



COMUNE DI MONTALTO DELLE MARCHE

(Prov. di Ascoli Piceno)

Cap. 63034 – P.zza Umberto I° n. 12

C.F. 80000490443 P.I. 00430550442

Tel. 0736-828015 Fax 828002

e-mail: comune@comune.montaltodellemarche.ap.it

com.montalto.ap@emarche.it

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE

STRALCIO NTA – ART 16

Montalto delle Marche li, 23/07/2018

IL SINDACO

TASSOTTI Prof. Raffaele



UTC

ANGELICI Arch. Gabriella

VARIANTE PRG

... omissis

Art.16 – Zona agricola

Sono considerate zone agricole le parti del territorio comunale, cartograficamente individuate nelle planimetrie della V. al P.R.G. (zone bianche senza alcuna campitura), destinate ad usi agricoli, ovvero all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, al florovivaismo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo.

In queste zone si applicano, le disposizioni di cui alla L. R. n. 13 dell'8 marzo 1990, nel rispetto della legislazione statale vigente in materia nonché del PTC Provinciale.

All'interno di tali zone, in aggiunta alla normativa specifica, si applicano le seguenti norme :

- 1) è vietata la demolizione dei manufatti agricoli che conservano caratteristiche di maggior interesse e classificati dalla V. al P.R.G. di "valore architettonico e storico-documentario";
- 2) è consentita la realizzazione, sui fondi di pertinenza degli edifici, di strutture aperte e non coperte per lo svago e il tempo libero quali piscine, campi da gioco (tennis, calcetto , bocce ecc..), maneggi, ecc..., e di strutture precarie e amovibili quali tende, pergole ecc..., spazi aperti attrezzati per il ballo e lo svago, fatto salvo il rispetto della vigente normativa in materia di inquinamento acustico; tali manufatti possono occupare una superficie complessiva massima non superiore al 20% del fondo con un massimo assoluto di mq. 800; essi dovranno essere inseriti in un'area di superficie pari ad almeno il triplo di quella occupata da tali strutture, che dovrà essere sistemata secondo le modalità di cui al precedente art. 9 (Ambiti di tutela delle categorie del sottosistema botanico-vegetazionale);
- 3) sono vietate le recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo-pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari, salvo quanto previsto dal Codice Civile;

Patrimonio edilizio esistente nelle aree agricole

Il patrimonio edilizio extraurbano, costituito dagli edifici esistenti sul territorio agricolo è suddiviso dalla V. al P.R.G. in relazione al periodo di costruzione, alle caratteristiche storiche, tipologiche e architettoniche ed allo stato di conservazione.

Sulla base del censimento effettuato dal Comune ai sensi della L.R. 13/90, da adeguare al PTC entro due anni dalla data di approvazione del medesimo, ne è derivata la seguente classificazione:

- Edifici rurali di assoluto valore storico architettonico nonché fabbricati rurali tipici, rappresentativi delle tipologie classiche dell'agricoltura marchigiana.
- Edifici rurali originariamente significativi, ma che hanno subito interventi modificativi di alcuni caratteri tipologici ed architettonici originari, ovvero manufatti più recenti che rappresentano elementi testimoniali del paesaggio e della tradizione contadina.
- Edifici costruiti o completamente ristrutturati a partire dal 1945.
- Annessi rustici a servizio dell'azienda.

Prescrizioni particolari

- Edifici rurali di assoluto valore storico architettonico nonché fabbricati rurali tipici, rappresentativi delle tipologie classiche dell'agricoltura marchigiana.

Gli interventi su tali edifici devono essere volti soltanto alla manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, attraverso un recupero delle caratteristiche architettoniche e tipologiche conservatesi ad esaltarne il rapporto con il territorio agricolo e con la sua struttura.

