

COMUNE DI PORTO SAN GIORGIO

Piano Particolareggiato di Recupero

Ristrutturazione Edilizia ed Ampliamento Edificio Residenziale
ai sensi della L.R.22/2009 e SMI (Piano Casa)



Localita'

C.da Santa Vittoria
"Foglio n.9 - Part. n.54"
Porto S.Giorgio (FM)

Tavola

TAV A.03

Descrizione

*Normativa di riferimento Attuale

Elaborati

- Stralcio N.T.A. Comunali relative alla zona oggetto di intervento

scala

Progetti di:

Studio Tecnico Martella&Marmorè Associati

Geom. Martella Tonino
Geom. Marmorè Catia
Geom. Martella Barbara



Via Pompeiana 374 - 63900 Fermo (FM)
Tel/fax 0734-225438
studiomartellaemarmore@gmail.com
tonino.martella@geopec.it

ognuno per le proprie competenze

Collegio Provinciale
Geometri Geometri Laureati
di Fermo

Geom. Martella Barbara

(Firma)
Barbara Martella

ORDINE degli INGEGNERI
Ingegnere Pombolini Paolo
Paolo
TONINO
Ingegnere
a - (Firma)
b - (Firma)
c - (Firma)
A113

Proprietà di:

Martella Tonino

(Firma)

Ciccalè Elena

(Firma)

Via Pompeiana n.376
63900 Fermo (FM)
tel 0734/226618

Art. 50 - Edifici e complessi di interesse storico-architettonico o ambientale diffusi: definizione, classificazione e modalità di intervento

1 La Variante Generale del P.R.G. individua e classifica nelle tavole in scala 1:2.000 (Tav. P3a-g) gli organismi architettonici situati in ambito urbanizzato e in ambito collinare, che presentano caratteristiche di qualità architettonica o di interesse storico-culturale e ambientale tale da assoggettarli a particolari misure di salvaguardia, come stabilito dall'art.40 delle N.T.A. del P.P.A.R.

Di ciascun organismo è stato identificato e perimetrato, quando tuttora riconoscibile, l'ambito spaziale di pertinenza, sia in termini di funzionalità rispetto all'attività originaria, sia in quelli di rispetto percettivo e ambientale.

2 Nelle tavole della Variante Generale del P.R.G. in scala 1:2.000 (Tav. P3a-g) tali organismi sono convenzionalmente classificati, ai fini della disciplina d'intervento, nelle due sottozone:

A 2.1 Edifici e complessi entro il territorio urbanizzato

A 2.2 Edifici e complessi nel territorio collinare.

3 L'elenco degli organismi architettonici classificati come zone A 2 - allegato alla serie di tavole in scala 1:2.000 (Tav. P3a-g) della Variante Generale del P.R.G. - può essere incrementato, su proposta di cittadini o associazioni, adeguatamente documentata, o per iniziativa della stessa Amministrazione Comunale. Il relativo atto deve essere approvato dalla Provincia, costituendo Variante del P.R.G. in quanto ne modifica il dettato normativo.

4 Il progetto di intervento su una zona A 2 dovrà prevedere in primo luogo l'analisi della documentazione storica relativa al sito, vale a dire all'organismo architettonico e al suo intorno, per comprenderne e valutarne le relazioni; la documentazione di progetto, anche se l'intervento sarà limitato alla manutenzione o al restauro di una parte del complesso, dovrà essere estesa all'intero ambito, costruito e non.

Nei casi in cui in sede di Variante Generale del P.R.G. non è stato indicato alcun ambito di pertinenza, il progetto dovrà fare riferimento al mappale catastalmente pertinente dell'edificio, alla data di adozione della presente Variante Generale del P.R.G.

5 Gli interventi edilizi ammessi per questi edifici o complessi sono in generale quelli appartenenti alle categorie di intervento a e b (manutenzione ordinaria e straordinaria), c1 e c2 (restauro e risanamento conservativo).

A tali modalità di intervento sono vincolati, ai sensi dell'art 40 delle N.T.A. del P.P.A.R., gli edifici inclusi nella tav.16 ed elenco allegato 2 del P.P.A.R. (3 - Vecchia Stazione di Porto San Giorgio; 4 - Casello).

