

Comune di Agugliano
Provincia di Ancona



PIANO REGOLATORE GENERALE

Variante 2024

MODIFICHE PUNTUALI ALLA ZONIZZAZIONE SENZA AUMENTO DEL CARICO URBANISTICO E
RIORDINO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE. AGGIORNAMENTO DELLA CARTOGRAFIA

Adozione con D.G.C. n. __ del __.__. 2024

Norme Tecniche di Attuazione
Norme di carattere generale

P6.a

SINDACO
Thomas Braconi

RESPONSABILE SETTORE URBANISTICA
Unione dei Comuni – Terra dei Castelli

Tommaso Moreschi *architetto*

Co-PROGETTISTA

Giuseppe Michelangeli *urbanista*

MAGGIO 2024

INDICE

PARTE PRIMA
Norme di carattere generale

Nota: in rosso gli articoli aggiornati e/o modificati dalla proposta di Variante 2023.

TITOLO I - CARATTERI E STRUTTURA GENERALE DEL PRG		
Capo 1	Contenuti ed elaborati del Piano Regolatore Generale	
art. 1	- Oggetto e finalità delle norme	1
art. 2	- Applicazioni e contenuti	2
art. 3	- Elaborati costitutivi	3
Capo 2	Classificazione del territorio comunale	
art. 4	- Classificazioni generali e definizioni	4
art. 5	- Articolazione dei sistemi degli usi antropici del territorio	4
Capo 3	Parametri urbanistici ed edilizi e usi consentiti	
art. 6	- Parametri ambientali, urbanistici ed edilizi	5
art. 7	- Destinazioni d'uso	7
art. 8	- Categorie di intervento	10
art. 9	- Disciplina dei parcheggi e del verde	11
	TABELLA I – Valori minimi di parcheggi e verde in relazione agli usi e alle categorie d'intervento	13
Capo 4	- Modalità di attuazione	
art. 10	- Strumenti di attuazione	14
art. 11	- Carattere degli elaborati	14
Titolo II - Disposizioni fondamentali per la gestione del territorio		
Capo 1	- Obbiettivi	
art. 12	- Obbiettivi delle norme sul territorio	16
Capo 2	- Sistema paesaggistico-ambientale	
art. 13	- Articolazione del sistema paesaggistico-ambientale	16
Capo 3	- Norme riguardanti il sottosistema geologico e geomorfologico	
art. 14	- Norme geologiche di carattere generale	17
art. 15	- Corsi d'acqua	22
art. 16	- Crinali e versanti	23
Capo 4	- Norme riguardanti il sottosistema botanico-vegetazionale	
art. 17	- Norme botaniche di carattere generale	25
art. 18	- Elementi diffusi del paesaggio agrario	25
art. 19	- Vegetazione ornamentale delle componenti insediative del paesaggio	25
Capo 5	- Norme riguardanti il sottosistema storico-culturale	

art. 20	- Unità di paesaggio e ambiti di rilevante valore paesaggistico-ambientale	26
art. 21	- Centri e nuclei storici	26
art. 22	- Edifici e manufatti storici	26
art. 23	- Zone archeologiche	27
art. 24	- Luoghi panoramici e strade panoramiche	27

Capo 6	- Vincoli di carattere generale	
art. 25	- Identificazione dei vincoli di carattere generale	29
Titolo III – Progetto del territorio non insediativo		
Capo 1	- Obiettivi specifici e articolazione del territorio non insediativo	
art. 26	- Articolazione del territorio non insediativo a prevalente uso agricolo	30
Capo 2	- Discipline degli ambiti non insediativi e regole specifiche d’ambito	
art. 27	- Regole specifiche per gli interventi negli ambiti non insediativi a struttura definita (T)	30
art. 28	- Regole specifiche per gli interventi negli ambiti non insediativi di riqualificazione (TR)	31
Titolo IV - Progetto degli insediamenti antropici		
Capo 1	- Articolazione dei sistemi insediativi	
art. 29	- Tipi di insediamento	32
art. 30	- Allegati contenenti i riferimenti tipologici	32
Capo 2	- Insediamenti in ambito non insediativo, edificato esistente e relative aree di pertinenza	
art. 31	- Regole generali per gli interventi sull’edificato rurale esistente	33
art. 31 bis	- Ridefinizione degli interventi edilizi per i fabbricati rurali da salvaguardare	37
art. 32	- Miglioramento delle prestazioni ambientali	38
art. 32 bis	- Interventi di demolizione e ricostruzione su diverso sito	38
art. 33	- Edifici e manufatti per l’attività agricola e l’allevamento	39
art. 33 bis	- Variazione della destinazione d’uso negli edifici esistenti	39
Capo 3	- Insediamenti in ambito non insediativo e interventi di nuova edificazione	
art. 34	- Soggetti abilitati	41
art. 35	- Edificazioni consentite	41
art. 36	- Caratteristiche degli interventi edilizi nel territorio non insediativo	43
Capo 4	- Insediamenti di forma urbana	
art. 37	- Obiettivi specifici e articolazione del territorio insediativo urbano	45
art. 38	- Articolazione del territorio insediativo urbano	45
art. 39	- Modalità di attuazione degli ambiti	46
art. 40	- Applicazione di normative a carattere generale	46
art. 41	- Regole specifiche per gli interventi negli ambiti morfologicamente definiti (I)	46
art. 42	- Regole specifiche per la redazione dei piani attuativi relativi agli ambiti di riqualificazione (IR) e norme transitorie	48

art. 43	- Regole specifiche per la redazione dei piani attuativi relativi agli ambiti di progetto (IP) e norme transitorie	48
art. 44	- Norme comuni per gli interventi di nuova edificazione	50
art. 44 bis	- Norme comuni per la realizzazione di porticati e logge	51
art. 44 ter	- Sistemazione del terreno nelle pertinenze degli edifici e accessi ai piani interrati o seminterrati	51
Titolo V – Progetto delle componenti sistemiche		
Capo 1	- Sistema della mobilità	
art. 45	- Classificazione delle infrastrutture del sistema della mobilità	53
art. 46	- Disciplina specifica per gli interventi relativi alle infrastrutture del sistema della mobilità	53
Capo 2	- Sistema dei servizi, delle attrezzature e degli spazi di interesse collettivo	
art. 47	- Classificazione dei servizi, delle attrezzature e degli spazi di interesse collettivo	54
art. 48	- Disciplina specifica del sistema dei servizi, delle attrezzature e degli spazi di interesse collettivo	54
	TABELLA II – Riepilogo delle superfici minime da destinare a standard	56

Titolo VI – Norme finali		
Capo 1	- Rispondenza del PRG alle normative urbanistiche nazionali e regionali	
art. 49	- Rispondenza tra la classificazione del territorio prevista dal PRG e le zone territoriali omogenee previste dal D.M. n. 1444/1968. Individuazione delle zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. n. 457/1978	58
	Tabella III – Corrispondenza tra gli ambiti e i sub-ambiti del PRG e le zone territoriali omogenee di cui al D.M. n. 1444/1968	58
art. 50	- Verifica dei contenuti grafici e numerici	60
art. 51	- Deroghe	61
art. 52	- Modificazioni che non costituiscono variante	61
art. 53	- Esenzioni	61
art. 53 bis	- Trasferimenti di capacità edificatoria	61
art. 54	- Interventi previsti dal PRG e "Piano casa"	61
Allegati: A) Abaco delle tipologie stradali B) Abaco dei tipi edilizi di carattere urbano C) Abaco dei tipi edilizi di carattere rurale D) Elenco delle specie arboree e arbustive E) Elenco degli edifici rurali censiti nelle classi A) e B)		

TITOLO I – CARATTERI E STRUTTURA GENERALE DEL PRG

CAPO 1 – CONTENUTI ED ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Art. 1 – Oggetto e finalità delle norme

Il presente strumento urbanistico definisce il Piano Regolatore Generale del Comune di Agugliano, in seguito indicato come PRG, elaborato ai sensi della L. n. 1150/1942 e successive modificazioni e integrazioni, nonché delle disposizioni della L.R. n. 34/1992 e successive modificazioni e integrazioni. Esso sostituisce, ~~dopo la approvazione~~ il Piano Regolatore generale, approvato con delibera C.P. n. 52 del 30.03.2000 e le successive varianti approvate con:

- delibera C.C. n. 45 del 03.08.2007, *Presa d'atto delle modifiche apportate a seguito del parere definitivo della provincia di ancona ed approvazione definitiva;*
- delibera C.C. n. 55 del 29.12.2008, *Variante parziale al P.R.G. comunale, 2° stralcio relativo ai centri abitati di Agugliano e Castel d'Emilio e alla viabilità. Approvazione aree precedentemente stralciate;*
- delibera C.C. n. 26 del 28.04.2010, *Variante puntuale al P.R.G. comunale in località Castel d'Emilio. Approvazione;*
- delibera C.C. n. 7 del 02.02.2011, *Variante alle Norme tecniche di attuazione del Piano regolatore generale relativa alla realizzazione di superfici non residenziali, quali porticati e logge;*
- delibera C.C. n. 20 del 29.03.2011, *Approvazione della Variante puntuale al Piano regolatore, ambiti IP11, IR2 e I3.*
- Delibera C.C. n. 59 del 17.12.2012, Variante parziale al piano regolatore generale relativa alle zone agricole-territorio non insediativo. Approvazione definitiva.

