VERIFICA CONFORMITA' URBANISTICA DELLE OPERE DI SISTEMAZIONE IDRAULICA ALLA DISCIPLINA URBANISTICA COMUNALE

OGGETTO: Istanza S.U.A.P. ai sensi dell'art.10 della L.R. 10/2012 e ss.mm.ii. per il rilascio di permesso di costruire relativo ad intervento di ristrutturazione edilizia ed ampliamento del complesso termale ed alberghiero sito in Pigna, regione Lago Pigo snc, in applicazione dell'art.12 della medesima L.R. 10/2012 e ss.mm.ii.

RICHIDENTE: Otto Pigna srl

1.0 PREMESSA E DATI CATASTALI

Il sottoscritto Arch. Davide GIBELLI, nato a Sanremo (IM) il 01/11/1967, con studio professionale in Vallecrosia (IM), Via Col. Aprosio n.36/3, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Imperia al N°292, con studio professionale in Vallecrosia (IM), Via Col. Aprosio n.36/3, a seguito dell'incarico conferito dal Sig. *Oleg KOSHIKOV* in qualità di legale rappresentante della Società *OTTO PIGNA srl* con sede in Pigna (IM), Regione Lago Pigo snc, con la presente relazione intende verificare la conformità urbanistica rispetto alla disciplina urbanistica comunale delle opere di sistemazione idraulica di tre corsi d'acqua nell'ambito del più ampio intervento di ristrutturazione edilizia ed ampliamento del complesso termale ed alberghiero sito in Pigna, regione Lago Pigo snc.

L'intervento in progetto riguarda gli immobili individuati a Catasto Fabbricati del Comune censuario di Pigna come segue:

Catasto	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Rendita
F	37	311	1	cat. D/4	Euro 130.673,08
F	37	311	2	cat. D/1	Euro 516,46

Il compendio immobiliare di proprietà della Ditta *OTTO PIGNA srl* comprende anche i seguenti terreni siti nel Comune di **Pigna**:

Catasto	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza
T	37	238		PASC CESPUG	1	13 are 36 ca
T	37	307		BOSCO CEDUO	2	5 are 32 ca
T	37	308		PASC CESPUG	1	8 are 68 ca
T	37	315		CAST FRUTTO	2	23 are 83 ca
T	37	447		BOSCO CEDUO	2	20 are 49 ca
T	37	448		BOSCO CEDUO	2	35 are 54 ca

T	37	449		PASC CESPUG	1	8 are 30 ca
T	37	451		PASC CESPUG	1	17 are 21 ca
T	37	637		BOSCO CEDUO	2	17 are 80 ca

La Società *OTTO PIGNA srl* risulta inoltre proprietaria dei seguenti ulteriori immobili, contigui a quelli precedentemente indicati, individuati a Catasto del Comune censuario di **Castel Vittorio** come segue:

Catasto	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza
F	17	88	3	Cat.D/8		
T	17	87		SEMIN IRRIG	02	1 are 61 ca
T	17	90		AREA FAB DM		1 are 98 ca
T	17	91		INCOLT STER		78 ca
T	17	92		AREA FAB DM		1 are 32 ca
T	17	93		SEMIN IRRIG	01	1 are 08 ca
T	17	134		SEMIN IRRIG	01	64 ca
T	17	630		AREA RURALE		12 ca
T	17	1124		CAST FRUTTO	01	9 are 80 ca
T	17	1130		CAST FRUTTO	01	39 are 86 ca
T	17	1242		SEMIN IRRIG	01	68 ca

Gli interventi in progetto si sviluppano interamente sul territorio del Comune di Pigna, fatta eccezione per le opere di sistemazione idraulica del rio posto a confine tra il medesimo Comune di Pigna e quello di Castel Vittorio.

2.0 DATI URBANISTICI

Comune di Pigna

Il Comune di Pigna è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.P.G.R.L. n°69 del 21/03/2003 e di Regolamento Edilizio Comunale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°34 del 11/12/2017.

L'area del complesso edilizio ricade prevalentemente in **Zona AC7** (ambito di conservazione del centro termale) del vigente Piano Regolatore Generale.
Una porzione limitata dell'area, corrispondente alla porzione più a monte della proprietà, ricade in **Zona Eb** (Aree di produzione agricola – Ambiti di presidio ambientale territori non insediabili) del PRG.

Comune di Castel Vittorio

Il Comune di Castel Vittorio è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.P.G.R.L. del 30/12/1991 e di Regolamento Edilizio Comunale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°30 del 09/11/2017.

