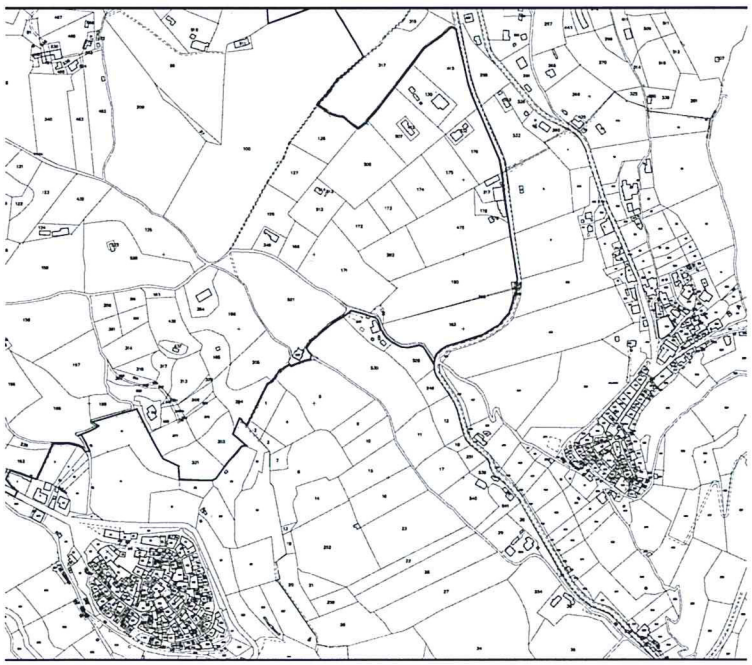
C O M U N E
D I T E R N I

DIREZIONE URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA
U.O. PROGETTAZIONE E GESTIONE URBANISTICA

03-OP-096

VARIANTE PARZIALE AL PRG
PARTE STRUTTURALE E PARTE OPERATIVA

Loc. Santa Maria in Valle - Collestatte



Adozione:		Approvazione:
Delibera di C.C. n. 370 del 16.12.2019		Delibera di C.C. n. 100 del 17.06.2020

STRALCIO NORME TECNICHE	DATA: Settembre 2019
	FILE:

DIRIGENTE
DOTT. MARCO FATTORE

PROGETTISTI
ARCH. CINZIA MATTOLI

COLLABORATORI
ARCH. STEFANO BALDIERI
M.A. ROBERTA MORICONI

OP-**Art.94** *Zone E spazio rurale*

1. Le disposizioni del presente Capo regolano le trasformazioni ammesse nelle zone denominate spazio rurale così come definito al c.1 dell'art.18 della LR n.27/2000 e sono finalizzate alla tutela ed alla salvaguardia delle caratteristiche ambientali ed al corretto uso delle suscettività produttive; sono redatte ai sensi del Capo II della LR n.11/2005 ed al Capo II ed al Capo III della L.R. n.27/2000. Lo spazio rurale comprende le seguenti zone: le zone agricole (E1) definite nelle disposizioni generali del presente articolo e nei due seguenti, le zone di particolare interesse agricolo (E2), gli immobili sparsi nel territorio costituenti beni culturali (Ean(n)), le zone denudate (E3), le zone a pascolo (E4), le zone boscate (E5), le zone umide E6, le zone di vegetazione ripariale e filari arborei (E7), le zone R di riqualificazione paesaggistica ed ambientale (R(.)) e le zone dei punti di paesaggio (individuate nella tav.B).

2. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle riferite alle zone agricole elencate nell'art.10 c.2; sono ammesse, nell'ambito di aziende vivaistiche, le attività di vendita dei prodotti di vivaio ed accessori, attraverso il recupero di edifici esistenti; è ammessa la conservazione delle strutture produttive esistenti condonate o comunque legali con un adeguamento di volumetria pari al 10% dell'esistente. Tale percentuale potrà essere aumentata sulla base di un piano aziendale che dimostri le esigenze produttive ed occupazionali attraverso la procedura della variante SUAP; in ogni caso l'Amministrazione Comunale promuove una politica di assegnazione delle aree PAIP per favorire la ricollocazione di tali attività nell'ambito delle zone produttive del PRG, al fine del ripristino del carattere agricolo della zona. E' inoltre compatibile la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative di modeste dimensioni strettamente connesse alle abitazioni o alle attività di tipo ricettivo o agrituristico e di cimiteri per animali la cui regolamentazione si rinvia ad apposito atto dell'AC ed è consentita la realizzazione di infrastrutture tecnologiche a rete o puntuali, di rilevante interesse pubblico, fatto salvo quanto previsto al c.3 dell'art.20 della LR n.27/2000.

3. Gli interventi edilizi consentiti devono essere attuati nel rispetto dell'ambiente circostante sia per quanto riguarda la flora esistente sia per quanto riguarda l'assetto planoaltimetrico del territorio pertanto le domande di permesso di costruire per nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione che comportino la realizzazione di un organismo edilizio in tutto diverso dal precedente, con l'esclusione di quelle per la realizzazione di attrezzature tecniche del fondo, oltre a quanto disposto dal Regolamento edilizio, devono contenere la documentazione di seguito descritta:

a) fotografie dello stato di fatto con evidenziazione dei punti di vista in adeguate planimetrie;

b) rilievo planoaltimetrico del terreno;

c) rilievo e catalogazione degli alberi presenti nell'area di pertinenza del fabbricato opportunamente delimitata, con evidenziazione delle essenze sia per dimensioni che per tipo;

d) relazione geologica e idrogeologica e di rischio idraulico (andamento delle falde - event. sorgenti, pozzi, ecc.) firmata da un tecnico abilitato;

e) sistemazione finale dell'area di pertinenza del fabbricato con indicati i tempi e le modalità da seguire: le nuove quote, le opere quali pavimentazioni, muri di contenimento e quant'altro possa contribuire alla impermeabilizzazione del terreno, con indicazioni dei materiali da usare; progetto di piantumazione o comunque sistemazione del verde firmata dal progettista o da un tecnico abilitato;

f) ambientazione del progetto attraverso simulazioni grafiche o fotografiche;

g) descrizione analitica della conformità del progetto ai criteri ed indirizzi contenuti nelle relative Unità di Paesaggio del Piano Strutturale (Allegato 3 delle presenti norme).

4. Per le distanze tra i fabbricati e dai confini sono da rispettare le seguenti norme:

4.1. La distanza minima dall'asse stradale delle costruzioni destinate ad abitazione non deve essere inferiore a ml. 20.00 sia nel caso di nuova costruzione che di ampliamento, salvo il disposto del DM 01.04.1968 n.1404, e del DPR 26.04.1993 n.147 allorché verranno classificate le strade, tenuto conto anche di quanto prescritto all'art.29 delle presenti norme.

4.2. La distanza tra edifici destinati ad abitazione non deve essere inferiore a ml. 20.00 e dai confini a ml.10.00, con l'esclusione di quelli ricadenti in zone sottoposte a tutela ai sensi del DLgs n.42/2004 per i quali la distanza tra edifici non deve essere inferiore a ml.50.00 e salvo il disposto dei successivi commi 4.3 e 4.4.

4.3. Nel caso di fabbricati oggetto di condono edilizio o di cambiamento di destinazione d'uso ai sensi dell'art.35 della LR n.11/2005 si prende atto della distanza dai confini esistente che non deve essere diminuita in caso di ristrutturazioni e/o ampliamenti; eventuali nuovi edifici da costruirsi nelle aree confinanti con quelli sopra detti, potranno essere realizzati rispettando esclusivamente la distanza dai confini di ml.10.