La Variante 2023 ha preventivamente preso atto delle successive varianti, approvate con:

- delibera C.C. n. 40 del 26.09.2013, Variante non essenziale alla scheda d'ambito IP 11, ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. 34/92 e ss.mm.ii. Approvazione definitiva;
- delibera C.C. n. 45 del 07.11.2013, Variante puntuale al PRG in località Molino - La Chiusa. Approvazione definitiva;
- delibera C.C. n. 14 del 29.04.2015, Variante puntuale al P.R.G., scheda d'ambito IR 6. Approvazione;
- delibera C.C. n. 26 del 30.06.2017, Variante puntuale al P.R.G. relativa alla ripermutrazione dell'area di intervento del complesso agricolo d4, individuazione di due comparti attuativi e classificazione in zona territoriale "B". Approvazione definitiva;
- Delibera C.C. n. 25 del 30.07.2020, Variante puntale al P.R.G. del Comune di Agugliano, scheda d'ambito IP 17. Adeguamento ai rilievi della Provincia di Ancona e approvazione definitiva.
- delibera G.C. n. 25 del 30.07.2020, Variante puntale al P.R.G. del Comune di Agugliano, scheda d'ambito IP 17. adeguamento ai rilievi della Provincia di Ancona e approvazione definitiva;
- delibera G.C. n. 56 del 17.08.2021, Variante puntuale al P.R.G. ai sensi dell'art. 15 comma 5 della Lr. 34/1992 relativa all'inserimento dell'art. 31bis ad oggetto gli interventi edilizi sui fabbricati rurali ed alla riclassificazione di alcuni ambiti. Esame osservazioni e approvazione definitiva;
- delibera G.C. n. 15 del 14.02.2023, Variante puntuale al P.R.G. ad oggetto modifiche all'art. 36, alle schede d'ambito I5, I6 e I11 e alla sede stradale di via Quercettino Alto. Esame osservazioni e approvazione definitiva.

Le norme e gli elaborati che costituiscono il PRG, si applicano all'intero territorio comunale. Esse definiscono e regolano le trasformazioni ambientali, paesistiche e urbanistiche di tale territorio, finalizzate al soddisfacimento di alcuni obiettivi prioritari:

- assicurare un equilibrato processo evolutivo degli usi antropici del territorio, considerandone le particolari interrelazioni e sinergie;
- la qualificazione ecologica e paesaggistica del territorio, attraverso interventi finalizzati alla tutela dei suoli, della vegetazione e delle acque, nonché interventi sulle forme insediative e sulle coltivazioni agricole:
 - gli interventi sulle forme insediative mirano alla qualificazione morfologica, estetica e funzionale dello spazio urbano e dell'edilizia rurale, agendo primariamente attraverso il riassetto e il riuso delle strutture esistenti;
 - gli interventi sul territorio a prevalente uso agricolo mirano alla tutela e alla progettazione dell'ambiente e del paesaggio rurale, nella prospettiva dei profondi mutamenti in atto nell'economia agraria, che portano alla necessità di individuare possibili nuove forme d'uso dei terreni;
- la determinazione degli aspetti economici e gestionali degli interventi di trasformazione previsti consentendo, con il concorso degli operatori privati, una pronta attuazione degli stessi e il rispetto dei tempi di programmazione;
- l'equa distribuzione tra privati e nel rapporto pubblico-privato, dei vantaggi e degli oneri economici connessi agli interventi di trasformazione stabiliti dal PRG.

Art. 2 – Applicazione e contenuti

Il PRG ha validità giuridica a tempo indeterminato e può essere sottoposto a varianti nelle modalità previste dalla L.R. n. 34/1992.

Non costituiscono motivo di variante, le modifiche che si mantengono nei limiti di variabilità previste dalle presenti norme, in seguito indicate come NTA, e dall'art. 17 della L.R. n. 34/1992. Le disposizioni del PRG regolano le trasformazioni di cui all'art. 1 e dettano prescrizioni normative riguardanti:

- a. requisiti del territorio per l'applicabilità delle trasformazioni ambientali, paesistiche e urbanistiche;
- b. caratteristiche fisiche della trasformazione (quantitative e qualitative);
- c. caratteristiche funzionali della trasformazione (destinazione e modalità d'uso);
- d. modalità e prassi tecnico-amministrative che abilitano all'intervento di trasformazione.

Tali prescrizioni e procedure sono riportate negli elaborati costitutivi del PRG (v. art. 3) e sono articolate in insiemi specifici riguardanti:

- disposizioni fondamentali per la gestione del territorio (v. titolo II delle NTA, tavole: A1.*, A2, A7, P1.*);
- regole di carattere generale distinte in territorio non insediativo e insediativo (v. titolo III, IV, V delle NTA, tavole: P2, P3);
- regole specifiche distinte in territorio non insediativo e insediativo, sviluppate per ambiti, differenziati per il carattere delle trasformazioni previste, le modalità e gli strumenti di attuazione (v. titolo VII delle NTA, tavole: P4, P5.*).

Le norme relative ai piani urbanistici attuativi, già adottati e vigenti alla data di adozione del presente PRG, prevalgono sulle norme di PRG fino al termine di validità della loro efficacia. Successivamente all'adozione del presente PRG sono ammesse le sole varianti che non modifichino i parametri urbanistici e gli ingombri plano-altimetrici dettati dal piano attuativo vigente alla data di

approvazione del PRG, e che non siano in contrasto con le norme del PRG. Successivamente all'approvazione del presente PRG possono essere presentate varianti o nuovi piani attuativi in adeguamento ai contenuti del PRG medesimo. Allo scadere del piano attuativo, nelle parti non ancora realizzate, sono ammessi gli interventi conformi alle disposizioni del piano attuativo approvato.

Art. 3 – Elaborati costitutivi

Il PRG del Comune di Agugliano è costituito dagli elaborati della Variante approvata con delibera C.C. n. 55 del 29.12.2008 e dagli elaborati della presente Variante, approvata con delibera C.C. n. del . .2023. Di seguito sono indicati gli elaborati di valore normativo.

Il PRG si compone dei seguenti elaborati:

Nota: in rosso gli elaborati aggiornati e/o modificati dalla proposta di Variante 2023.

	Documenti di progetto	
A1.1	Carta geolitologica e idrogeologica	
A1.2	Carta geomorfologica	
A1.3	Carta delle pericolosità geologica, sismica e della vulnerabilità dell'ambiente	
A2	Carta fitovegetazionale	
A7	Album degli edifici e manufatti storici	
P1.a	Sistema di tutela paesaggistico-ambientale / Sottosistema geologico-geomorfologico e botanico-vegetazionale	1:10.000
P1.b	Sistema di tutela paesaggistico-ambientale / Sottosistema storico-culturale	1:10.000
	Elaborati di progetto	
P2	Sistema della mobilità	1:10.000
P4	Assetto dei regimi normativi / Territorio non insediativo	1:10.000
P4.1	Assetto dei regimi normativi / Territorio non insediativo Edifici per l'attività agricola e l'allevamento	1:2.000
P5.1	<u>Assetto dei regimi normativi / Agugliano – Borgo Ruffini</u>	1:2.000
P5.2	<u>Assetto dei regimi normativi / Pratacci Sud</u>	1:2.000
P5.3	<u>Assetto dei regimi normativi / Pratacci Nord</u>	1:2.000
P5.4	<u>Assetto dei regimi normativi / Molino – Chiusa</u>	1:2.000
P5.5	<u>Assetto dei regimi normativi / Castel d'Emilio</u>	1:2.000
P6.a	<u>Norme tecniche di attuazione / Norme di carattere generale</u> Allegati: A) Abaco delle tipologie stradali B) Abaco dei tipi edilizi di carattere urbano C) Abaco dei tipi edilizi di carattere rurale D) Elenco delle specie arboree e arbustive E) Elenco degli edifici rurali censiti nelle classi A) e B)	
P6.b	<u>Norme tecniche di attuazione / Schede d'ambito</u>	
P7	Relazione illustrativa	

Le ricerche e gli studi svolti per l'elaborazione del PRG sono sintetizzati negli elaborati allegati, depositati presso l'Ufficio tecnico del Comune di Agugliano.

CAPO 2 – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Art. 4 – Classificazioni generali e definizioni

Al fine di una coerente applicazione delle norme del PRG, il territorio è articolato nelle componenti fisiche e sistemiche fondamentali.

