



COMUNE DI AMELIA

DGR 336 / 1998

DELIBERAZIONE CONSILIARE

Originale

N. 18

Del 13.03.1995

OGGETTO: Variante di adeguamento e precisazioni del P.R.G.
Adozione.

Successivamente

In seduta pubblica
Viene illustrata la seguente deliberazione:

La strumentazione urbanistica del Comune di Amelia annovera, tra gli atti cronologicamente più recenti, l'approvazione di una Variante generale (D.P.G.R. n. 413 del 4.6.93) che nella sua stesura definitiva ha assunto i connotati di una radicale rivisitazione delle linee programmatiche definite con il primo strumento urbanistico generale dell'anno 1974.

Pur in considerazione di quanto sopra, alcune problematiche sono rimaste irrisolte o non perfezionate rispetto, in particolare, ad alcune esigenze e valenze settoriali o aspettative espresse dalla collettività.

Questa proposta di adeguamento e precisazione si pone quindi in un'ottica di puntualizzazione e di maggiore definizione della pianificazione territoriale.

Le parti di territorio interessate riguardano, prevalentemente, alcune frazioni del Comune (Macchie, Porchiano) in merito alla problematica residenziale, le esistenti zone industriali/artigianali, le zone agricole, alcuni servizi (viabilità e parcheggi) le zone produttive turistiche. Le proposte di variante che seguono tengono conto delle direttive emanate dalla Regione Umbria con delibera di G.R. n. 2915 del 28.4.94.

OPERAZIONI DI MACCHIE E PORCHIANO

La problematica, per questi due insediamenti, è analoga trattandosi della previsione di limitate zone C di espansione, originariamente previste nell'adozione della variante generale e successivamente stralciate dalla Regione Umbria nella fase procedurale di approvazione dello strumento.

La prima (Macchie) non si ritenne sufficientemente motivata sia dal punto di vista dimensionale, sia da quello della localizzazione.

La seconda (Porchiano) andava ad insistere su un'area coperta, in gran parte, da bosco.

La presente proposta prevede il recupero di tali previsioni con modalità normative e tipologiche che giustifichino l'intervento stesso in rapporto alle eccezioni ed ai rilievi a suo tempo sollevati dalla Regione ed in considerazione della reale saturazione delle potenzialità di espansione.

Per entrambi i casi, si è provveduto ad approfondire lo studio urbanistico fino ad un livello prossimo alla strumentazione attuativa delle aree interessate.

Contemporaneamente si è provveduto ad un'analisi e ad una definizione normativa riguardante i rispettivi centri storici al fine di riportare la previsione di incremento edilizio con la potenzialità di recupero e ridefinizione dei centri storici medesimi.

Nello specifico, rispetto a quest'ultimo punto, si prevede un quadro normativo che agevoli gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia attraverso la possibilità di attivare piani di recupero, previa preliminare individuazione di comparti e di unità minime d'intervento, in conformità alla vigente legisla-



COMUNE DI AMELIA

elazione in materia.

Tale soluzione, permette, in buona sostanza, l'attivazione di interventi che vadano oltre la normale manutenzione straordinaria (vedi norme tecniche di attuazione).

2) MACCHIE.

L'area "C" di Macchie è quella relativa alla zona delimitata da Via Scalilli, strada di Cocchetta, strada comunale per Macchie vecchia.

La stessa è caratterizzata dalla presenza di edilizia semiestensiva di espansione recente e lo studio in questione si è sviluppato con una progettazione urbanistica su tutta l'area contemplando sia la ricucitura dell'esistente, sia la nuova espansione, sia l'organizzazione degli spazi aperti.

Per quanto riguarda la nuova previsione edilizia, la stessa si è basata non sulla tradizionale "lottizzazione", bensì su di uno schema di aggregazione compatta al fine di ottenere comparti unitari progettati nel loro rapporto con gli spazi di relazione; la volumetria massima edificabile risulta dall'applicazione di un indice fondiario di 1,5 mc/mq e per le relative norme tecniche di attuazione si rimanda ai parametri fissati dal vigente P.R.G. per le zone "C".