6 Per tutti gli altri edifici e complessi classificati dalla presente Variante Generale del P.R.G. come A 2, è ammesso, nel rigoroso rispetto dell'integrità architettonica, l'intervento di ristrutturazione con vincoli (d.1), soltanto nelle situazioni in cui:

- il complesso ha subito alterazioni dei caratteri architettonici che richiedono un intervento di ridefinizione funzionale e formale, volto a rendere più coerente la nuova situazione rispetto all'impianto architettonico originale;
- la nuova destinazione di P.R.G. (SC, attrezzature di interesse turistico e ricreativo nel territorio collinare) richieda un intervento di adeguamento tecnologico ed eventualmente architettonico-distributivo; in tal caso i criteri e le modalità dell'intervento saranno definiti all'atto della proposta di P.U..

7 L'intervento di ristrutturazione con vincoli è possibile soltanto se esteso all'intero complesso perimetrato dalla Variante Generale del P.R.G., attraverso Progetto Unitario (P.U.).

8 Sono sempre esclusi per questi complessi gli interventi di ristrutturazione edilizia senza vincoli (d.2), sostituzione edilizia (e.1), ristrutturazione urbanistica (e.2). La demolizione senza ricostruzione (e.3) è consentita per l'eliminazione di corpi edilizi precari e/o aggiunti in epoche recenti, del tutto incongrui con l'organismo architettonico originario.

9 Qualora la zona A 2 sia completamente inserita all'interno di una zona di progettazione unitaria (zona Z.P.U.) o di una zona destinata a servizi (F), il recupero del complesso A 2 concorre al calcolo della potenzialità edificatoria complessiva della zona in cui è inserito.

10 Le destinazioni d'uso ammesse nella zona A2 (previa verifica di compatibilità ambientale in relazione al carico urbanistico indotto) sono: residenza (RP-RA-RC, RCu); sedi di Enti e Associazioni (TD); attività culturali (FG2, FA, SS2); usi terziari diffusi compatibili con la residenza (AS, AA, AR, ESP-CON-CD).

Art. 52 - Edifici e complessi edilizi di interesse storico-architettonico o ambientale diffusi nel territorio collinare (zone A2.2)

1 I complessi rurali, che presentano caratteristiche di qualità architettonica o di interesse storico-culturale o ambientale, sono in generale assoggettati alle norme di cui al precedente art.50, nel rispetto comunque di quanto disposto dalla L.R. 13/90, in particolare dall'art. 15.

2 Oltre agli usi indicati all'art. 46, sono ammessi per tali edifici le attività di produzione delle aziende agricole (AG 3) e le strutture per l'ospitalità turistica (aziende agrituristiche e altre strutture legate a funzioni di interesse turistico-ricreativo).

Art. 95 - Zone agricole collinari (E 1)

1 Si tratta di zone ove sono in attività aziende agricole di tipo professionale organizzate sul piano produttivo.

Esse comprendono:

- zone destinate all'esercizio delle attività agricole;
- zone recuperabili all'uso agricolo;
- zone destinate ad attività connesse all'agricoltura, ivi compreso l'agriturismo, secondo le norme della legislazione nazionale e regionale.

La Variante Generale del P.R.G. prevede il mantenimento delle zone agricole, il loro potenziamento a fini produttivi e la salvaguardia del suolo coltivato dall'ulteriore urbanizzazione o dall'utilizzo per usi non agricoli.

2 Gli usi ammessi in tali zone sono:

- AG1 Usi agricoli aziendali; lavorazione, conservazione e trasformazione di prodotti agricoli
- AG2 Serre e coltivazioni industriali, attività di florovivaismo
- AG3 Allevamenti zootecnici
- AG4 Attività di agriturismo.

3 Nella tavola n. AD5 della presente Variante Generale del P.R.G. sono stati individuati gli elementi diffusi del paesaggio agrario, come prescritto dall'art. 37 delle N.T.A. del P.P.A.R., e nelle tavole AD1 e AD2a-d quelli del paesaggio storico, come prescritto dall'art.38 delle stesse N.T.A. Per tali elementi diffusi la presente variante Generale del P.R.G. prevede esclusivamente interventi di manutenzione e restauro.

4 Ogni richiesta di concessione o autorizzazione per interventi edilizi o di trasformazione del territorio dovrà essere corredata da una attenta analisi della vegetazione esistente, finalizzata alla tutela degli elementi diffusi del paesaggio agrario e del paesaggio di interesse storico-ambientale, come previsto al comma 3 che precede.

