COMUNE DI LORSICA
PROV. GENOVA

RICHIESTA NUOVA AUTORIZZAZIONE PER L'ULTIMAZIONE DEI LAVORI DI RECUPERO AMBIENTALE

AUTORIZZAZIONE REGIONALE
N. 417 DEL 3/05/2002

ESTRATTO P.U.C. COMUNE DI LORSICA

SCALA 1:1.000

COMPLESSO ESTRATTIVO : " ACQUA DI SOTTO "

DITTA ESERCENTE: ARDESIT SNC
VIA ALBEROGROSSO 80 CICAGNA

IL TECNICO

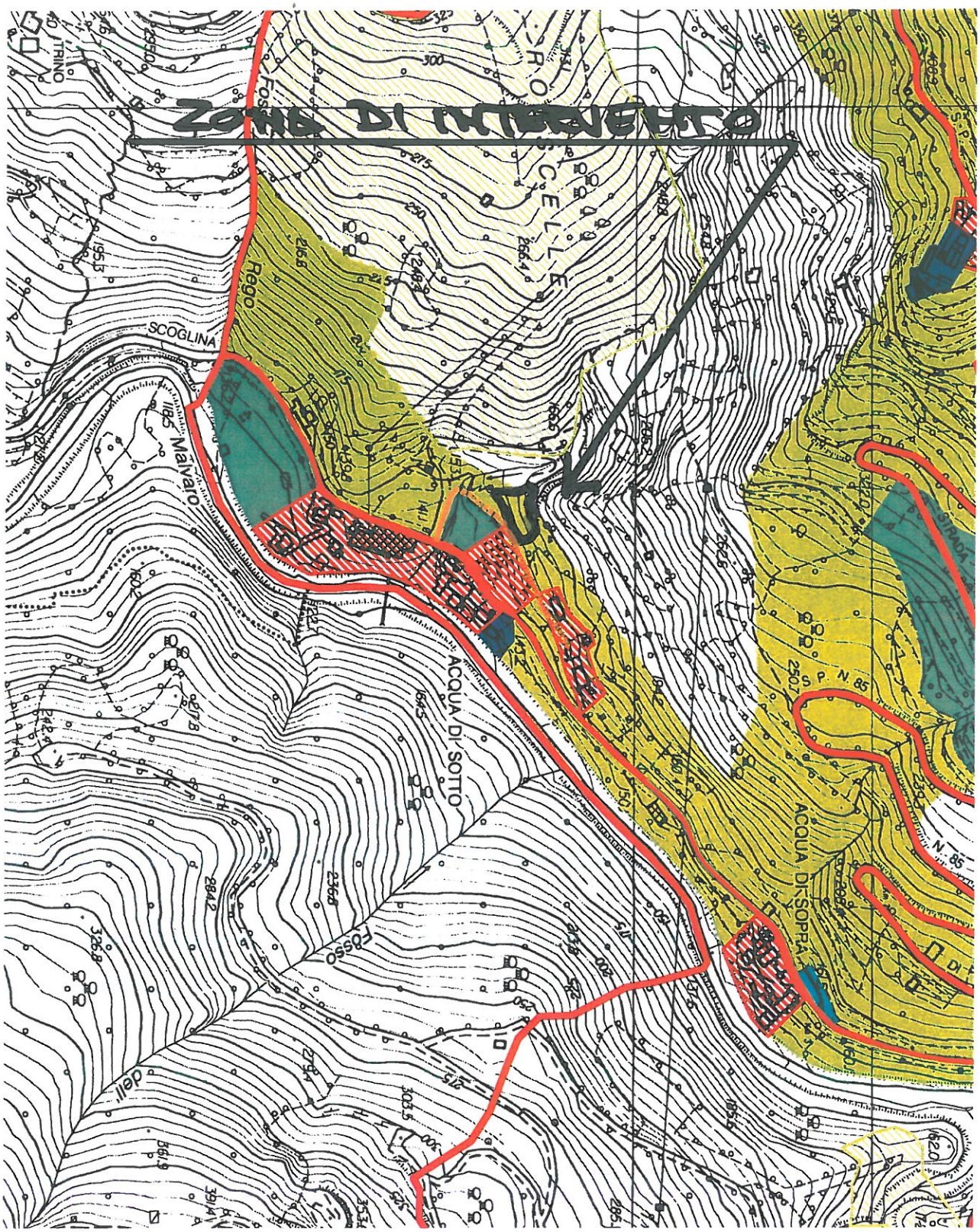
GEOM. ERMANO NOCE

LORSICA , LI 27.09.2023

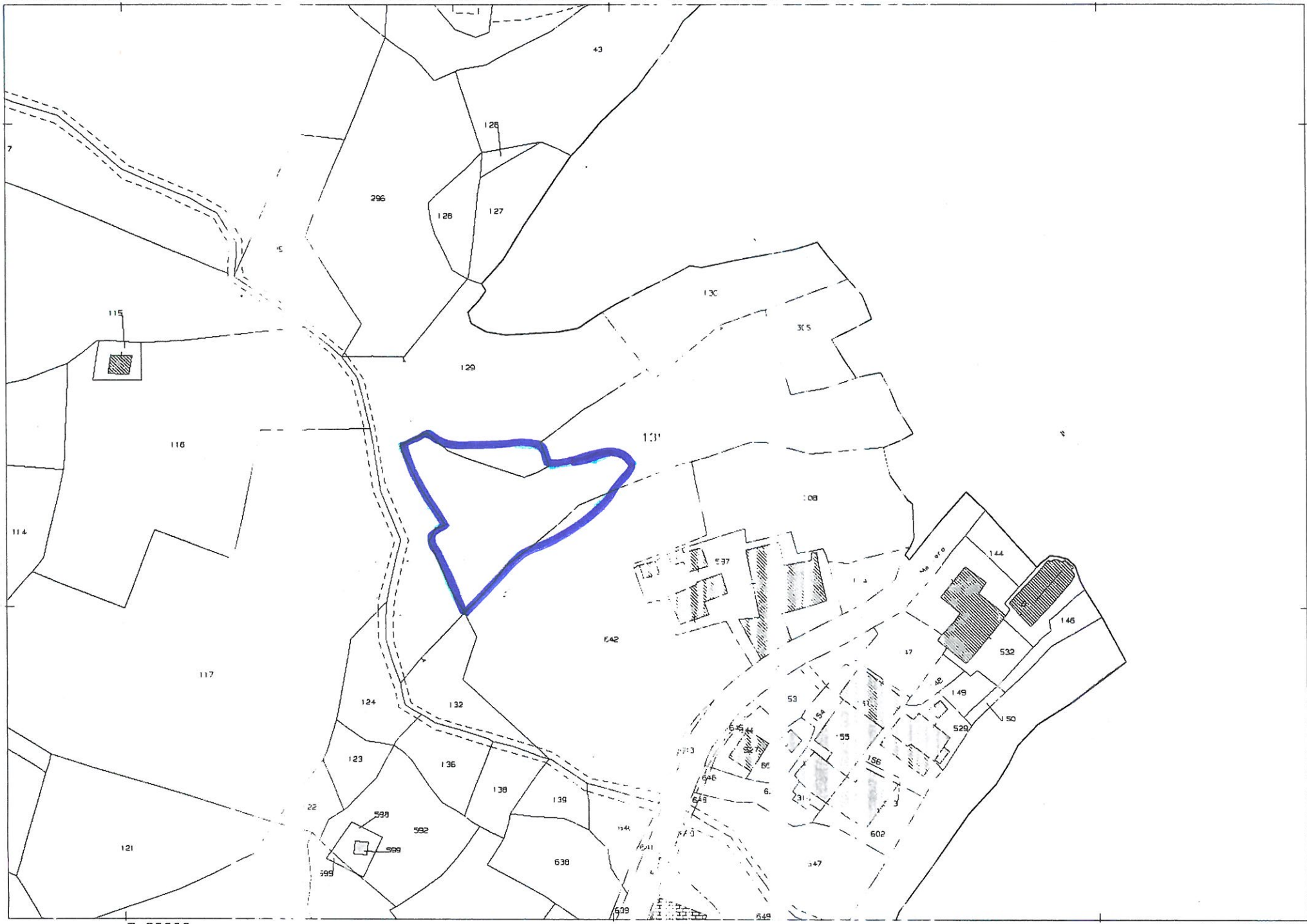
Firmato digitalmente da

ermano noce

CN = noce ermano
O = Collegio dei Geometri di Genova
C = IT



P.U.C. SCALA 1:5'000

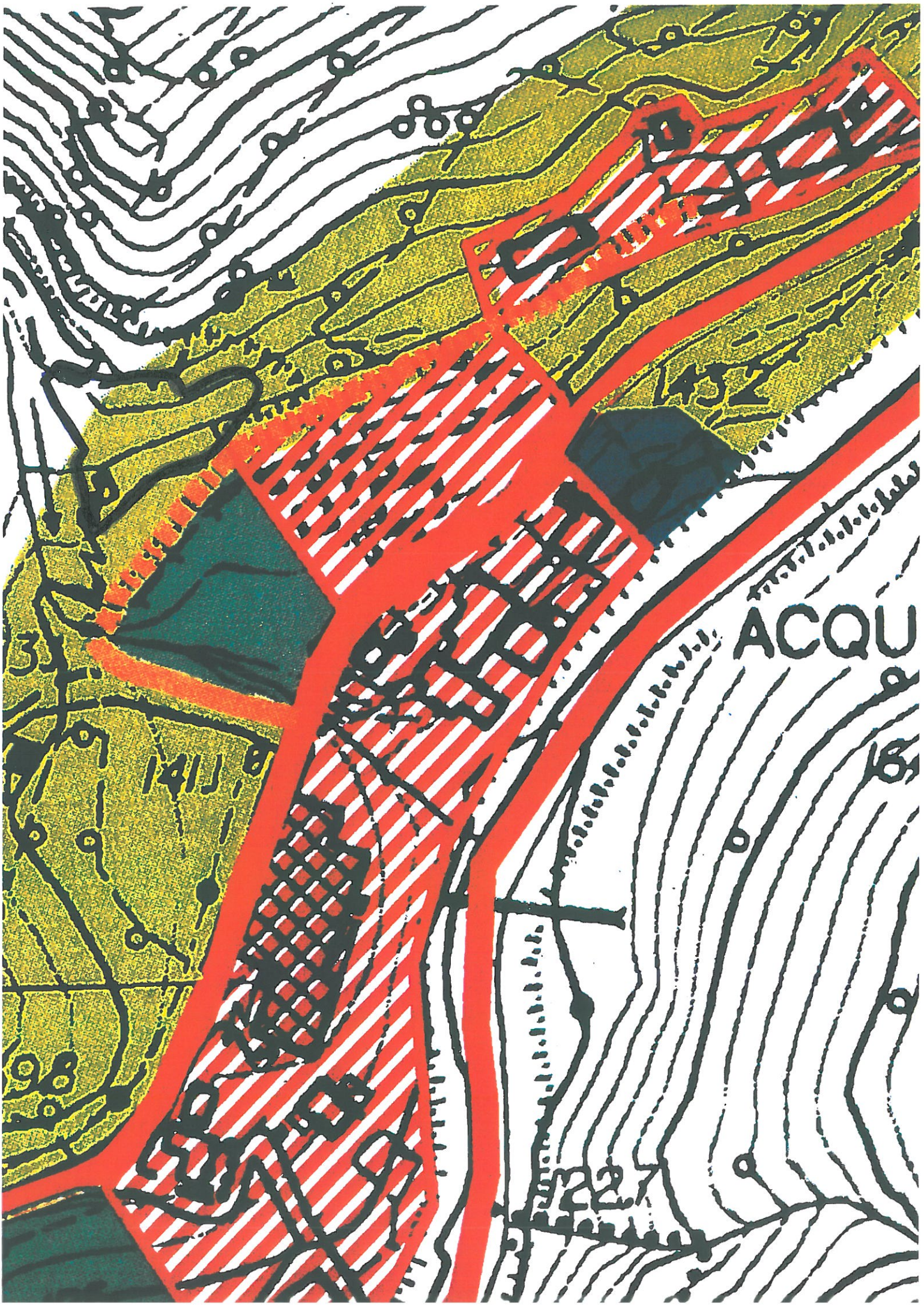


Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
Protocollo pratica T279279/2023 del 24-Lug-2023 16:45:45

Comune: (GE) LORSICA
Foglio: 34

E=25000

1 Particella: 131


ACQU

Articolazione del territorio in Ambiti di Conservazione e Riqualificazione



AR TE Ambito di Riqualificazione del territorio edificato
(art.88 - zona A del D.M. n.1444/1968)
Si tratta del tessuto edificato dei nuclei esistenti, su impianto di matrice storica, ove le esigenze individuali di riqualificazione dell'edificato, devono concorrere al consolidamento/mantenimento del modello aggregativo che caratterizza l'immagine complessiva del nucleo.



ARO TE Ambito di Riqualificazione Orientata del territorio edificato
(art.89 - zona B del D.M. n.1444/1968)
Si tratta di porzioni del tessuto edificato dei nuclei esistenti, connotate anche da presenza di episodi di degrado, ove in relazione agli specifici caratteri dell'insediamento, l'obiettivo di interesse generale della riqualificazione puo' essere meglio conseguito anche con interventi di sostituzione e nuova costruzione connessi all'inserimento di nuovi spazi per pubbliche urbanizzazioni o alla riqualificazione di quelle esistenti.



