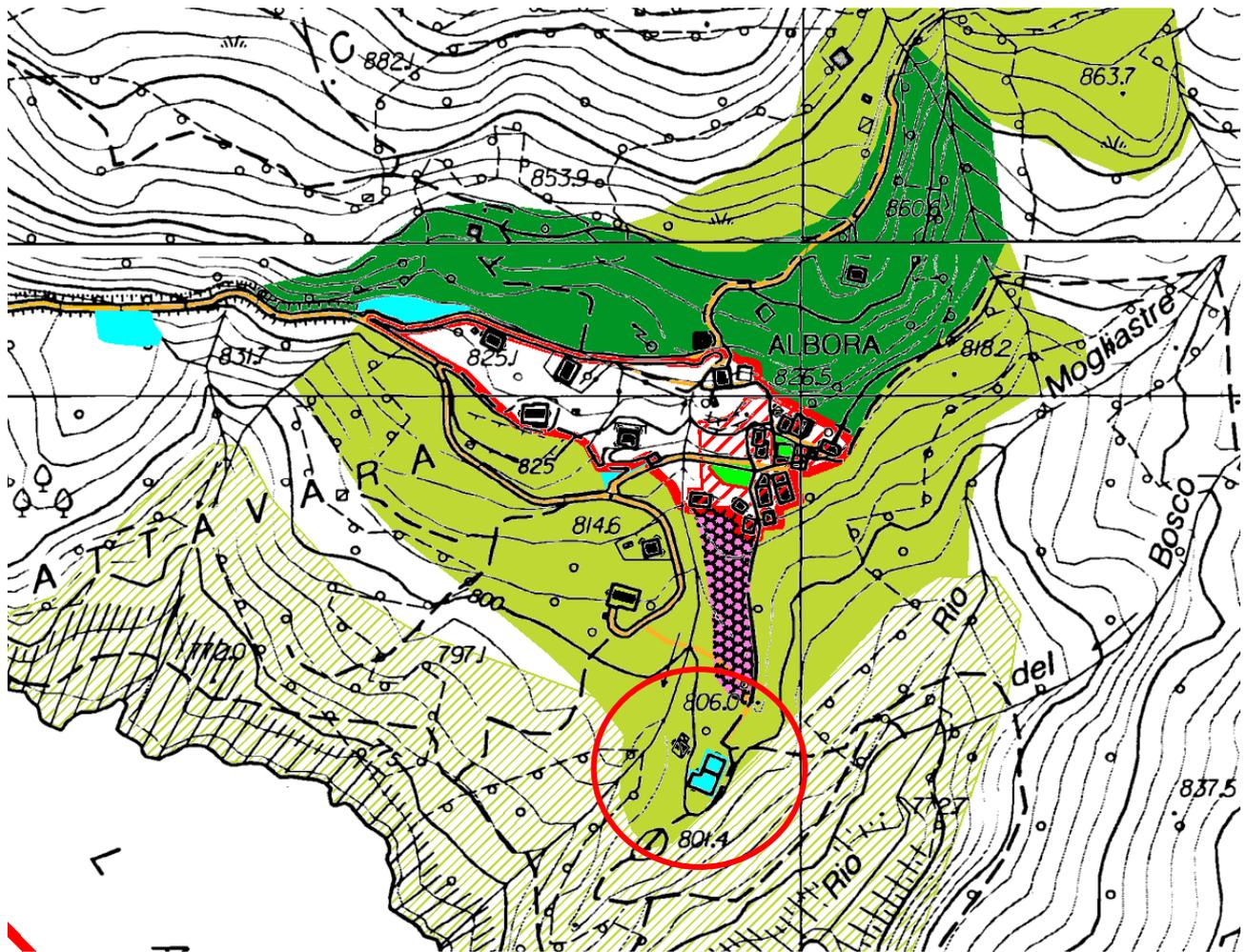


ESTRATTO PIANO URBANISTICO COMUNALE DI PROPATA



Estratto tavola di Struttura Tav.1 Ambiti di conservazione e riqualificazione

L'area relativa all'edificio in disuso è classificata come AI SP PC – Ambito delle infrastrutture e dei servizi pubblici e privati convenzionati.