3) PORCHIANO

Tutto quanto sopra esposto, vale anche per la frazione di Porchiano, con la precisazione che l'area "C" interessata risulta notevolmente ridimensionata rispetto alla previsione originaria che andava ad investire, come già evidenziato, la zona boschiva. Nell'attuale ipotesi, invece, si propone l'uso di alcuni spazi liberi da piantumazione e adiacenti a lotti già edificati, ove insistono alloggi di edilizia residenziale pubblica.

In questi spazi sono stati progettati, con gli stessi criteri usati per la frazione di Macchie, dei blocchi articolati sulla naturale orografia del terreno per una potenzialità di 13-15 alloggi, ivi compresi n. 8 alloggi di edilizia sovvenzionata da realizzare nello stesso comparto.

Tra l'edificato esistente e quello previsto con la presente si otterrà un comparto sufficientemente compatto anche se le precedenti logiche di zonizzazione non permettono un unitario risultato tipologico e compositivo.

4) ZONE C.A.I. (commerciali, artigianali, industriali).

Nell'ambito del vigente P.R.G. le zone D produttive sono, localizzate in località Fornole (zona industriale di Stibi, zona artigianale "Le Fornaci"), in Amelia (zona artigianale Cecanibbio distinta in Amelia 1 e Amelia 2), in località Porchiano (zona artigianale).

Le necessità del mercato produttivo, negli ultimi anni, tendono al soddisfacimento di una richiesta mista (commerciale, artigianale-commerciale, artigianato di servizio).

In questo senso la proposta nella presente variante è quella di determinare le condizioni per la promiscuità delle destinazioni all'interno delle citate zone, sia per non investire nuovi territori, sia per adeguarsi alla costante e notevole flessione delle aree prettamente industriali.

Pertanto la proposta di modifica si riferisce alle sole zone di Stibi e Fornaci lasciando inalterate le altre citate e in sostanza come segue:

Zona industriale di Stibi: destinazioni possibili:

- industriale nella misura massima del 30% del volume potenziale dell'intera zona derivante dall'applicazione dei vigenti param-



COMUNE DI AMELIA

tri urbanistici;

- artigianale nella misura massima del 30% del volume potenziale come al punto precedente;

- commerciale nella misura massima del 40% del volume potenziale come ai punti precedenti;

si specifica che tale destinazione si intende relativa al solo commercio all'ingrosso e a quello connesso all'attività artigianale qualora quest'ultima risultasse subordinata o secondaria rispetto alla commerciale prevalente.

Zona artigianale "Le Fornaci"

In questa zona completamente da avviare e da urbanizzare si prevedono le seguenti destinazioni:

- artigianale nella misura del 50% del volume potenziale dell'intera zona derivante dall'applicazione dei vigenti parametri urbanistici;

- commerciale nella misura del 50% del volume come al punto precedente e con le modalità e caratteristiche descritte per Stibi.

Si precisa che restano ferme le dimensioni e i limiti delle aree interessate come fissate dal vigente P.R.G.

5) ZONA EXTRAURBANE ED AGRICOLE

In queste aree si registra una pericolosa frammentazione del territorio favorito di fatto, dalla possibilità per chicchessia di realizzare manufatti di qualsivoglia natura e non subordinando l'edificazione stessa al titolo prevalente di imprenditore agricolo a titolo principale o coltivatore diretto o azienda agricola quali unici soggetti abilitati all'attivazione degli interventi edilizi.

Si rileva l'esigenza di una duplice soluzione a correzione dell'esistente.