AR TR ID Ambito di Riqualificazione del territorio rurale in contesto di insediamenti Diffusi (art.90 - zona C del D.M. n.1444/1968) Si tratta di aree con presenza di insediamenti Diffusi che compongono l'assetto insediativo locale del territorio comunale, dove l'adeguamento funzionale delle urbanizzazioni primarie e l'inserimento di quelle secondarie mancanti, unitamente alla contenuta edificazione ammessa dal Piano, concorrono al completarne l'immagine paesaggistica.



AR TR IS Ambito di riqualificazione del territorio rurale in contesto di insediamenti sparsi (art 91 - zona E del D.M. n.1444/1968)
Si tratta di aree con presenza di insediamenti sparsi, ove si rende necessario subordinare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente o di nuova costruzione al perseguimento delle finalit' di presidio ambientale, in esse comprese le attivita' di effettiva produzione agraria.



AC TR Ambito di conservazione del territorio rurale(art.93 - zona A del D.M. n.1444/1968)
Si tratta delle aree poste direttamente al contorno del tessuto edificato, di cui costituiscono l'essenziale elemento di cornice, prevalentemente comprese nella perimetrazione dei nuclei isolati (NI) del P.T.C.P., ove prevale l'interesse generale alla sostanziale conservazione dell'assetto in atto al fine della salvaguardia dell' immagine paesistica del nucleo edificato.



AC TNI Ambito di conservazione del territorio non insediato(art.94 - zona E D.M. 1444/1968)
Si tratta di parti del territorio di elevato valore naturalistico- ambientale non interessate, o interessate in forme sporadiche e marginali, dalla presenza di insediamenti stabili, ove risulta prevalente l'interesse ad una sostanziale conservazione dell'assetto in atto, con salvaguardia e valorizzazione del quadro paesistico ed ambientale presente, anche ai fini della fruizione attiva del territorio, segnatamente quella turistica leggera itinerante, e nei quali puo' essere confacente alla conservazione del predetto valore paesaggistico l'inserimento di attivit' di effettiva produzione agraria.



Sub ambito interessato da cave e discariche
(art.95 - zona E del D.M.n.1444/1968)
si tratta di parti del territorio interessate dalla presenza di cave e discariche, caratterizzate da un elevato grado di compromissione, ove risulta prevalente l'interesse generale alla riqualificazione

AI SP-PC Ambito delle infrastrutture e dei servizi pubblici e privati convenzionati (art.96)



Interesse comune
Servizi esistenti



Parcheggi pubblici
Servizi esistenti



Parcheggi pubblici
Servizi di previsione



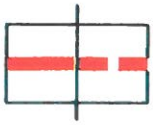
Verde attrezzato e sport
Servizi esistenti



Verde attrezzato e sport
Servizi di previsione



Istruzione
Servizi esistenti



AI SP Ambito delle infrastrutture stradali di livello provinciale (art.97)
esistenti / da adeguare



AI SC-LI Ambito delle infrastrutture stradali di livello comunale, locale e interpoderale (art.98) esistenti / da adeguare



AI SC-LI Infrastrutture stradali di livello comunale programmate nel documento degli obbiettivi (art. 4)

Art. 91 – Ambito di riqualificazione del territorio rurale in contesto di Insediamenti sparsi AR-TR IS: presidio ambientale e attività agro-pastorali

Si tratta di aree con presenza di Insediamenti Sparsi, ove si rende necessario subordinare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente o di nuova costruzione al perseguimento delle finalità di presidio ambientale, in esse comprese le attività di effettiva produzione agraria.

Tali Ambiti sono soggetti alla seguente disciplina urbanistica e paesaggistica puntuale:

91.1 – Destinazioni d'uso ammesse negli interventi sul patrimonio edilizio esistente

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai precedenti Artt.: - 52 (residenziale) e 53 (compatibili con la residenza), - 54 (artigianale), - 60 (agro silvo pastorale produttiva), - 61 (compatibili con quelle agro silvo pastorale produttiva) e 62 (servizi pubblici e privati convenzionati).

91.2 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Sono ammessi gli interventi di cui agli Artt. 11, 12,13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20 del precedente Titolo I, Capo II, Parte I delle presenti Norme, con il rispetto dei criteri dimensionali e dei parametri tipologico/costruttivi di cui al precedente art. 88.2.

