



Comune di Senigallia

Provincia di Ancona

Piano Regolatore Generale

adeguato a seguito dell'approvazione della variante "Città Resiliente"

Assessorato all'Urbanistica e Frazioni

Area Tecnica Territorio e edilizia privata

Responsabilità del Procedimento e Variante Urbanistica

arch. Daniela Giuliani

Gruppo di Lavoro

arch. Luca Mariani

geom. Anna Volpini

geom. Mario Cuicchi

P.2.4

INTEGRAZIONI ART.19 N.T.A.

Zona territoriale omogenea "E"

Allegati complementari per l'istruttoria del procedimento

DOCUMENTO P.2.4

INTEGRAZIONI ART. 19 - 19/a - 19/b N.T.A. - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E"

ALLEGATI COMPLEMENTARI PER ISTRUTTORIA PROCEDIMENTO

Allegato n. 1

A. ELENCO FABBRICATI DI SERVIZIO NECESSARI AL DIRETTO SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE AZIENDALI

Depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari, tamponati o non tamponati;
rimesse per macchine agricole, chiuse o aperte;

ricoveri per animali di allevamento aziendale o interaziendale (allevamenti nei quali il bestiame viene alimentato con unità provenienti per almeno il 25% da produzione aziendale).

Tali allevamenti si suddividono in:

c.1- allevamenti suinicoli, quando non si superano i 30 capi suini equivalenti per ettaro (1 capo suino = 110 kg. di peso vivo) con riferimento all'intera superficie su cui viene effettuato lo spandimento agronomico dei liquami;

c.2 - allevamenti di bovini, quando non si superano i 4 capi bovini equivalenti per ettaro, con riferimento all'intera superficie aziendale:

1 vacca da latte	= 1	capo bovino equivalente
1 vitello	= 0,3	capo bovino equivalente
1 manzo	= 0,3	capo bovino equivalente
1 vitello	= 0,8	capo bovino equivalente
1 pecora	= 0,1	capo bovino equivalente
1 capra	= 0,1	capo bovino equivalente

c.3 - allevamenti di polli e zootecnia minore, quando non si superano i 300 capi minori per ettaro.

B. ELENCO FABBRICATI PER ALLEVAMENTI ZOOTECCNICI DI TIPO INTENSIVO

Allevamenti nei quali l'alimentazione del bestiame con prodotti dell'azienda non raggiunge, in unità alimentari, il 25% della razione alimentare totale.

Tali allevamenti si suddividono in:

B.1- allevamenti suinicoli , quando si superano i 30 capi suini per ettaro con riferimento all'intera superficie aziendale o interaziendale su cui viene effettuato lo spandimento agronomico dei liquami;

B.2 - allevamenti di bovini, quando si superano i 4 capi bovini equivalenti per ettaro con riferimento all'intera superficie aziendale;

B.3- allevamenti di polli e zootecnia minore quando si superano i 300 capi minori per ettaro, con riferimento all'intera superficie aziendale.

Allegato n. 2

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Con tale atto notarile il concessionario si impegna per sé e per gli aventi causa a:

- 1) non modificare per 10 anni l'indirizzo colturale dell'azienda tipo corrispondente alla superficie minima;
- 2) non modificare la destinazione d'uso delle costruzioni ai sensi dell'art. 19 D.P.R. 06.06.2001 n. 380 – e s.m.i.;
- 3) per la costruzione di abitazioni a favore di affittuari, braccianti, salariati fissi, ecc... a locare o trasferire l'abitazione a loro favore;
- 4) non frazionare né alienare separatamente dalla costruzione il fondo, per la quota collegata al fabbricato secondo i rapporti aziendali di cui al punto a) del pgf. "PRESCRIZIONI PARTICOLARI" dell'art. 19/a delle N.T.A..

L'atto unilaterale d'obbligo deve essere collegato al titolo abilitativo. In caso di vendita, affitto, alienazione dell'intera azienda o di parte di essa deve essere data comunicazione al Comune.

Per quanto concerne i 'Fabbricati per allevamenti zootecnici di tipo intensivo' e 'Lagoni di accumulo' - il concessionario si deve impegnare per se ed i suoi aventi causa ad effettuare almeno due volte l'anno, una delle quali compresa nel periodo estivo, una analisi chimico-fisica dello stato dei terreni dell'allevamento o soggetti a spandimento dei liquami, da richiedersi all'istituto Provinciale di Igiene e Profilassi.