5 All'interno delle zone agricole collinari E1 non è ammesso:

- l'avvio di nuove attività estrattive; per le cave esistenti, in atto o dismesse, sono ammessi interventi di recupero ambientale di cui agli artt. 27, 57 e 63 bis e ter delle N.T.A. del P.P.A.R., come previsto dall'art.38 delle stesse N.T.A.;
- la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli, come previsto dall'art.38 delle N.T.A. del P.P.A.R.;
- i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale o stabilmente il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale come prescritto dall'art.38 delle N.T.A. del P.P.A.R.

6 Nelle zone agricole possono essere realizzati magazzini, depositi, silos, strutture permanenti e temporanee per la protezione delle colture, laboratori, uffici, spazi per lo stoccaggio e la vendita all'ingrosso dei materiali prodotti, stalle, locali per l'assistenza ed il riposo del personale ed ogni altro impianto o manufatto necessario allo svolgimento di attività connesse all'agricoltura e alla zootecnia.

Le possibilità edificatorie per gli insediamenti di servizio all'attività agricola sono quelle previste dagli articoli 4 e 5 della L.R. 13/90.

7 Non sono consentiti insediamenti residenziali di qualsiasi natura, salvo le quote di edilizia abitativa esistente e quelle da prevedere in base alle modalità illustrate nei commi successivi.

8 Gli interventi edilizi per l'**abitazione dell'imprenditore agricolo a titolo principale** dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi e urbanistici:

- Dimensione massima totale dell'unico fabbricato consentito per azienda agricola: 300 mq. di S.U.L. e 1000 mc. di volume.
- Numero massimo dei livelli fuori terra: 2
- Altezza massima di ciascun fronte: m. 7,50 misurati a valle per i terreni in declivio
- Distanza minima dai confini di proprietà: m.20,00;

Distanza minima tra gli edifici: in aderenza; oppure ad almeno m. 10,00; ad almeno m. 50,00 per le distanze tra abitazioni, ricoveri di animali, letamaie e concimaie.

9 Le richieste di concessione per costruzioni funzionali allo svolgimento delle attività agricole di cui al comma 2 del presente articolo devono essere accompagnate da Piano Aziendale; esse inoltre devono essere in armonia con i Piani zonali agricoli di cui alla L.R. 6/2/78 n.6 e successive modificazioni e integrazioni o, in mancanza, con gli indirizzi produttivi all'uopo formulati dalla Regione.

10 **Le attrezzature e le infrastrutture per il diretto svolgimento dell'attività agricola** sono sottoposte agli indici e parametri edificatori riportati all'art.8 della L.R. 13/90.

Gli altri parametri urbanistici ed edilizi sono:

- distanza minima dal fabbricato adibito ad abitazione: 10 m.
- numero dei piani: 1
- altezza massima: m. 4,50, con esclusione dei silos e di altre strutture le cui maggiori altezze rispondono a particolari esigenze tecniche; nei terreni in declivio le costruzioni possono svilupparsi su una altezza massima di m.5,50 misurati a valle;

11 Le costruzioni per **allevamenti zootecnici**, ammesse alle condizioni di cui all'art.9, comma 1 della L.R. 13/90, possono essere realizzate - previa presentazione di Piano Aziendale - con indice massimo di edificabilità fondiaria $I_f = 0,10$ mq/mq., e volume non superiore a 0,50 mc/mq.

Gli altri parametri urbanistici ed edilizi sono:

- area circostante delimitata da alberature e recinzioni, che protegga il territorio circostante: dimensione minima 10 volte la superficie degli edifici da realizzare;
- distanza minima dai confini: 40 m.
- distanza dal più vicino edificio residenziale non rientrante nel complesso aziendale: 100 m.
- distanza minima dal perimetro dei centri abitati 500 m, estesa a 1000 m per gli allevamenti suini.
- numero dei piani: 1
- altezza massima: m. 4,50.

12 Le **serre**, realizzate sia con copertura stabile che con copertura solo stagionale, devono rispettare un indice massimo di utilizzazione fondiaria pari a 0,2 mq./mq. e un volume massimo di 0,5 mc./mq.

Gli altri parametri urbanistici ed edilizi sono:

- distanze minime non inferiori a m.5 dalle abitazioni esistenti nello stesso fondo e a m.10 dalle altre abitazioni;
- distanze minime dai confini di proprietà: 5 m.