91.3 – Interventi di nuova costruzione residenziale e per insediamenti di agricolo produttivi

La nuova costruzione residenziale, esclusa nelle fasce di pertinenza degli elettrodotti ai sensi del DPCM 08 luglio 2003 e DM 29/05/2008, è ammessa, con permesso di costruire di tipo convenzionato di cui al precedente articolo 80 delle presenti norme, in ragione della funzione di presidio ambientale, da esercitare attraverso concrete e durevoli attività di salvaguardia del territorio dal degrado ambientale e/o della conduzione dei fondi agricoli ovvero se legata ad attività agrituristiche, esclusivamente nelle aree classificate come IS-MA dal P.T.C.P. sub assetto insediativo del livello locale; le porzioni di lotto ricadenti in ambiti diversi da quello indicato, possono essere utilizzati esclusivamente ai fine dell'asservimento e/o della determinazione del lotto minimo contiguo.

Ogni nuovo fabbricato residenziale deve quindi venir asservito in modo permanente, con atto pubblico o scrittura privata autenticata da trascriversi presso la conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del soggetto attuatore, al fondo di proprietà del soggetto stesso, in relazione ad un'area di dimensioni corrispondenti al fondo di proprietà e, comunque, non inferiore alla superficie asservita, con conseguente divieto di alienazione separata del terreno.

E' altresì ammessa la nuova edificazione per la realizzazione di insediamenti per lo svolgimento di attività di produzione agro-silvo-pastorale, mediante permesso di costruire convenzionato ai sensi del precedente Art. 81 e con i parametri dimensionali e tipologici di seguito specificati.

Gli interventi ammissibili all'interno dell'Ambito e ricadenti nelle zone di tutela assoluta e di rispetto delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano sono subordinati al rispetto della disciplina di cui all'art. 94 del d.lgs 152/2006 .

La nuova edificazione deve osservare le seguenti disposizioni per il controllo dell'assetto urbanistico e paesaggistico del territorio:

91.3.1 – Nuova costruzione residenziale di presidio

Collocazione sul terreno, allineamenti e sbancamenti:

1. l'edificio deve essere collocato sul terreno con modificazioni del profilo preesistente con sbancamenti non superiori a 3,00 m e riporti non superiori a 1,50 m. e per una estensione non superiore a 5,00 m dal filo esterno della costruzione, con raccordi al terreno circostante realizzati con scarpate da piantumare o con muri di altezza a vista non superiore a 1,50 m, senza esporre alla vista gli eventuali volumi interrati se non per i soli accessi;
2. nei lotti posti in fregio alla viabilità pubblica esistente, l'edificio deve essere disposto con i lati maggiori allineati al confine sulla strada;
3. gli eventuali volumi interrati non devono eccedere dal perimetro esterno della costruzione, con la sola eccezione delle intercapedini;

Parametri dimensionali:

4. lotto mimino asservibile: 5.000 mq, di cui almeno 2.500 contigui, ed i restanti purchè asserviti entro una distanza di 200 m dai limiti del lotto contiguo;
5. I.U.I. max.: 0,016 mq/mq;
6. S.A. minima: 80 mq;
7. superficie coperta massima: corrispondente ad un rettangolo di 8,5 m per 11 m;
8. altezza massima alla gronda: - 6 m;
9. distanza minima dai confini e dalle strade: 5 m;
10. distanza minima tra le pareti finestrate e le pareti di edifici frontistanti: 10 m;
11. R.V. : 4,2;

Parametri tipologico/costruttivi:

12. tipologia edilizia: edifici isolati;
13. conformazione della copertura: a capanna o a padiglione, con pendenza massima delle falde 24°, manto in abbadini di ardesia, sporto non superiore a 30 cm, gronde e pluviali in rame a sezione circolare; sono ammessi abbaini e finestre a filo falda nella misura massima di 1/20 della superficie della falda stessa; non sono ammessi terrazzi ricavati entro le falde di copertura; è ammessa l'installazione in aderenza o compresa nel manto di copertura, di pannelli solari o cellule fotovoltaiche, di estensione tale da lasciare a vista almeno due abbadini lungo tutto il perimetro della falda stessa;
14. porticati e logge: ammessi solo in posizione d'angolo, con pilastro minimo di 0,30 per 0,30 m, e con superficie lorda non superiore al 10% della S.A. negli edifici esclusivamente residenziali e non superiore al 20% della S.A. in presenza delle altre destinazioni d'uso ammesse al presente paragrafo 91.3;
15. scale esterne: ammesse solo per collegare l'area esterna al livello terreno della costruzione, non ammesse per raggiungere il piano primo ed il secondo; sono fatte salve le norme in materia di sicurezza degli edifici con le destinazioni d'uso Artt. 62;
16. finitura esterna: intonaco genovese con tinteggiatura nella gamma delle terre;
17. serramenti esterni: persiane alla genovese e portoncini ciechi, in legno;
18. rivestimenti esterni: ammesse solo zoccolature perimetrali in ardesia h. 0,90 m;
19. bucature: devono essere disposte in modo armonico su ogni prospetto, con asse di specularità sui fronti principali, di ampiezza non superore a 1,20 m e distanti almeno 1,00 m dagli spigoli dell'edificio; per gli edifici con destinazione d'uso di cui agli Artt.