L'Atto unilaterale d'obbligo ha validità per 10 anni dalla stipula (tranne i casi con un esplicito diverso limite) e deve essere registrato e trascritto nei Registri Immobiliari a cura dell'Amministrazione comunale e a spese del concessionario.

Allegato n. 3

VINCOLO DI INEDIFICABILITÀ

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla costituzione di un vincolo di inedificabilità (registrato e trascritto nei Registri Immobiliari a cura e spese del concessionario) sulla superficie di proprietà del fondo, corrispondente al volume o alla superficie coperta degli interventi da realizzare.

Il vincolo si applica sulla medesima unità di superfici edificate.

La vendita con potenzialità edificatorie di particelle di terreno agricolo è ammessa solo per aree non vincolate di fatto da edifici esistenti (secondo i rapporti aziendali di cui al punto a) del pgf. "PRESCRIZIONI PARTICOLARI" dell'art. 19/a delle N.T.A.), dovendosi procedere per il vincolo dell'area dalla casa rurale o dall'edificio di pertinenza che ne resta inglobato.

La demolizione parziale o totale degli edifici riduce o annulla la superficie soggetta a vincolo.

Non è consentito l'uso, da parte del concessionario, di vincoli di inedificabilità su terreni di altrui proprietà, tranne nel caso di aziende condotte da Cooperative agricole, ferme restando le condizioni generali per la edificabilità previste dalla presente normativa.

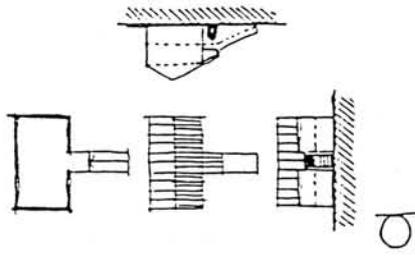
Allegato n. 4

INDIRIZZI E VINCOLI ARCHITETTONICI

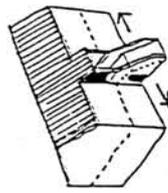
Premesso che l'art.7 della L.R. 13/90 stabilisce che “le nuove costruzioni, gli ampliamenti, le ristrutturazioni, gli interventi di recupero e le sistemazioni esterne, dovranno comunque essere eseguite con tipologie, materiali, piantumazioni in armonia con gli insediamenti tradizionali del paesaggio rurale. Le Amministrazioni comunali approvano a tal fine una apposita normativa”, si stabilisce che:

- il progetto di nuovo insediamento va esteso “all'unità minima di intervento”, comprendente la casa, gli annessi edilizi, le alberature e le sistemazioni esterne in genere.
- le nuove case coloniche devono uniformarsi agli “indirizzi strutturali” del sistema di configurazioni formali riportate schematicamente a titolo esemplificativo nei grafici di seguito allegati.
- si fa obbligo di usare come materiali prevalenti per le finiture esterne il mattone faccia a vista, l'intonaco colorato in pasta o tinteggiato, il coppo color giallo ocra.
- il sistema cromatico complessivo e particolare va concordato con gli uffici comunali. E' fatto divieto di usare il colore bianco a meno che non via proprio del materiale posto in opera (ad es. la pietra). Sono ammessi materiali diversi da quelli sopra menzionati purché in proporzione minima e purché il progetto mostri con opportuni dettagli, l'integrazione costruttiva, estetica e funzionale, e la relazione allegata al progetto, illustri, con riferimenti storico-culturali-letterari, la fondatezza delle scelte operate.

Le scale : indicazioni su posizione e forma

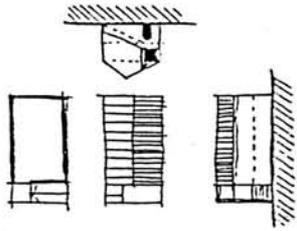


b

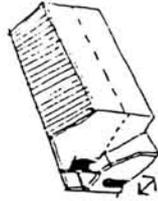


Scala con asse perpendicolare all'asse maggiore dell'edificio (con generalmente con lucerna (con copertura in tipo, ferro e mpo s.d.) e posizione variabile

ESTERNA

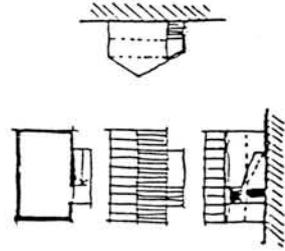


c

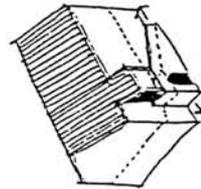


Scala esterna poco legata all'asse maggiore dell'edificio (in genere coperta (tipo ferro impasto) variabile

ESTERNA

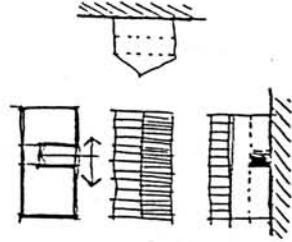


d

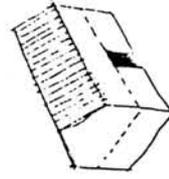


IDEI. CHE CI.