Parte della proprietà ricade in **Zona TA** (area turistico-alberghiera) del vigente Piano Regolatore Generale.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Paesaggistico della Regione Liguria (P.T.C.P.), per quanto concerne l'assetto insediativo, indica tale area ricadente nelle seguenti zone:

- parte zona **ANI TR – NI** (Aree non insediate soggette al regime di trasformabilità), in cui ricade l'area della piscina scoperta, disciplinato dall'art.54 delle vigenti norme di PTCP:
  1. *Tale regime si applica nei casi in cui a previsioni insediative dello strumento urbanistico generale non si oppongono specifiche ragioni di ordine paesistico-ambientale che ne impediscano l'attuazione.*
  2. *L'obiettivo della disciplina è quello di consentire l'attuazione delle previsioni di sviluppo insediativo definite in sede di pianificazione urbanistica, indirizzandone la realizzazione verso forme idonee a garantirne il corretto inserimento nel contesto paesistico.*
  3. *Sono pertanto consentite, previa elaborazione di Studio Organico d'Insieme, operazioni di trasformazione dello stato dei luoghi, nei limiti e nelle forme dei tipi insediativi rispettivamente specificati nella cartografia di Piano (ID o NI o TU o AI).*

- parte zona **IS - MA** (Insediamenti sparsi soggetti al regime di mantenimento), in cui ricade il fabbricato principale, disciplinato dall'art.49 delle vigenti norme di PTCP:
  1. *Tale regime si applica nei casi in cui si riconosce l'esistenza di un equilibrato rapporto tra l'insediamento e l'ambiente naturale o agricolo e nei quali si ritiene peraltro compatibile con la tutela dei valori paesistico-ambientaii, o addirittura funzionale ad essa, un incremento della consistenza insediativa o della dotazione di attrezzature ed impianti, semprechè questo non ecceda i limiti di un insediamento sparso.*
  2. *L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere le caratteristiche insediative della zona, con particolare riguardo ad eventuali ricorrenze significative nella tipologia e nella ubicazione degli edifici rispetto alla morfologia del terreno.*
  3. *Sono pertanto consentiti quegli interventi di nuova edificazione e sugli edifici esistenti, nonché di adeguamento della dotazione di infrastrutture, attrezzature e impianti che il territorio consente nel rispetto delle forme insediative attuali e sempre che non implichino né richiedano la realizzazione di una rete infrastrutturale e tecnologica omogeneamente diffusa.*

- parte zona **ID - CO** (Insediamenti diffusi soggetti al regime di consolidamento), in cui ricade una irrilevante porzione della proprietà, disciplinato dall'art.45 delle vigenti norme di PTCP.

Nel vigente Piano di Bacino del Torrente Nervia l'area risulta ricadere nei seguenti ambiti della carta della suscettività al dissesto:

- parte in zona **PG1** (suscettività al dissesto bassa), area dell'edificio principale

- parte in zona **PG2** (suscettività al dissesto media), limitata porzione dell'area di intervento posta in corrispondenza del versante prossimo all'ingresso dalla Strada Provinciale n°64

Il lotto di intervento oltre a confinare con l'alveo del torrente Nervia, è attraversato da tre corsi d'acqua minori individuati nella carta del reticolo idrografico del vigente Piano di Bacino.

L'area di intervento ricade interamente in area dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 - 141 - 157 D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii., con **D.D. M.M. 24.04.1985** "*Zona delle alture del Nervia e degli antichi abitati di Dolceacqua, Perinaldo, Apricale, Isolabona, Perinaldo, Rocchetta Nervina, Pigna e Castelvittorio*"

L'area risulta inoltre vincolata ex **Lege n.431/1985, art.1, lett. c)**: reticolo idrografico della Regione Liguria aggiornato e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 m ciascuna.

Gli immobili sono gravati dal **vincolo di destinazione alberghiera** ai sensi dell'art.10 della L.R. n°48/1983 e ss.mm.ii.

3.0 OPERE DI SISTEMAZIONE IDRAULICA IN PROGETTO

Nell'ambito del progetto di ristrutturazione edilizia ed ampliamento del complesso termale di Pigna è prevista l'esecuzione di opere di sistemazione idraulica di tre impluvi, affluenti in sinistra del Torrente Nervia, come di seguito sinteticamente descritte:

- IMPLUVIO 1 (reticolo minuto, rio di ponente): deviazione del tratto terminale del rio mediante esecuzione di nuova tombinatura sotto l'esistente area transito/parcheggio fino allo sbocco nel torrente Nervia. Realizzazione di pozzetto di raccordo tra la quota di scorrimento a cielo aperto di monte e la nuova tombinatura prevista a valle. Costruzione di arginature di raccordo tra la sezione naturale di monte e il pozzetto di raccordo alla nuova tombinatura.

  Nel vigente Piano Regolatore Generale di Pigna tale intervento ricade in parte in **Zona AC7** (ambito di conservazione del centro termale) e in parte in **Zona Eb** (Aree di produzione agricola – Ambiti di presidio ambientale territori non insediabili) del PRG.

