

AMBITI DEI SISTEMI RESIDENZIALI DI ALTO VALORE AMBIENTALE (AC-VAC E AC-VAM)

(Estratto dalle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale entrato in vigore il 22/08/2007)

ART. 30 – Ambiti dei Sistemi Residenziali di Alto Valore Ambientale (AC-VAC e AC-VAM))**1. Caratteristiche generali.**

Corrispondono a situazioni territoriali interessate dalla presenza di sistemi insediati a netta dominante residenziale, fortemente caratterizzati in ragione delle loro pregevoli qualità di ambiente, costituenti componenti fondamentali nel paesaggio costruito locale, e che in ragione della loro collocazione nel territorio possono presentarsi con modalità di tessuto e tipologia dominante diverse.

Essa, in relazione alle diverse situazioni territoriali riscontrate viene suddivisa in distinti ambiti all'interno delle quali oltre alle disposizioni generali sono da applicarsi disposizioni specifiche.

2 norme comuni ad ambedue gli ambiti**2.1. Destinazioni funzionali ammesse**

	Sigla ammissibilità	
abitativa diretta	RE-A	●
pertinenze alla funzione abitativa	RE-P	●
altre funzioni assimilate alla res/za	RE-C	●
att. commerc. e artig. minori	CU-A	●
pubblici esercizi	CU-P	●
attività ricreative e di spettacolo	CU-R	■
servizi a gestione privata	CU-S	●
alberghi tradizionali	TU-A	■
residenze turistico alberghiere	TU-R	×
ricettività all'aria aperta	TU-V	×
case di riposo - convitti	TU-S	■
ricettive extralberghiere	TU-C	●
sostegno att. escursionistiche	TU-E	●
att. industriali ed artigianali	PR-D	×
depositi commerciali > 250 mq.	PR-C	×
medi esercizi di vendita non alim.	PR-N	×
medi esercizi di vendita alimentari	PR-A	×
attività e depositi agricoli	AG-E	■
abitazioni conduttori agricoli	AG-A	■
attività agrituristiche	AG-T	■
servizi collettivi	F	■

- destinazione ammessa senza condizioni
- destinazione ammessa con condizioni
- ×

Nell'ambito sono ammesse sotto condizioni le seguenti destinazioni funzionali.

- CU-R nei limiti di piccole strutture impegnanti SA massima di mq. 150;
- TU-A – TU-S nei limiti di piccole strutture con capacità non superiore a 20 P.LAG—E, AG-A, AG-T nei limiti della sostanziale conferma della eventuale preesistenza;

- F – limitatamente a impianti alla scala di servizio del nucleo insediato;

2.2. Densità fondiaria

Relativamente ai sistemi residenziali, economici e della ricettività turistica l'ambito viene riconosciuto come saturo, in assenza di applicabilità di indice di utilizzazione insediativa sulle aree libere.

3. Disposizioni specifiche per ciascun ambito:

3.1. AMBITO AC-VAC

Corrisponde alle porzioni coincidenti con i nuclei collinari di maggior valore ambientale e paesistico (Polanesi, Corticella) e significativi episodi d'immagine (crinale sotto Megli, balcone collinare di levante), storicamente insediati con matrice agricola, ed in seguito interessati da espansioni abitative, che non ne hanno sinora sovvertito i rilevanti valori di immagine presenti.

La maturità dei nuclei e la loro compiutezza di impianto, e la visibilità delle altre porzioni, rendono indispensabile una loro attenta salvaguardia unita ad elementi di riqualificazione in particolare relativamente al sistema dei servizi collettivi.