ESTERNA



d

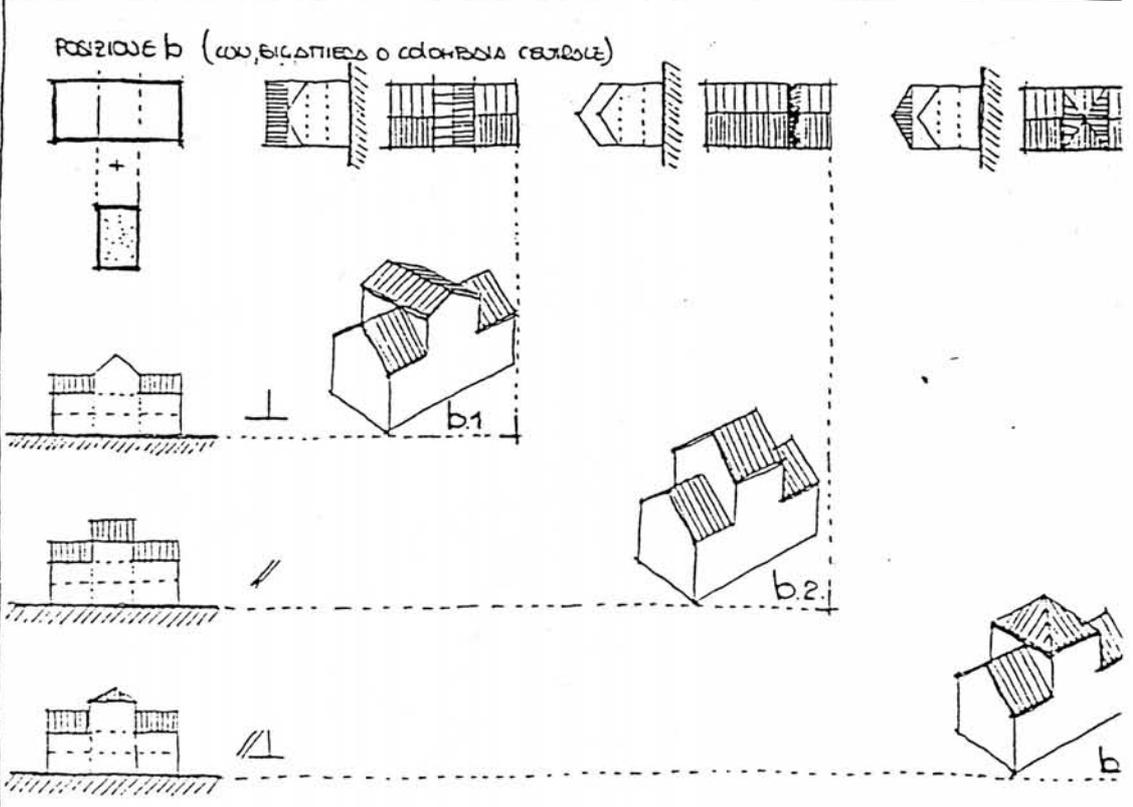
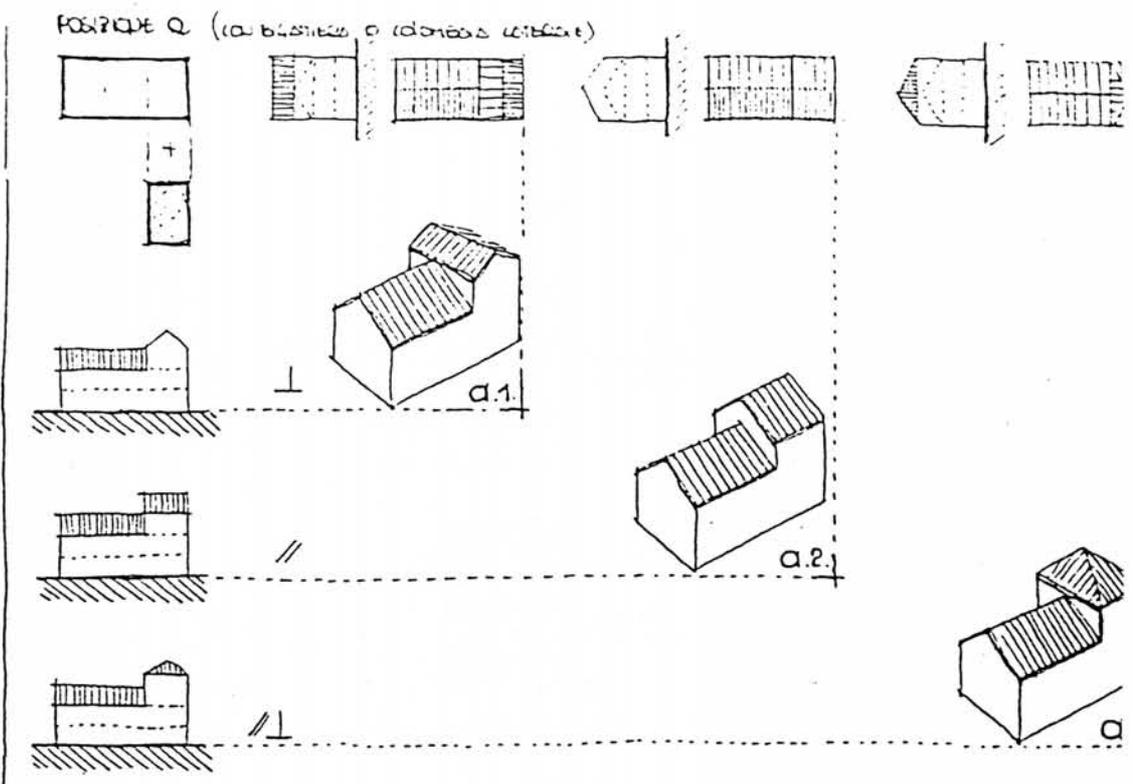