1. Puntualizzare e specificare ulteriormente il criterio di subordinare gli interventi al solo imprenditore agricolo o all'azienda agricola dimostrata come tale al fine di evitare una proliferazione di annessi/non annessi o case coloniche/villini con un'eccessiva parcellizzazione dei terreni ed una forte alterazione di pregevoli aspetti paesaggistico/ambientali.

2. Favorire altresì il massimo recupero possibile dei fabbricati esistenti sia a fini residenziali sia a fini turistico-ricettivi nell'ambito delle legge regionali n. 8/94 e n. 33/94; oltre ciò si ammette la possibilità di recupero e trasformazione di immobili esistenti ancorchè non residenziali con un tetto massimo di mc. 800 per ogni intervento.

Inoltre la proposta si articola nel modo seguente:

le zone classificate E2 (boschivo) ed E4 (art. 6 P.U.T.) restano invariate.

Nella zona E1 si introduce un lotto minimo di mq. 50000 e un volume massimo di mc. 75 per annessi legati alla cura del fondo. tale norma si applica ai soggetti che non risultino prevalentemente imprenditori agricoli o coltivatori diretti o aziende agricole ma che comunque operano una qualsivoglia forma di coltivazione del fondo.

Non sottostanno ai limiti sopradetti gli imprenditori a titolo principale, i coltivatori diretti, le aziende agricole.

Questi ultimi soggetti sono gli unici aventi titolo ad edificare nella zona E3.

Si stabilisce inoltre che sia nella zona E1 che nella zona E3 per interventi complessivamente superiori ai mc. 1500 necessita la presentazione di un piano aziendale o di finalità da sottoporre all'autorizzazione della G.M. e all'eventuale stipula di convenzione che fissi modalità, vincoli e impegni tesi al mantenimento



COMUNE DI AMELIA

delle peculiari caratteristiche agricole delle zone interessate. Si introduce inoltre un ulteriore elemento di limitazione per le recinzioni dei fondi, apparentemente superficiale, ma rivelatosi in sostanza necessario al fine di evitare inaccessibilità o accesso difficoltoso in zone vocate alle passeggiate ed allo svago a contatto con la natura.

Si propone pertanto una dimensione massima di mq. 5000 di superficie da recingere subordinatamente alla presenza di fabbricati. In caso di assenza di fabbricati o per esigenze zootecniche e silvicole maggiori estensioni saranno autorizzate se giustificate dall'attività e previo impegno alla rimozione al cessare dell'attività stessa.

6) SERVIZI

Necessita in questo settore essenzialmente qualche modesta modifica alle aree di parcheggio ed alla viabilità.

La Regione dell'Umbria ha adottato un progetto generale di salvaguardia e valorizzazione delle mura storiche della città.

In questo progetto, oltre agli interventi di consolidamento e restauro delle mura stesse e di regimazione delle acque bianche e nere, si prevede una radicale trasformazione degli spazi limitrofi alle mura stesse finalizzata ad una migliore percezione delle stesse.

In questo senso in luogo dell'attuale Pineta di via Nocicchia si prevede l'abbattimento della stessa e la piantumazione di un prato a vaso con la conseguente e logica eliminazione dello spazio parcheggio.

A mt. 100 circa esiste un'area libera da piantumazioni e da edifici che si ritiene contigua per la localizzazione di nuovo spazio di parcheggio e che rientra nella logica più generale della ristrutturazione urbanistica di Piazza XXI Settembre e zone adiacenti.

Analoga problematica, anche se di minore rilevanza urbanistica, investe la zona detta S. Lorenzo est lungo la S.S. 205 Amerina ove sono in atto interventi di edificazione conseguenti ai piani di lottizzazione di iniziativa privata e di edilizia economico e popolare.

Si prevede quindi, a margine della via di penetrazione detta del Fondo, un ulteriore spazio di parcheggio pubblico integrativo di quelli afferenti agli standard minimi previsti originariamente nei piani attuativi sopra menzionati.