E' prescritto inoltre:

- l'impiego per i manti di copertura di coppi in laterizio privi di colorazioni artificiali e di grondaie e discendenti pluviali in rame;
- l'impiego di serramenti esterni in legno naturale; il sistema di oscuramento deve essere preferibilmente interno a controportelli scuri;
- sono ammesse, pur se non consigliate le persiane esterne;
- Edifici rurali originariamente significativi, ma che hanno subito interventi modificativi di alcuni caratteri tipologici ed architettonici originari, ovvero manufatti più recenti che rappresentano elementi testimoniali del paesaggio e della tradizione contadina.

Gli interventi su tali edifici devono essere volti alla manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e, ristrutturazione edilizia purché finalizzata

al recupero di tutti quegli elementi tipologici, architettonici e strutturali significativi, ancora reperibili come testimonianza della configurazione originaria ed in grado di rappresentare il loro rapporto con il territorio agricolo e con la sua struttura (cornicioni, architravi di pregio, archi, volte lunette, etc).

E' prescritto inoltre:

- l'impiego per i manti di copertura di coppi in laterizio privi di colorazioni artificiali e di grondaie e discendenti pluviali in rame;
- l'impiego di serramenti esterni in legno naturale; il sistema di oscuramento deve essere preferibilmente interno a controportelli scuri;
- sono ammesse, pur se non consigliate le persiane esterne;
- nel caso di interventi di sostituzione integrale della copertura si impone una pendenza delle falde contenuta tra il 25% ed il 40%, ad eccezione di strutture seminterrate. Non è quindi consentita la realizzazione di coperture piane se non al fine di realizzare terrazzi in copertura contenuti all'interno dell'ingombro delle falde del tetto e per una superficie massima pari al 25% della superficie coperta del fabbricato. Gli eventuali terrazzi in coperture dovranno essere accessibili da collegamenti verticali tipo scale e o ascensori il cui ingombro deve comunque essere contenuto all'interno della copertura medesima; la sporgenza massima del tetto dal filo del fabbricato è pari a cm. 50 preferibilmente realizzata con cornicioni in laterizio a vista;
- non è comunque consentito la realizzazione di balconi è invece ammessa la realizzazione di logge e terrazzi se contenuti all'interno della sagoma del fabbricato.

- Edifici costruiti o completamente ristrutturati a partire dal 1945.

- Gli interventi su tali edifici , qualora non più utilizzati a supporto dell'attività agricola devono essere volti al loro riuso ed al corretto inserimento del manufatto nel paesaggio agrario circostante;
- Per questi manufatti non è esclusa la possibilità di riuso con destinazione residenziale;
- L'area di pertinenza dell'edificio per i casi di cambio di destinazione d'uso deve essere pari ad almeno 4 volte la superficie utile lorda (SUL);
- Per l'intervento sul manufatto edilizio valgono le prescrizioni particolari fissate sugli edifici rurali di cui al comma precedente.

- Annessi rustici

- Per gli annessi rustici sono consentiti interventi di ristrutturazione nonché demolizione e ricostruzione.

La ricostruzione dovrà avvenire con tipologie e materiali consoni al carattere dell'edificio principale cui sono asserviti nonché rispettando il più possibile la caratterizzazione cromatico-ambientale circostante.

Nuove abitazioni nelle aree agricole.

Si fa riferimento alla L.R. 13/90 e alla 10/77.

In particolare per la costruzione di nuove abitazioni si applica quanto segue:

- IF = 0.03 mc/mq, applicata a tutti gli appezzamenti di terreno contigui anche se divisi da infrastrutture stradali corsi d'acqua e canali.
Tali appezzamenti contigui possono anche non ricadere nei confini del comune di appartenenza;
- Per ogni impresa agricola sprovvista di casa colonica è consentita la costruzione di un solo fabbricato il cui volume complessivo va commisurato alle esigenze della famiglia coltivatrice, senza mai superare i 1000mc fuori terra.
- L'altezza max di ml 7.50 misurati a valle per i terreni in declivio;

Distanza minima dai confini 20.00 m;