Scala perpendicolare all'asse maggiore dell'edificio in posizione variabile.

INTERNA

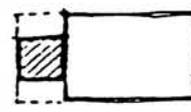
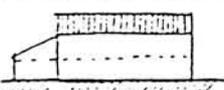
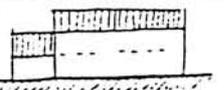
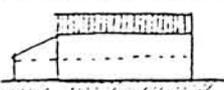
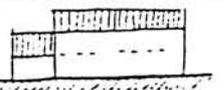
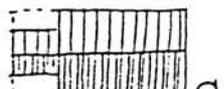
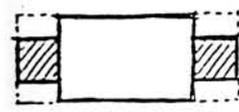
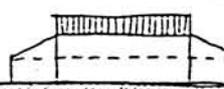
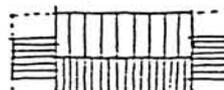
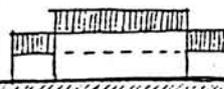
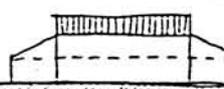
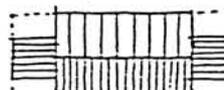
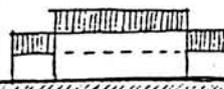
2.d. sopraelevazione.

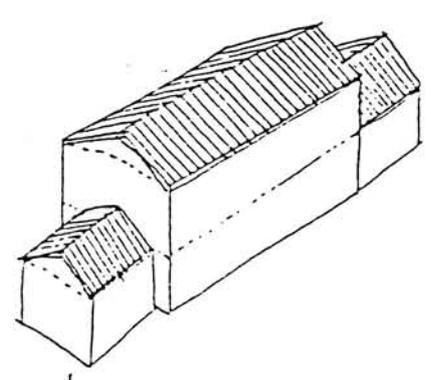
PER ESTRARRE UNO CUNO LE CONFIGURAZIONI INTERMEDIE, QUELLE CHE PRESENTANO UNO FASCIO DI COPERTE DEL CORPO SOPRAELEVATO, E COMBINAZIONI TRA LE CONFIGURAZIONI



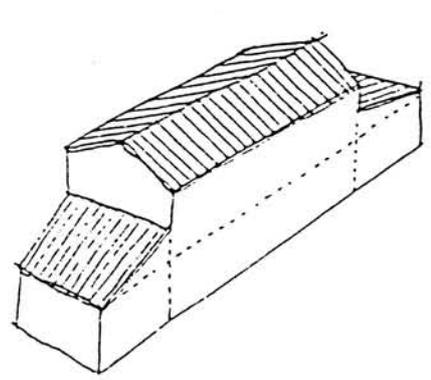
VELLONO PRESE IN ESAME LE CONFIGURAZIONI PRINCIPALI DERIVATE DALLA POSIZIONE DELLA PARTE SOPRAELEVATA E DAL SUPPORTO TRA LE DIREZIONI DI COLTO DEL CORPO DI FABBRICA ESISTENTE E DELLA SOPRAELEVAZIONE

2.b. aggregazione longitudinale.

