

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ARTICOLO 1

Il Piano Particolareggiato dei fabbricati ricadenti nella Zona Agricola del Comune di Mondolfo è redatto ai sensi della L.R. n°13/08.03.90 e delle NTA del PRG adeguato al PPAR approvato con le DCP n°18/22.03.04 e n°10/31.01.05 recepite con DC n°111/12.11.2005

ARTICOLO 2 (Contenuti)

Il Piano indica soluzioni progettuali e tipologie di intervento al fine di tutelare il patrimonio edilizio di valore storico, architettonico, ambientale e socio/culturale presente nell'agro mondolfese (edifici, annessi, accessori, manufatti, ecc.) già censito ed individuato con numerazione progressiva sulle Tavole del vigente PRG nonché gli eventuali fabbricati ricadenti in zona agricola che, per qualsivoglia ragione, non siano stati compresi nel censimento di cui sopra; la predetta tutela è estesa anche agli edifici ricadenti in Zona F5 di cui all'art. 54 delle NTA del PRG.

Le soluzioni di cui sopra si attuano mediante:

- 1) Classificazione dei fabbricati;
- 2) Tipologia degli interventi ammissibili;
- 3) Iter procedurale e normativo per l'esecuzione degli interventi.

ARTICOLO 3 (Elaborati)

Il Piano è composto da:

- 1) Relazione tecnica
- 2) Norme tecniche di attuazione
- 3) Inquadramento territoriale degli edifici Tavole scala 1:40.000 - 10.000
- 4) Allegati
- 5) Schede di rilievo per la classificazione degli edifici

ARTICOLO 4 (Classificazione)

Gli interventi sugli edifici di cui al precedente art. 2 sono subordinati alla preventiva determinazione della relativa Classe da parte dell'Ufficio Tecnico Urbanistica Comunale supportato dalla CCE Integrata di cui al 2° comma dell'art. 15 della L.R. n°13/1990;

la scheda per la classificazione è compilata da un Tecnico abilitato e dall'analisi degli elementi rappresentati - unitamente all'istruttoria di competenza dell'UTUC, con le modalità già descritte - verrà determinata la Classe dell'edificio da cui ne deriverà il livello di tutela e le conseguenti tipologie di interventi ammissibili.

ARTICOLO 5 (Classi)

Il Piano determina, con la procedura dettata dal precedente articolo, entro quale Classe, tra quelle sotto riportate, dovranno essere inseriti gli edifici.

ERVA EDIFICI DI RILEVANTE VALORE ARCHITETTONICO

Fabbricati di valore storico/architettonico, compresi quelli già identificati dall'art. 87 delle NTA del PRG unitamente a quelli vincolati dalla L. n°1089/39

Fabbricati di tipologia rara

EVA EDIFICI DI VALORE ARCHITETTONICO

Fabbricati di pregio architettonico o documentale

Fabbricati di pregio architettonico o documentale gravemente compromessi sotto il profilo statico

EPP EDIFICI PRIVI DI PREGIO

Fabbricati manomessi dall'inserimento di elementi incongrui non più scorporabili dalla struttura originaria.

Fabbricati che hanno perso i caratteri originali.

Fabbricati con stile estraneo all'ambito agricolo.

- 1) L'obbligo della rilevazione/classificazione è esteso anche agli accessori, annessi ed altri manufatti; qualora ricadano nelle adiacenze dell'edificio principale, costituendone un insieme unitario, dovranno essere oggetto di contestuale rilievo.
- 2) Gli edifici e manufatti storici individuati dall'art. 87 delle NTA del PRG, ove risultino già sottoposti a vincoli di tutela ai sensi della L. n°1089/01.06.1939, sono inseriti sin d'ora nella Classe ERVA; per qualsiasi tipo di intervento da effettuare sugli stessi dovrà essere richiesto ed ottenuto il Nulla Osta della competente Soprintendenza Beni Ambientali e Architettonici della Regione Marche. Per gli altri fabbricati già compresi nell'elenco del citato art. 87, dovrà essere compilata la relativa Scheda per l'individuazione oggettiva della Classe di appartenenza derivante dall'analisi critica degli elementi rilevati.
- 3) Dalla procedura di cui al precedente art. 4, salvo l'obbligo della presentazione della Scheda, sono esclusi gli edifici che l'UTUC, a fronte di oggettive evidenze su basi documentali (datazione di intervento, tipologia edilizia, materiali, ecc.), può inserire direttamente nella Classe EPP senza il supporto della CCE Integrata.