58 e 62 sono ammesse bucature di maggiori dimensioni e diversa collocazione, in funzione delle esigenze d'uso;

20. balconi: ammessi con profondità massima 1,20 m e con lunghezza non superiore all'ampiezza della bucatura aumentata della misura necessaria per la completa apertura delle persiane; non sono ammessi balconi estesi a tutto il fronte dell'edificio, da spigolo a spigolo, e con più di un accesso sullo stesso fronte; la distanza dagli spigoli della costruzione non deve essere inferiore a 30 cm;
21. ringhiere esterne: ammesse in ferro con disegno semplice a bacchette o tondini verticali, oppure in legno con listelli verticali;
22. camini e sfiati: devono essere contenuti in torrini in muratura, finiti ad intonaco e tinteggiati come l'edificio, provvisti di copertura in ardesia;
23. pensiline sovrapporta: ammesse con sporto non superiore a 1,20 m, con struttura a sbalzo in legno e manto di copertura in abbadini di ardesia come la copertura dell'edificio;
24. soglie, piane, davanzali: ammesse in ardesia;
25. terrazze scoperte pavimentate: sono ammesse soltanto al livello terreno e per una larghezza non superiore a 5 metri attorno al perimetro della costruzione;
26. cornici di gronda: sguscia alla genovese o sporto di gronda. Non ammessa la sporgenza della soletta in cls armato se non già esistente.
27. elementi tecnologici: le canalizzazioni e gli impianti di rete devono essere installati sottotraccia. Le antenne televisive sono ammesse solo sulle coperture

Sistemazione di aree scoperte e nuove costruzioni di pertinenza

Nell'Ambito, oltre alla realizzazione delle nuove costruzioni di pertinenza rurale di cui al precedente Art. 46 delle presenti Norme, sono consentiti nelle aree scoperte gli interventi con le modalità di seguito indicate:

- **accessi carrabili, piazzali e parcheggi all'aperto**: fondo sterrato, con eventuali guide passaruote per gli accessi, o autobloccanti forati, o ghiaietto, con esclusione di pavimentazioni continue impermeabili (asfalto, cemento, lastricati, ecc.) con modificazioni del profilo preesistente con sbancamenti non superiori a 3,00 m e riporti non superiori a 1,50 m.;
- **parcheggi interrati:** al di sotto degli edifici di nuova costruzione, entro i limiti ivi indicati e con altezza interna non superiore a 2,35 m; ricavati nelle balze del terreno ed aventi superficie agibile non superiore ad 1/3 della S.A. dell'edificio di cui costituiscono pertinenza, altezza interna non superiore a 2,35 m, e con possibilità di modificazione del profilo originario del terreno non superiore a 1 m, con obbligo di ricoprire il volume con almeno 0,50 m di terreno proveniente dallo scavo effettuato;
- **pertinenze :** - piscine all'aperto in muratura con specchio d'acqua non superiore a 60 mq, previa dimostrazione della disponibilità idrica necessaria, e con eventuali locali tecnici interrati nella sistemazione circostante del terreno che non può determinare modificazioni dell'andamento originario superiori ad 1 m, rivestimento interno colore terra; - gazebo e pergolati in legno senza copertura continua, per il riparo dal sole di automezzi e persone: - forni e barbecue all'aperto, con eventuale copertura continua limitata alla sola attrezzatura da cottura, su struttura in legno aperta su tutti i lati; - altri tipi di pertinenze, rientranti nelle condizioni di cui al precedente Art. 45, sono ammesse senza particolari condizioni.

91.3.2 – Nuova costruzione per insediamenti agricolo produttivi

A questi fini, il Piano recepisce e fa propri i Criteri stabiliti dal P.T.C. della Provincia di Genova, di cui al Cap. 10 della Struttura dello stesso P.T.C. , sub punto 2 – **Indicazioni per**

la disciplina delle aree di effettiva produzione agricola -, ove, con riferimento in parte al **"territorio dei monti"** ed in parte al **"territorio delle valli interne"**, nei quali è compreso il territorio del Comune di Lorsica, sono indicate, in funzione delle tipologie colturali e delle tipologie di allevamento ed in funzione delle fasce progressive di superfici per ogni tipo di coltura/allevamento, le **dotazioni minime funzionali** relative alle costruzioni necessarie per la conduzione di aziende agricole.