SCHEMA AGGREGATIVO	1.		2.		
	UNA FAZIE CON UNO L LIVES DI GIUNDO EDIFICIO ESISTENTE		DUE FAZIE CON GIUNDO // SINGOLA EDIFICIO ESISTENTE		
 a	 a1.1  a1.2 	 a2.1  a2.2 	 a1.1  a1.2 	 a2.1  a2.2 	1 PIANO 1
	 b	 b1.1  b1.2 	 b2.1  b2.2 	 b1.1  b1.2 	 b2.1  b2.2 



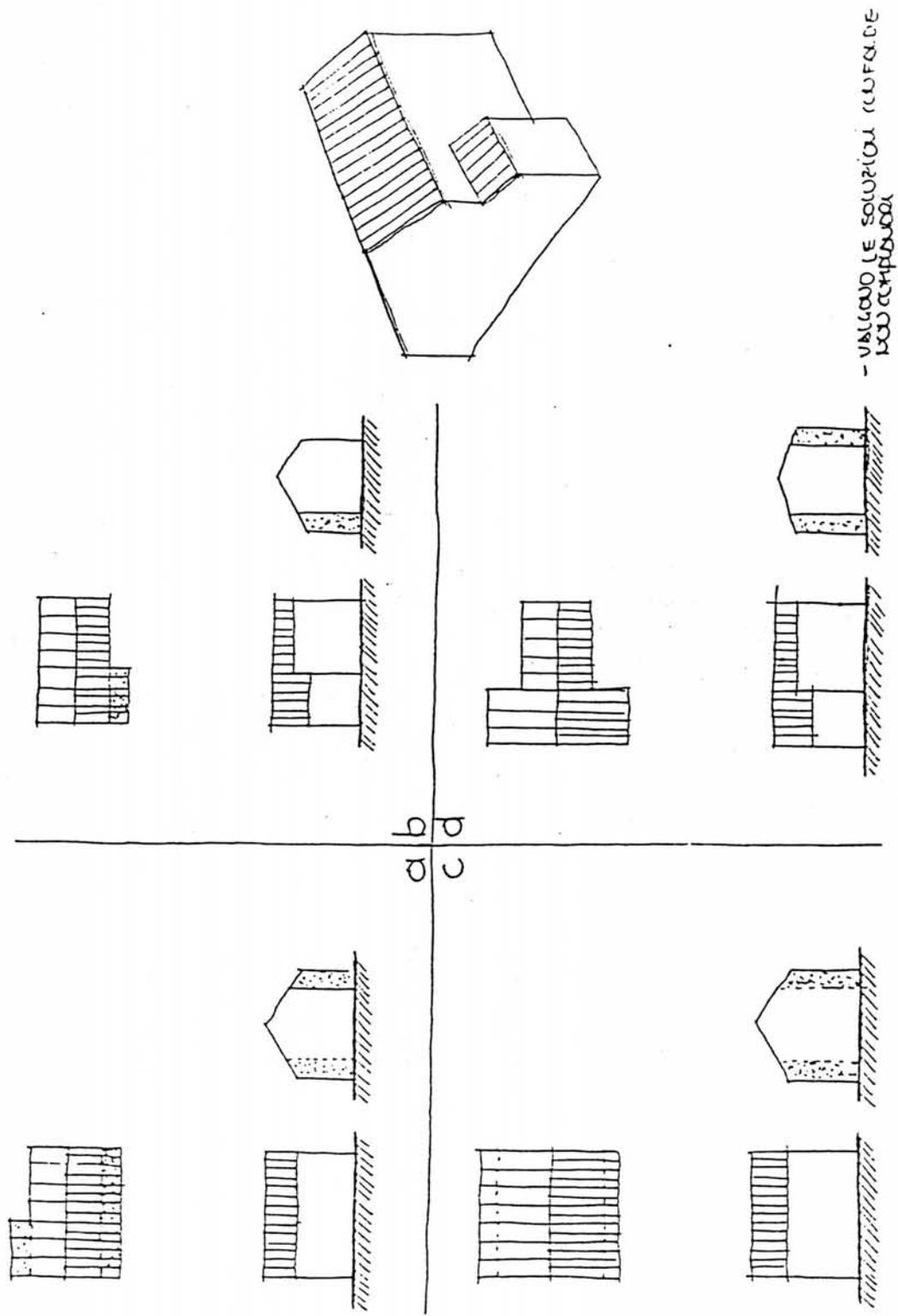
TIPO b.1.n



TIPO a.1.n

- VALGONO LE COMBINAZIONI TRA a.1.n e b.1.n.
- PER ITIA a.2.2 E b.2.2. VALGONO LE AUTOCOMBINAZIONI CON PARTE DEL CORPO ADIACENTE NON COMPLESSO ALLE ESISTENTI

2.c. configurazioni per aggregazione laterale.

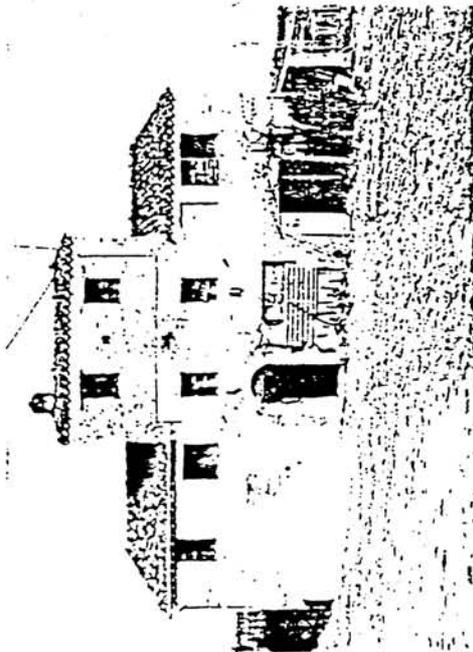


Elementi caratteristici dell'architettura rurale

The sketches are organized into several groups:

- Top Left:** Six small diagrams showing different masonry patterns, including brickwork and stone arrangements.
