

# COMUNE DI ACCUMOLI

Provincia di Rieti

ENTE COMPETENTE

## VARIANTE AL P.R.G. PER LA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO POLIFUNZIONALE

PROCEDIMENTO

### FONDAZIONE A.N.A. ONLUS

Via Marsala n. 9 - 20121 Milano  
c.f.: 97329810150

Rappresentata dal Presidente pro-tempore:  
**Sig. Sebastiano Favero**



COMMITTENTE

Comune di ACCUMOLI (RI)  
Loc. Chiesa della Madonna delle Coste  
Foglio n° 38 p.lla n. 6 - Foglio n. 37 p.lle n. 45 e 129

LOCALITA'

## REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO POLIFUNZIONALE IN DONAZIONE ALLA POPOLAZIONE DEL COMUNE DI ACCUMOLI

INTERVENTO

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE VARIANTE PUNTUALE

OGGETTO

A termini di Legge ci riserviamo la proprietà di questo disegno con divieto di riprodurlo e comunque di renderlo noto a terzi senza la nostra autorizzazione

Via Aldo Bartocci n. 12/35  
05100 - TERNI  
Mobile: +39.366.6343007  
Tel./Fax: +39.0744.300402  
e.mail: [alessandrobergonziarchitetto@gmail.com](mailto:alessandrobergonziarchitetto@gmail.com)  
PEC: [alessandro.bergonzi@archiworldpec.it](mailto:alessandro.bergonzi@archiworldpec.it)



#### Revisioni :

N.	data	note	modificato da
1	14-10-2019	-	A.BERGONZI

#### Per Approvazione

#### Il tecnico



Scale :  
-

File dwg :  
2136\_001

TAVOLA R5

Terni 14/10/2019

COMUNE DI ACCUMOLI (RI)  
VARIANTE PUNTUALE AL P.R.G. VIGENTE

Area sita in loc. "Madonna delle Coste"  
Foglio n. 37 p.lle n. 45 e 129 - Foglio n. 38 p.lla n. 6

**DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE**  
secondo il P.R.G. Comunale approvato con D.G.R. n. 889 del 16/11/2007



**LEGENDA**

- ZONA E - AREA AGRICOLA
- SOTTOZONA E1
- Art. 22 delle N.T.A.

## **estratto NTA art. 22 (zonizzazione PRG attuale)**

### **Art. 22 Zone E**

La zona agricola è destinata all'esercizio delle attività agricole e zootecniche nonché a quelle connesse, e compatibili, con la salvaguardia e la valorizzazione delle vocazioni produttive e delle caratteristiche ambientali. Nelle zone agricole è vietata ogni attività che comporti la trasformazione dell'uso del suolo, con particolare riferimento ad impianti di rottamazione o depositi di auto.

È vietata l'apertura di nuove strade che non siano espressamente previste dallo strumento urbanistico generale o espressione di piani attuativi con esclusione di quelle a servizio di fondi agricoli. Non sono ammessi movimenti di terra che alterino in maniera sostanziale il profilo del terreno; l'apertura di strade e viali d'accesso dovrà essere realizzate in modo da ridurre al minimo la necessità di scarpate artificiali e di rilevati. Gli eventuali muri di sostegno dovranno essere realizzati in pietrame, oppure adeguatamente rivestiti (mattoni/pietra).

Nelle zone agricole dovranno essere osservate le seguenti norme generali:

- 1 - Per gli immobili esistenti sul territorio agricolo di particolare pregio storico/artistico e ambientale valgono le norme di cui all'art. 16, comma 4 della L.R. n. 36/97.
- 2 - Nelle parti coperte da boschi, ancorché percorse dal fuoco, è vietata la costruzione di ogni tipo di edificio.
- 3 - Gli edifici ricadenti nel territorio agricolo di riferimento concorrono alla volumetria consentita, salvo che non sia dichiarata e accertata espressamente la loro demolizione. Il cambio d'uso a residenza è consentito per i fabbricati o porzioni di fabbricati già destinati parzialmente a residenza anche privi di lotto minimo, che abbiano le seguenti caratteristiche:
  - a- copertura a tetto
  - b- strutture verticali non prefabbricate, in muratura di pietrame e/o materiali tipici del luogo.
  - c- esistenza alla data del 8 agosto 1985.