Per quanto attiene ai caratteri tipologico/costruttivi degli edifici destinati allo svolgimento delle funzioni produttive, si stabiliscono i seguenti parametri:

- tamponamenti perimetrali: sono ammessi soltanto tamponanti in legno trattato o in muratura tradizionale, finita ad intonaco con tinteggiatura bianca ed eventuali zoccolature di protezione in materiale lapideo; la struttura portante può anche essere di tipo prefabbricato;
- coperture: a falde inclinate del tipo a capanna, con pendenza massima 35% , realizzate con elementi prefabbricati tipo "canalone coibentato", con finitura esterna del manto di copertura in lamierino zincato smaltato in tonalità marrone testa di moro o verde scuro;
- portoni e bucature: realizzati in legno o metallo di tonalità eguale a quella del manto di copertura;
- porticati e tettoie: sono ammessi con struttura portante a vista in legno trattato e con copertura a falde inclinate con il manto di finitura eguale a quello degli edifici principali;

La realizzazione di nuove costruzioni per uso residenziale è, quindi, ammessa come "funzione accessoria" in applicazione degli specifici criteri di cui al punto 2.3.8 – La residenza – della predetta disciplina del P.T.C. provinciale, dovendosi precisare che la S.A. per alloggio, ove ammessa dal ridetto P.T.C. in funzione della fascia dimensionale di estensione delle aziende agricole (colture e/o allevamenti), deve considerarsi quale parametro di edificazione massimo e con altezza non superiore a 6,00 m alla gronda e, nel caso di costruzioni autonome separate dalle altre costruzioni per l'attività produttiva, da realizzarsi con gli stessi parametri tipologico/costruttivi di cui al precedente punto 91.3.1.

Serre per attività produttiva: oltre alle serre di cui all'art, 46 è ammessa la costruzione di serre per lo svolgimento di attività agricolo produttive con struttura metallica e tamponamenti compresa la copertura in vetro o policarbonato alveolare, con copertura a due falde , aventi altezza massima interna 4 mt. e rapporto di copertura RC non superiore al 10% dell'area indicata nel Piano Pluriennale di utilizzazione aziendale di cui all'art. 81.

Art. 94 – Ambito di conservazione del territorio non insediato AC-TNI

Si tratta di parti del territorio di elevato valore naturalistico-ambientale non interessate, o interessate in forme sporadiche e marginali, dalla presenza di insediamenti stabili, ove risulta prevalente l'interesse ad una sostanziale conservazione dell'assetto in atto, con salvaguardia e valorizzazione del quadro paesistico ed ambientale presente, anche ai fini della fruizione attiva del territorio, segnatamente quella turistica leggera itinerante, e nei quali può essere confacente alla conservazione del predetto valore paesaggistico l'inserimento di attività di effettiva produzione agraria.

Tali Ambiti sono soggetti alla seguente disciplina urbanistica e paesaggistica puntuale:

94.1 – Destinazioni d'uso ammesse negli interventi sul patrimonio edilizio esistente

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai precedenti Artt.: -52 (residenziale) con limitazioni -60 (agro silvo pastorale produttiva) -61 (compatibili con quelle agro silvo pastorale produttiva) e 62 (servizi pubblici e privati convenzionati).

94.2 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Sono ammessi gli interventi di cui agli Artt. 11, 12,13, 14, 15, 16, 17, 18, 20 del precedente Titolo I, Capo II, Parte I delle presenti Norme, con il rispetto dei criteri dimensionali e dei parametri tipologico/costruttivi di cui al precedente Art. 88.2.

94.3 – Nuova costruzione per insediamenti agricolo produttivi

La nuova costruzione è ammessa, con permesso di costruire di tipo convenzionato di cui agli Artt.81 e 82 delle presenti norme, esclusivamente nelle aree classificate come ANI-MA e IS-MA dal P.T.C.P., sub Assetto Insediativo del Livello Locale. A questi fini, il Piano recepisce e fa propri i Criteri stabiliti dal P.T.C. della Provincia di Genova, di cui al Cap. 10 della Struttura dello stesso P.T.C. , sub punto 2 – Indicazioni per la disciplina delle aree di effettiva produzione agricola -, ove, con riferimento in parte al "territorio dei monti" ed in parte al "territorio delle valli interne",nei quali è compreso il territorio del Comune di Lorsica, sono indicate, in funzione delle tipologie colturali e delle tipologie di allevamento ed in funzione delle fasce progressive di superfici per ogni tipo di coltura/allevamento, le dotazioni minime funzionali relative alle costruzioni necessarie per la conduzione di aziende agricole.