- Top Middle:** A section of a wall labeled "SEZIONE VINCIGRANO" with a slope of 30° MAX.
- Top Right:** A section of a wall labeled "TESTATA" showing a stone or brick structure.
- Middle Left:** A series of six diagrams showing various window types, labeled "CORNICIONI" below them.
- Middle Right:** A series of six diagrams showing window details, labeled "CORNICIONI" below them.
- Bottom Left:** A series of six diagrams showing window details, labeled "CORNICIONI" below them.
- Bottom Middle:** A section of a wall labeled "CORNICIONI" showing a stone or brick structure.
- Bottom Right:** A section of a wall labeled "CORNICIONI" showing a stone or brick structure.
- Bottom Far Right:** A section of a wall labeled "CORNICIONI" showing a stone or brick structure.

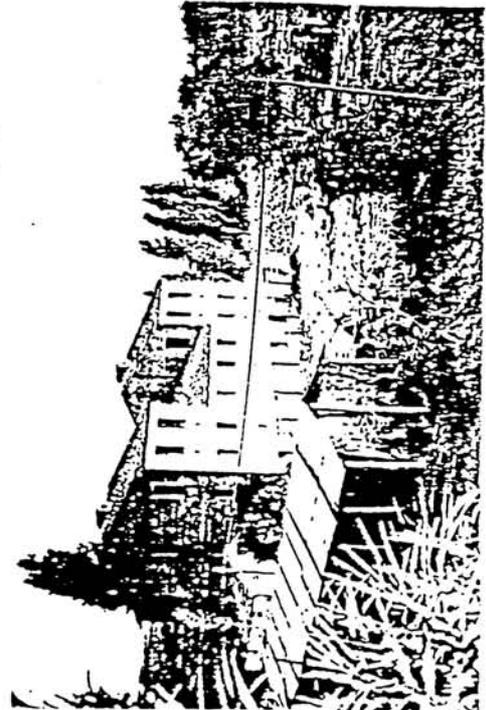
4. esempi fotografici



IL CORNO D'ALBA (CN)