Territorio: per territorio si intende l'insieme degli aspetti e delle dinamiche fisico-morfologiche, ecologiche, geografiche, insediative e socio-produttive, che definiscono la realtà di un luogo. Il territorio, inteso da un punto di vista urbanistico, è la dimensione fisica che individua l'insieme delle cause e degli effetti delle operazioni umane in un'area geografica definita.

Sistema degli usi antropici non insediativi: individua il territorio in cui l'intervento umano si configura essenzialmente nella selezione e nella coltivazione delle risorse del suolo; tale intervento si allarga alla tutela degli equilibri ecologici che garantiscono la loro disponibilità in maniera quanto più possibile differenziata.

Sistema degli usi antropici insediativi: individua il territorio in cui l'intervento umano si configura nella costruzione di uno spazio insediativo organizzato, a fini residenziali, produttivi o rappresentativi. Il PRG prende in considerazione sia gli insediamenti esistenti, che quelli interessati da processi di trasformazione e saturazione.

Sistemi territoriali di supporto: individuano le strutture e le infrastrutture di supporto alle forme di uso antropico del territorio:

- il sistema delle infrastrutture e della mobilità;
- il sistema dei servizi (attrezzature e spazi di interesse collettivo).

Art. 5 – Articolazione dei sistemi degli usi antropici del territorio

I sistemi degli usi antropici del territorio sono articolati in ambiti, individuati in relazione al grado di stabilità ad instabilità dell'*habitat* generato, ovvero nel carattere delle trasformazioni necessarie ad assicurarne la stabilità e nelle conseguenti modalità di intervento.

Il sistema degli usi antropici non insediativi individua:

- T** Ambiti sufficientemente stabili con modalità di attuazione diretta;
TR Ambiti di riqualificazione con modalità di attuazione diretta o indiretta.

Il sistema degli usi antropici insediativi individua:

- I** Ambiti morfologicamente definiti con modalità di attuazione diretta;
IR Ambiti di riqualificazione con modalità di attuazione indiretta;
IP Ambiti di progetto con modalità di attuazione indiretta.

Gli ambiti possono essere a loro volta suddivisi in sub-ambiti secondo la necessità di differenziarne i contenuti normativi.

CAPO 3 – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E USI CONSENTITI

Art. 6 – Parametri ambientali, urbanistici ed edilizi

Grandezze Parametri urbanistici ed edilizi

ST - Superficie territoriale

SF - Superficie fondiaria

SUL - Superficie utile lorda

SC - Superficie coperta

SUA - Superficie utile abitabile e utilizzabile

V - Volume

VC - Volume complessivo

nP - Numero dei piani

H - Altezza della fronte dell'edificio

H max - Altezza massima dell'edificio

DE - Distanza tra edifici

DF - Distanza tra pareti finestrate

DC - Distanza dai confini

DS - Distanza delle strade

SP - Superficie permeabile

Indici

UT - Indice di utilizzazione territoriale

Uf - Indice di utilizzazione fondiaria

IT - Indice di fabbricabilità territoriale

IF - Indice di fabbricabilità fondiaria

IC - Indice di copertura

Ipt - Indice di permeabilità territoriale

Ipf - Indice di permeabilità fondiaria

Ida - Indice di densità arborea

Altro

Ue - Unità edilizia

AUP - Aree per l'urbanizzazione primaria

AUS - Aree per l'urbanizzazione secondaria

SV - Superficie di vendita (L.R. n. 22/2021, Disciplina dell'attività commerciale nella regione Marche)

IA - Indice di alberatura (v. art. 27 delle NTA)

IS - Indice di presenza siepi (v. art. 27 delle NTA)

Ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 8/2018 è recepito lo schema di RET con le definizioni dell'intesa 125/CU/2016 e le indicazioni tecniche di dettaglio regionali introdotte con la sopra citata legge regionale.

Fino all'approvazione di un nuovo piano regolatore generale, nelle NTA continuano a essere indicati la Superficie utile lorda (SUL) e il Volume (V), anche se per la loro definizione si deve fare riferimento alla Superficie totale (St) e del Volume totale (Vt), così come indicati nel "Quadro delle definizioni uniformi".

Comunque, ai sensi dell'art. 2, comma 3, della L.R. n. 8/2018, vigono le seguenti disposizioni:

- a) nel caso di nuove costruzioni, possono essere realizzati, in aggiunta rispetto agli indici del PRG, nuovi superfici o volumi per:
- piani interrati;
 - il 50% del volume o della superficie dei piani seminterrati, qualora gli stessi presentino una quota superiore al 50% della superficie delle pareti perimetrali poste al di sotto del livello della linea di terra;
 - piani fuori terra, relativamente a sottotetti non utilizzabili, aventi cioè altezza netta interna massima inferiore o pari a metri 1,80, misurata all'intradosso del solaio, vani scala emergenti dalla copertura piana, fine corsa ascensori, vani tecnici, portici pubblici o d'uso pubblico e logge;
- b) nelle ristrutturazioni edilizie e nelle trasformazioni di edifici esistenti, non sono considerati come volumetria esistente, ai fini del calcolo delle volumetrie fuori terra di progetto, i sottotetti non utilizzabili, aventi cioè altezza netta interna massima inferiore o pari a metri 1,80, misurata all'intradosso del solaio, i vani scala emergenti dalla copertura piana, i fine corsa degli ascensori, i vani tecnici, i portici pubblici o d'uso pubblico, le logge e i volumi dei piani interrati, mentre i piani seminterrati, che presentano una quota superiore al 50% della superficie delle pareti perimetrali poste al di sotto del livello della linea di terra, vanno computati nella percentuale del 50%.

~~Per le definizioni dei suddetti parametri urbanistici e edilizi si fa riferimento al Regolamento edilizio comunale in seguito indicato come REC.~~

Negli interventi ricadenti negli ambiti produttivi I12, I13, I14, I15, IP17, IP20, IP21 e IP23, gli impianti tecnologici sono esclusi dal calcolo della SUL e, dietro dimostrazione di esigenze tecniche dovute ai processi produttivi, dal rispetto della H max, fatte salve le disposizioni del D.lgs n. 42/2004 per le aree vincolate e le tutele paesaggistiche stabilite dal PRG (v. titolo II delle NTA).

Art. 7 – Destinazioni d'uso

Gli usi, di seguito elencati, vengono utilizzati all'interno delle schede di progetto (NTA, parte II, *Schede d'ambito*), al fine di regolare i nuovi interventi e le trasformazioni dell'esistente. Gli usi possono essere accompagnati da un valore numerico percentuale che indica il massimo di superficie utile lorda complessiva a essi destinata.

Usi insediativi

Uso residenziale

r1 - residenza e residenza collettiva (residenze sociali e assistite, comunità, conventi, seminari, ecc.)

r3 - residenza turistica (residenze stagionali, multiproprietà, *residences* e case albergo)

~~**r4** - residenza collettiva (residenze sociali e assistite, comunità, conventi, seminari, ecc.)~~

Nell'uso residenziale **r1** sono ammessi gli usi **c1**, **c2**, **cs1**, **u1**, **i1** e **i2** compatibili con la residenza, purché non comportino una modificazione sostanziale delle caratteristiche distributive dell'edificio e sia comunque possibile un ripristino dell'uso residenziale.

Uso commerciale (L.R. n. 22/2021, *Disciplina dell'attività commerciale nella regione Marche*)

c1 - esercizi di vicinato (superficie di vendita ≤ ~~150~~ 200 mq)

c2 - medie **strutture 1** e medie **strutture 2 inferiori** (superficie di vendita da ~~151~~ 201 a 1.500 ~~1.600~~ mq)

c3 - medie strutture superiori (superficie di vendita da ~~601~~ 1.501 a 2.000 ~~2.500~~ mq)

c7 - grandi strutture (superficie di vendita > 2.500 mq L.R. n. 22/2021, art. 26)

c10 - commercio all'ingrosso e al dettaglio di servizio alle produzioni, anche con presenza di depositi a cielo aperto (materiali per l'edilizia, legnami, esposizioni all'aperto, ecc.)

~~**c11** - commercio con presenza di depositi a cielo aperto (materiali per l'edilizia, legnami, esposizioni all'aperto, ecc.)~~

Uso di pubblico servizio

cs1 - pubblici esercizi di servizio (farmacie, bar, tabacchi, edicole, gelaterie ed esercizi simili) e **pubblici esercizi di ristoro (ristoranti, anche con sale convegni e attrezzature sportive, trattorie, tavole calde, pizzerie, birrerie ed esercizi simili)**

~~**cs2** - pubblici esercizi di ristoro (ristoranti, anche con sale convegni e attrezzature sportive, trattorie, tavole calde, pizzerie, birrerie ed esercizi simili)~~

cs5 - ricettivo alberghiero e congressuale, residences a scala territoriale e villaggi vacanze, con relativi esercizi di ristoro, sale convegni, piscine, attrezzature sportive, ecc.