13 Le costruzioni adibite alla **lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli** possono essere realizzate - previa presentazione di Piano Aziendale - con indice massimo di edificabilità fondiaria $I_f = 0,20$ mq/mq., e volume non superiore a 0,80 mc/mq.

Gli altri parametri urbanistici ed edilizi sono:

- distanza minima dai confini: 20 m.
- distanza minima dalle abitazioni ricadenti nel complesso aziendale: 10 m.
- numero dei piani: 1
- altezza massima: m. 4,50.

14 Per interventi di riuso del patrimonio edilizio esistente o di nuova costruzione, finalizzati a dotare l'azienda di attrezzature e infrastrutture produttive in misura eccedente gli indici di edificabilità fondiaria di cui al precedente comma 10, è obbligatoria la presentazione del P.A..

Gli altri parametri edilizi ed urbanistici sono:

- Altezza massima di ciascun fronte: m.
- Distanza minima dai confini di proprietà: m. 30,00 per i ricoveri di animali, m. 5,00 per altri interventi.
- Distanza minima tra gli edifici: in aderenza; oppure ad almeno m. 10,00; ad almeno m. 50,00 per ricoveri di animali, letamaie e concimaie.

Art. 124 - Aree ad elevata pericolosità geologica

1 In base alle risultanze dell'indagine geologica - geomorfologica - idrogeologica condotta nell'ambito dell'adeguamento del P.R.G. al P.P.A.R., sono stati definiti cinque gradi di pericolosità geologica, intesi come giudizi di sintesi delle valutazioni svolte attraverso le relative ricerche, e come indicazioni per le scelte strategiche di pianificazione territoriale. Tali aree sono perimetrate nelle tavole dell'Indagine geologica-geomorfologica.

2 Gli ambiti individuati nella Tavola AD6 in scala 1:5.000 e definiti "di massima pericolosità geologica", sono aree ubicate sui versanti medi e alti, con pendenza media o elevata, instabili per presenza di frane attive o predisposte all'instabilità in presenza di paleofrane, o soggette ad esondazioni.

Entro tali aree è escluso qualunque intervento edilizio o infrastrutturale che non sia finalizzato alla manutenzione del patrimonio esistente e al miglioramento dell'assetto idrogeologico e idraulico. Sono pertanto esclusi nuovi interventi edilizi, anche in ampliamento di edifici esistenti, e sono consentite opere di manutenzione, consolidamento e restauro del patrimonio edilizio esistente, di cui alle lettere a,b,c1, c2 dell'art.31 delle presenti Norme.

3 Gli ambiti, pure individuati nella Tavola AD6, con "grado di pericolosità alto", sono caratterizzati da elevata predisposizione alla instabilità dei terreni, dovuta alle caratteristiche litostratigrafiche degli stessi, ad interventi antropici (disboscamenti, riporti, sbancamenti, ecc.), o alla vicinanza di frane attive.

Entro tali ambiti qualunque intervento edilizio eccedente le caratteristiche di cui al comma precedente, ove previsto, dovrà comunque rispettare la duplice condizione di non incremento della superficie coperta e della superficie impermeabilizzata; il rilascio della concessione è subordinato ad un'accurata verifica di fattibilità geotecnica, delle condizioni geomorfologiche locali e della presenza di acqua nel sottosuolo, al fine di evitare la mobilitazione del terreno o un aumento dell'erosione dei versanti

Art. 126 - Crinali

1 Sono ambiti individuati dal P.P.A.R. e in conformità a quanto da questo prescritto (art. 30 delle N.T.A.) soggetti a tutela integrale. La presente variante Generale del P.R.G. rende permanenti le prescrizioni transitorie del P.P.A.R., e individua tali ambiti nelle tavole AD6 e AD3 in scala 1:5.000 e nelle Tavole 1:2.000 della serie P 3; in particolare sono vietati:

- gli interventi edilizi di tipo agroindustriale, adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
- i silos e depositi agricoli di rilevante entità;
- gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;
- le nuove attività estrattive, i depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei recuperi ambientali ai sensi dell'art.57 delle N.T.A. del P.P.A.R.

2 All'interno dell'ambito dei crinali sono ammessi soltanto interventi edilizi finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente. Nuovi interventi edilizi sono ammessi solo se coordinati da progetto unitario (P.U.) nelle zone di riqualificazione percettiva del paesaggio collinare E3, di cui all'art. 97 delle presenti Norme.