3.1.1. Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Sull'edilizia esistente sono ammessi i seguenti interventi:

- a) Manutenzione straordinaria
- b) Restauro e risanamento conservativo
- c) Ristrutturazione edilizia, con l'osservanza di quanto segue:
 - la conduzione alla destinazione d'uso abitativa di superfici agibili o non agibili non aventi al momento dell'adozione del piano tale destinazione è limitata alle superfici facenti parte di edifici in cui tale funzione è già dominante;
 - gli interventi di ristrutturazione edilizia ove propongano incremento del numero delle unità esistenti non debbono produrre unità abitative aventi S.A. media minore di mq. 50 o comunque unità aventi S.A. minore di mq. 40, fatta esclusione, nel calcolo della media, delle unità già inferiori a tale limite e che non possono essere ulteriormente ridotte.

Ove l'intervento di ristrutturazione comporti un incremento del numero delle unità immobiliari abitative, per ogni nuova unità aggiunta dovrà essere reperita idonea area di parcheggio privato di superficie minima di un posto auto da asservire pertinenzialmente alla nuova unità. Ove tale condizione non sia soddisfacibile per condizioni indipendenti dalla volontà del richiedente e previo assenso del Comune si applica la monetizzazione alternativa a favore del Comune prevista al 3° comma dell'art. 2 della L.R. 24/2001.

 - Osservanza, nel caso di modifica dell'involucro volumetrico originario e relativamente alle parti fuoriuscenti da tale involucro dei seguenti parametri edilizi:
 - $H < o \text{ pari a}$ quella massima preesistente con un minimo comunque ammesso di m. 6,50
 - D non minore di quella preesistente dal fabbricato abitativo più vicino con un minimo comunque ammesso di m. 6,00
 - $DC > m. 2,00$
 - $DSC > m. 3,0$
 - $DSP > m. 1,00$
- d) Ampliamento mediante incremento della superficie agibile dei fabbricati abitativi esistenti in assenza di asservimento di aree con l'osservanza di quanto segue:
 - gli incrementi volumetrici ammessi in assenza di asservimento di aree, sono limitati per ciascuna unità immobiliare presente, ad un massimo del 10 % della quota di S.A. esistente sino a 80 mq. oltre al 5% della quota compresa tra 80-120 mq. con un minimo comunque ammesso di mq. 9
 - Le parti dell'edificio esterne all'involucro volumetrico originario debbono osservare i seguenti parametri edilizi:
 - $H < o = a$ quella massima preesistente con un minimo comunque ammesso di m 6,50
 - $D < o =$ rispetto a quella preesistente dal fabbricato abitativo più vicino con un minimo comunque ammesso di m. 6,00
 - $DC > m. 2,00$
 - $DSC > m. 3,00$
 - $DSP > m. 1,00$

- e) ampliamento dei fabbricati non abitativi esistenti in assenza di asservimento di aree con l'osservanza di quanto segue:
- gli incrementi volumetrici ammessi in assenza di asservimento di aree, sono limitati ad un massimo del 10 % della quota di S.A. o S.U. esistente con un massimo non valicabile di mq. 15 Limitatamente agli edifici o loro porzioni destinate a pubblici esercizi di proprietà o gestione pubblica o assimilabile, l'incremento di S.A. ammesso è esteso al 25% della preesistenza, alla condizione della stipula con il Comune di una convenzione con la quale la Proprietà assume impegno alla conservazione della destinazione d'uso a pubblico esercizio per un periodo di almeno 15 anni.
 - Parametri edilizi:

H	< m. 6,50
D	non minore di quella preesistente dal fabbricato abitativo più vicino con un minimo comunque ammesso di m. 6,00
DC	> m. 2,00
DSC	> m. 3,00
DSP	> m. 1,00
- f) Ampliamento mediante incremento delle altezze interne di fabbricati già a destinazione abitativa per adeguamento alle norme in materia igienico-sanitaria, con il rispetto di quanto sotto indicato:
- l'incremento di altezza per ciascun orizzontamento non può essere maggiore di mt 0,35 con un massimo a livello di edificio non superiore a m. 0,70;
 - l'incremento può essere utilizzato fino al raggiungimento delle altezze minime interne prescritte dalle vigenti disposizioni in materia igienico sanitaria.
- g) Ampliamento di fabbricato legittimo, avente destinazione d'uso ammessa nell'ambito, mediante recupero di volumetria di manufatti incongrui con il rispetto di quanto sotto indicato:
- il volume del quale si recupera la superficie deve essere ubicato in aderenza all'edificio o a una distanza non superiore a m. 30,00 da esso e all'interno del lotto contiguo della medesima proprietà;
 - la superficie recuperata può essere convertita in S.A. con destinazione analoga a quella dominante nell'edificio fino a mq 25,00, oltre al 50% dell'eccedenza, con un massimo non valicabile di mq 40,00;
 - il volume del quale si recupera, anche parzialmente, la superficie, deve essere demolito prima dell'inizio dei lavori di ampliamento;
 - il progetto dovrà prevedere la accurata ricomposizione dell'area interessata dalla demolizione.
- Il volume di ampliamento esterno all'involucro volumetrico originario deve osservare i seguenti parametri edilizi:

H	< mt 6,50
D	> mt 4,00
DC	> mt 3,00
DSC	> mt 3,00
DSP	> mt 1,00
- h) Interventi di riedificazione con recupero volumetrico, con il rispetto di quanto sotto indicato:
- il fabbricato deve risultare legittimo o legittimato;
 - se trattasi di rudere deve avere una consistenza reale delle murature di perimetro atte a definire con certezza il volume del fabbricato originario in misura non inferiore al 75%;
 - se trattasi di fabbricato in condizioni di elevato degrado la relativa consistenza di volume e di superficie deve essere comprovata da apposita perizia tecnica giurata;
 - nell'intervento di ricostruzione potrà essere modificato il sedime entro un perimetro omotetico di m. 2,00 dal perimetro del sedime originario;
 - Parametri urbanistici ed edilizi:

H	maggiore sino a m. 0,40 rispetto alla preesistente
D	> m. 6,00
DC	> m. 3,00
DSC	> m. 3,00 o minore conforme alla preesistenza
DSP	> m. 1,50

3.1.1.1. Prescrizioni particolari

Tutti gli interventi sopra descritti sono in ogni caso assoggettati alle seguenti prescrizioni:

- non incremento del rapporto RV preesistente, fatto salvo l'eventuale incremento direttamente attribuibile all'elevazione delle altezze interne di SA già a destinazione abitativa per adeguamento alle norme igienico sanitarie.
- Nel caso di semplice sopraelevazione di edifici esistenti le distanze minime dalle strade potranno considerarsi ridotte sino alla preesistenza.

3.1.1.2. Contestualità degli interventi

Nell'ambito dello stesso intervento, a prescindere dagli interventi a) e b), che sono sempre consentiti, è ammessa la contestualità tra le categorie sopra elencate con le seguenti condizioni:

- l'utilizzo della categoria h) consente di fruire degli incrementi previsti con esclusione di quelli indicati alle lettere d), e).

3.1.2. Nuova costruzione di volumi interrati

E' consentita la nuova costruzione di volumi interrati con il rispetto di quanto sotto indicato:

- il volume deve essere avere funzione pertinenziale nei confronti di edificio principale esistente nella stessa proprietà ed essere ad esso asservito con atto registrato;
- la superficie interna netta del vano interrato non sottostante un edificio principale fuori terra deve essere contenuta entro 1/15 della superficie libera del distacco scoperto di proprietà, con un minimo comunque ammesso pari a mq. 6, elevato a mq. 30 ove detto volume abbia destinazione a parcheggio autoveicolare ed un massimo comunque non valicabile di mq. 50;
- ai fini del raggiungimento del limite massimo debbono essere considerati anche i volumi interrati eventualmente preesistenti nella stessa proprietà.
- nel caso in cui il volume interrato produca una elevazione della quota di sistemazione finale della copertura rispetto al terreno originario, l'altezza interna massima consentita è di m. 2.20; in caso contrario saranno consentite altezze interne superiori;
- Parametri edilizi:

DSC	> mt 1,50
-----	-----------

3.1.3. Interventi relativi a opere pertinenziali al sistema abitativo

In presenza di fabbricati ad uso abitativo è ammessa la realizzazione delle seguenti opere pertinenziali:

a) Realizzazione di piccoli fabbricati a servizio dell'attività di conduzione a giardino o orto di pertinenza o di piscina privata o di altri impianti scoperti o con il rispetto di quanto sotto indicato:

- La superficie utile del fabbricato è ammessa i proporzionalmente alla superficie del lotto continuo di proprietà, in misura pari a mq 1,00 per ogni mq 100 di terreno
- Non è in ogni caso consentita la realizzazione di fabbricati aventi superficie utile minore di mq 4,00 o maggiore di mq 10,00
- Il fabbricato deve essere munito di unica porta di accesso ed eventuali ulteriori aperture dovranno avere superficie complessivamente inferiore a 1/30 della superficie di pavimento
- Nell'atto di costituzione del vincolo di pertinenzialità deve essere esplicitato l'impegno ad utilizzare il fabbricato esclusivamente per deposito attrezzi e materiali in connessione con l'attività di manutenzione o coltura del fondo.
- Non è consentita la costituzione del vincolo di pertinenzialità con immobili principali per i quali sia stato eseguito intervento di ampliamento con recupero di volumi
- Parametri urbanistici ed edilizi:

H	< mt 2,50
D	> mt 6,0
DC	> mt 3,00
DSC	> mt 5,0
DSP	> mt 3,00

Tutti gli interventi sopra descritti sono in ogni caso assoggettati alle seguenti prescrizioni:

- E' obbligatoria la collocazione in aderenza all'edificio principale o a muro di contenimento esistente.
- Nel caso di preesistenza di altri costruzioni avente funzione d'uso richiesta al punto a), la dimensione massima consentita di nuova realizzazione è limitata a mq. 8

3.1.4. Interventi sugli spazi scoperti

Sugli spazi scoperti sono ammessi i seguenti interventi:

a) Realizzazione/installazione di elementi di arredo esterno o piscine private con il rispetto di quanto sotto indicato:

- i manufatti non dovranno in alcun modo costituire un volume internamente accessibile, chiuso in corrispondenza del perimetro e coperto con elementi rigidi auto-portanti e impermeabili;
- limitatamente ai lotti unitari interessati dalla presenza di abitazioni è ammessa la formazione di piscine scoperte aventi una superficie di specchio acqueo sino a mq. 60 oltre a mq. 5 per ogni unità abitativa a cui la piscina è pertinente oltre la prima sino ad un massimo di mq. 120.

b) Realizzazione di aree di parcheggio autoveicolare con il rispetto di quanto sotto indicato:

- osservanza delle disposizioni in materia di tutela della vegetazione, impiego dei materiali, salvaguardia della permeabilità del suolo, contenimento dell'impatto ambientale e sulla morfologia esistente disposte dalla Disciplina Paesistica;
- compatibilmente con quanto disposto dalla disciplina paesistica, è consentito realizzare una tettoia a protezione del posto auto di superficie non maggiore di mq. 25.

c) Costruzione di percorsi carrabili con il rispetto di quanto sotto indicato:

- il percorso deve essere strettamente funzionale al raggiungimento di edifici abitativi esistenti
- nel caso di intervento a servizio di non più di due unità immobiliari la larghezza del percorso carrabile deve essere inferiore a m. 2,50, comprendente la cunetta e le eventuali opere di protezione
- nel caso di intervento a servizio di più di due unità immobiliari la larghezza del percorso carrabile deve essere inferiore a m. 2,80, comprendente la cunetta e le eventuali opere di protezione;
- è consentita la realizzazione di ampliamenti della larghezza della strada fino a m. 4,00 e per una lunghezza di m. 6,00, opportunamente raccordati, al fine di consentire l'incrocio di autoveicoli; tali ampliamenti, di norma, devono essere distanziati tra loro di almeno m. 40,00 o ubicati in corrispondenza di curve o dossi;
- laddove la lunghezza del tramite in progetto ecceda i m. 50, o la somma assoluta dei volumi di sterro e di riporto sia superiore a mc. 80 è in facoltà del Comune richiedere la produzione di apposito Studio Organico di Insieme volto ad illustrare le alternative di tracciato considerate e provvedimenti previsti di attenuazione dell'impatto dell'intervento nel contesto d'ambiente.