- Distanza minima dalle strade secondo quanto stabilito dal D.M. 1.04.1968 e dal Nuovo Codice civile della strada.
- Le pendenze delle coperture debbono essere contenute fra il 25% ed il 40%, ad eccezione di strutture seminterrate. Non è quindi consentita la realizzazione di coperture piane se non al fine di realizzare terrazzi in copertura contenuti all'interno dell'ingombro delle falde del tetto e per una superficie massima pari al 25% della superficie coperta del fabbricato. Gli eventuali terrazzi in coperture dovranno essere accessibili da collegamenti verticali tipo scale e o ascensori il cui ingombro deve comunque essere contenuto all'interno della copertura medesima; la sporgenza massima del tetto dal filo del fabbricato è pari a cm50 preferibilmente realizzata con cornicioni in laterizio a vista; non è consentita la costruzione di abbaini.
- È fatto obbligo di impiego di manti di coperture in coppi di laterizio di colore tradizionale ed infissi in legno od in metallo e di finiture dei paramenti esterni in laterizio a vista non smaltato o intonaco civile tinteggiato nei colori tradizionali e comunque esplicitamente approvati dalla commissione edilizia;

La realizzazione di nuove abitazioni è subordinata al rilascio di C.E. ed alla apposizione di

un vincolo a “non edificandi”, su tutte le aree dell’azienda, anche ricadenti in comuni diversi, utilizzate a fini edificatori, con esclusione dell’area iscritta a catasto per l’edificio rurale oggetto della concessione.

Non sono ammesse nuove costruzioni agricole su terreni risultanti da frazionamenti avvenuti nei cinque anni precedenti.

Ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo.

Per ogni impresa agricola già provvista di casa colonica, sono consentiti interventi di recupero della stessa che comportino anche l’ampliamento o, in caso di fatiscenza, la ricostruzione previa demolizione, dell’edificio preesistente; il nuovo edificio deve avere le medesime caratteristiche previste per le nuove costruzioni.

Per gli ampliamenti la distanza del confine può essere ridotta a ml 10.00 fatto salvo quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada con relativo Regolamento di Attuazione.

E’ consentita la costruzione di una nuova abitazione con le medesime caratteristiche previste per le nuove costruzioni, senza demolizione dell’edificio preesistente, a condizione che quest’ultimo venga destinato, tramite vincolo da trasciversi nei registri della proprietà immobiliare a cura del comune ed a spese dell’interessato, ad annesso agricolo a servizio dell’azienda. Qualora i suindicati interventi su edifici esistenti riguardano “Edifici rurali di assoluto valore storico architettonico nonché fabbricati rurali tipici, rappresentativi delle tipologie classiche dell’agricoltura marchigiana” e/o “Edifici rurali originariamente significativi, ma che hanno subito interventi modificativi di alcuni caratteri tipologici ed architettonici originari, ovvero manufatti più recenti che rappresentano elementi testimoniali del paesaggio e della tradizione contadina”, non è consentita la demolizione degli edifici medesimi, ma soltanto il loro restauro e risanamento conservativo; L’eventuale ampliamento è concesso soltanto se abbia caratteristiche tali da coesistere armoniosamente con il complesso preesistente.

La costruzione di un nuovo edificio ai fini dell’uso abitativo, in sostituzione dei preesistenti edifici, è consentita se il proprietario si assume l’obbligo del restauro o risanamento conservativo del primo; Tale obbligo, che deve essere assicurato con polizza fideiussoria che garantisca l’importo delle opere da realizzare, deve essere assolto entro 5 anni dal completamento della costruzione del nuovo edificio.

La realizzazione di nuove abitazioni è subordinata al rilascio di C.E. ed alla apposizione di un vincolo a “non edificandi”, su tutte le aree dell’azienda, anche ricadenti in comuni diversi, utilizzate a fini edificatori, con esclusione dell’area iscritta a catasto per l’edificio rurale oggetto

della concessione.

Per quanto non espressamente prescritto nella presente V. al P.R.G. valgono le norme previste nella L.R. n.13 del 08.03.1990.

... omissis ...