Inoltre, in quanto alla viabilità ed in rapporto al decongestionamento della cerniera costituita da piazza XXI Settembre, si propone l'individuazione di modesto tracciato stradale che colleghi via del Mattatoio all'altezza delle scuole elementari "Iole Orsini" con la S.S. 205 Amerina in direzione Orvieto ove già esiste un innesto funzionale alla realizzazione di quanto sopra.

Da ultimo necessita una correzione grafica tesa a ripristinare una viabilità esistente nella frazione di Foce, limitrofa all'area del monastero di S. Maria delle Grazie e che nell'ultima variante al P.R.G. è stata erroneamente ricompresa all'interno di una zona di rispetto.

7) ZONE PRODUTTIVE TURISTICHE

Nell'ambito della programmazione del settore turistico, oltre alle possibilità offerte dalle strutture esistenti necessita creare ulteriori opportunità dal punto di vista della ricettività alberghiera.

Gli attuali impianti in n. 4, assicurano una disponibilità complessiva di n. 130 posti letto. Già nella relazione generale di accompagnamento alla variante generale del 1993 si evidenziava la



COMUNE DI AMELIA

notevole insufficienza di tale ricettività.

Dopo anni di forti ristrettezze economiche e di conseguenti bilanci bloccati nella parte relativa agli investimenti, nel corso dell'anno 1994 e nei primi mesi del 1995, l'Amministrazione Comunale ha concretamente avviato gli interventi programmati da tempo, finalizzati alla valorizzazione dei beni storico-architettonici e delle attività economiche.

La completa urbanizzazione della zona artigianale, l'imminente completamento dei lavori in corso per la realizzazione del museo archeologico, la realizzazione di mobilità alternativa, le nuove pavimentazioni nel centro storico del Capoluogo, la ristrutturazione per la visitabilità delle Cisterne Romane sempre all'interno del centro storico sono ormai una realtà.

Questa situazione permette o permetterà un salto in avanti sulla strada dello sviluppo economico per l'intero comprensorio.

Non va sottovalutata né sottovalutata la presenza nel territorio comunale del principale centro nazionale della "Comunità Incontro" che attiva, ancorché periodicamente, un ingente flusso di persone.

Tutto quanto sopra detto induce, al momento in cui ci si dispone ad affrontare una seppur minima pianificazione territoriale, a correggere il tiro nel settore considerato.

In considerazione del quadro normativo regionale in materia, si propone l'individuazione di n. 3 aree da classificare "Diproduttivo-turistico".

Queste ultime si basano sul presupposto della preesistenza di fabbricati che ad oggi assolvono già, seppur parzialmente, una funzione turistica.

In località "Angeletti" è presente un complesso parzialmente ristrutturato a fini agrituristici; la presenza di altri fabbricati di buona valenza architettonica permetterebbe un potenziamento dell'attività ricettiva;

in località "Totano", a margine della zona già individuata con classificazione F10 preesiste un notevole contenitore all'interno di una azienda che opera già nel settore agrituristico;

nella zona delle "Colonne" di Amelia esiste già un piccolo complesso ricettivo caratterizzato da una struttura di ristorazione e da strutture sportive (piscine) entrambe in fase di ristrutturazione; la sinergia tra queste funzioni e la loro integrazione con una ricettività alberghiera permetterebbe l'attivazione di un'ulteriore opportunità produttiva.

Dal punto di vista edilizio si intende favorire il recupero dei volumi esistenti con le necessarie integrazioni al fine di garantire una potenzialità di circa 40 camere ogni intervento.

L'attuazione dovrà avvenire mediante l'approvazione di un piano di recupero preventivamente al rilascio delle singole concessioni.