~~**cs7** - residences a scala territoriale e villaggi vacanze, con relativi esercizi di ristoro, sale convegni, piscine, attrezzature sportive, ecc.~~

cs8 - ricreativo a basso concorso di pubblico (palestre private, sale gioco, *clubs*, ecc.)

cs9 - ricreativo ad alto concorso di pubblico (discoteche, sale da ballo con relativi esercizi di servizio)

cs10 - spettacolo (cinema, teatri, ecc.)

cs11 - agriturismo, L.R. n. 21/2011 Disposizioni regionali in materia di multifunzionalità dell'azienda agricola e diversificazione in agricoltura

Uso magazzinaggio e deposito

md1 - magazzini e depositi di 1° livello (SUL ≤ 200 mq)

md2 - magazzini e depositi di 2° livello (SUL > 200 mq)

Attività produttiva di servizio (terziario)

u1 - uffici e studi professionali, agenzie e laboratori di analisi e altre attività terziarie (banche, attività di servizio per l'industria e la ricerca, sedi di rappresentanza, ecc.)

u3 - attività fieristica ed espositiva

Attività produttiva industriale e artigianale

i01 - produzioni industriali e artigianali

i1 - artigianato di servizio di 1° livello (barbieri, estetisti, lavanderie, panifici, pasticcerie, installazione e riparazione impianti, materiali elettrici e tecnici, arti ausiliarie delle professioni sanitarie, ecc.) e artigianato artistico con SUL ≤ 200 mq

i2 - artigianato di servizio di 2° livello (installazione impianti-materiali elettrici e tecnici, lavanderie industriali, disinfestazioni, falegnamerie, serramentisti, fabbri, ecc.), autoriparazioni (carrozzeri, meccanici, elettrauto, gommisti, ecc.), lavorazioni artigianali non in serie e artigianato artistico con SUL ≤ 500 mq

~~**i5** - autoriparazioni (carrozzeri, meccanici, elettrauto, gommisti, ecc.)~~

i7 - servizi di trasporto e attività di costruzione edile

i8 - attività di trasformazione dei prodotti agricoli, L.R. n. 13/1990, art. 3, co. 1, lett. *f*, (frantoi, salumifici, molini, caseifici, cantine, ecc.)

i9 - lavorazioni inerti e recupero di macerie edilizie per produzione di ghiaie, sabbie, terre e materiali stabilizzati, comprese le lavorazioni da esse derivate e finalizzate alla fornitura di semilavorati (conglomerati cementiti e bituminosi)

Negli usi ~~i1, i2/i2~~, **i0 e i8** è consentita la realizzazione dell'alloggio del titolare o del custode che non potrà superare il 35% della SUL dell'intervento e, comunque, dovrà essere inferiore a ~~150~~ 120 mq di SUL.

Negli usi ~~i1, i2~~, **i0 e i8** è consentita realizzare superfici per esposizione e vendita.

Attività agricola e zootecnica

b1 - magazzinaggio e deposito per attività agricole e ricovero animali, L.R. n. 13/1990, art. 3, co. 1, lett. *c*

b2 - impianti e attrezzature per l'allevamento industriale degli animali, L.R. n. 13/1990, art. 3, co. 1, lett. *d*, (stalle, silos, ecc.)

b3 - serre, L.R. n. 13/1990, art. 10, co. 2, lett. *b*

Servizi di uso pubblico e di interesse collettivo

s1 - sanità di 1° livello (pronto soccorso, centri assistenza e consultori, poliambulatori)

s2 - sanità di 2° livello (ospedali, cliniche, case di cura)

s3 - istruzione inferiore e superiore (asili nido, scuole materne, elementari e medie, istituti di istruzione superiori)

~~**s4** - istruzione superiore (istituti superiori, licei, università, ecc.)~~

s5 - sport, anche con funzioni di spettacolo

- s7** - ricreativo-culturale (musei, biblioteche, associazioni e circoli culturali con relative attrezzature e servizi)
- s8** - luoghi di culto e servizi parrocchiali
- s9** - impianti militari e caserme
- s10** - cimiteri
- s11** - mercati di zona
- s12** - autorimesse per parcheggio pubblico

Amministrazione pubblica e enti di settore

- a1** - sedi istituzionali e amministrative comunali, provinciali, regionali e statali, protezione e sicurezza civile e polizia urbana, nonché servizi civici (uffici postali, sedi di strutture dello Stato, attività collaterali dell'amministrazione pubblica, uffici e sedi di enti di settore)
- ~~**a4** - servizi civici (uffici postali, sedi di strutture dello Stato, attività collaterali dell'Amministrazione pubblica, uffici e sedi di enti di settore)~~

Usi correlati complementari

R - aree residenziali con complesso di usi ~~compatibili~~ complementari
Sono ammessi i seguenti usi: **r1 / c1, c2 / cs1, ~~cs2~~, cs8 / md1 / u1 / i1, i2 / s1, a1, a4**. A eccezione degli usi **r1** e **u1**, i restanti usi devono essere preferibilmente collocati al piano terreno o seminterato.

A - aree industriali e artigianali con complesso di usi ~~compatibili~~ complementari
Sono ammessi i seguenti usi: **c2, c3, c7, c10 / cs1, ~~cs2~~, cs8, cs9 / md1, md2 / u1 / i0, i1, i2, i5, i6, i7 / a1, a4**.

Le attività complementari, nelle aree R) residenziali e A) industriali e artigianali, sono ammesse nel rispetto degli standard minimi di cui al D.M. n. 1444/1968 e/o di quelli stabiliti da leggi e regolamenti di settore.

Usi di servizio

Impianti tecnologici

- t1** - impianti, attrezzature e rete distribuzione acqua, energia elettrica, gas
- t3** - impianti e infrastrutture di trasporto delle comunicazioni e delle informazioni
- t5** - impianti e attrezzature per lo smaltimento dei rifiuti liquidi e solidi, centri di raccolta di rifiuti differenziati

Impianti e attrezzature per la mobilità

- m1** - stazioni di servizio e distribuzione carburanti con servizi annessi
- m3** - autorimesse interrate o fuori terra (*box* auto)

Usi del suolo non insediativi

Spazi aperti a uso ricreativo zonale e di servizio

- z1** - attività ricreativo-culturali, con relativi impianti e attrezzature
- z3** - spazi di servizio per protezione civile, stanzialità temporanee (nomadi, ecc.)
- z4** - parcheggi di superficie

- z5 - spazi aperti per mercati, manifestazioni, ecc.
- z6 - campeggi

Spazi a dominante verde

- v1 - spazi aperti ~~ad uso prevalentemente sportivo~~ con attrezzature per il gioco e lo sport
- v2 - spazi aggregativi (piazze a funzione pedonale, ecc.), giardini, spazi verdi d'arredo
- v3 - grandi spazi per feste popolari, fiere, circhi, emergenze per protezione civile
- v5 - parchi attrezzati
- v6 - area verde cortiliva, orti urbani, ecc.
- v7 - boschi urbani

Usi connessi allo sfruttamento delle superfici

- d1 - attività di magazzinaggio a cielo aperto, con relativi impianti e attrezzature
- d2 - autodemolizione

Usi connessi allo sfruttamento delle risorse del suolo

- g1 - usi produttivi agricoli
- ~~g4 - usi produttivi agricoli di supporto (lagoni di accumulo, ecc.)~~
- g5 - vivaismo e relative strutture
- g6 - coltivazione di cava
- g8 - silvicoltura
- g9 - attività ricreativo-culturali di tipo naturalistico e comunque legate all'ambiente e al paesaggio

Gli usi: z4 parcheggi, s* servizi di uso pubblico e di interesse collettivo e v* spazi a dominante verde, possono sempre essere tra loro integrati.

La determinazione della compatibilità delle ~~usi~~ attività artigianali (i2) o di altre attività che possono creare disturbo nelle zone residenziali, spetta all'Amministrazione comunale Sindaco, sentite ~~la Commissione edilizia e~~ le competenti autorità sanitarie.

Per gli usi non compresi nel precedente elenco si procederà per analogia. La determinazione degli usi assimilabili per analogia spetta all'Amministrazione comunale Sindaco, sentita ~~la~~ Commissione edilizia.

Gli impianti di utilità e di interesse pubblico (t) possono essere localizzati in tutto il territorio comunale secondo le esigenze specifiche, nel rispetto delle tutele paesistico-ambientali e di fatto salvo quanto previsto dalla L.R. n. ~~11/2019~~ 7/2004, Disposizioni in materia di Valutazione di impatto ambientale. Disciplina della valutazione d'impatto ambientale

Art. 8 – Categorie di intervento

Il PRG prevede le seguenti categorie di intervento, di cui al D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i, in riferimento al REC, che ne specifica le definizioni e i provvedimenti abilitativi.