ARTICOLO 6

(Tipologie d'intervento ammesse ed obiettivi)

Le Classi del precedente art. 5 determinano le tipologie degli interventi ammissibili ed i relativi obiettivi di tutela

CLASSE	TIPOLOGIE DI INTERVENTO	OBBIETTIVI
ERVA	Manutenzione ordinaria vincolata Manutenzione straordinaria vincolata Restauro	Mantenimento del manufatto mediante la ricostituzione degli elementi architettonici manomessi e la riqualificazione di tutto l'insieme
EVA	Manutenzione ordinaria Manutenzione straordinaria Ristrutturazione edilizia vincolata Restauro	Miglioramento del manufatto, soprattutto dei suoi elementi tipici, mediante la riqualificazione architettonica con la possibilità di ricostituire una razionale soluzione dei prospetti e delle distribuzioni interne
EPP	Manutenzione ordinaria Manutenzione straordinaria Ristrutturazione edilizia	Miglioramento strutturale e funzionale con possibilità di modifiche del fabbricato volte ad ottenere, anche attraverso una diversa articolazione planovolumetrica, un nuovo edificio compatibile con il paesaggio rurale.

ARTICOLO 7

(Descrizione delle tipologie di intervento)

Le tipologie d'intervento a cui debbono assoggettarsi i fabbricati sono:

MANUTENZIONE ORDINARIA

MANUTENZIONE ORDINARIA VINCOLATA

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

MANUTENZIONE STRAORDINARIA VINCOLATA

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA VINCOLATA

RESTAURO

Ai fini del seguente Piano le suddette tipologie sono definite come di seguito:

A) INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

Riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; gli interventi di manutenzione ordinaria, tra l'altro, comprendono:

- 1) Rimaneggiamento del manto di copertura, il suo riordino e anche la sostituzione integrale, purché, con uguale materiale e senza modificare l'andamento delle coperture;
- 2) Riparazione di intonaci, rivestimenti, pavimenti ed infissi, interni ed esterni;
- 3) Rifacimento di intonaci, tinteggi, rivestimenti, pavimenti e infissi, anche con caratteristiche diverse dai precedenti;
- 4) Riparazione o sostituzione di canali di gronda, discendenti pluviali e canne fumarie;
- 5) Riparazione o sostituzione di materiali ed elementi di isolamento e impermeabilizzazione;
- 6) Riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici;
- 7) Ogni altra opera di riparazione o sostituzione di elementi danneggiati, usurati o inadeguati alle esigenze del normale uso del fabbricato.
- 8) Riparazione delle sistemazioni esterne, come le recinzioni;
- 9) Sistemazione o il rifacimento di pozzi o cisterne;

Qualora l'intervento comporti la sostituzione totale delle finiture dell'edificio, si dovranno rispettare le norme di cui al successivo art. 8.

B) MANUTENZIONE ORDINARIA VINCOLATA

Sono le stesse della manutenzione ordinaria eccetto gli interventi non compatibili con le finalità del restauro.

C) INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Riguardano opere e modifiche necessarie al rinnovamento e sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, nonché alla realizzazione e integrazione dei servizi igienico sanitari e tecnologici.

Per parti strutturali si intendono quegli elementi dell'edificio aventi funzioni portanti (muri maestri, solai di piano e di copertura, volte e scale);

gli interventi debbono essere limitati, esclusivamente, alle opere necessarie ad assicurare la stabilità dei suddetti elementi, anche attraverso la sostituzione totale degli stessi, ma non devono implicare trasformazioni planovolumetriche.

In ogni caso gli interventi, da attuare nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, non debbono alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non devono comportare modificazioni delle destinazioni d'uso.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, tra l'altro, comprendono:

- 1) Consolidamento fondazioni, muri portanti, strutture del tetto, solai, volte e scale;
- 2) Rifacimento delle strutture del tetto senza modifiche di forme e di quote (d'imposta e di colmo);
- 3) Demolizione e ricostruzione dei solai, e scale, anche con materiali diversi, ma senza modifiche di quota;
- 4) Demolizione e ricostruzione di parti di fondazioni o dei muri portanti, con o senza modifiche di materiali;
- 5) Consolidamento, demolizione e successiva ricostruzione di tramezzi con o senza modifiche di materiali;
- 6) Inserimento ex-novo di intonaci, rivestimenti e pavimenti all'interno delle unità immobiliari;
- 7) Apertura, chiusura o modificazione di porte esterne o finestre, solo se ciò costituisce ripristino delle preesistenze;
- 8) Sostituzione di infissi esterni con caratteristiche diverse;
- 9) Inserimento dei vespai, di isolamenti anche termoacustici e di altre impermeabilizzazioni;
- 10) Modifiche o costruzioni delle sistemazioni esterne, come le recinzioni;

D) INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA VINCOLATA

Sono gli stessi della manutenzione straordinaria, eccetto gli interventi non compatibili con le

finalità del restauro; in particolare si dovrà tener conto che:

- 1) Il consolidamento delle fondazioni, muri portanti, strutture del tetto, solai, delle volte e delle scale deve essere realizzato nel rispetto delle caratteristiche morfo - tipologiche e degli elementi strutturali come previsti per gli interventi di restauro;
- 2) Il rifacimento delle strutture del tetto deve essere realizzato senza modifiche di forme, di quote (imposta e colmo) e di materiali;
- 3) La demolizione e ricostruzione di solai e scale, deve essere realizzata senza modifiche di quota e di materiali;
- 4) Non è consentita la demolizione di volte e voltine ed il rifacimento, in loro vece, di solai piani;
- 5) La demolizione e ricostruzione di parti delle fondazioni o dei muri portanti, deve essere realizzata senza modifiche di materiali;
- 6) Il rifacimento del materiale del tetto, la sostituzione, la realizzazione di pavimenti, intonaci, infissi, rivestimenti e tinteggi esterni devono comunque essere realizzati nel rispetto delle norme di cui al successivo art. 8.

E) INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Sono tutti quelli finalizzati alla trasformazione dell'organismo edilizio in rapporto a nuove esigenze funzionali con un insieme sistematico di opere (compresa demolizione ricostruzione) che possono portare ad un organismo completamente diverso da quello esistente, anche attraverso modifiche planovolumetriche conformi ai tipi di cui agli allegati esplicativi.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono riguardare, tra l'altro, le seguenti opere:

- 1) Rifacimento degli elementi portanti orizzontali e verticali con variazioni planimetriche e altimetriche dell'originaria posizione degli elementi strutturali;
- 2) Demolizione di coperture, solai, scale;
- 3) Modifiche dei sistemi statici;
- 4) Inserimento di nuovi solai, scale, coperture, muri portanti;
- 5) Realizzazione di nuove aperture sulle murature perimetrali;

F) INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA VINCOLATA

Sono gli stessi della ristrutturazione edilizia eccetto gli interventi non compatibili con le finalità del restauro, in particolare:

- 1) Non sono ammessi:
 - a) trasferimenti/accorpamenti di volumetrie tra edifici ed accessori.
 - b) modifiche degli elementi portanti costitutivi l'edificio e ubicazione del corpo scala.
- 2) Le bucatore debbono seguire, per posizionamento e dimensioni, una logica compositiva, ancorché funzionalista, rispettosa di coerenti proporzioni con le facciate stesse.
- 3) I solai orizzontali e di copertura preesistenti, in caso di rimozione, dovranno essere ricostituiti nelle tipologie originarie purché congrue dei fabbricati rurali.

Per i fabbricati gravemente compromessi sotto il profilo statico è ammessa la demolizione e ricostruzione fatte salve le prescrizioni di cui sopra ai punti 1), 2), 3);

G) INTERVENTI DI RESTAURO

Sono tutti quelli finalizzati alla conservazione dell'organismo edilizio e al miglioramento delle relative funzionalità anche con modifiche della destinazione d'uso;

tali interventi consistono in un insieme sistematico di opere che possono coinvolgere tutte le componenti dell'organismo edilizio, sempre però nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dello stesso.

Gli interventi di restauro (comprensivi di quelli di cui al precedente Punto D del presente articolo) riguardano, tra l'altro, le seguenti opere:

- 1) Consolidamento e ripristino degli elementi costitutivi dell'edificio (muri, volte, solai di piano copertura); vanno considerate come parte integrante dell'edificio anche quelle aggiunte o modificazioni che - pur risultando conseguenti ad alterazioni dell'impianto originario - sono ormai, per dignità di materiali e correttezza di forme, completamente assimilate all'organismo

edilizio e costituiscono documento storico della sua evoluzione nel tempo.