3.1.5. Richiamo al settore insistente all'interno dell'Ambito

All'interno dell'ambito di cui al presente articolo insiste il settore portante codice identificativo, "AA" all'interno del quale operano, con carattere di prevalenza, le specificazioni e le integrazioni della disciplina elencate al titolo III delle presenti Norme.

3.2. SUB AMBITO AC-VAM

Corrisponde alle porzioni di territorio caratterizzate da particolare pregio ambientale, in prevalenza facenti parte del litorale marino sia a ponente che a levante del Centro, in cui l'ambiente edificato si presenta in larga prevalenza con caratteri di villa e le superfici scoperte possiedono impianto a parco o a giardino.

Gli elevati valori di ambiente presenti, uniti alla compiutezza degli impianti che in forme diverse costituiscono l'ambito, ne impongono un regime di rigorosa salvaguardia da ogni trasformazione paesisticamente apprezzabile.

A tal fine l'intero ambito viene considerato saturo ed all'interno di esso non è ammessa alcuna attività sostanzialmente trasformativa.

3.2.1. Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Sull'edilizia esistente sono ammessi i seguenti interventi:

- a) Manutenzione straordinaria
- b) Restauro e risanamento conservativo
- c) Ristrutturazione edilizia, con l'osservanza di quanto segue:
 - La conduzione alla destinazione d'uso abitativa di superfici agibili o non agibili non aventi al momento dell'adozione del piano tale destinazione è limitata alle superfici facenti parte di edifici in cui tale funzione è già dominante
 - gli interventi di ristrutturazione edilizia ove propongano incremento del numero delle unità esistenti non debbono produrre unità abitative aventi S.A. media minore di mq. 50 o comunque unità aventi S.A. minore di mq. 40, fatta esclusione, nel calcolo della media, delle unità già inferiori a tale limite e che non possono essere ulteriormente ridotte.
 - Ove l'intervento di ristrutturazione comporti un incremento del numero delle unità immobiliari abitative, per ogni nuova unità aggiunta dovrà essere reperita idonea area di parcheggio privato di superficie minima di un posto auto da asservire pertinenzialmente alla nuova unità. Ove tale condizione non sia soddisfacibile per condizioni indipendenti dalla volontà del richiedente e

previo assenso del Comune si applica la monetizzazione alternativa a favore del Comune prevista al 3° comma dell'art. 2 della L.R. 24/2001 .

- Osservanza, nel caso di modifica dell'involucro volumetrico originario e relativamente alle parti fuoriuscenti da tale involucro dei seguenti parametri edilizi
H < o pari a quella massima preesistente con un minimo comunque ammesso di mt 6,50
- D non minore di quella preesistente dal fabbricato abitativo più vicino con un minimo comunque ammesso di m. 6,00
- DC > mt 2,00
- DSC > mt 3,00
- DSP > mt 1,00

d) Ampliamento mediante incremento della superficie agibile dei fabbricati abitativi esistenti in assenza di asservimento di aree con l'osservanza di quanto segue:

- gli incrementi volumetrici ammessi in assenza di asservimento di aree, sono limitati per ciascuna unità immobiliare presente, ad un massimo del 10 % della quota di S.A. esistente sino a 80 mq. oltre al 5% della quota compresa tra 80 -120 mq., con un minimo comunque ammesso di mq. 9;
- le parti dell'edificio esterne all'involucro volumetrico originario debbono osservare i seguenti parametri edilizi:
 - H < o = a quella massima preesistente con un minimo comunque ammesso di m. 6,50
 - D < o = rispetto a quella preesistente dal fabbricato abitativo più vicino con un minimo comunque ammesso di m. 6,00
 - DC > m. 2,00
 - DSC > m. 3,00
 - DSP > m. 1,00

e) ampliamento dei fabbricati non abitativi esistenti in assenza di asservimento di aree con l'osservanza di quanto segue:

- gli incrementi volumetrici ammessi in assenza di asservimento di aree, sono limitati ad un massimo del 10 % della quota di S.A. o S.U. esistente con un massimo non valicabile di mq. 8;
- limitatamente agli edifici o loro porzioni destinate a pubblici esercizi di proprietà o gestione pubblica o assimilabile, l'incremento di S.A. ammesso è esteso al 25% della preesistenza, alla condizione della stipula con il Comune di una convenzione con la quale la Proprietà assume impegno alla conservazione della destinazione d'uso a pubblico esercizio per un periodo di almeno 15 anni.
- Parametri edilizi:
 - H < m. 6,50
 - D non minore di quella preesistente dal fabbricato abitativo più vicino con un minimo comunque ammesso di m. 6,00
 - DC > m. 2,00
 - DSC > mt 3,00
 - DSP > mt 1,00

f) Ampliamento mediante incremento delle altezze interne di fabbricati già a destinazione abitativa per adeguamento alle norme in materia igienico-sanitaria, con il rispetto di quanto sotto indicato:

- l'incremento di altezza per ciascun orizzontamento non può essere maggiore di m. 0,35 con un massimo a livello di edificio non superiore a m. 0,70;
- L'incremento può essere utilizzato fino al raggiungimento delle altezze minime interne prescritte dalle vigenti disposizioni in materia igienico sanitaria.

g) Ampliamento di fabbricato legittimo, avente destinazione d'uso ammessa nell'ambito, mediante recupero di volumetria di manufatti incongrui con il rispetto di quanto sotto indicato:

- il volume del quale si recupera la superficie deve essere ubicato in aderenza all'edificio o a una distanza non superiore a m. 30,00 da esso e all'interno del lotto contiguo della medesima proprietà;
- la superficie recuperata può essere convertita in SA fino a mq 25,00, oltre al 50% dell'eccedenza, con un massimo non valicabile di mq 40,00;
- il volume del quale si recupera, anche parzialmente, la superficie, deve essere demolito prima dell'inizio dei lavori di ampliamenti;
- l'intervento non dovrà aumentare il R.V. oltre il 5% di quello preesistente nel fabbricato principale;
- il progetto dovrà prevedere la accurata ricomposizione dell'area interessata dalla demolizione.

- Il volume di ampliamento esterno all'involucro volumetrico originario deve osservare i seguenti parametri edilizi:

H	< m. 6,50
D	> m. 4,00
DC	> m. 3,00
DSC	> m. 3,00
DSP	> m. 1,00

h) Interventi di riedificazione con recupero volumetrico con il rispetto di quanto sotto indicato:

- il fabbricato deve risultare legittimo o legittimato
- se trattasi di rudere deve avere una consistenza reale delle murature di perimetro atte a definire con certezza il volume del fabbricato originario in misura non inferiore al 70%
- se trattasi di fabbricato in condizioni di elevato degrado la relativa consistenza di volume e di superficie deve essere comprovata da apposita perizia tecnica giurata
- nell'intervento di ricostruzione potrà essere modificato il sedime entro un perimetro omotetico di m. 2,00 dal perimetro del sedime originario
- Parametri urbanistici ed edilizi:

H	maggiore sino a m. 0,40 rispetto alla preesistente
D	> m. 6,00
DC	> m. 3,00
DSC	> m. 3,00 o minore conforme alla preesistenza
DSP	> m. 1,50

3.2.1.1. Prescrizioni particolari

Tutti gli interventi sopra descritti sono in ogni caso assoggettati alle seguenti prescrizioni:

- non incremento del rapporto RV preesistente, fatto quanto disposto per il punto g) e l'eventuale incremento direttamente attribuibile all'elevazione delle altezze interne di SA già a destinazione abitativa per adeguamento alle norme igienico sanitarie.
- Nel caso di semplice sopraelevazione di edifici esistenti le distanze minime dalle strade potranno considerarsi ridotte sino alla preesistenza.