Per gli edifici

- MO - manutenzione ordinaria
- MS- manutenzione straordinaria
- R - restauro ~~degli edifici~~ e risanamento conservativo

RE - ristrutturazione edilizia
RE.al - ristrutturazione edilizia con aggiunte laterali
RE.s - ristrutturazione edilizia con sopraelevazione
RE.vf - ristrutturazione edilizia con vincolo di facciata
DR - demolizione e ricostruzione
D - demolizione
NE - nuova edificazione

Per le aree non edificabili

RA - ristrutturazione aziendale (v. art. 27 delle NTA)
PRA - programma di recupero e valorizzazione ambientale, consistente in un'azione programmata al fine di ricostituire condizioni di equilibrio naturale e paesistico, con particolare riferimento alla difesa del suolo, alla messa a dimora di vegetazione propria dei luoghi, alla ricostituzione del patrimonio faunistico, al recupero di manufatti di interesse storico-culturale e, in ogni caso, al ricorso a provvidenze atte alla riqualificazione di aree degradate.

Art. 9 – Disciplina dei parcheggi e del verde

Al fine di regolare le dotazioni minime di parcheggi e di verde, in funzione degli usi e dei tipi di intervento, il PRG individua le seguenti categorie:

P2 – Parcheggi d'urbanizzazione primaria e secondaria. Sono i parcheggi pubblici che fanno parte integrante del sistema della mobilità. Come tali sono definiti negli elaborati grafici del PRG. Negli interventi urbanistici preventivi essi sono previsti come standard urbanistici, come tali saranno ceduti gratuitamente al Comune in misura comunque non inferiore a quella fissata dalle norme di legge (D.M. n. 1444/1968 e art. 62, comma 2, del REC).

V2 – Verde di urbanizzazione primaria e secondaria. È il verde pubblico che fa parte integrante del sistema del verde. Come tale è definito negli elaborati grafici del PRG. Negli interventi urbanistici preventivi essi sono previsti in tutto o in parte come standard urbanistici, e come tali saranno ceduti gratuitamente al Comune in misura comunque non inferiore a quella fissata dalle norme di legge (D.M. n.1444/1968 e art. 21, comma 4, della L.R. n. 34/1992).

Le seguenti superfici per parcheggi e verde, da reperire in aree private, rispondono alle vigenti leggi in materia e/o alla necessità di soddisfare, negli ambiti urbani ed extraurbani già edificati, la domanda di tali aree a seguito di un aumento del carico urbanistico, in ragione di interventi edilizi che aumentano le superfici edificate e/o modificano le destinazioni d'uso degli edifici.

P1 – Parcheggi di dotazione funzionale. Sono parcheggi privati a uso non esclusivo di uso pubblico. La loro funzione è legata esclusivamente alle attività che si svolgono all'interno dell'area di intervento e come tali devono risultare facilmente accessibili e/o adiacenti agli assi viari.

P3 – Parcheggi e autorimesse di pertinenza. Sono parcheggi privati a servizio esclusivo degli edifici o delle attività previste (L. n. 1150/1942, art. 41 *sexies*, come modificato dalla L. n. 122/1989).

V1 – Verde di dotazione funzionale. È verde privato, direttamente legato alle specifiche attività presenti nell'area di intervento, che richiedono la realizzazione di tali aree a verde. L'individuazione del verde V1 dovrà essere mirata alla massima fruibilità visiva e funzionale.

V3 – Verde di pertinenza. È il verde privato a servizio esclusivo degli edifici o delle funzioni previste, atta a garantire un'adeguata permeabilità del suolo.

I valori minimi di **P1**, **P3**, **V1**, **V3** sono definiti nella seguente tabella I, *Valori minimi di parcheggi e verde di dotazione funzionale e di pertinenza in relazione agli usi e alle categorie d'intervento*. Nel caso in cui venga dimostrata l'impossibilità o la non congruenza con le previsioni di PRG, di un'individuazione delle previste superfici di **P1** e **V1** all'interno dell'area di intervento, tali superfici potranno essere individuate in zone limitrofe, dietro parere preventivo dell'Amministrazione comunale.

Qualora si dimostri che l'inserimento delle superfici previste di **P1** possa avvenire solo lungo i margini stradali, ma in modo incongruente con le tipologie viarie previste dal PRG (v. allegato A, *Abaco delle tipologie stradali*, alle NTA), e in tutti i casi in cui la superficie di parcheggio risulti inferiore ai ~~30~~ 15 mq, è facoltà dell'Amministrazione comunale consentire la deroga alle presenti disposizioni, con monetizzazione del valore corrispondente.

Negli interventi di ~~R~~/RE le superfici di **P1** e **P3**, qualora non siano reperibili in sito, devono essere monetizzate a favore dell'Amministrazione comunale in riferimento a programmi per la realizzazione di parcheggi pubblici in aree limitrofe previste dal PRG.

Nel caso in cui venga richiesto il solo cambio di destinazione d'uso, le dotazioni richieste equivalgono ai valori previsti per gli interventi ~~R~~/RE. Tali dotazioni dovranno essere soddisfatte soltanto qualora risultino superiori a quelle relative agli usi preesistenti

TABELLA 1 – Valori minimi di parcheggi (P1) e verde (V1) di dotazione funzionale (4) e parcheggi di pertinenza (P3) in relazione agli usi e alle categorie d'intervento.

I valori sono stabiliti in mq ogni 100 mq di superficie utile lorda (SUL), o della parte scoperta della superficie fondiaria (SF), e si applicano sugli incrementi di superficie rispetto allo stato di fatto esistente. Per gli interventi di R e RE il valore deve essere calcolato sulla nuova superficie utile lorda destinata a uno specifico uso.
Per alcuni usi la quantità di parcheggi (P1) è stabilita in n° di posti auto per n° di spettatori (1pa/ n°sp);
La quantità minima di parcheggi (P1 e P3) e verde (V1 e V3) è quella risultante dalla loro somma.

interventi usi	P1 Privati uso non esclusivo		P3 Privati		V1 Privato		V3	
	R/ RE	DR / NE	R/ RE	DR / NE	R/ RE	DR / NE	R/RE	DR / NE
r1,3,4 u1		5 (SUL)	10 (SUL) L. n. 122/1989					50 (SF)
c1 cs1,2,5,8 s1,2,3,4,7,8,9 a1,4 (a)	10 (SUL)	30 (SUL)	20 (SUL) L. n. 122/1989					
c2,3,7	L.R. n. 22/2021	L.R. n. 22/2021	15 (SUL) L. n. 122/1989			20 (SF)		
c10,11		10 (SUL)	10 (SUL) L. n. 122/1989					
s5 (b)	1/10	10 (SF) 1/10	L. n. 122/1989			20 (SF)		
s11 cs9,10 u3 (c) (d)	100 (SUL) 1/10	100 (SUL) 1/10	10 (SUL) L. n. 122/1989			20 (SF)		
i1,2,3,5,7 i0±			10 (SUL) L. n. 122/1989					20 (SF)
md1,2			5 (SUL) L. n. 122/1989					20 (SF)
d1,2 (e)			5 (SF) L. n. 122/1989			fascia		fascia
s10		10 (SF)				10 (SF)		

Note:

- Le superfici per gli usi s* servizi di uso pubblico e di interesse collettivo, sono richieste per i soli servizi privati. Per l'edilizia scolastica si deve fare riferimento al Decreto Ministeriale 18 dicembre 1975, *Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici di funzionalità didattica, edilizia e urbanistica, da osservarsi nella esecuzione di opere di edilizia scolastica*;
- per l'uso **s5**, se legato a funzioni di spettacolo, i valori di **P1** sono definiti in n° di posti auto per n° di spettatori;
- per gli usi **cs9** e **cs10** i valori di **P1** sono definiti in n° di posti auto per n° di spettatori e/o fruitori;
- il verde V1 è previsto per gli usi **cs9** e **u3**;
- per gli usi **d1**, **d2** il valore di **V13** è definito come fascia alberata continua lungo il confine del lotto per uno spessore minimo di m 5,00.

CAPO 4 – MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Art. 10 – Strumenti di attuazione

L'attuazione delle trasformazioni previste dal PRG può avvenire tramite:

Atti abilitativi, di cui al D.P.R. n. 380/2011 Testo unico per l'edilizia, per interventi diretti

- Permesso di costruire, di cui all'art. 10;
- Comunicazione di inizio lavori asseverata, di cui all'articolo 6, comma 2 lettera a) ed e-bis);1.
- ~~Denuncia di inizio attività, di cui al D.P.R. n. 380/2001, Testo Unico dell'Edilizia;~~
- Segnalazione certificata di inizio attività, di cui agli artt. 22 e 23. 49 della L. n. 122/2010.

In alcuni casi, individuati negli elaborati grafici del PRG e nelle schede d'ambito (NTA, parte II, *Schede d'ambito*), è previsto che la richiesta di permesso di costruire sia preceduta da un progetto preliminare (Pp) atto a prefigurare i requisiti di natura progettuale (a) e/o di natura contrattuale (c). Il progetto preliminare può riguardare un singolo edificio o un insieme di edifici in cui si reputa opportuno un inquadramento progettuale coordinato, che diviene vincolante per gli interventi successivi. Ove richiesto negli elaborati di PRG, per motivi di tutela del patrimonio paesaggistico-ambientale, è previsto che il progetto sia integrato con una documentazione che illustri il contesto paesaggistico in cui si colloca l'intervento, gli impatti conseguenti all'inserimento dello stesso e le eventuali misure di mitigazione degli stessi. Le definizioni dei suddetti strumenti di intervento diretto e le prassi per le relative approvazioni, sono contenute nel REC.