- IMPLUVIO 2 (reticolo III Livello, rio centrale): ampliamento della sezione di deflusso della tombinatura esistente e allargamento della sezione di imbocco del pozzetto di monte con inserimento di una briglia a pettine.

  Nel vigente Piano Regolatore Generale di Pigna tale intervento ricade in parte in **Zona AC7** (ambito di conservazione del centro termale) e in parte in **Zona Eb** (Aree di produzione agricola – Ambiti di presidio ambientale territori non insediabili).

  IMPLUVIO 3 (reticolo III Livello, rio di levante): realizzazione di nuova tombinatura del corso d'acqua e di arginature di raccordo con la sezione naturale di monte.

Nel vigente Piano Regolatore Generale di Pigna tale intervento ricade in parte in **Zona AC7** (ambito di conservazione del centro termale) e in parte in **Zona Eb** (Aree di produzione agricola – Ambiti di presidio ambientale territori non insediabili).
Nel vigente Piano Regolatore Generale di Castel Vittorio tale intervento ricade interamente in **Zona TA** (area turistico-alberghiera).

Per effettuare gli interventi sopra descritti non risulta necessario procedere ad espropri in quanto le aree sulle quale insistono le opere risultano di esclusiva proprietà del proponente.

Per una più puntuale ed approfondita descrizione degli interventi di sistemazione idraulica si rinvia integralmente agli elaborati scripto-grafici redatti dall'Ing. Stefana Rossi allegati alla presente istanza.

4.0 VERIFICA CONFORMITA' URBANISTICA DELLE OPERE DI SISTEMAZIONE IDRAULICA

Per verificare la conformità urbanistica delle opere idrauliche rispetto alla disciplina urbanistica comunale è stato analizzato il contenuto delle norme di attuazione del PRG di Pigna e di Castel Vittorio. Entrambi gli strumenti urbanistici comunali non contengono disposizioni normative relative ad opere di sistemazione idraulica dei corsi d'acqua, come peraltro si riscontra nella larga prevalenza dei PRG in vigore.
Si ritiene pertanto che, in assenza di specifica normativa, non possa essere attestata la conformità alla vigente pianificazione urbanistica comunale delle opere di sistemazione idraulica dei tre corsi d'acqua in esame.
Occorre nel contempo evidenziare che gli interventi in progetto riguardano l'adeguamento e/o la manutenzione di opere idrauliche già esistenti con la finalità di tutela del rischio idrogeologico e della messa in sicurezza del complesso costruito esistente in adempimento a quanto disposto dalla sovraordinata normativa regionale e nazionale di settore. Si sottolinea infine che gli interventi idraulici in progetto modificano in maniera limitata lo stato attuale dei luoghi, non alterando le caratteristiche preesistenti dei corsi d'acqua.

In fede
Vallecrosia, 7 novembre 2022

Il Progettista
Arch.Davide Gibelli
(documento firmato digitalmente)

ESTRATTO NORME DI ATTUAZIONE PRG DI PIGNA

COMUNE DI PIGNA

PROVINCIA DI IMPERIA

NORMATIVA

PER

AMBITI E DISTRETTI

REGIONE LIGURIA
SETTORE URBANISTICA

Ai sensi e per gli effetti della legge 4.1.1968, n. 15 si attesta che il presente documento - allegato al Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 69 del 21.3.2003 e composto da n. 111 fogli - è conforme all'originale ~~alla copia~~ in atti.

Genova, li 27 MAR. 2003

Il Dirigente
(dott.ssa Clara Oliveri)

IL PRESENTE TESTO CONTIENE LE MODIFICHE INTRODOTTE IN SEDE DI APPROVAZIONE

AMBITO di CONSERVAZIONE del CENTRO TERMALE — AC7

descrizione

L'area si estende in riva sinistra del Nervia nel tratto tra il ponte storico al confine con il Comune di Castelvittorio e l'ambito di S.Pancrazio.

elementi componenti

L'area ricomprende il centro termale di recente realizzazione nei pressi del sedime dove era allocato il vecchio edificio delle antiche Terme di Pigna, ed un ambito destinato a coltivi fino al nucleo minore di S.Pancrazio.

VINCOLI	REGIMI DI PTCP LOCALE		
	INSEDIATIVO	VEGETAZIONALE	GEOMORFOLOGICO
beni ambientali	**IS-MA / ANI-TR-NI / ID-CO**	**COL-ISS**	**MO-B**

prevalente indirizzo di pianificazione

Indirizzo di pianificazione è la ***conservazione*** dell'ambito, in considerazione della recente approvazione di accordo di programma che ha definito pesi insediativi, funzioni e modalità attuative del nuovo centro termale. Sono compatibili con la compiuta attuazione dell'ambito alcune infrastrutturazioni a carattere sportivo e svago di stretta pertinenza del centro termale, al fine di integrarne i livelli prestazionali di servizio.