Le norme modificate rispetto al D.P.G.R. n. 413 del 4.6.93 risultano pertanto le seguenti:

ZONE "C"

L'art. 35 delle N.T.A. del P.R.G. vigente è integrato dal seguente punto relativamente alle frazioni di Forchiano e Macchie: gli strumenti attuativi dovranno rispettare gli studi planometrici denominati allegato "A" e allegato "B" alla variante adottata con delibera di C.C. e approvata con D.P.G.R. n. del



COMUNE DI AMELIA

ZONE "D"

Zona "D1/A": artigiane, commerciali.

Tale zona è costituita dall'area individuata in località "Fornaci" di Fornole. In essa potranno insediarsi attività artigiane, attività di commercio all'ingrosso, o commercio connesso all'attività artigianale.

Le suddette attività dovranno rapportarsi al volume potenziale massimo delle singole zone omogenee secondo le seguenti percentuali:

- attività artigianali: 50% del volume dell'intera zona;
- attività commerciali: 50% del volume dell'intera zona;

L'edificazione sarà subordinata alla redazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

A servizio di ogni singola attività produttiva è ammessa, in edifici distinti o anche nello stesso fabbricato, la coesistenza di una abitazione e di locali per pronto soccorso, uffici tecnici ed amministrativi, nelle dimensioni indispensabili ad una corretta gestione aziendale.

Per regolamentare e gestire meglio gli insediamenti di cui sopra, l'Amministrazione Comunale provvederà a compilare un apposito regolamento che possa meglio precisare, definire, i limiti da seguire nella urbanizzazione dell'area.

La concessione edilizia potrà essere rilasciata solo a soggetti regolarmente iscritti sia all'albo delle imprese che alla camera di Commercio.

In queste zone l'edificazione è regolata dai seguenti indici:

- indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 3,00 mc/mq
- altezza massima = 7,5 m
- distanza dai fabbricati in rapporto all'altezza (h) = 1h m
- distanza minima dai fabbricati (Df) = 10 m
- distanza dai confini in rapporto all'altezza (h) = 0,5h m
- distanza minima dai confini (Dc) = 5 m
- volume massimo consentito per la realizzazione di alloggi per il custode o il titolare dell'impresa = 500 m
- superficie massima coperta (Sc) in rapporto al lotto edificabile = 0,70 mq/mq
- aree per parcheggi, strade, spazi di uso pubblico in rapporto alla superficie fondiaria (Sf) = 0,15 mq/mq

Per ogni 1000 mq. di lotto edificabile dovranno essere piantumate almeno 30 alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a mt. 1,5 provvisti di regolare garanzia di attecchimento.

Zona "D2/A: impianti industriali, commerciali, artigianali.

In questa zona sono ammesse le seguenti destinazioni: industriale, artigianale, commerciale connesso all'artigianale, commerciale all'ingrosso.

Le suddette attività dovranno comunque rispettare le seguenti ripartizioni percentuali massime in rapporto al potenziale volume complessivo derivante dall'applicazione dei parametri ammessi:

- industriale: 30% del volume potenziale massimo;
- artigianale: 30% del volume potenziale massimo;
- commerciale: 40% del volume potenziale massimo.

In queste zone il P.R.G. si attua tramite strumento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata applicando i seguenti indici:

- indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 3,5 mc/mq



COMUNE DI AMELIA

- altezza massima	= 10,5 m
- distanza dai fabbricati in rapporto all'altezza (h)	= 2h m
- distanza minima dai fabbricati (Df)	= 15 m
- distanza dai confini in rapporto all'altezza (h)	= 0,5h m
- distanza minima dai confini (Dc)	= 7,5 m
- volume massimo consentito per la realizzazione di alloggi per il custode o il titolare dell'impresa	= 500 m
- superficie massima coperta (Sc) in rapporto al lotto edificabile	= 0,75 mq/mq
- aree per parcheggi, strade, spazi di uso pubblico in rapporto alla superficie fondiaria (Sf)	= 0,15 mq/mq

Per ogni 1000 mq. di lotto edificabile dovranno essere piantumate almeno 40 piantine di alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a mt. 2,5.

