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura (stalle, porcilaie, silos, impianti idrici, ricoveri per macchine agricole e per la conservazione e la trasformazione dei prodotti) nonché per le abitazioni di addetti all'attività agricola, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi sotto riportati, per le rispettive zone [APA] e [TP].
2. I permessi di costruire sono onerosi salvo quanto previsto dall'Art.39 L.R.16/2008, e si applicano le tabelle comunali relative agli interventi di insediamento residenziale
3. La domanda di **PERMESSO DI COSTRUIRE** convenzionato va corredata da un **PIANO AGRICOLO AZIENDALE** avente i contenuti di seguito riportati:

ogni nuova costruzione residenziale a fini agricoli e di presidio e qualunque ristrutturazione, ampliamento o cambio di destinazione di fabbricati esistenti verso un'attività agricola o di presidio dovrà contenere in fase progettuale il *piano agricolo aziendale*, da redigersi a cura di tecnico abilitato (dottore agronomo o forestale, perito agrario o agrotecnico) iscritto a ordine o collegio professionale.

In zona APA tale *piano* dovrà essere elaborato seguendo almeno i sottoelencati punti:

- ^ inquadramento dell'area oggetto di intervento
- ^ descrizione della situazione attuale e reale dei terreni asserviti, con cartografia catastale
- ^ grado di accessibilità delle aree interessate
- ^ disponibilità di acqua irrigua ed eventuali metodi di approvvigionamento
- ^ descrizione della situazione a fine piano dei terreni asserviti, con rappresentazione cartografica catastale
- ^ dimostrazione, con relativa indicazione degli interventi previsti, del raggiungimento a fine piano di una superficie coltivata che copra almeno il 50% della superficie di proprietà e/o asservita ricadente in APA: la suddetta superficie coltivata deve essere computata al netto delle tare dovute alla nuova costruzione ed ai relativi accessi
- ^ l'eventuale necessità di dover ricorrere ad una riduzione di superficie boscata, per la cui autorizzazione si dovrà procedere ai sensi della L.R. 4/99 e s.m. e D.Lgs 227/01;
- ^ il numero degli addetti necessari alla conduzione del fondo, anche attraverso il calcolo mediante tabelle utilizzate dai vari enti scegliendo quella ritenuta più idonea
- ^ la dotazione dei macchinari e delle attrezzature esistenti e quella eventualmente necessaria al fine di ben eseguire tutte le lavorazioni aziendali
- ^ i criteri da adottare per la sistemazione del terreno e per la regimazione di tutte le acque, anche in presenza di rii
- ^ eventuali attività di trasformazione dei prodotti, con le opere ad esse collegate
- ^ il tempo entro il quale tutti gli interventi previsti dovranno essere realizzati, con un massimo di tre annate agrarie complete
- ^ impegno da parte del richiedente a fornire al Comune copia della richiesta di mutazione oggettiva, da presentarsi presso l'Agenzia del Territorio, in caso di variazione di qualità delle particelle di terreno per effetto degli interventi previsti nel piano
- ^ atto di fideiussione bancaria o assicurativa a garanzia finanziaria di una gestione aziendale di almeno dieci anni, da calcolarsi sull'importo degli interventi di miglioramento previsti nel piano

In Zona TP il *piano* dovrà essere elaborato seguendo almeno i sottoelencati punti:

- ^ inquadramento dell'area oggetto di intervento
- ^ descrizione della situazione attuale e reale dei terreni asserviti, con cartografia catastale
- ^ indicazione degli interventi di presidio ambientale, che dovranno comunque riguardare le sistemazioni dei terreni, i terrazzamenti, l'utilizzo dei boschi, la regimazione delle acque anche in presenza di rii, la viabilità principale e la sentieristica esistente
- ^ eventuale disponibilità di acqua irrigua e relativi metodi di approvvigionamento
- ^ descrizione della situazione a fine piano dei terreni asserviti, con rappresentazione cartografica catastale
- ^ l'eventuale necessità di dover ricorrere ad una riduzione di superficie boscata, per la cui autorizzazione si dovrà procedere ai sensi della L.R. 4/99 e s.m. e D.Lgs 227/01;
- ^ la dotazione dei macchinari e delle attrezzature esistenti e quella eventualmente necessaria al fine di ben eseguire tutte le lavorazioni aziendali
- ^ eventuali attività di trasformazione dei prodotti, con le opere ad esse collegate
- ^ il tempo entro il quale tutti gli interventi previsti dovranno essere realizzati, con un massimo di tre annate agrarie complete
- ^ impegno da parte del richiedente a fornire al Comune copia della richiesta di mutazione oggettiva, da presentarsi presso l'Agenzia del Territorio, in caso di variazione di qualità delle particelle di terreno per effetto degli interventi previsti nel piano.
- ^ atto di fideiussione bancaria o assicurativa a garanzia finanziaria di una gestione aziendale di almeno dieci anni, da calcolarsi sull'importo degli interventi di miglioramento previsti nel piano

4. I permessi di costruire sono rilasciati previa stipula di atti d'obbligo unilaterali di durata non inferiore a 20 anni, in cui i conces-

## AMBITI AGRICOLI - TERRITORI DI PRESIDIO - TERRITORI NON INSEDIABILI

sionari si impegnino per sé ed i loro aventi causa a non modificare le D.U. delle costruzioni, a non frazionare né alienare separatamente dalla costruzione il fondo per la quota di pertinenza del fabbricato abitativo e per la quota sulla cui capacità produttiva sono state dimensionate le attrezzature a servizio diretto della produzione agricola. Tali atti d'obbligo devono essere trascritti a cura e spese del concessionario alla Conservatoria dei Registri Immobiliari ed essere accompagnati dalle garanzie di cui al punto precedente.

5. L'edificazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo può essere concessa solo nel caso che sia dimostrata l'impossibilità di recupero ad uso abitativo di edifici già esistenti nel fondo, secondo l'assetto delle delimitazioni catastali di proprietà all'atto di adozione del presente piano.
6. Nelle zone [APA] per proprietà agricole frazionate, secondo l'assetto delle delimitazioni catastali alla data dell'adozione del presente piano, possono essere attivati interventi insediativi asservendo anche terreni non contigui, alle seguenti condizioni:
  - 6.1. appartengano funzionalmente alla medesima azienda agricola e siano compresi nelle zone APA e TP, entro un raggio di 500 m;
  - 6.2. l'area sul quale si insedierà l'intervento appartenga alla zona [APA] e sia di superficie non inferiore al 30% della S.A. totale, con un minimo di 6.000 mq.
7. Per le zone [TP] non è previsto l'asservimento non unitario.
8. Per ogni fondo od unità produttiva può essere concessa l'edificazione di un solo edificio ad uso abitazione, con S.A. minima di 60 mq e massima di 240 mq qualunque siano l'estensione del fondo e le necessità abitative degli addetti.
9. Siano previste strade di accesso al fondo dalla viabilità esistente di sviluppo non superiore a 50 mt.
10. La richiesta di ogni nuovo intervento insediativo deve essere corredata dalla progettazione:
  - 10.1 della sistemazione delle aree di pertinenza con contestuale sistemazione idrogeologica del fondo asservito, nonché il ripristino dei percorsi pedonali esistenti.
  - 10.2 degli allacci alle pubbliche infrastrutture di urbanizzazione primaria ed in particolare alla viabilità pubblica, nei limiti delle norme di livello puntuale di P.T.C.P. e in conformità con la normativa specifica in materia.
  - 10.3 degli interventi previsti sulle aree di pertinenza al fine di garantire il mantenimento, pulizia, irrigazione delle stesse anche ai fini della prevenzione degli incendi.