LEGENDA



AC TE Ambito di Conservazione del territorio edificato (art.88 - zona A ex D.M. 2.4.1968)

Si tratta di aree libere comprese nella perimetrazione dei nuclei isolati NI del P.T.C.P., di cui costituiscono essenziali elementi di pausa, dove il valore territoriale da tutelare è proprio costituito dallo spazio libero che consente la percezione dell'immagine del tessuto edificato e la sua vivibilità.



AR TE Ambito di Riqualificazione del territorio edificato (art.89 - zona A ex D.M. 2.4.1968)

Si tratta del tessuto edificato consolidato dei nuclei esistenti, su impianto di matrice storica, ove le esigenze individuali di riqualificazione dell'edificato, devono concorrere al consolidamento del modello aggregativo che caratterizza l'immagine complessiva del nucleo.



ARO TE Ambito di Riqualificazione Orientata del territorio edificato (art.90 - zona B ex D.M. 2.4.1968)

Si tratta di porzioni del tessuto edificato dei nuclei esistenti, connotate da presenza di episodi anche di forte degrado, ove in relazione agli specifici caratteri dell'insediamento, l'obiettivo di interesse generale della riqualificazione può 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.



ARC TE Ambito di Riqualificazione per completamento del territorio edificato

(art.91 - zona C ex D.M. 2.4.1968) Si tratta di aree comprese nella perimetrazione dei nuclei isolati con compiono 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 a completarne l'immagine paesaggistica.



ARC TE Ambito di Riqualificazione per completamento del territorio edificato

In Loc. Albora (art.91.6 - zona C ex D.M. 2.4.1968) Si tratta di aree comprese nella perimetrazione dei nuclei isolati con compiono 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 a completarne l'immagine paesaggistica.



AC TR Ambito di conservazione del territorio rurale (art.92 - zona A ex D.M. 2.4.1968)

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.



AR TR Ambito di riqualificazione del territorio rurale (art 93 - zona E ex D.M. 2.4.1968)

Si tratta di parti di territorio 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.



AC TNI Ambito di conservazione del territorio non insediato (art.94 - zona E ex D.M. 2.4.1968)

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 al fine della fruizione attiva del territorio, segnatamente quella turistica leggera itinerante, compatibile con il sistema di aree protette del M. Antola, e nei quali può essere confacente alla conservazione del predetto valore paesaggistico l'inserimento di attività di effettiva produzione agraria.

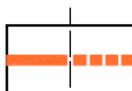


AR TNI Ambito di riqualificazione del territorio non insediato (art.95 - zona E ex D.M. 2.4.1968)

Si tratta di parti del territorio individuate come aree di sviluppo nel Piano del Parco del M. Antola, caratterizzate da valori naturalistici elevati e dalla presenza di strutture per la fruizione attiva del territorio, ove risulta prevalente l'interesse generale al potenziamento dei servizi utili alla valorizzazione del Parco e al suo sviluppo economico a fini turistico ricettivi, ricreativi e sportivi e di adeguamento delle attrezzature e infrastrutture connesse.

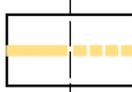


AI SP-PC Ambito delle Infrastrutture e dei servizi pubblici e privati convenzionati (art.96)



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 interpodereale (art.98) esistenti / da adeguare

ESTRATTO NORME DI CONFORMITA' DEL P.U.C.

Art. 96 – Ambito delle infrastrutture e dei servizi pubblici e privati convenzionati AI-SP/PC.

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente Art 62 (servizi pubblici e privati convenzionati).

Sono ammessi i seguenti interventi: di cui agli Artt. 11, 12,13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 , 20, 21 del precedente Titolo I, Capo II, Parte I delle presenti Norme.

I parametri urbanistici dei fabbricati e delle attrezzature destinate all'assolvimento dei servizi pubblici, sono definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica delle attività, con la sola osservanza di quanto disposto dagli articoli 37 e 38 delle Norme.

In sede attuativa, sono ammesse lievi modificazioni dei perimetri delle superfici individuate, motivate esclusivamente da esigenze tecniche o di miglior inserimento ambientale emergenti in sede progettuale di dettaglio.