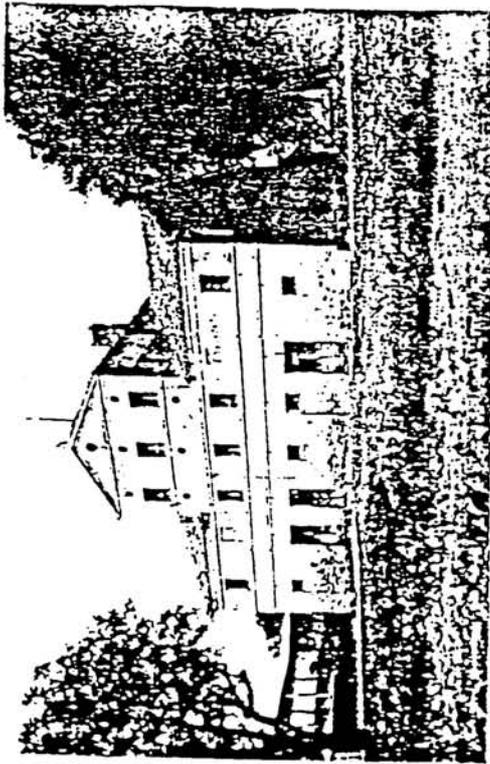


CASTEL PZIHON-DO (HC)

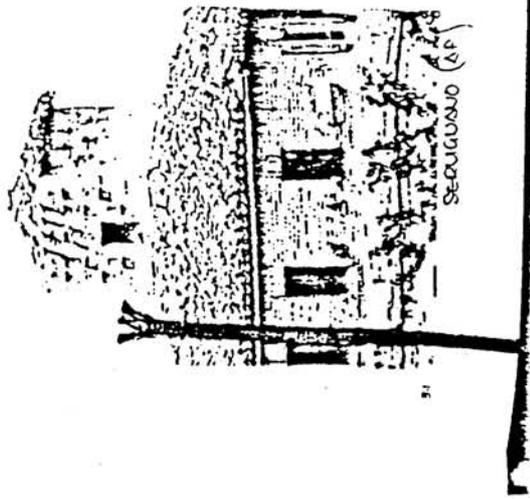


IL Corno D'Alba (CN)

4. esempi fotografici



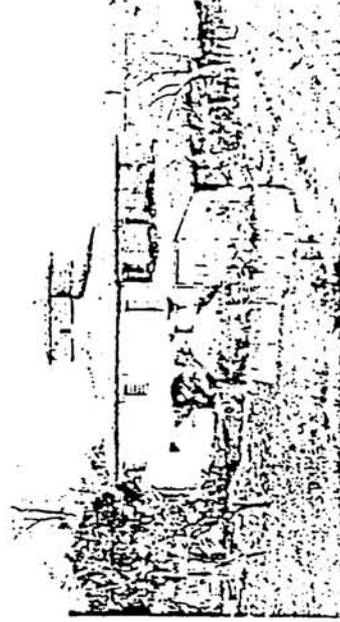
S. MARIA NUOVA (SA)



SEGGUSO (AP)