Per quanto attiene ai caratteri tipologico/costruttivi degli edifici destinati allo svolgimento delle funzioni produttive, si stabiliscono i seguenti parametri:

-tamponamenti perimetrali: sono ammessi soltanto tamponanti in legno trattato o in muratura tradizionale, finita ad intonaco con tinteggiatura bianca ed eventuali zoccolature di protezione in materiale lapideo; la struttura portante può anche essere di tipo prefabbricato;

-coperture: a falde inclinate del tipo a capanna, con pendenza massima 35% , realizzate con elementi

prefabbricati tipo "canalone coibentato", con finitura esterna del manto di copertura in lamierino zincato smaltato in tonalità marrone testa di moro o verde scuro;

-portoni e bucature: realizzati in legno o metallo di tonalità eguale a quella del manto di copertura; - porticati e tettoie: sono ammessi con struttura portante a vista in legno trattato e con copertura a falde inclinate con il manto di finitura eguale a quello degli edifici principali;

La realizzazione di nuove costruzioni per uso residenziale è, quindi, ammessa come "funzione accessoria" in applicazione degli specifici criteri di cui al punto 2.3.8 – La residenza – della predetta disciplina del P.T.C. provinciale, dovendosi precisare che la S.A. per alloggio, ove ammessa dal ridetto P.T.C. in funzione della fascia dimensionale di estensione delle aziende agricole (colture e/o allevamenti), deve considerarsi quale parametro di edificazione massimo e con altezza non superiore a 6,00 m alla gronda e, nel caso di costruzioni autonome separate dalle altre costruzioni per l'attività produttiva, da realizzarsi con gli stessi parametri tipologico/costruttivi di cui al precedente punto 91.3.1.

94.4 – Aree di appoggio alla funzione escursionistica leggera

A margine delle principali percorrenze turistiche pedonali o cicloturistiche, è consentita, nella misura massima di una per ogni plesso di zona, la edificazione di piccola struttura di supporto alla funzione escursionistica, attrezzata per la sosta temporanea e la ristorazione. Tali strutture devono essere collocate in modo da non interferire con visuali panoramiche, o con l'apprezzamento di particolari valori costruiti, e la loro realizzazione non deve comportare la formazione di sbancamenti o reinterri di spessore maggiore di m. 1,50. Di preferenza il manufatto deve essere collocato in sito già interessato in precedenza da trasformazioni o da edificazioni oggi dirute. E' prescritta una tipologia rustica, coerente con i caratteri rurali del sito e rispondente alle tradizioni tecniche costruttive locali per i manufatti di sostegno all'esercizio agricolo. I materiali di impiego devono essere esclusivamente la pietra locale ed il legno, con la copertura rivestita in abbadini di ardesia. I predetti manufatti possono essere realizzati senza necessità di asservimento di aree anche a cura di privati proprietari, che ne curano la costruzione e la gestione, previo rilascio del permesso di costruire convenzionato in applicazione del precedente Art. 75, e con l'osservanza delle condizioni che seguono: -la superficie coperta massima dovrà essere contenuta entro30 mq.; -l'altezza dell'estradosso del colmo più elevato non potrà eccedere 4,50 m.;

La convenzione deve esplicitamente prevedere, ove la struttura non resti di proprietà comunale, l'impegno a conservare in perpetuo la funzione d'uso prevista aperta al pubblico, ed a attribuire al Comune la facoltà di prelazione in caso di trasferimento ad altri, salvo il caso di successione ereditaria. Deve altresì essere prevista l'obbligazione a rimuovere il manufatto ripristinandovi le condizioni naturali preesistenti nel caso di cessazione dell'attività protratta per oltre 12 mesi senza giustificato motivo.

94.5 – Interventi subordinati allo Studio di Incidenza ex D.G.R. 328/2006

Con riferimento alla perimetrazione del SIC IT 1331810 "Monte Ramaceto", gli interventi di cui ai precedenti punti 94.3, 94.4, comportanti effetti diretti ed indiretti sugli habitat, sono ammissibili subordinatamete alla redazione ed approvazione dello Studio di Incidenza, ai sensi della D.G.R. 328/2006, da predisporsi ed approvarsi dal parte del Comune di Lorsica quale variante intergativa del P.U.C. si sensi dell'art. 44 della L.R. 36/1997.