- 2) Ripristino di quelle parti alterate da superfetazioni o manomissioni totalmente estranee (per tecnologia, forma e materiali) all'impianto architettonico con eliminazione di costruzioni pensili, abbaini, tettoie, verande, accessori e quant'altro incongruo.
- 3) Inserimento di elementi e impianti richiesti dall'esigenze dell'uso (servizi igienico/sanitari, locale caldaia, ascensori interni, ecc) nel rispetto degli elementi tipologici formali/strutturali dello organismo edilizio.

E' ammessa la realizzazione di soppalchi, nel rispetto delle norme del Regolamento edilizio comunale, aperti sulla zona sottostante e serviti da una scala con struttura leggera.

ARTICOLO 8 (Prescrizioni generali)

Negli edifici normati nel presente Piano, per sottolinearne ed enfatizzarne le caratteristiche tipologiche sono consentiti gli interventi di cui al sotto riportato PUNTO A così come proposto ed esplicitato nei disegni esplicativi allegati costituenti parte integrante delle presenti norme.

Sono vietati gli interventi del sotto riportato PUNTO B.

PUNTO A

- 1) Tetti con copertura a capanna con pendenza compresa tra il 30 ed il 35%.
- 2) Cornicioni di forma e materiali ricorrenti nella zona e di dimensioni contenute con aggetti non superiori a m. 0,50 sulle linee di gronda e m. 0,20 sui lati rimanenti.
- 3) Scale esterne di disegno lineare con tipologie tipiche e documentabili.
- 4) Paramenti esterni realizzati mediante:
 - a) Mattoni di recupero o nuovi purché con caratteristiche tipologiche delle fornaci locali;
 - b) Finitura di intonaco fratazzato con malta di sabbia gialla, calce e cemento o colorata in pasta
 - c) Malta per la realizzazione delle murature faccia vista, con sigillatura a raso, della stessa composizione delle malte di cui sopra.
- 5) Comignoli con materiale tradizionale nelle forme tipiche dell'agro mondolfese.
- 6) Il manto di copertura in coppi di laterizio, preferibilmente di recupero, con forme e colori tradizionali.
- 7) Soglie con elementi in cotto o in pietra naturale di spessore non inferiore a m. 0,05.
- 8) Pluviali e grondaie a sezione curvilinea o circolare in rame o lamiera zincata verniciata.
- 9) Bucature sulle facciate che mantengano, per posizionamento e dimensioni, una logica compositiva rispettosa di coerenti proporzioni con le facciate stesse e, comunque, con una distanza non inferiore a m. 0,40 dal cornicione, fatte salve per quest'ultimo aspetto le situazioni preesistenti e documentate.
- 10) Finestrature panoramiche, esclusivamente al piano terra purché inserite in bucature di forma e dimensione di tipo tradizionale e rispondente allo schema della casa colonica.
- 11) Infissi esterni in legno (è ammesso l'uso dell'alluminio preverniciato purché di sezione idonea).
- 12) Elementi d'oscuramento con persiane o scuroni (è ammesso l'uso dell'alluminio preverniciato purché di sezione idonea).
- 13) Tinteggiature dei paramenti esterni con pitture ad intonachino, latte di calce con le pigmentazioni previste dal vigente Piano Colore.
- 14) Smalti per le parti in ferro o simili con riferimento al Piano Colore.
- 15) Logge e tettoie addossate all'edificio con sviluppi lineari massimi non superiore a m. 12,00 e m. 3,50 di profondità (in ogni caso il dimensionamento delle logge dei porticati deve essere proporzionalmente rapportato agli ingombri del fabbricato); pendenze delle relative coperture comprese tra il 30 e il 35%; elementi portanti verticali con le stesse modalità delle murature esterne (intonaco o muratura a faccia a vista).
- 16) Pergole, prive di coperture (anche di tipo tessile naturale o sintetico), con sviluppi lineari massimi non superiori a m. 12,00 e m. 3,50 di profondità; (anche in questa fattispecie il dimensionamento deve essere proporzionalmente rapportato agli ingombri del fabbricato);