Piani urbanistici attuativi:

- Piani particolareggiati esecutivi di iniziativa pubblica (P.P.E.);
- Piani di lottizzazione di iniziativa privata o d'ufficio (P.d.L.);
- Piani di recupero di iniziativa privata e pubblica (P.d.R.);
- Piani di settore e altri piani previsti dalla legislazione nazionale e regionale.

Il PRG individua gli ambiti che si attuano attraverso piani urbanistici attuativi nelle tavole P4 e P5.* e li regola attraverso le disposizioni contenute agli artt. 28, 42, 43 delle NTA, nonché nelle prescrizioni particolari relative alle singole schede d'ambito (NTA, parte II, *Schede d'ambito*).

Il PRG individua, nelle tavole P5.*, ambiti urbani unitari nei quali promuovere e approvare Programmi di riqualificazione urbana, di seguito indicati come PRU, ai sensi e con gli effetti della L.R. n. 16/2005 *Disciplina degli interventi di riqualificazione urbana e indirizzi per le aree produttive ecologicamente attrezzate*. Detti ambiti urbani unitari possono comprendere gli ambiti (I, IR e IP) di cui all'art. 37 delle NTA o parti di essi.

Qualora in detti ambiti si giunga all'approvazione di un PRU che preveda interventi che aumentano le dotazioni urbanistiche di interesse generale, ossia aree per standard, opere di urbanizzazione e infrastrutture, le previsioni di edificabilità del PRG, espresse in SUL, possono essere aumentate del 10% senza che ciò costituisca variante al PRG stesso.

I perimetri degli ambiti interessati dai PRU, nonché l'individuazione di ulteriori ambiti in cui promuovere detti programmi, possono essere modificati, previa approvazione da parte del Consiglio comunale, senza che ciò costituisca variante al PRG, fatto salvo l'obbligo della comunicazione alla Regione e alla Provincia, come previsto dall'art. 4, comma 2, della L.R. n. 16/2005.

Art. 11 – Caratteri degli elaborati

Le tavole P1.a *Sistema di tutela paesaggistico-ambientale / Sottosistema geologico-geomorfologico e botanico-vegetazionale*, P1.b *Sistema di tutela paesaggistico-ambientale / Sottosistema storico-culturale* e P2 *Sistema delle infrastrutture e della mobilità* (1:10.000) riportano previsioni e regimi normativi settoriali relativi a tutto il territorio comunale. Sono inoltre individuati gli ambiti, contraddistinti in sigle, che definiscono il tipo di presenza antropica nel territorio e il livello di trasformabilità rispetto all'esistente. La suddivisione del territorio in ambiti è riportata nella tavola P3 *Quadro d'unione dei regimi normativi* (1:10.000).

Ogni ambito è normato attraverso apposite schede di progetto che sono raccolte nella parte seconda delle NTA. Le norme contenute nelle schede d'ambito sono individuate cartograficamente nelle tavole (1:2.000) denominate *Assetto dei regimi normativi*: P4 *Territorio non insediativo*; P5.1 *Agugliano – Borgo Ruffini*; P5.2 *Pratacci sud*; P5.3 *Pratacci nord*; P5.4 *Molino – Chiusa*; P5.5 *Castel d'Emilio*.

TITOLO II - DISPOSIZIONI FONDAMENTALI PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO

CAPO 1 – OBIETTIVI

Art. 12 – Obiettivi delle norme sul territorio

Il PRG disciplina gli interventi sul territorio anche al fine di tutelare le risorse ambientali e paesaggistiche e garantire uno sviluppo equilibrato del rapporto uomo-ambiente che comprende la coscienza della propria identità storica e dell'appartenenza ad un contesto territoriale definito.

CAPO 2 – SISTEMA PAESAGGISTICO - AMBIENTALE

Art. 13 – Articolazione del sistema paesaggistico-ambientale

Il PRG definisce i contenuti normativi del Piano Paesistico Ambientale Regionale, in seguito indicato come PPAR, disposti secondo i sottosistemi e le categorie e gli elementi del paesaggio riportate nello stesso:

Sottosistema geologico e geomorfologico

Categorie della struttura geologica, geomorfologica e idrogeologica	I	- corsi d'acqua naturali
	II	- crinali e versanti

Sottosistema botanico - vegetazionale

Categorie del patrimonio botanico - vegetazionale	III	- elementi diffusi del paesaggio agrario
	IV	- vegetazione ornamentale delle entità insediative del paesaggio

Sottosistema storico - culturale

Categorie del patrimonio storico - culturale	V	- paesaggio agrario di interesse storico ambientale
	VI	- centri e nuclei storici
	VII	- edifici e manufatti storici
	VIII	- zone archeologiche
	IX	- punti panoramici e strade panoramiche

CAPO 3 – NORME RIGUARDANTI IL SOTTOSISTEMA GEOLOGICO E GEOMORFOLOGICO

Art. 14 – Norme geologiche di carattere generale

Le norme geologiche di seguito riportate sono suddivise in norme di tutela e norme per la verifica delle condizioni di idoneità geologica ai fini edificatori.

Norme di tutela

Le norme di tutela sono finalizzate alla salvaguardia delle risorse idriche sotterranee, in particolare degli acquiferi alluvionali del Fiume Esino e dei Fossi Cannelacci, Pratacci, Mazzangrugno e Vallone. Valgono in generale le seguenti disposizioni oltre a quanto stabilito dal D.P.R. n. 236 del 24.05.1988, *Attuazione della direttiva CEE n. 80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi dell'art. 15 della legge 16 aprile 1987, n. 183.*

▪ escavazione di nuovi pozzi

È resa obbligatoria la realizzazione di una intercapedine tra tubi di rivestimento del pozzo e parete della perforazione; tale intercapedine dovrà essere impermeabilizzata tramite cementazione con c.l.s. al fine di isolare la falda idrica da infiltrazioni di acque superficiali; la cementazione dell'intercapedine "tubo-terreno" sarà effettuata per almeno 3,00 m di profondità a partire dal p.c. o, comunque, sino al livello a cui si rinviene la falda idrica nel caso questa si trovi a profondità inferiore ai 3,00 m dal p.c.. È resa obbligatoria la copertura del pozzo con coperchio inossidabile, in modo da impedire qualunque intervento accidentale dall'esterno; il coperchio dovrà essere chiuso tramite apposita serratura o lucchetto. L'imboccatura del pozzo deve essere sollevata sopra il piano campagna di almeno 1,00 m al fine di impedire infiltrazioni di acque superficiali in caso di allagamenti e alluvioni. Di ogni nuovo pozzo devono essere consegnate all'U.T.C. di Agugliano il disegno esecutivo, la stratigrafia del terreno attraversato dalla perforazione per l'esecuzione del pozzo, il livello statico della falda idrica, il tutto firmato da un tecnico professionista esperto in geologia e idrogeologia.

▪ vecchi pozzi ancora in uso

A esclusione dei pozzi scavati a mano e rivestiti di mattoni in laterizio, o dei pozzi comunque dotati di copertura a "casetta" in mattoni di laterizio, è auspicabile che tutti i vecchi pozzi vengano, comunque, dotati di coperchio di chiusura e sopraelevati all'imboccatura come i nuovi pozzi e siano parimenti impermeabilizzati da infiltrazioni di acque superficiali.

▪ pozzi dismessi o fatiscenti

Qualora un pozzo sia inutilizzabile perché fatiscente è fatto obbligo al proprietario la sua chiusura definitiva che potrà essere eseguita solo con materiale sterile di cava o con materiale argilloso proveniente da sbancamenti o scavi, purché esso sia assolutamente esente da suolo agrario o comunque da qualsiasi tipo di materia organica o inquinante; è obbligatoria la cementazione dei primi 2,00 m di profondità a partire dal piano-campagna dell'intera sezione del pozzo.

▪ insediamenti artigianali e industriali

In sede di definizione dei piani esecutivi relativi ai nuovi insediamenti industriali e artigianali dovranno essere realizzate batterie di pozzi spia, (anche di piccolo diametro) al fine di poter consentire il prelievo di campioni di acqua per il controllo di possibili inquinamenti ad opera delle attività produttive insediate. I pozzi spia saranno posti ad interasse massimo di 30,00 m, a valle del perimetro delle aree edificabili e saranno posizionati in successione lineare, come definito nelle singole schede d'ambito (NTA, parte II). I criteri costruttivi dei pozzi spia sono i medesimi stabiliti per i nuovi pozzi

e il tubo di rivestimento dovrà avere diametro sufficiente (minimo 80 mm) per consentirvi l'introduzione di un campionatore; nel caso di utilizzo di tubatura di rivestimento in plastica dovrà essere garantita la sua resistenza allo schiacciamento in presenza di terreni stringenti.