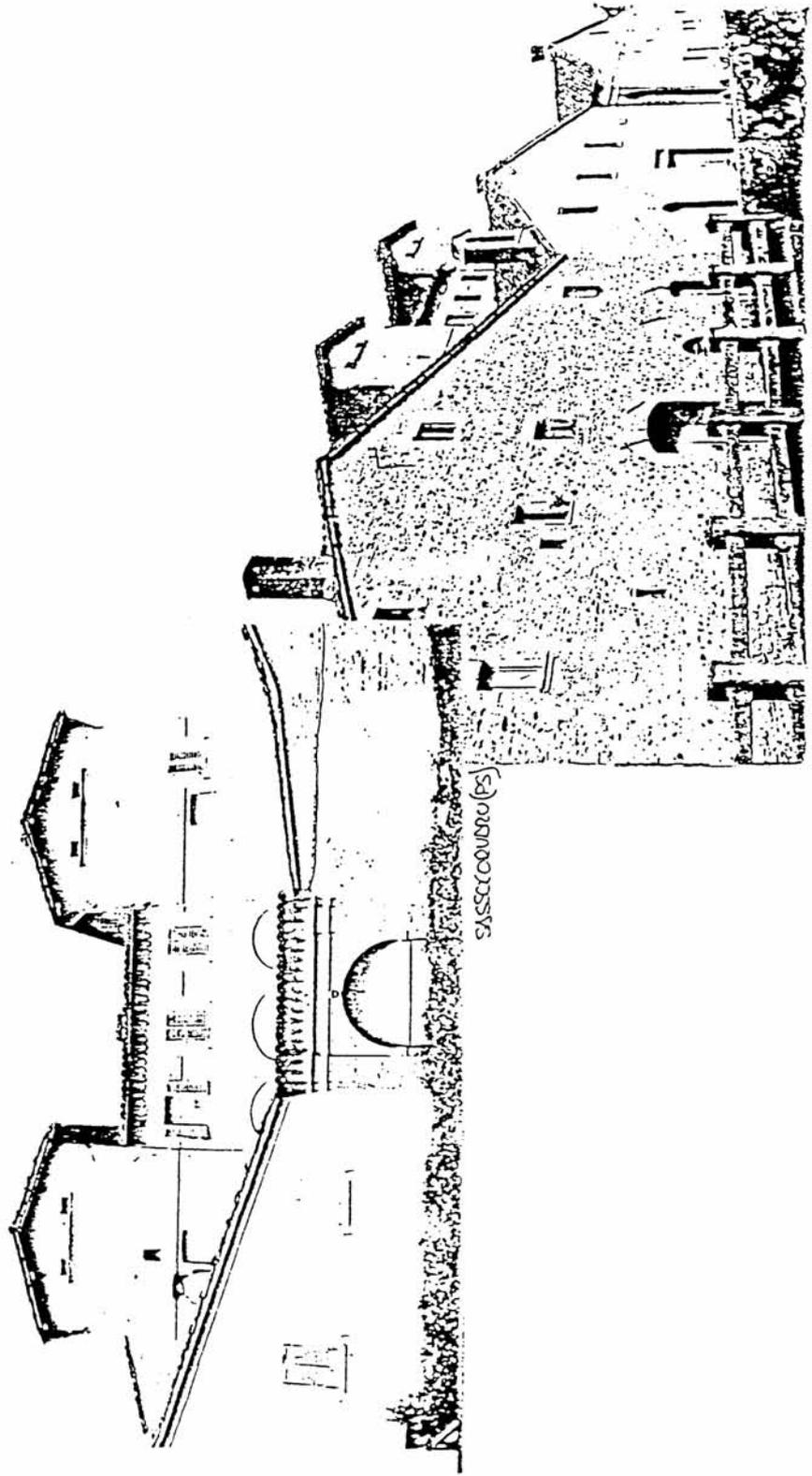


CASILECCE DI SUVA (PS)



VALLE SAN MARINO (PS)

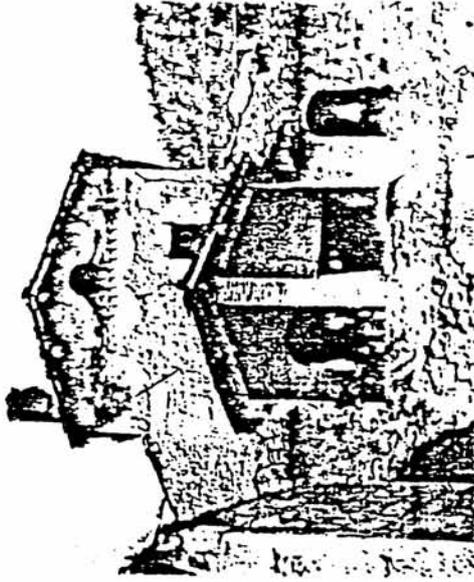
4. esempi fotografici



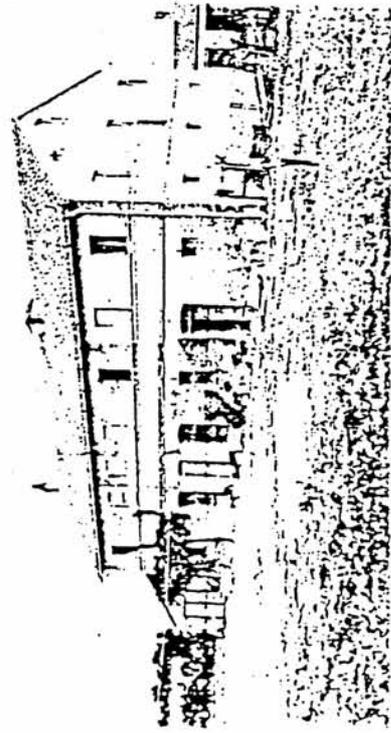
4. esempi fotografici



PICCOLOTTI (M.C)



CANICEPPO (S.F)



SEUGLIANA (S.V)