SUB-AMBITI

CENTRO TERMALE	ATTREZZATURE PER LO SPORT E LO SVAGO e il TEMPO LIBERO [S]	URBANIZZAZIONI e SERVIZI

obiettivi ed operatività di Piano

- **completamento** e **mantenimento** dell'attuale struttura, secondo il progetto approvato con procedure speciali.	- **creazione, tramite C.E.C.** di strutture per lo sport ed il tempo libero cercando di mantenere negli interventi la leggibilità della morfologia originale del sito, connotata da forti segni dell'uso agricolo tradizionale con caratteristiche strutture terrazzate. Tali impianti potranno essere privati di uso pubblico funzionalmente connessi alle utenze del centro termale e dotati di modeste volumetrie di servizio non superiori ad una superficie coperta di 1/30 dell'intera area S, altezza max 1 piano, con caratteri morfologici dell'edificio congruenti con l'architettura tradizionale minore pignasca.	- **ampliamento e potenziamento** del sistema infrastrutturale esistente (viabilità e parcheggi) attraverso la creazione di un nuovo ponte di collegamento diretto tra le terme e la viabilità di fregio al campo sportivo, che si collega poi con S.P, nonchè con la creazione di un percorso pedonale e ciclabile di lungofiume come passeggiata pubblica, privilegiando l'attivazione delle risorse connesse con i **convenzionamenti** legati all'attuazione della zona termale.

DESTINAZIONI D'USO

* Centro termale
* Ricettività turistica di tipo alberghiero
* Commerciale al minuto botteghe artigianali o esercizi pubblici
* Infrastrutturazioni primarie pubbliche e Viabilità pubblica
* Spazi pubblici attrezzati parco, per il gioco e per lo sport (lett. c art. 3 DM 2/4/1968)
* Parcheggi pubblici (lett. d art. 3 DM 2/4/1968)
* Attrezzature di servizio connesse al tempo libero in genere

COMUNE DI PIGNA

Provincia di Imperia

NORMATIVA PER TERRITORI AGRICOLI DI PRESIDIO E NON INSEDIABILI

REGIONE LIGURIA
SETTORE URBANISTICA

Ai sensi e per gli effetti della legge 4.1.1968, n. 15 si attesta che il presente documento - allegato al Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 69 del 21.3.2003 e composto da n. 9 fogli - è conforme all'originale ~~alla copia~~ in atti.

Genova, li 27 MAR. 2003

Il Dirigente
(dott.ssa Clara Oliveri)

Il presente testo contiene le modifiche introdotte in sede di approvazione

AMBITI AGRICOLI - DI PRESIDIO - TERRITORI NON INSEDIABILI

DEFINIZIONE ed INDIRIZZO di PIANO

Riguardano:

E : Aree di produzione agricola in atto con presenza significativa di insediamenti residenziali
E1 : Aree di produzione agricola in atto con debole infrastrutturazione residenziale d'epoca storica pressoché in disuso
INDIRIZZO : CONSOLIDAMENTO CON COMPATIBILITÀ DI INCREMENTO INSEDIATIVO

Ep: Aree storicamente già interessate da fasce terrazzate e da insediamenti rurali oggi in abbandono, ovvero aree gravitanti su percorsi tradizionali consolidati, con prevalenti caratteri di interesse paesaggistico
INDIRIZZO : MANTENIMENTO CON INTERVENTO DI PRESIDIO AMBIENTALE LA CUI AZIONE DI TUTELA È COMPATIBILE CON L'INCREMENTO INSEDIATIVO

Ep1: Aree storicamente debolmente interessate da insediamenti rurali e marginali isolati, oggi in abbandono, localizzati prevalentemente lungo percorsi tradizionali fuori dalle maggiori gravitazioni d'uso
INDIRIZZO : MANTENIMENTO CON INTERVENTI DI PRESIDIO AMBIENTALE IN CUI LA TUTELA E' DA ESPLICARSI SENZA INCREMENTI INSEDIATIVI

Eb: Territori boscati da sottoporre a presidio ambientale in cui la tutela è compatibile con limitati episodi insediativi

TNi: Territori non insediabili

V - VE : Aree vincolate a verde di rispetto; comprendono aree che son,o soggette per le loro caratteristiche e/o localizzazione, a regimi vincolistici particolari di verde agricolo, verde privati e giardini, fasce di rispetto fluviale e fasce di rispetto ambientale e paesaggistico.

DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI

FUNZIONI CARATTERIZZANTI:
Aree E, E1: AGRICOLTURA
Aree Ep ed Ep1: PRESIDIO AMBIENTALE, AGRICOLTURA e FORESTAZIONE (specie dell'oliveto)
Aree En, TNi: FORESTAZIONE CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DEI VALORI ECOLOGICI E PAESISTICI

Per le zone E, E1, Ep ed Ep1, 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 con numero max di 10 capi
* Commercio al minuto di prodotti agricoli locali con S.nv.non superiore a 200 mq
* Agriturismo [vedi Norma specifica]
* Serre per colture intensive [vedi Norma specifica]

INFRASTRUTTURALI E DI SERVIZIO
* Viabilità pubblica e privata
* Parcheggi pubblici (lett. d art. 3 DM 2/4/1968)
* Infrastrutturazioni primarie pubbliche e private: viabilità pubblica secondo i tracciati della cartografia di Piano ed altrove nei limiti previsti dagli interventi ammissibili sui suoli
* Attrezzature di servizio connesse al tempo libero in genere per le attività di tipo sportivo e ricreativo, sociale e culturale, clubs
* Ricettività turistica all'aria aperta [vedi norma specifica]

AMBITI AGRICOLI - DI PRESIDIO - TERRITORI NON INSEDIABILI

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
* Ricettività turistica all'aria aperta secondo le indicazioni specifiche di P.T.C.P. [vedi norma specifica]

INFRASTRUTTURALI E DI SERVIZIO
* Viabilità pubblica e privata
* Infrastrutturazioni primarie pubbliche

INTERVENTI AMMISSIBILI SULLE COSTRUZIONI ESISTENTI NON IN CONTRASTO

Sono in contrasto con la zona le costruzioni con destinazione d'uso non compatibile e con caratteristiche costruttive non ammissibili ed architettonicamente non adattabili rispetto alle indicazioni fornite ai paragrafi delle norme di livello puntuale del P.T.C.P. : per tali costruzioni gli interventi devono prioritariamente conseguire l'adeguamento alle norme di PRG, ovvero la loro sostituzione.
Per le costruzioni non in contrasto in applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi di zona gli interventi sono rispettivamente:

AREE E,E1, Ep
* Manutenzione ordinaria (art. 10.1)
* Manutenzione straordinaria (art. 10.2)
* Restauro e risanamento conservativo (art. 10.3) (ampliamento max del 15 %)
* Ristrutturazione edilizia (art. 10. [4.1 - 4.2.1 - 4.2.2 - 4.3 - 4.4.1 - 4.5]) nei limiti di un incremento massimo volumetrico del 20 % mentre il rialzamento massimo dell'ultimo piano sarà non superiore a 50 cm e gli eventuali frazionamenti degli alloggi non dovranno comportare superfici inferiori ai 45 mq di S. ag.
* Ristrutturazione urbanistica (art. 10. [5.1 - 5.2]) nei limiti di un incremento massimo del 25 %
* Ricostruzione edilizia di edifici caduti in rovina (art. 10.6)
* Ricostruzione edilizia con accorpamento (art. 10.7)
* Modifica della destinazione d'uso senza opere ammessa tra le D.U. compatibili

AREE Ep1,Eb
* Manutenzione ordinaria (art. 10.1)
* Manutenzione straordinaria (art. 10.2)
* Restauro e risanamento conservativo (art. 10.3) (ampliamento max del 15 %)
* Ristrutturazione edilizia (art. 10. [4.1 - 4.2.1 - 4.2.2 - 4.3 - 4.4.1 - 4.5]) nei limiti di un incremento massimo volumetrico del 20 % mentre il rialzamento massimo dell'ultimo piano sarà non superiore a 50 cm e gli eventuali frazionamenti degli alloggi non dovranno comportare superfici inferiori ai 45 mq di S. ag.

TRAMITE CONCESSIONE CONVENZIONATA (finalizzando gli interventi al presidio ambientale):
* Ricostruzione edilizia di edifici caduti in rovina (art. 10.6)
* Ricostruzione edilizia con accorpamento (art. 10.7)
* Modifica della destinazione d'uso senza opere ammessa tra le D.U. compatibili

AREE TNi
* Manutenzione ordinaria (art. 10.1)
* Manutenzione straordinaria (art. 10.2)
* Restauro e risanamento conservativo (art. 10.3) (ampliamento max del 10 %)
* Ristrutturazione edilizia (art. 10. [4.1 - 4.2.1]) con modifica di D.U. ed ampliamento max del 10% finalizzato ad usi escursionistici e/o turistici non residenziali

TRAMITE CONCESSIONE CONVENZIONATA:
* Ricostruzione edilizia di edifici caduti in rovina (art. 10.6)

Gli interventi ammessi dovranno rispettare le modalità attuative del PTCP di livello puntuale senza alterare le caratteristiche tipologiche ed i valori architettonici tradizionali degli edifici.