4.4. Fermo restando il rispetto della distanza minima di 10 ml. tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti, il distacco dei fabbricati dai confini può essere ridotto se è intercorso un accordo fra proprietari confinanti; in tal caso il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla presentazione, da parte dell'interessato, di una convenzione, regolarmente trascritta, mediante la quale il proprietario dell'area confinante concede l'assenso per la costruzione a distanza inferiore da quella stabilita al precedente comma 4.2 e dà atto della conoscenza del presente articolo e degli obblighi da esso derivanti.
5. Per quanto riguarda la distanza dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie, deve essere osservato quanto prescritto dagli artt. 30 e 34 delle presenti norme.
6. La distanza minima consentita degli annessi agricoli dai confini è di ml. 5.00 e dai fabbricati di abitazione è di ml. 10.00 salvo che per le stalle, per le quali la distanza minima da detti fabbricati è di ml. 20.00, e per le concimaie per le quali si applica quanto previsto dal R.E. Per la distanza dalle strade si applica quanto stabilito al precedente comma 4.1 per le case di abitazione; per le concimaie è comunque fatto salvo quanto previsto dal R.E. in merito all'osservanza delle distanze minime. Non è prescritta alcuna distanza minima tra annessi.
7. Per le distanze dai corsi d'acqua e dalle ferrovie degli annessi agricoli, si rinvia a quanto prescritto nel c.5.
8. Sono consentite costruzioni a confine qualora siano oggetto di richiesta congiunta di concessione edilizia da parte dei proprietari confinanti.
9. Per gli interventi edificatori nelle zone di rispetto delle strade e delle ferrovie si applicano le norme di cui agli artt.29 e 30 delle presenti norme.
10. Negli interventi sul patrimonio edilizio, con particolare riferimento agli edifici rurali residenziali e non, collocati in zona agricola, è opportuno prevedere il mantenimento o la creazione di apposite aperture di cm.20x30 per areare i sottotetti e consentire l'accesso ai solai o ad apposite nicchie da realizzare, utilizzabili come siti di nidificazione per alcune specie di avifauna (es. rapaci notturni).
11. In riferimento ai contenuti del c.2 del presente articolo sono state individuate le seguenti schede riferite a strutture ed attività produttive:
11.1. SCHEDA EF(1)
La zona sulla strada di Maratta Bassa al Km 4,3, denominata EF(1), è soggetta alle seguenti prescrizioni:
1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA
Intervento di riqualificazione tipologica e funzionale, recupero e nuova edificazione.
2) PROCESSO DI ATTUAZIONE
Intervento edilizio diretto
3) TIPI EDILIZI AMMESSI
Edifici ad uso prevalentemente commerciale-uffici.
4) DESTINAZIONI D'USO
Commercio di cui ai nn.24), 25) e 26), come di seguito individuato, nel rispetto delle quantità previste nel piano del commercio, esclusivamente di prodotti vivaistici, per il giardinaggio e per l'agricoltura, arredamenti ed oggettistica per il giardino, animali vivi da campagna e relativa oggettistica e mangimi – uffici relativi all'attività commerciale.

1) Esercizi commerciali con superficie di vendita fino a mq 250 e relativo magazzinaggio e deposito (esercizi di vicinato)
2) Esercizi commerciali con superficie di vendita compresa tra mq 251 e mq 900 e relativo magazzinaggio e deposito (medie strutture inferiori)
3) Esercizi commerciali con superficie di vendita tra mq 901 e mq 2.500 e relativo magazzinaggio e deposito (medie strutture superiori)

5) INTERVENTO EDILIZIO
Ristrutturazione edilizia - demolizione e ricostruzione - nuova edificazione.
6) QUANTITA' REALIZZABILI
Conservazione delle cubature esistenti senza modifica delle altezze e delle geometrie prevalenti; ampliamento per una volumetria pari al 10% dell'esistente.
7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI
H min. m.3,50, H max m.6,10 (per le coperture piane e al colmo di quelle inclinate)
8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO
Parcheggi secondo le norme vigenti con riferimento alle attività presenti.
9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

E' consentito utilizzare tensostrutture negli spazi scoperti non adibiti a parcheggio, per creare temporaneamente coperture per le piante ed i prodotti di giardinaggio.