E' consentita inoltre l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti, uffici ed esposizioni connesse con le produzioni, nonché l'edificazione di un'abitazione per il titolare o il custode, aventi un volume massimo di 500 mc.

In tali zone sono vietati gli insediamenti di industrie nocive di qualsiasi genere o natura.

Non sono consentiti in ogni caso immissioni dirette di fognatura o canali a cielo aperto senza preventiva depurazione secondo le disposizioni che di volta in volta saranno impartite dagli organi competenti preposti al controllo.

Zona D3: Attività produttive, turistico-ricettive.

In questa zona è consentito il consolidamento, la ristrutturazione e l'ampliamento di fabbricati esistenti da destinare a ricettività alberghiera prevalente.

Sono altresì consentite destinazioni connesse alla suddetta attività principali quali: ristorazione, svago, sport, congressuale.

L'intervento urbanistico diretto è subordinato alla preventiva approvazione di piano di recupero o piano particolareggiato ai sensi e nei modi previsti dalla vigente normativa in materia.

I suddetti strumenti attuativi dovranno prioritariamente promuovere il recupero dei volumi esistenti.

E' fissato un indice di fabbricabilità fondiaria di 0,5 mc/mq e un'altezza massima di mt. 7,50 per nuove edificazioni non superiore di volumi preesistenti:

- distacco dai confini di proprietà: 5 mt.
- distacco dalle strade in relazione al nuovo codice della strada.

ZONE "E"

PREMESSA GENERALE

Le zone agricole e le relative sottozone sono quelle classificate e individuate dal vigente PRG, la cui variante è stata approvata con D.P.G.R. n. 413 del 4.6.93.

In tutte le sottozone citate gli interventi ammissibili debbono rispettare i seguenti requisiti:

- coperture inclinate ad una o più falde o a padiglione;
- manti di copertura con coppi e tegole di recupero o nuovi del tipo invecchiato;



COMUNE DI AMELIA

- paramenti esterni in pietrame tradizionale o mattoni o intonaco intagliato con materiali non plastici sulla base di preventive campionature da sottoporre al Comune;
 - serramenti esterni del tipo in legno mordentato scuro o verniciato, sono ammessi serramenti metallici anche di alluminio anodizzato purché preventivamente elettrocolorato e solo per il serramento-finestra o porta-finestra (persiane o sportelloni solo in legno);
 - la soluzione con materiali detti al precedente punto è ammissibile anche per la tamponatura di vani scale, bow-windows, o corpi di fabbrica particolarmente caratterizzati dal punto di vista architettonico (torrini, lucernai, attacchi fra più corpi di fabbrica);
 - dal punto di vista dell'inserimento dei nuovi volumi sul fondo interessato, lo stesso dovrà essere particolarmente valutato in rapporto al contesto circostante e, più nello specifico, dovrà ubicarsi in prossimità di esistenti viabilità di servizio e/o di fabbrica o nuclei preesistenti; dovranno essere attentamente studiati e documentati i coni visivi di percezione dei nuovi volumi nel senso di rapportarli agli elementi fisici naturali (pendenze del terreno, alberature, schermature naturali);
 - tutte le sistemazioni esterne (movimenti di terreno, alberature, pavimentazioni, recinzioni, pergole, ecc.) dovranno uniformarsi a quelle tipiche del contesto agricolo tradizionale ed essere opportunamente dettagliate in appositi elaborati grafici progettuali;
 - per ogni albero che si rendesse necessario abbattere è fatto obbligo del reimpianto di n. 5 essenze analoghe di tipo autoctono;
 - possono anche essere consentiti riaccorpamenti di volumi o traslazioni ove ricorrano le possibilità di demolizione;
 - sono ammessi recuperi di fabbricati esistenti, ancorché non residenziali, se ricompresi nell'ambito delle norme sull'agriturismo e del turismo agricolo ricettivo nell'ambito e nei modi di cui alle LL.RR. n. 39/87, n. 8/94, n. 33/94;
 - il recupero dei suddetti fabbricati e dei relativi volumi esistenti, ad esclusione dei limiti e delle modalità di utilizzo di quelli in cui è ammesso l'intervento ai sensi delle sopraccitate LL.RR. n. 39/87, n. 8/94, n. 33/94, è possibile fino ad una volumetria massima di mc. 800 per ogni edificio;
 - il rilascio delle concessioni edilizie nel caso di interventi che utilizzino l'indice fondiario è subordinato, oltre che alla disciplina ordinaria anche alla presentazione di atto di vincolo, regolarmente registrato e trascritto, del terreno utilizzato;
 - solo per documentate esigenze igienico-sanitarie, è ammissibile un incremento volumetrico "una-tantum" del 5% sulla cubatura esistente, in quei casi in cui non è possibile l'utilizzo di altri parametri;
 - è consentito, per gli ampliamenti, l'utilizzo dei criteri contenuti dalla L.R. 53/74 con i modi e le finalità contemplati dalla L.R. medesima;
 - le recinzioni, nelle forme ammissibili, dovranno interessare una superficie fondiaria massima di mq. 5000 ove si riscontri contestualmente la presenza di fabbricati; non sussistendo quest'ultima condizione sono possibili interventi solo per esigenze zootecniche, silvicole o altre;
- in quest'ultimo caso le autorizzazioni sono subordinate a deliberazione di G.M. e alla produzione di atto d'impegno da parte del soggetto richiedente finalizzato alla rimozione delle strutture al decadere delle motivazioni giustificative dell'installazione. Non sono consentiti in alcun caso asservimenti di terreni altrui.