▪ fonti storiche

Nell'elaborato grafico P1.b *Sistema di tutela paesaggistico-ambientale / Sottosistema storico-culturale* sono individuate le fonti storiche esistenti. Al fine di garantire una seppur minima protezione a tali fonti, si pone l'obbligo di mantenimento del terreno sodo, con divieto di concimazione e spargimento di pesticidi, per un semicerchio di raggio di 30,00 m a monte della captazione.

Norme per la verifica delle condizioni di idoneità geologica ai fini edificatori

Tali norme fissano prescrizioni per le indagini geologiche-geotecniche da eseguirsi preventivamente alle attività di edificazione. Le seguenti disposizioni si applicano in tutto il territorio ricadente nelle aree b), c) e d) di cui alla tavola A1.3 *Carta della pericolosità geologica, sismica e della vulnerabilità dell'ambiente*, nonché nei singoli ambiti, aree e settori ove previsto nelle rispettive schede (NTA, parte II).

A. aree che non presentano particolari problematiche da un punto di vista geomorfologico, anche ubicate in zone soggette a movimenti plastico-gravitativi relativamente superficiali

In tali aree dovranno essere condotte indagini geologiche e geotecniche previste dalla vigente legislazione nazionale e regionale.

B. aree limitrofe a movimenti gravitativi antichi inattivi o in lenta evoluzione, sia a carattere di colamento che di scorrimento rotazionale e/o scivolamento

In tali aree si dovrà:

- condurre un'indagine geologico-geomorfologica a scala adeguata e, comunque, non inferiore alla scala 1:2.000, sull'area oggetto di trasformazione e su quelle limitrofe per un intorno geologicamente e geomorfologicamente significativo a discrezione del geologo professionista incaricato dello studio, quando non espressamente indicato nelle schede d'ambito, in cui cartografare tutte le frane e i processi morfogenetici e valutare le tendenze evolutive dei processi e delle frane riconosciute;
- riportare gli effetti superficiali di deformazione riscontrabili su edifici e manufatti (lesioni, cedimenti, traslazioni, ecc.) presenti nell'area di studio;
- eseguire indagini geognostiche (sondaggi a carotaggio continuo) per la caratterizzazione litostratigrafica dei terreni, per la valutazione dello spessore delle coltri e della profondità del substrato (con sondaggi posti su maglia di almeno 50,00 m di lato per indagine di lottizzazione);
- espletare prove geotecniche in sito e/o di laboratorio su campioni indisturbati rappresentativi dei litotipi presenti;
- installare piezometri nei fori di sondaggio (od in altri appositamente realizzati), per la definizione dei livelli statici e/o dinamici della falda;
- eseguire analisi e verifiche di stabilità del versante in funzione delle trasformazioni previste, avvalendosi dei dati raccolti ai punti precedenti;
- definire criteri di intervento, risanamento e monitoraggio delle zone eventualmente considerate a rischio;
- nel caso in cui le acque di qualunque tipo provenienti dagli ambiti insediativi siano smaltite con sistema a dispersione nel terreno o allontanate al più vicino fosso, è obbligatorio raccogliere e

allontanare tali acque tramite apposita tubazione, almeno alla distanza di 100,00 m a valle del limite di previsto insediamento. Tali disposizioni si applicano in tutti gli interventi di NE, DR, RE.

- C. aree limitrofe a movimenti gravitativi recenti attivi, aree comprese entro movimenti antichi inattivi o in lenta evoluzione, aree di lottizzazione in parte comprese entro movimenti gravitativi recenti attivi o antichi inattivi o in lenta evoluzione in cui l'indagine debba stabilire il limite preciso tra area edificabile e inedificabile

In tali aree dovranno essere condotte le stesse indagini di cui al precedente punto b), con l'obbligo di installazione di tubi inclinometrici da monitorare per almeno 1 anno, così come i piezometri; sarà d'obbligo, altresì, operare una bonifica dell'area di confine tra zona ritenuta inedificabile e zona ritenuta edificabile, in modo da elevare in maniera significativa il coefficiente di sicurezza alla stabilità del versante, in tale area. Nel caso in cui le acque di qualunque tipo provenienti dagli ambiti insediati siano smaltite con sistema a dispersione nel terreno o allontanate al più vicino fosso, è obbligatorio raccogliere e allontanare tali acque tramite apposita tubazione, almeno alla distanza di 100,00 m a valle del limite di previsto insediamento. Tali disposizioni si applicano in tutti gli interventi di NE, DR, RE.

- D. aree in frana attiva e aree esondabili

Nelle aree in frana attiva è vietata l'edificabilità con le seguenti eccezioni:

- è consentita la realizzazione di opere viarie e altre opere connesse al sistema della mobilità solo dopo l'esecuzione di indagini accurate di cui al precedente punto c), e solo dopo la realizzazione delle opere di bonifica finalizzate alla stabilizzazione dell'area interessata dal manufatto per un'area significativamente ampia a monte e a valle dell'opera da realizzare; dopo la realizzazione delle opere di bonifica, l'area da esse interessata dovrà essere monitorata per almeno un anno prima di procedere alla realizzazione delle opere previste;
- sono consentiti interventi di consolidamento e bonifica atti a ridurre le condizioni di rischio per gli edifici esistenti.

La fascia inondabile individuata nella tavola P5.4 *Assetto dei regimi normativi / Molino – Chiusa* e nell'elaborato di riferimento normativo allegato alla scheda d'ambito TR1 del PRG, con riferimento agli artt. 7 e 9 delle NTA del PAI, costituisce territorio di pertinenza dei corsi d'acqua e, nei territori non urbanizzati, l'ambito di riferimento naturale per il massimo deflusso idrico. Tale fascia ha la funzione di contenimento e laminazione naturale delle piene nonché di salvaguardia della qualità ambientale dei corsi d'acqua, costituendo l'ambito territoriale definitivo di deflusso delle piene.

In tale fascia sono consentiti esclusivamente, nel rispetto delle specifiche norme tecniche vigenti:

- a. interventi idraulici volti alla messa in sicurezza delle aree a rischio, ivi incluso il taglio della vegetazione, compresi tra gli interventi previsti in programmi per la difesa del suolo, o nel PA, o coerenti con le sue finalità. I progetti sono redatti secondo i contenuti e i principi della Circolare della Regione Marche n. 1 del 23 gennaio 1997 "Criteri e indirizzi per l'attuazione di interventi in ambito fluviale nel territorio della Regione Marche" (in B.U.R. n. 11 del 6 febbraio 1997), e degli indirizzi di cui all'Allegato "A" del comma 1, art.7 del PAI ed eseguiti previo parere vincolante dell'Autorità idraulica competente;
- b. adeguamento, ai fini della mitigazione del rischio, delle strutture di attraversamento che determinano la pericolosità idraulica e interventi relativi a nuove infrastrutture tecnologiche a rete e viarie in attraversamento che non determinano pericolosità idraulica, previo parere vincolante della Autorità idraulica competente;

- c. opere pubbliche o di interesse pubblico connesse alla captazione delle risorse idriche superficiali o alla loro utilizzazione nel rispetto dei principi dell'art. 22 del D.lgs del 11 maggio 1999, n. 152, compatibilmente con l'assetto morfologico e previo parere vincolante della Autorità idraulica competente;
- d. pratiche per una corretta attività agraria con esclusione di ogni intervento che comporti modifica della morfologia del terreno;
- e. occupazioni temporanee con materiali, ad esclusione dei rifiuti così come definiti all'art.6, comma 1, lettera *m*), del D.lgs. del 5 febbraio 1997, n. 22, finalizzate alle opere di cui al presente comma, se non riducono la capacità di portata dell'alveo di piena e realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena.
- f. nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori della fascia; le opere sono condizionate ad uno studio da parte del soggetto attuatore in cui siano valutate eventuali soluzioni alternative e la loro compatibilità con la specifica pericolosità idraulica delle aree;
- g. interventi volti alla bonifica dei siti inquinati, ai recuperi ambientali e in generale agli equilibri naturali alterati e all'eliminazione dai fattori di interferenza antropica;
- h. ulteriori tipologie di intervento coerenti con le finalità del PAI, previo parere vincolante dell'Autorità di bacino.
- i. interventi di demolizione di manufatti edilizi;
- j. interventi obbligatori richiesti da specifiche norme di settore purché sia valutata dal soggetto proponente la loro compatibilità con la pericolosità idraulica dell'area e siano apportate le eventuali misure di mitigazione del rischio;
- k. interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di cui alle lettere *a*), *b*), *c*) e *d*) dell'art. 31 della L. n. 457/1978. La ristrutturazione di cui alla presente lettera non può comportare aumento volumetrico; ai fini del calcolo della volumetria per gli interventi di cui alla presente lettera non si tiene conto delle innovazioni necessarie per gli adeguamenti degli edifici esistenti in materia igienico-sanitario, sismica, di sicurezza e igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche.
- l. cambi di destinazione d'uso negli edifici, anche connessi agli interventi di cui alla lettera *m*), purché non comportino aumento del carico urbanistico con un aggravamento delle condizioni di rischio;
- m. interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera *e*) dell'art. 31 della L. n. 457/1978, a condizione che venga valutata la pericolosità idraulica delle aree e apportati gli eventuali interventi per la mitigazione del rischio; i predetti interventi sono eseguiti previo parere vincolante dell'Autorità di bacino;
- n. interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio in rapporto alla pericolosità idraulica dell'area;
- o. interventi indifferibili e urgenti a tutela della pubblica incolumità o del sistema ambientale;
- p. manutenzione e ristrutturazione di infrastrutture tecnologiche o viarie;
- q. realizzazione e ampliamento di infrastrutture tecnologiche o viarie, pubbliche o di interesse pubblico, nonché delle relative strutture accessorie; tali opere, di cui il soggetto attuatore dà comunque preventiva comunicazione all'Autorità di bacino contestualmente alla richiesta del parere previsto nella presente lettera, sono condizionate ad uno studio da parte del soggetto attuatore in cui siano valutate eventuali soluzioni alternative, la sostenibilità economica e la compatibilità con la pericolosità delle aree, previo parere vincolante della Autorità idraulica competente che nelle more di specifica direttiva da parte dell'Autorità può sottoporre alla stessa l'istanza;