- 17) Elementi di copertura (di tipo tradizionale o innovativo purché leggeri), di dimensioni contenute, privi di tamponamenti laterali - a distanza non inferiore a m. 3,00 dai confini di proprietà e m. 10,00 dal fabbricato - ove funzionali alle protezioni di posti auto e arredi esterni mobili.
- 18) Accessori all'edificio principale con loggiati, tettoie, pergolati di dimensioni contenute e rapportate.
- 19) Marciapiedi e camminamenti in laterizio o in materiali tradizionali tipici dell'agro mondolfese.
- 20) Rampe di accesso ai garages posti al di sotto del piano di campagna che escludano la vista degli stessi dalla pubblica via o da punti panoramici; le pareti andatorie delle rampe dovranno essere trattate con materiali omogenei a quelli del fabbricato e coerenti con il paesaggio circostante.
- 21) Viali di accesso, camminamenti pedonali, rampe dei garage, ecc. pavimentate mediante: conglomerato bituminoso purché formato da mescole ed inerti tali da garantire una tonalità di adeguata integrazione ambientale; ghiaietto lavato; cotto non smaltato; materiale lapideo tipico dell'agro mondolfese.
- 22) Recinzioni in muratura tradizionale tipica dei luoghi di altezza non superiore a m. 1,20, esclusi i tratti di raccordo alle cancellate che potranno raggiungere l'altezza prevista dal vigente REC, recinzioni in rete metallica ed ove plastificata di colore verde; in legno o altri tipi purché tradizionali documentabili.

PUNTO B

- 1) Coperture a tetto con falde sfalsate rispetto la linea di colmo e tipologie diverse da quelle a capanna o di tipo non recuperabile.
- 2) Nuove coperture a terrazzo.
- 3) Terrazze e tagli sul tetto del fabbricato.
- 4) Diffusori di luce nelle coperture che non siano di tipo tradizionale e documentabile.
- 5) Balconi di nuova formazione; ove i balconi siano preesistenti potranno essere mantenuti solo se ricondotti nei dimensionamenti, forme e materiali a tipologia documentabile ed in armonia con le caratteristiche del fabbricato.
- 6) Pensiline e tettoie sui cancelli di ingresso delle recinzioni poste a filo strada.
- 7) Pareti specchiate o in vetro mattone.
- 8) Ventaglie e cornicioni in travetti di c.a.
- 9) Doppi infissi.
- 10) Pannelli solari, parabole, antenne, condizionatori, e bomboloni GPL, visibili dalla pubblica via o da punti panoramici.
- 11) Cordolature ed architravi in c.a. che comportino alterazione dello stato di fatto del paramento esterno.
- 12) Pensiline a protezione di porte e portefinestre, escluso il portone di ingresso che, comunque, non dovrà avere aggetti superiori a m. 1,00 e sviluppo lineare eccedente m. 0,50 per lato.
- 13) Muri di sostegno fuori terra di altezza superiore a m. 1,00; detti muri comunque dovranno essere trattati come precedentemente descritto alla lettera A, punto 20, ed essere schermati adeguatamente a valle con alberi e arbusti.
- 14) Sistemazioni del terreno comportanti pendenze superiori a 30°.

ARTICOLO 9

(Aree di rispetto dei fabbricati)

Per tutti gli edifici, nelle more della determinazione delle relative Classi, è prevista (misurata dalla perimetrazione esterna degli stessi) una fascia di rispetto preventiva di m. 60,00; quella definitiva sarà ordinata, come sotto riportato, funzionalmente alla effettiva Classe dell'edificio.

ERVA m. 60,00

EVA m. 30,00

EPP m. 10,00

All'interno della fascia di rispetto si applicano le norme di tutela di cui agli artt. 26 e 27 delle NTA del PPAR ed è vietata ogni tipo di edificazione salvo quanto disposto al successivo art. 12.

Nell'ipotesi che lo strumento urbanistico generale modifichi la preesistente destinazione agricola e di verde privato a conservazione volumetrica (F5) si dovrà tener conto della presenza di eventuali fabbricati di Classe ERVA con progettazioni volte a tutelare e salvaguardare detti immobili.

ARTICOLO 10

(Progettazione delle aree circostanti i fabbricati agricoli)

Gli interventi nelle aree di pertinenza dei fabbricati dovranno inserirsi, sotto il profilo paesaggistico, con l'ambiente circostante mediante lo studio puntuale che coinvolga tutti gli elementi naturali ed antropici che vi insistono;

in ogni caso si dovrà porre particolare attenzione agli arredi, alle sistemazioni del verde (per il quale si dovranno utilizzare essenze autoctone, fatte salve le cespugliature che potranno essere costituite anche da essenze naturalizzate) che in sinergia con viali, aiuole ed alberature sparse dovranno conformarsi a quanto sopra esplicitato.

Sono consentite strutture ludico/sportive a raso (piscine, campi da tennis, campi da bocce, ecc.) quando abbiano esclusivo utilizzo familiare; dette strutture dovranno essere ubicate a non meno di m. 3,00 dai confini di proprietà.