INTERVENTI SULL'AREA CONNESSI AGLI INTERVENTI SULLE COSTRUZIONI

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.
Per gli interventi comportanti ristrutturazione edilizia con incrementi o la ristrutturazione urbanistica è fatto obbligo di contestuale sistemazione idrogeologica del fondo asservito e dei corsi d'acqua che lo attraversino o ne costituiscano il confine, nonché il ripristino dei percorsi pedonali esistenti.

INTERVENTO DIRETTO - INTERVENTI AMMISSIBILI SUI SUOLI

AREE E,E1, Ep, Ep1

* Opere di sistemazione superficiale delle aree, consentita per l'esercizio dell'agricoltura, la silvicoltura e la riforestazione, nel rispetto del regolamento di polizia forestale, interventi di presidio ambientale, riassetto idrogeologico, riqualificazione del paesaggio e prevenzione incendi.
* Ripristino dei sentieri pedonali esistenti e creazione di nuovi per corsi pedonali
* Oltre alla 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 o intonacati (H max = 1,5 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 e/o con muri di sostegno di altezza massima di m. 1,00 in variazione rispetto alla situazione esistente 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, di volumetrie di pertinenza o di servizio e di autorimesse totalmente interrati con la sola apertura di accesso negli spazi d'ambito delle costruzioni

AREE Eb, 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 e/o con muri di sostegno di altezza massima di m. 1,00 in variazione rispetto alla situazione esistente 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 boscate:

* Opere di sistemazione superficiale delle aree, consentita per l'esercizio dell'agricoltura, la silvicoltura e la riforestazione, nel rispetto del regolamento di polizia forestale, 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).

C.E.C. DISCIPLINA URBANISTICA DELLE SERRE

* La costruzione di serre, secondo le disposizioni della L.R. n.17/76, è consentita esclusivamente nel rispetto delle limitazioni localizzative indicate nella successiva articolazione delle zone E, E1 delle prescrizioni e dei parametri urbanistici ed edilizi in appresso indicati.
* L'accesso al lotto, che sarà occupato dalla serra deve avvenire o direttamente dalla viabilità esistente o dalla viabilità di progetto del PRG, ovvero attraverso nuove strade carraie a condizione che la distanza in linea d'aria tra i due estremi di collegamento non superi i 150 m, nel rispetto delle modalità progettuali di cui alla norma di livello puntuale del piano paesistico.
* La pendenza trasversale del terreno naturale, da rappresentarsi su planimetria di rilievo planoaltimetrico nella direzione di maggior declivio, non deve essere superiore al 70% (35 gradi).
* L'esposizione orografica del sito prescelto deve garantire un OR (orientamento inteso come angolo formato tra la direzione ortogonale al piano che schematizza il versante, cui appartiene il lotto, e la direzione sud) non superiore a 60 gradi.
* E' prescritta in sede di progetto la specificazione della rete di irrigazione e degli scarichi delle acque meteoriche e di quelle eventuali derivanti dall'esercizio dell'impianto.
* Il rilascio della concessione è vincolato alla specifica destinazione d'uso agricolo dei manufatti serricoli e, pertanto, gli stessi non possono essere destinati a diversa utilizzazione.
* Le superfici occupate dalle serre possono essere utilizzate ai fini del computo della volumetria edificabile prevista dalle presenti N.A.

C.E.C. DISCIPLINA DEGLI ANNESSI AGRICOLI

* Nelle zone E, E1, Ep, ed Ep1, per fondi coltivati non connessi a residenze agricole esistenti o di nuova previsione ai sensi della presente normativa, sprovvisti di volumi accessori di servizio, è ammessa la costruzione di ANNESSI AGRICOLI di (S.Ag.inferiore a 16 mq.) con un If 0,03 mc/mq e Rc 30%.
* La concessione viene rilasciata in relazione alla dimostrata capacità produttiva del fondo e secondo le 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 seminative.
- 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.L.A.f. 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]
* E' consentita con autorizzazione la costruzione di tettoie in legno per il riparo di prodotti agricoli, prive di pareti e di S.Ag<mq 8.

C.E.C. DISCIPLINA URBANISTICA DELL' AGRITURISMO

* Le attività agrituristiche – insediabili, nei limiti e alle condizioni di cui alla l.r. n. 33/1996, in tutte le zone del territorio laddove sia preesistente un'impresa agricola - 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 agrituristici, in rapporto di convenzione e complementarità 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 agrituristica, 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 40% dell'esistente per le zone [E ed E1] purché motivati come necessari all'adeguamento dei parametri funzionari 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 requisito 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 infrastrutturazioni 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 C.E.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 agrituristica.