### PARAMETRI URBANISTICI

#### APA AREE DI PRODUZIONE AGRICOLA

		APA in IS-MA CPA		APA in ANI-MA	
S.A.Rurale(mq/mq)		0,01		0,008	
S.A.Resid.(mq/mq)		0,01		0,008*	
DIST. STRADE (m)		DIST.CONF. (m)	DIST.FABB. stessa proprietà (m)		DIST. FABB. proprietà diverse (m)
Ds1	Ds2	6	Df1	Df2	50
6	6		6	12	
Hmax(m)		Hmax interpiano (m)		n. max PIANI	
7		3,30		2	

(\*) utilizzabile solo per ampliamento costruzioni esistenti



## AMBITI AGRICOLI - TERRITORI DI PRESIDIO - TERRITORI NON INSEDIABILI

### PARAMETRI URBANISTICI

#### TP TERRITORI DI PRESIDIO AMBIENTALE e TNI TERRITORI NON INSEDIABILI

		TP	TP in ANI-MA		TNI
S.A.Rurale(mq/mq)		0,005	0,005		0,003
S.A.Resid.(mq/mq)		0,005	0,005*		-
DIST. STRADE (m)		DIST.CONF. (m)	DIST.FABB. stessa proprietà (m)		DIST. FABB. proprietà diverse (m)
Ds1	Ds2	6	Df1	Df2	100
6	6		6	12	
Hmax(m)		Hmax interpiano (m)		n. max PIANI	
7		3,30		2	

(\*) utilizzabile solo per ampliamento costruzioni esistenti

### vincoli extra P.U.C.

\* Nelle zone APA e TP vigono i vincoli derivanti dalle disposizioni relative agli assetti insediativo, vegetazionale e geomorfologico di cui al P.T.C.P.: a tali regimi normativi si dovrà fare riferimento per la verifica della fattibilità degli interventi di previsione, segnatamente per le zone ANI-MA di cui all'Ass.Insediativo in applicazione dell'art. 52 delle N.A. di PTCP.

\* Le zone boscate sono sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della vigente normativa: tali aree risultano definite ai sensi della L.R. 4/99 ed indicativamente perimetrate C.T.R., in sc. 1/5.000. Il VINCOLO di ZONA BOSCATO si intende pertanto quello derivante anche da una sola delle due indicazioni (da L.R.4/99 e da perimetrazione da CTR): eventuali diverse valutazioni giustificanti la non classificazione di "area boscata" dovranno essere puntualmente documentate e dimostrate da uno studio agronomico forestale di dettaglio.

\* Sono presenti vincoli ex DDMM 1985 e vincoli idrogeologici ai sensi del R.D.L. 1923, indicati nella cartografia di P.U.C.

\* Sono presenti vincoli ex L.353/2000, in ordine alle AREE PERCORSE DAL FUOCO.

### RIDUZIONE DI SUPERFICIE BOSCATO

La riduzione di superficie boscata, anche al di fuori degli interventi soggetti a Permesso di Costruire convenzionato di cui alla presente disciplina, a scopo del recupero a fini agricoli dei fondi, deve essere comunque essere autorizzata nel rispetto dei dettami della L.R. 4/99 e s.m. e D.Lgs 227/01. A tal fine dovrà essere sempre predisposto il piano agronomico previsto dalla disciplina applicata agli interventi di nuova costruzione per il subambito di appartenenza.

### Ulteriori disposizioni per gli ambiti TNI

In tutte le aree TNI la realizzazione di fabbricati rurali secondo il parametro della soprastante tabella e gli interventi ammessi dalla presente disciplina, ivi compresi gli interventi manutentivi degli edifici e manufatti esistenti, sempre ammessi fino alla manutenzione straordinaria, dovranno adottare soluzioni tali da generare il minimo impatto sul comparto naturalistico (corpi idrici, viabilità, patrimonio edilizio, vegetazione). In particolare nell'area TNI di ponente, che intercetta il S.I.C. di Capo Mele, gli interventi ammessi dal piano, ad eccezione della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e manufatti esistenti, sono da sottoporre a Valutazione d'Incidenza, anche se non ricompresi all'interno del perimetro del SIC.