COMUNE DI AMELIA

Oltre a quanto previsto e regolato dall'articolato della presente premessa generale le zone, oggetto di modifica rispetto al D.P.G.R. n. 413 del 4.6.93 vengono così ridefinite:

ZONA E1: (Nuovo articolo 40)

A1) È ammessa l'edificazione ai soggetti aventi titolo di imprenditore agricolo, coltivatore diretto o azienda agricola con l'applicazione dei seguenti parametri:

- indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 0,03 mc/mq
di cui un massimo di 0,01 mc/mq per la residenza
- altezza massima = 7,5 m
- distanza dai fabbricati in rapporto all'altezza (h) = 2h m
- distanza minima dai fabbricati (Df) = 10 m
- distanza dai confini in rapporto all'altezza (h) = 0,5h m
- distanza minima dai confini (Dc) = 5 m
- distacco dalle strade in rapporto al nuovo codice della strada;

A2) Restano invariati i parametri e le modalità di cui ai punti e), f), g), dell'art. 40 della vigente normativa.

B) È altresì ammessa l'edificazione a soggetti diversi da quelli descritti al punto A) purché sia garantita la salvaguardia e l'uso congruo dei terreni interessati.

B1) Per questo caso si applicano i seguenti parametri:

- lotto minimo di proprietà per l'attivazione dell'intervento: mq. 50.000;
- indice di fabbricabilità fondiario per volumi residenziali: 0,01 mc/mq
- altezza massima = 7,5 m
- distanza dai fabbricati in rapporto all'altezza (h) = 2h m
- distacco minimo dai confini (Dc) = 5 m
- distacco dalle strade in rapporto al nuovo codice della strada;

B2) Per gli annessi agricoli si stabilisce la seguente ripartizione:

- per terreno in proprietà fino a mq. 5.000 = volume massimo edificabile mc. 30;
- per terreno in proprietà da mq. 5.001 a mq. 20.000 = volume massimo edificabile mc. 50;
- per terreno in proprietà oltre mq. 20.000 = volume massimo edificabile mc. 75;
- nei casi sopradetti l'altezza massima è fissata in mt. 4,50;
- distanze come al punto B1;
- per i soggetti abilitati di cui al punto A9 e al punto B) si applicano inoltre le seguenti modalità:
 - I volumi da adibire a pertinenza dell'abitazione (soffitte, cantine, garages) dovrà essere ricompreso nel computo volumetrico della parte residenziale;
 - Per gli interventi che complessivamente (residenza e annessi) superassero i mc. 1.500, il rilascio della relativa concessione è subordinato alla preventiva autorizzazione della G.M. di un piano aziendale e di finalità che regoli, tramite convenzione o atto d'obbligo, tempi, modi e vincoli dell'intervento medesimo.



COMUNE DI AMELIA

ZONA E3: L'art. 42 del vigente P.R.G. è così modificato:
In questa zona gli interventi sono consentiti solo all'imprenditore agricolo, al coltivatore diretto e all'azienda agricola che operi nel settore.

Per gli interventi si applicano i parametri di cui al punto A1 del nuovo articolo 40 ad eccezione dell'indice di fabbricabilità fondiaria per la residenza che è fissato in 0,007 mc/mq.;

Gli interventi edificatori esclusivamente a carattere produttivo (conservazione e trasformazione prodotti agricoli, allevamenti) sono soggetti alle stesse disposizioni contenute nei punti e), f), g), dell'art. 40.

Anche in questo caso gli interventi che complessivamente (residenza e annessi) superino i mc. 1.500, il rilascio della relativa concessione è subordinato alla preventiva autorizzazione della G.M. di un piano aziendale che regoli, tramite convenzione o atto d'obbligo, tempi, modi e vincoli dell'intervento medesimo.

Tutto ciò premesso;

Visti i pareri di cui all'art. 53 della L. 8.6.90 n. 142, espressi come segue:

A) dal Responsabile del Servizio in ordine alla sola regolarità tecnica: FAVOREVOLE

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

B) dal Responsabile del Servizio di Ragioneria in ordine alla sola regolarità contabile: FAVOREVOLE

IL RAGIONIERE CAPO

C) dal Segretario Comunale, sotto il profilo della legittimità: FAVOREVOLE

IL SEGRETARIO COMUNALE

IL CONSIGLIO COMUNALE

Udita la suesposta relazione;

Visto:

- la legge 1150/42 e successive modifiche e integrazioni;
- la legge 431/85;
- la L.R. 53/74;
- la L.R. 29/84;
- la L.R. 26/89;
- la L.R. 6/91
- la delibera di G.R. n. 2915 del 28.4.94;

DELIBERA

1. Adottare la variante di adeguamento e precisazione del P.R.G. come descritta in premessa e riguardante alcune modifiche relative a zone residenziali e centri storici delle frazioni di Macchie e Porchiano, servizi di viabilità e parcheggi in Amelia capoluogo, zone agricole, zone artigianali, zone produttive turistiche.

2. Dare atto che la premessa con la parte descrittiva e le modifiche normative formano parte integrante della presente.

3. Specificare che la variante in oggetto è formata dai seguenti elaborati:



COMUNE DI AMELIA

Tav. n. 13	Amelia capoluogo	1:2000
Tav. n. 19	Forchiano	1:2000
Tav. n. 17	Macchie	1:2000
Tav. n. 15	Foce	1:2000
Tav. n. 11	Settore Nord	1:10000
Tav. n. 12	Settore Sud	1:10000

- Studio urbanistico planivolumetrico relativo a frazione di Macchie composto da n. 2 tavole: 1:500
- Studio urbanistico planivolumetrico relativo a frazione di Forchiano composto da n. 4 tavole: 1:500; 1:200
- Norme tecniche di attuazione relative ai centri storici di Macchie e Forchiano.

4. Dare atto che in merito agli studi geologici si fanno proprie le risultanze degli studi allegati alla variante generale approvata con D.P.G.R. n. 413 del 4.6.93.

cc:variante.cc