C.E.C. - INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' RICETTIVE ALL'ARIA APERTA

* Nelle zone [E1 ed Ep], nonché in corrispondenza di indicazioni propositive di P.T.C.P. nell'ambito di un progetto complessivo riguardante un lotto minimo di mq 15.000, servito autonomamente dalla viabilità pubblica o infrastrutturabile con un tratto di nuova viabilità di uso pubblico non superiore a 150 m, può essere realizzata una azienda ricettiva all'aria aperta che si supporti, per buona parte delle infrastrutture di servizio stabili (ricevimento ed accettazione, attrezzature di ristoro -bar, tavola calda e ristorante-, attrezzature), sulla ristrutturazione, comportante anche sostituzione accorpamento ed ampliamento e modifica delle D.U. delle costruzioni esistenti, in un progetto unitario che preveda il miglioramento delle caratteristiche architettoniche e la riqualificazione ambientale degli intorni.
* L'insediamento di eventuali nuove costruzioni integrative di servizio cumulativamente con quelle esistenti non potrà comportare un R.c.superiore ad 1/40 della S.Terr. per altezza massima di m 6,50 m.
* Il progetto complessivo, sulla base di un'analisi conoscitiva particolareggiata dello stato di fatto, dovrà programmare i dimensionamenti delle esigenze funzionali dell'azienda, con riferimento al quadro dei requisiti obbligati e fungibili della citata normativa regionale, e secondo un esplicito programma operativo, sul quale articolare l'eventuale attuazione per fasi.
* La dimensione dell'area destinata a roulottes e campers non potrà superare il 10% di quella destinata alle tende.
* Gli spazi liberi devono essere realizzati con pavimentazioni permeabili all'acqua, arredati con verde naturale e piantumati con essenze pregiate.
* L' assetto complessivo dell'area potrà comportare la rimodellazione dei versanti con ripristino parziale dei terrazzamenti purché sia assicurata la continuità con le aree contermini non interessate dall'intervento, mentre gli impianti sportivi scoperti devono essere muniti di pavimentazione permeabile.
* Gli spazi degli impianti tecnologici a rete devono essere collocati all'interno degli edifici o interrati ovvero ove ciò non sia possibile, integrate con la viabilità in maniera ordinata, senza costituire intralcio alla circolazione pedonale e veicolare.
* La documentazione progettuale dovrà sempre riguardare:
1.la sistemazione delle aree di pertinenza con contestuale sistemazione idrogeologica del fondo asservito e dei corsi d'acqua che lo attraversino o ne costituiscano il confine, nonché il ripristino dei percorsi pedonali esistenti.
2. il collegamento alla viabilità pubblica, nei limiti delle norme di livello puntuale di P.T.C.P.
3.il sistema degli allacci alle pubbliche infrastrutturazioni di urbanizzazione primaria ed in particolare all'acquedotto, ed 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 C.E.C. è poi subordinato all'asservimento dei fondi ricompresi nel progetto complessivo con D.U. ad attività ricettiva in relazione alle costruzioni previste ed alla sottoscrizione di formale ATTO DI IMPEGNO da parte dei richiedenti al vincolo decennale della D.U. ed a gestire o a far gestire l'azienda ricettiva in modo che la sosta di ciascuna tenda, roulotte ecc. non superi il limite massimo di 90 gg. e possa avvenire solo nel periodo in cui i servizi dell'azienda stessa sono funzionanti.

C.E.C. INTERVENTI AMMISSIBILI DI NUOVA EDIFICAZIONE

Gli interventi di nuova edificazione per le destinazioni residenziali vengono previsti solo nelle aree [E, E1], per fini di servizio diretto all'agricoltura e nelle zone [Ep], per fini di presidio ambientale.