A seguito della Conferenza di Servizi del 20.09.2007, per la variante parziale 5.23, è stata definita la seguente prescrizione:

- l'approvazione del progetto edilizio dell'intervento oggetto della Variante parziale è subordinato all'espressione del parere preventivo dell'Autorità idraulica.

11.2. SCHEDA EF(2)

La zona in loc. Sabbioni strada delle Campore, denominata EF(2), è soggetta alle seguenti prescrizioni:

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento di riqualificazione funzionale e nuova edificazione.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edifici ad uso prevalentemente artigianale – deposito/rimessa – uffici.

4) DESTINAZIONI D'USO

Artigianato e servizi connessi alla mobilità e impianti tecnologici di cui ai nn.62), 65) e 69) dell'art.10 delle presenti norme - uffici relativi all'attività.

5) INTERVENTO EDILIZIO

Ristrutturazione edilizia - nuova edificazione.

6) QUANTITA' REALIZZABILI

Oltre al mantenimento delle strutture esistenti condonate, è consentita la realizzazione di un manufatto di 1.500 mq di superficie.

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

H max m. 7,50

8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Parcheggi secondo le norme vigenti con riferimento alle attività presenti.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Lungo il confine del lotto deve essere prevista una fascia naturaliforme di almeno m.5 di spessore, coltivata con specie a prevalenza latifoglie sempreverdi o caratterizzate dalla persistenza delle foglie anche nel periodo autunnale.

11.3. SCHEDA EF(3)

La zona in strada di Bolzello, denominata EF(3), è soggetta alle seguenti prescrizioni:

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento di riqualificazione funzionale e nuova edificazione.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edifici ad uso prevalentemente artigianale – deposito/rimessa – uffici.

4) DESTINAZIONI D'USO

Artigianato e servizi connessi alla mobilità e impianti tecnologici di cui ai nn.62), 65) e 69) dell'art.10 delle presenti norme - uffici relativi all'attività.

5) INTERVENTO EDILIZIO

Ristrutturazione edilizia - nuova edificazione.

6) QUANTITA' REALIZZABILI

E' consentita la realizzazione di un manufatto di 600 mq di superficie.

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

H max m. 7,50

8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Parcheggi secondo le norme vigenti con riferimento alle attività presenti.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Lungo il confine del lotto deve essere prevista una fascia naturaliforme di almeno m.5 di spessore, coltivata con specie a prevalenza latifoglie sempreverdi o caratterizzate dalla persistenza delle foglie anche nel periodo autunnale.

11.4. SCHEDA EF(4)

La zona compresa tra la strada Marattana ed il cimitero, denominata EF(4) è soggetta alle seguenti prescrizioni: si prende atto degli immobili esistenti autorizzati e delle loro destinazioni d'uso secondo le modalità indicate nei relativi titoli edilizi.

11.5. SCHEDA EF(5)

La zona a Torre Orsina – Collestatte, loc. Santa Maria in Valle denominata EF(5), per la successiva fase progettuale, è soggetta alle prescrizioni contenute nei seguenti pareri acquisiti nell'ambito del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS di cui alla D.D. n.889 del 14.03.19 e nell'ambito della Conferenza dei Servizi SUAPE di cui alla D.D. n.2933 del 09.09.19:

- **Parere AURI n. 277 del 9/01/2019, acquisito al prot. 3841 del 09.01.2019;**
- **Parere Regione Umbria – Servizio Pianificazione e Tutela Paesaggistica, a firma del dirigente Arch. Moriconi Giovanni, acquisito al protocollo n.8129 del 17/01/2019;**
- **Parere Regione Umbria – Servizio Valutazioni Ambientali, Sviluppo e Sostenibilità Ambientale, di cui alla Determina Dirigenziale n. 1212 del 08/02/2019, acquisita al prot. n. 20379 del 08/02/2019;**
- **Parere Soprintendenza per i Beni Archeologici e Paesaggistici dell'Umbria, di cui al protocollo n. 25388 del 19/02/2019;**
- **Parere della Provincia di Terni Area tecnica Servizio Interventi Infrastrutturali e viabilità, acquisito al prot. 115648 del 23.08.2018.**