3.2.1.2. Contestualità degli interventi

Nell'ambito dello stesso intervento, a prescindere dagli interventi a) e b), che sono sempre consentiti, è ammessa la contestualità tra le categorie sopra elencate con le seguenti condizioni:

- l'utilizzo della categoria h) consente di fruire degli incrementi previsti con esclusione di quelli indicati alla lettera d), e)

3.2.2. Nuova costruzione di volumi interrati

E' consentita la nuova costruzione di volumi interrati, con il rispetto di quanto sotto indicato:

- il volume deve avere funzione pertinenziale nei confronti di edificio principale esistente nella stessa proprietà ed essere ad esso asservito con atto registrato.
- La superficie interna netta del vano interrato non sottostante un edificio principale fuori terra deve essere contenuta entro 1/15 della superficie libera del distacco scoperto di proprietà, con un minimo comunque ammesso pari a mq. 6, elevato a mq. 30 ove detto volume abbia destinazione a parcheggio autoveicolare ed un massimo di mq. 50
- Ai fini del raggiungimento del limite massimo debbono essere considerati anche i volumi interrati eventualmente preesistenti nella stessa proprietà.
- Nel caso in cui il volume interrato produca una elevazione della quota di sistemazione finale della copertura rispetto al terreno originario, l'altezza interna massima consentita è di mt. 2.20; in caso contrario saranno consentite altezze interne superiori
- Parametri edilizi:

DSC	> mt 1,50
-----	-----------

3.2.3. Interventi relativi a opere pertinenziali al sistema abitativo

In presenza di fabbricati ad uso abitativo è ammessa la realizzazione delle seguenti opere pertinenziali:

- realizzazione di piccoli fabbricati a servizio dell'attività di conduzione a giardino o orto di pertinenza o di piscina privata o di altri impianti scoperti o con il rispetto di quanto sotto indicato;
- per ogni unità abitativa è consentita la realizzazione di un fabbricato di servizio avente superficie utile non superiore a mq 6,00:

- la superficie utile del fabbricato è ammessa i proporzionalmente alla superficie del lotto continuo di proprietà, in misura pari a mq 1,00 per ogni mq 100 di terreno;
- non è in ogni caso consentita la realizzazione di fabbricati aventi superficie utile minore di mq 6,00 o maggiore di mq 10,00;
- il fabbricato deve essere munito di unica porta di accesso ed eventuali ulteriori aperture dovranno avere superficie inferiore a 1/30 della superficie di pavimento;
- nell'atto di costituzione del vincolo di pertinenzialità deve essere esplicitato l'impegno ad utilizzare il fabbricato esclusivamente per deposito attrezzi e materiali in connessione con l'attività di manutenzione o coltura del fondo;
- non è consentita la costituzione del vincolo di pertinenzialità con immobili per i quali sia stato eseguito intervento di ampliamento con recupero di volumi;
- Parametri urbanistici ed edilizi:

H	< m. 2,20
D	> m. 10,00
DC	> m. 5,00
DSC	> m. 5,00
DSP	> m. 3,00

Tutti gli interventi sopra descritti sono in ogni caso assoggettati alle seguenti prescrizioni:

- è obbligatoria la collocazione in aderenza all'edificio principale o a muro di contenimento esistente;
- nel caso di preesistenza di altri costruzioni avente funzione d'uso richiesta al punto b), o di presenza di costruzioni realizzate per i fini di cui al punto a), la dimensione massima consentita di nuova realizzazione è limitata a mq. 8.