1. Le nuove edificazioni sono consentite per costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura (stalle, porcilaie, impianti idrici, ricoveri per macchine agricole e per la conservazione e la trasformazione dei prodotti) nonché per le abitazione di addetti all'attività agricola, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi sotto riportati per le rispettive zone [E] ed [Ep].
2. Le concessioni sono onerose e si applicano le tabelle comunali relative agli interventi di insediamento residenziale salvo il disposto dell'art. 9 lett.a) della L.10/77.
3. La domanda di concessione edilizia convenzionata va corredata:
3.1.da una documentazione riguardante lo stato e la consistenza del fondo agricolo, i tipi di coltura, i cicli produttivi previsti e, in particolare per le zone Ep, il programma di interventi di presidio ambientale;
3.2. da un parere vincolante dell'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura da cui risulti che il fondo sia effettivamente utilizzato od utilizzabile per le coltivazioni individuate nonché sulla congruità degli interventi di presidio ambientale previsti.
4. Le concessioni sono rilasciate previa stipula di atti d'obbligo unilaterali di durata non inferiore a 10 anni, in cui i concessionari diano garanzie per l'effettuazione degli interventi sul fondo e 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.
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.
6. Nelle zone insediabili per proprietà frazionate 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 E, E1,Ep, Ep1 entro un raggio di 500 m (ciascuna concorrendo in ragione delle proprie S.ag.t. specifiche di zona).
6.2.l'area sul quale si insedierà l'intervento appartenga alla zona [E] e sia di superficie non inferiore al 30% della S.A. totale.
7. Per ogni fondo od unità produttiva può essere concessa l'edificazione di un solo edificio ad uso abitazione, con S.Ag. minima di 60 mq e massima di 240 mq qualunque siano l'estensione del fondo e le necessità abitative degli addetti.
8. La richiesta di ogni nuovo intervento insediativo deve essere corredata dalla progettazione:
8.1 della sistemazione delle aree di pertinenza con contestuale sistemazione idrogeologica del fondo asservito e dei corsi d'acqua che lo attraversino o ne costituiscano il confine, nonché il ripristino dei percorsi pedonali esistenti.
8.2 degli allacci alle pubbliche infrastrutturazioni di urbanizzazione primaria ed in particolare alla viabilità pubblica, nei limiti delle norme di livello puntuale di P.T.C.P.

PARAMETRI URBANISTICI

S.Ag.t.Rurale(mq/mq)	S.Ag.t.Resid.(mq/mq)	R. C. f. =RAP. COP. serre
E: 0,03 mc/mq **E1 = Eb = 0,002 mq/mq** **Ep: 0,005 mq/mq**	**E: 0,03 mc/mq** **E1 = Eb = 0,002 mq/mq** **Ep1: 0,005 mq/mq**	30%

DIST. STRADE (m)		DIST.CONF. (m)	DIST.FABB. (m)		DIST.ACQUE (m)
Ds1	**Ds2**		**Df1**	**Df2**	
E-Ep1:6 Serre:5	E-Ep1:3 Serre:5	E-Ep1:6 Serre:5	E-Ep1:6 Serre:5	E-Ep1:12 Serre:10	vedi LR 9/93

Hmax(m)	n. PIANI	DEROGHE
E = 7 E1 = Eb = Ep = 3,5	E = 2 E1 = Eb = Ep = 1	Sono derogabili le prescrizioni di distanza della serra dagli edifici, se questi ricadono nello stesso mappale di proprietà.

ESTRATTO NORME DI ATTUAZIONE PRG DI CASTEL VITTORIO

COMUNE DI CASTELVITTORIO

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME DI ATTUAZIONE

Art. 12 NORME PARTICOLARI PER LA ZONA OMOGENEA T.A.
In dette zone è consentita esclusivamente a mezzo S.U.A. esteso a ciascuna delle due sottozone, la realizzazione di:
- aziende ricettive alberghiere quali definite dalla L.R. 11/1982 e s.m.

- ristoranti

- ogni tipo di attrezzatura, purchè a carattere ricettivo.

La destinazione di tale zona, è essenzialmente finalizzata alla organizzazione e alla creazione di un polo turistico ricettivo a carattere alberghiero, pur non trascurando il problema della residenza.

Polo turistico (con sfruttamento della sorgente termale) attualmente inesistente.
In detta zona, sono consentiti i seguenti inteventi:

12/1 SUL PATRIMONIO edilizio esistente:
incrementi volumetrici del 30% sulla volumetria esistente, nonchè opere manutentorie e di risanamento conservativo, nonchè interventi di ristrutturazione edilizia comportanti anche cambiamento di destinazione d'uso.
L'incremento voumetrico realizzabile anche mediante sopraelevazione dei volumi esistenti, purchè conformi ai parametri stabiliti per le nuove costruzioni.
Sono pure consentite totali demolizioni e ricostruzioni con ulteriori integrazioni volumetriche o quelle aggiunte risultino conformi agli indici ed ai parametri per le nuove realizzazioni.

12/2 NUOVE EDIFICAZIONI:
sono ammessi edifici ed attrezzature per l'attività turistica ed attinenti (quali ristoranti, svago, etc...) nonchè fabbricati per la residenza:
In detta zona, quindi, è consentita la realizzazione di:
- aziende ricettive alberghiere quali definite dalla L.R. 11/1982 e s.m.

- ristoranti
- fabbricati per la residenza
- locali di svago etc...
- ogni altra struttura inerente alla caratteristica della zona.

Pertanto, le progettazioni, devono risultare conformi a quanto specificato nei punti a seguire, con i seguenti parametri edilizi
it = 0.50 mc/mq
Hm = 10.50 mc/mq
Piani = 3 f.t.
Df = 10.00 ml
Dc = 5.00 ml
Ds = ml 6.00

La destinazione residenziale non può superare il 20% delle potenzialità edificatorie complessive.