ARTICOLO 11

(Destinazioni d'uso nei fabbricati agricoli)

Le destinazioni d'uso ammesse negli edifici del presente PP sono quelle di cui alla L.R. n°13/1990, alle leggi nazionali, altre regionali in materia e all'art. 37, comma 3°, delle NTA del vigente PRG.

La variazione della destinazione d'uso degli accessori esclusi quelli isolati privi di un edificio principale già di tipo abitativo è ammessa (anche da parte di soggetti non qualificati come imprenditori agricoli a titolo principale) a condizione che gli stessi non siano più utilizzati per la conduzione del fondo e che tale variazione sia compatibile con la destinazione residenziale.

ARTICOLO 12

(Disposizioni di carattere edilizio – urbanistico)

1) Fatte salve le disposizioni di cui all'art. 11 gli accessori ed annessi legittimamente preesistenti alla data dell'entrata in vigore del presente PP, che non siano di Classe ERVA ed EVA e per un volume complessivo non superiore a mc. 600, potranno essere accorpati (anche con configurazione planovolumetrica a due livelli), per destinazioni di tipo residenziale; gli stessi volumi potranno essere accorpati anche ad edifici di Classe EPP mentre è vietato sugli edifici di Classe ERVA ed EVA;

quanto sopra potrà essere realizzato solo all'interno della stessa unità poderale e a condizione che la soluzione planovolumetrica afferente risulti adeguata al presente PP e congrua a riferimenti tipologici di fabbricati rurali documentabili (caratteristiche comparative, dimensioni, ecc.).

Con l'attuazione degli accorpamenti di cui sopra, comportanti il cambio di destinazione da accessorio ad abitazione, dalle potenzialità edificatorie per la costruzione di nuovi accessori dovrà essere detratto il volume degli accessori modificati; in ogni caso la volumetria complessiva nel fondo, costituita da abitazioni ed accessori, non dovrà essere superiore alla sommatoria (0,03 + 0,03) dei relativi indici.

2) Gli edifici ricompresi dall'art. 41 delle NTA del PRG, esistenti alla data di entrata in vigore del presente PP (a condizione che l'attività di allevamento sia stata dismessa da almeno 20 anni a partire dalla sopraccitata data o che sia in esercizio ma che si svolga in ambiti che, per mutate situazioni, si trovino a ridosso di zone residenziali e diano luogo a rilevanti problemi ambientali ed igienico sanitari) possono essere oggetto di trasformazione per uso abitativo mediante demolizione e ricostruzione purché gli stessi siano subordinati ad un Piano di Recupero che preveda corpi di fabbrica compatibili con l'assetto circostante.

I predetti interventi sono, altresì, subordinati alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo nel quale siano previsti tempi e modi per la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione e

- delle sistemazioni funzionali alla valorizzazione ambientale dell'insieme.
- 3) Per comprovate ragioni, (sicurezza stradale, igienico sanitarie, valorizzazione e razionalizzazione del territorio, ecc.), potrà essere modificata l'originaria ubicazione degli edifici, purché la nuova sia posta nelle immediate adiacenze.
 - 4) Per i fabbricati di Classe EVA, all'interno delle fasce di rispetto di cui al presente Piano - purché compatibile con le NTA del PRG - è consentita la realizzazione di un accessorio agricolo di superficie non superiore a mq. 50,00 ove lo stesso non interferisca e non dissenta con la lettura delle facciate dell'edificio principale;
in detto frangente l'accessorio agricolo potrà essere posto ad una distanza non inferiore a m. 5,00 dai confini di proprietà.
Gli accessori di superficie superiore dovranno essere collocati al di fuori della fascia di rispetto ed al fine che gli stessi non interferiscano con la visibilità delle facciate dell'edificio principale, di Classi ERVA, ed EVA, la distanza dai confini di proprietà potrà essere ridotta sino a m. 5,00.

INDICE

Art. 1	-
Art. 2	- Contenuti
Art. 3	- Elaborati
Art. 4	- Classificazione
Art. 5	- Classi
Art. 6	- Tipologie di intervento ammesse ed obbiettivi
Art. 7	- Descrizioni delle tipologie di intervento
Art. 8	- Prescrizioni generali
Art. 9	- Area di rispetto dei fabbricati
Art. 10	- Progettazione delle aree circostanti i fabbricati agricoli
Art. 11	- Destinazioni d'uso nei fabbricati agricoli
Art. 12	- Disposizioni di carattere edilizio e urbanistico