3.2.4. Interventi sugli spazi scoperti

Sugli spazi scoperti sono ammessi i seguenti interventi:

- a) Realizzazione/installazione di elementi di arredo esterno con il rispetto di quanto sotto indicato
 - i manufatti non dovranno in alcun modo costituire un volume internamente accessibile, chiuso in corrispondenza del perimetro e coperto con elementi rigidi auto-portanti e impermeabili;
 - limitatamente ai lotti unitari interessati dalla presenza di abitazioni è ammessa la sistemazione di arredi esterni da giardino pertinenziali non volumetrici e la formazione di piscine scoperte aventi una superficie di specchio acqueo sino a mq. 60 oltre a mq. 5 per ogni unità abitativa a cui la piscina è pertinente oltre la prima sino ad un massimo di mq. 120.
- b) Realizzazione di aree di parcheggio autoveicolare con il rispetto di quanto sotto indicato:
 - osservanza delle disposizioni in materia di tutela della vegetazione, impiego dei materiali, salvaguardia della permeabilità del suolo, contenimento dell'impatto ambientale e sulla morfologia esistente disposte dalla Disciplina Paesistica.
 - compatibilmente con quanto disposto dalla disciplina paesistica, è consentito realizzare una tettoia a protezione del posto auto di superficie non maggiore di mq. 25.
- c) Costruzione di percorsi carrabili, con il rispetto di quanto sotto indicato:
 - il percorso deve essere strettamente funzionale al raggiungimento di edifici abitativi esistenti oppure deve essere realizzato contestualmente ad intervento che comporti la realizzazione di nuova/e unità immobiliare/i ad uso abitativo;
 - nel caso di intervento a servizio di non più di due unità immobiliari la larghezza del percorso carrabile deve essere inferiore a m. 2,50, comprendente la cunetta e le eventuali opere di protezione;
 - nel caso di intervento a servizio di più di due unità immobiliari la larghezza del percorso carrabile deve essere inferiore a m. 2,80, comprendente la cunetta e le eventuali opere di protezione;
 - è consentita la realizzazione di ampliamenti della larghezza della strada fino a m. 4,00 e per una lunghezza di m 6,00, opportunamente raccordati, al fine di consentire l'incrocio di autoveicoli; tali ampliamenti, di norma, devono essere distanziati tra loro di almeno mt 40,00 o ubicati in corrispondenza di curve o dossi;
 - laddove la lunghezza del tramite in progetto ecceda i m. 50, o la somma assoluta dei volumi di sterro e di riporto sia superiore a mc. 80 è obbligatoria la produzione di apposito Studio Organico di Insieme volto ad illustrare le alternative di tracciato considerate e provvedimenti previsti di attenuazione dell'impatto dell'intervento nel contesto d'ambiente.

4. Richiamo ai settori insistente all'interno dell'Ambito

All'interno del sub-ambito AC-VAM di cui al presente articolo insiste il settore portante codice identificativo, "V" (edificio pizzeria 4 vele) all'interno del quale operano, con carattere di prevalenza, le specificazioni e le integrazioni della disciplina elencate al titolo III delle presenti Norme.

5. Condizioni di flessibilità delle previsioni

Limitatamente alle porzioni dell'ambito esterne al centro urbano e poste lungo il litorale, ove l'intervento, su istanza del proponente, preveda in contestualità con le opere a carattere privato la realizzazione, previo accordo e relativa convenzione con il Comune, di opere a carattere pubblico con previsione di cessione delle stesse alla pubblica proprietà, quali nuove superfici di pubblico parcheggio, nuova formazione o ampliamento di esistenti vie pedonali di accesso al litorale a partire dalla viabilità carrabile, in misura non inferiore ad un costo di intervento maggiore di 5 volte la tariffa urbanistica di competenza dell'intervento privato, sulle superfici cedute al Comune potrà applicarsi un I.U.I. pari a 0,08 mq./mq. da disporre in integrazione al fabbricato principale con gli stessi criteri applicativi di cui al precedente punto 3.2.1. sub d).