E' ammessa, con esclusione delle aree ricadenti nella zona C di protezione del Parco dell'Antola in loc. Bavastrelli, la realizzazione contestuale di volumi privati (autorimesse private, o a altra funzione pertinenziale privata quali magazzino, deposito o simili) al di sotto di superfici di standard pubblico, previo accertamento da parte del Comune sulla compatibilità dell'intervento con i caratteri ambientali, vegetazionali e comunque sull'impatto della nuova previsione rispetto ai sistemi presenti nel contesto con particolare riferimento alla viabilità, alle seguenti condizioni:

- la realizzazione dell'intervento deve essere unitaria ed in ogni caso deve prevedere la compiuta formazione del servizio previsto, in termini funzionali ed pienamente utilizzabili, per l'intera superficie prevista.
- ove la struttura fuoriesca dall'originario profilo del terreno, pur non costituendo volume urbanisticamente soggetto a disponibilità volumetrica, deve osservare dalle proprietà finitime distanze derivabili dal C.C.
- il soggetto attuatore deve avere titolo sulla intera superficie di intervento, e deve prevedere la cessione al Comune delle superfici attrezzate per il servizio previsto, in assenza di qualsiasi onere economico per il Comune.
- l'intervento sarà integralmente a carico del soggetto privato attuatore.

Gli interventi dianzi indicati, sono assentiti mediante rilascio del permesso di costruire previa stipula della Convenzione, anche al fine di disciplinare, in caso di gestione privata del servizio, le condizioni affinché ne sia garantita l'accessibilità al pubblico ed il suo effettivo svolgimento.

A fronte della cessione dell'area e di immobili si applicano le disposizioni di cui all'art. 78.

Art. 37 – Distanze da osservare negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di nuova Costruzione

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, di cui al precedente Art. 17, segnatamente quelli di ampliamento e sopraelevazione, ivi compresi gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti, devono essere realizzati:

1. per interventi ammessi all'interno degli Ambiti di cui agli Artt. 88 e 89 nel rispetto degli allineamenti pianoaltimetrici degli edifici esistenti;
2. per interventi da realizzarsi in tutti gli altri Ambiti, 10 metri.

Per gli interventi di sostituzione edilizia, di nuova costruzione, nonché per la realizzazione delle pertinenze rurali di cui all'art. 46, in ragione delle caratteristiche tipologiche ed aggregative del tessuto edificato presente nelle diverse frazioni del territorio comunale, al fine di non determinare l'alterazione dei caratteri paesaggistici che le connotano, la distanza minima tra le pareti finestrate e le pareti di edifici frontistanti, è stabilita secondo i seguenti criteri:

1. per interventi ammessi all'interno degli Ambiti di cui agli Artt. 88, limitatamente alle pertinenze agricole di cui all'Art. 46, e 89 è quella media tra le pareti perimetrali degli edifici posti entro 10 mt. dalle pareti perimetrali delle nuove costruzioni da realizzare, e comunque non inferiore a quella stabilita dall'art.873 del c.c. pari a 3 metri, ed a condizione che sia dimostrata l'esistenza dei requisiti di illuminazione naturale e di aerazione dei locali stabiliti nella manualistica in materia di igiene edilizia;
2. per interventi da realizzarsi in tutti gli altri Ambiti, 10 metri.

Per quanto non disciplinato nel presente articolo, valgono le disposizioni del c.c. (Libro Terzo, Titolo II, Capo II, sezione VI)

Art. 38 – Altezza

L'altezza dei fabbricati, o di porzioni degli stessi, si calcola a partire dal punto più basso del perimetro dell'edificio sul terreno sistemato - intendendosi per tale il profilo preesistente con uno scostamento massimo di 1,00 metro - con esclusione delle aperture di accesso ai piani interrati, fino alla linea di gronda, ovvero, per gli edifici a copertura piana, fino all'estradosso dell'ultimo solaio, posto a copertura di vani abitabili o agibili.

Al fine di agevolare l'attuazione delle Norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non vengono computati nell'altezza massima:

- i tamponamenti orizzontali di copertura e solai intermedi che comportino spessori complessivi superiori a 30 cm., fino ad un massimo di 25 cm. per i tamponamenti orizzontali di copertura e di 15 cm. per i solai intermedi;
- i tamponamenti orizzontali di copertura funzionali alla realizzazione di manti di copertura vegetale con essenze di medio e alto fusto.

Nel caso di edifici a gradoni non è consentita la misurazione per singoli corpi di fabbrica.