Nella zona E sono consentite soltanto le costruzioni necessarie per la conduzione agricola e i relativi prodotti; la concessione per la costruzione delle strutture abitative è rilasciata esclusivamente agli imprenditori agricoli a titolo principale, la cui attività è dimostrata attraverso idonea certificazione.

Fino a quando la Regione Lazio, ai sensi della L.R. 38/99 non avrà definito l'esatta applicazione delle norme relative alle zone agricole, l'unità aziendale minima è determinata in mq. 15.000.

È fatto divieto di asservimento di superfici non di proprietà, mentre è possibile l'asservimento di porzioni di proprietà non finite ubicate nella medesima sottozona agricola, in tale fattispecie l'unità aziendale minima utilizzata per calcolo delle cubature ammissibili viene elevata a mq. 50.000.

Nelle zone agricole il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto in conformità alle destinazione ed agli indici delle specifiche sottozone E1, E2. Ogni edificazione deve essere realizzata in armonia con i tipi ed i materiali tipici del luogo (pietra faccia a vista, laterizi, legno ecc.), inoltre il relativo progetto dovrà essere corredato dai seguenti documenti integrativi:

- la segnalazione dei punti di vista da cui l'immobile progettato risulterà percepibile, lungo le strade pubbliche e le aree confinanti, con contestuale lettura degli elementi più caratteristici del paesaggio agrario e di quello naturale, propri dei vari coni ottici;
- individuazione e conseguente progettazione degli elementi di schermatura (quali: filari, siepi, macchie, alberature isolate, ecc.) che consentono un più armonico rapporto con il paesaggio circostante.

## ZONA E1

La zona E1 è quella prevalentemente destinata all'esercizio dell'attività agricola e di allevamento. In questa zona è consentita la realizzazione di:

- 1- Case d'abitazione e accessori all'abitazione (cantina, garage).
- 2- Costruzioni a diretto servizio dell'agricoltura, quali stalle, silos, rimesse per macchine agricole, ricoveri per animali, tettoie per la stabulazione aperta, ecc.
- 3- Serre secondo la disciplina stabilita dalla L.R. 12.08.1996 n. 34 e successive modificazioni ed integrazioni.
- 4- Recupero degli edifici esistenti.
- 5- Costruzioni per allevamenti industriali di animali da cortile, nel rispetto assoluto delle norme antinquinamento, rispetto ambientale ed igienico – sanitarie.
- 6- La realizzazione di campeggi, in funzione della dimostrata necessità turistico - ricettiva e previa deliberazione di C.C.
- 7- Lo spostamento di volumi e superfici coperte esistenti all'interno dell'area di proprietà in funzione del miglioramento dell'attività dell'azienda.

Per quanto ai punti 1-2-3-4-5-7 il P.R.G. si attua attraverso l'intervento edilizio diretto con i seguenti indici e in riferimento ai seguenti parametri:

- Sm = mq. 15.000 attraverso l'utilizzazione di aree finitime appartenenti alla stessa zona omogenea (E1) e di proprietà dell'imprenditore agricolo richiedente
- If = 0,03 mc/mq per la destinazione d'uso ad abitazione  
0,02 mc/mq per la destinazione d'uso di cui al punto 2,3 e 5, per la comprovata necessità dell'azienda.  
0,01 mc/mq per la destinazione di cui al punto 5 fino al massimo di 500 mq
- Dc = ml 5.00
- Df = ml 10.00 dai fabbricati, ml 25.00 in caso di fabbricati adibiti a ricovero di animali.
- H = ml 6.00 (per uso non residenziale)
- H = max. due piani fuori terra ml 7.00 (per uso abitativo)

È ammessa la costruzione di monocali per rimessa attrezzi di altezza non superiore a ml. 2.50 alla gronda e inclinazione delle falde pari al 35%, di superficie netta pari a mq 20, purché realizzati con materiali idonei (legno, pietra faccia vista, ecc.) e si disponga di un lotto della superficie minima di mq 2000. Nella zona agricola è ammessa l'attività di agriturismo nrl rispetto degli indici urbanistici stabiliti per le rispettive sottozone. Nella realizzazione di stalle per ricovero animali l'indice relativo alla realizzazione di portici, stabilito al punto 14 dell'articolo 12 delle presenti N.T.A., è elevato ad 1/3 della superficie coperta dell'edificio afferente.

COMUNE DI ACCUMOLI (RI)  
VARIANTE PUNTUALE AL P.R.G. VIGENTE

Area sita in loc. "Madonna delle Coste"  
Foglio n. 37 p.lle n. 45 e 129 - Foglio n. 38 p.la n. 6

**DESTINAZIONE URBANISTICA in VARIANTE PUNTUALE**  
adottata con D.C.C. n. 34 del 02/11/2018



**LEGENDA**



ZONA F - Art. 25 delle N.T.A.

SOTTOZONA F5: STRUTTURE DI INTERESSE PUBBLICO E RICETTIVO



Limite perimetro ubicazione sedime edificio polifunzionale



Area parcheggi



ZONA E - AREA AGRICOLA

SOTTOZONA E1

Art. 22 delle N.T.A.

## **estratto NTA art. 25 (zonizzazione PRG attuale)**

### **Art. 25 Zone F**

Sono le parti di territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, sia a livello comunale che sovracomunale, la cui realizzazione può essere attuata anche da privati a mezzo di convenzione con il Comune. Sono destinate alle urbanizzazione secondarie, zone di verde pubblico, aree per attrezzature e servizi di interesse comune, alla viabilità di servizio, zone di parcheggio, piazze, ecc.".

---

#### **nuova sottozona:**

### **Zona F5: strutture di interesse pubblico e ricettivo**

La zona F5 è destinata alla realizzazione di un edificio polifunzionale di interesse per la collettività e a carattere ricettivo, con relative infrastrutture connesse e pertinenti quali strade di accesso, parcheggi coperti e scoperti, impianti tecnologici e volumi tecnici, ecc..

Nella zona F5 l'attuazione avviene attraverso l'intervento diretto con i seguenti indici ed in riferimento ai seguenti parametri:

Superficie dell'area F5 (lotto d'intervento)	3.650 mq
Indice di fabbricabilità (if):	0,55 mc/mq
Distanza minima dalla strada comunale:	5,00 m
Distanza dai confini (D):	5,00 m
Altezza massima in gronda (H):	9,00 m
Inclinazione massima delle falde:	35%
Superficie permeabile:	> 50% S.T.
Parcheggi:	> 10% del volume edificato

#### **Allegati:**

- schede grafiche variante puntuale: stato di fatto e variante.

# COMUNE DI ACCUMOLI (RI)

PLANIMETRIA P.R.G. VIGENTE - SCALA 1:2000

Approvato con D.G.R. n. 889 del 16-11-2007

Foglio n. 37 p.lle 45 e 129 - Foglio n. 38 p.lla 6



## LEGENDA



ZONA E - AREA AGRICOLA  
SOTTOZONA E1  
Art. 22 delle N.T.A.

**COMUNE DI ACCUMOLI (RI)**  
**VARIANTE PUNTUALE AL P.R.G.**  
**PLANIMETRIA P.R.G. VARIANTE - SCALA 1:2000**  
**Adottata con D.C.C. n. 34 del 02-11-2018**  
**Foglio n. 37 p.lle 45 e 129 - Foglio n. 38 p.lla 6**



**LEGENDA**



**ZONA F - Art. 25 delle N.T.A.**

**SOTTOZONA F5: STRUTTURE DI INTERESSE PUBBLICO E RICETTIVO**



**Limite perimetro ubicazione sedime edificio polifunzionale**



**Area parcheggi**



**ZONA E - AREA AGRICOLA**

**SOTTOZONA E1**

**Art. 22 delle N.T.A.**