- r. interventi per reti e impianti tecnologici, per sistemazioni di aree esterne, recinzioni e accessori pertinenziali agli edifici, alle infrastrutture e attrezzature esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuove volumetrie e non alterino il naturale deflusso delle acque;
- s. spazi verdi, compresa la realizzazione di aree per il tempo libero e lo sport, ad esclusione di aree destinate a campeggio, purché non comportino la realizzazione di nuove volumetrie a carattere permanente e non alterino il naturale deflusso delle acque;
- t. nelle zone agricole, come definite dalla L.R. n. 13/1990 e successive modificazioni, sono consentite:
 - nuove costruzioni di cui all'art. 3, comma 1, lettere c), e) e f) della L.R. n. 13/1990, se non diversamente localizzabili nel terreno dell'azienda in riferimento all'assetto colturale e idrogeologico della proprietà;
 - ampliamenti per il miglioramento igienico-funzionale delle abitazioni necessari per esigenze igieniche o per l'esercizio dell'attività.

Tutti gli interventi consentiti dal presente comma, dal punto k) al punto t) sono subordinati ad una verifica tecnica, condotta anche in ottemperanza alle prescrizioni di cui al D.M. LL.PP. del 11 marzo 1988 (in G.U. 01 giugno 1988 suppl. n.127), volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto e il livello di rischio dichiarato. Tale verifica, redatta e firmata da uno o più tecnici abilitati, deve essere allegata al progetto di intervento.

Le fasce inondabili possono subire modificazioni nei casi previsti dall'art. 7 del PAI, commi 2 e 3. In caso di modifica delle fasce inondabili da parte dell'Autorità di bacino, l'adeguamento degli elaborati del PRG viene redatta d'ufficio dall'Amministrazione comunale senza necessità di attivare la procedura di variante urbanistica.

Prescrizioni per le indagini geologiche-geotecniche da eseguirsi preventivamente alle attività di edificazione in ambito non insediativo

Per gli ambiti non insediativi valgono le stesse norme generali espresse per l'ambito insediativo riferite all'elaborato A1.3, *Carta della pericolosità geologica, sismica e della vulnerabilità dell'ambiente*, con l'aggiunta che il consolidamento degli edifici lesionati per frana può essere posto in opera solo dopo bonifica e stabilizzazione di un'area di ampiezza significativa attorno al manufatto.

Art. 15 – Corsi d'acqua

Per il Fiume Esino e per i corsi d'acqua individuati nella tavola P1.a *Sistema di tutela paesaggistico-ambientale / Sottosistema geologico-geomorfologico e botanico-vegetazionale* sono stabilite fasce minime di tutela integrale in corrispondenza alle relative classi di appartenenza:

- classe 1^a = 175 m
- classe 2^a = 50 m
- classe 3^a = 35 m

Nella tavola P1.a il PRG individua, in ogni caso, specifiche fasce di tutela integrale in relazione al grado di urbanizzazione del contesto territoriale circostante e al ruolo e potenzialità dei corsi d'acqua nel complessivo progetto di recupero e valorizzazione ambientale del territorio comunale.

All'interno delle fasce di tutela integrale è vietato:

- a. la realizzazione di opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, fatte salve, per le opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni e le captazioni d'acqua, il trattamento delle acque reflue;
- b. ogni nuova edificazione, nonché l'ampliamento di edifici esistenti;
- c. l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale fatto salvo quanto regolamentato dalla L.R. n. 6/2005;
- d. l'introduzione di specie arboree infestanti o comunque non autoctone;
- e. il transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale;
- f. l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- g. l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e i segnali turistici e di territorio di cui all'art. 39, lett. h, del *Codice della strada*;
- h. l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti;
- i. la realizzazione di depositi e stoccaggi di materiali non agricoli;
- j. la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo-pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari;
- k. i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno;
- l. ogni manomissione del regime idraulico, fatte salve le derivazioni e le captazioni d'acqua di modesta entità;
- m. il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici, lo scolo e il ruscellamento di acque di lavaggio di qualsiasi genere a meno di preventiva depurazione;
- n. l'immissione nel suolo e nel sottosuolo di rifiuti liquidi, solidi o di sostanze di altro genere, con la sola eccezione dei prodotti di concimazione agricola consentiti dalla legge;
- o. la realizzazione e l'esercizio di discariche per lo smaltimento di rifiuti di qualsiasi genere;
- p. per una fascia di 5,00 m a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine è vietata l'aratura del terreno, tale fascia è aumentata a 10,00 m per il corso del Fiume Esino.

All'interno delle fasce di tutela integrale, nel rispetto delle disposizioni della L.R. n. ~~7/2004~~ 11/2019 *Disposizioni in materia di Valutazione di Impatto Ambientale*, quando applicabili, sono ammessi:

- A. l'esercizio delle attività agro-pastorali;
- B. le opere di attraversamento sia viarie sia impiantistiche;

- C. i lagoni di accumulo a fini irrigui realizzati all'interno degli ambiti di tutela dei corsi d'acqua di 2^a e 3^a classe;
- D. gli interventi compresi in programmi di recupero e valorizzazione ambientale di cui all'art. 8 delle NTA;
- E. gli interventi di rimboschimento da effettuarsi in conformità a quanto stabilito nella Relazione botanico-vegetazionale (all. n. 3 alla *Relazione illustrativa*) per quanto riguarda le aree di fondo-valle.

All'interno del corpo idrico è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione di reflui non depurati, salvo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico limitatamente alla pulizia del letto fluviale. I lavori di pulizia fluviale (eliminazione di piante e arbusti, depositi fangosi ed eventuale riprofilatura dell'alveo) devono essere comunque condotti previa autorizzazione dell'Amministrazione comunale, la quale ha facoltà di richiedere la documentazione ritenuta necessaria per valutare l'entità e i tipi di lavoro da eseguire.

Sono inoltre fatte salve le opere fluviali atte a prevenire esondazioni, nel rispetto delle disposizioni della L.R. n. ~~11/2019~~ ~~7/2004~~, *Disposizioni in materia di Valutazione di impatto ambientale*, dando priorità alle soluzioni di intervento che adottino tecniche di bio-ingegneria.

Le norme di tutela del presente articolo costituiscono, per quanto applicabili, il livello della tutela integrale che il PRG stabilisce per ambiti relativi ad altri elementi del sistema paesaggistico-ambientale.

Art. 16 – Crinali e versanti

Le fasce di tutela dei crinali individuate nella tavola P1.a *Sistema di tutela paesaggistico-ambientale / Sottosistema geologico-geomorfologico e botanico-vegetazionale* sono stabilite in rapporto alla loro classe di appartenenza e calcolate come valore di dislivello rispetto alle corrispondenti quote massime:

- classe 1^a = 20 m
- classe 2^a = 15 m
- classe 3^a = 5 m

In relazione allo stato di compromissione dei luoghi, all'appartenenza ad unità paesaggistiche di particolare interesse e alla percezione visuale, il PRG stabilisce, per le seguenti situazioni, diversi livelli di tutela:

1. crinale principale (classe 1^a) che delimita i bacini idrografici dei fiumi Esino e Aspio Musone, interessato dai centri urbani di Agugliano e Polverigi e da altri diffusi insediamenti e trasformazioni del suolo;
2. crinali primari e secondari (classi 2^a e 3^a) interessati da diffusi insediamenti e trasformazioni del suolo;
3. crinali primari e secondari (classi 2^a e 3^a) parzialmente compromessi da processi di urbanizzazione;
4. crinali primari e secondari (classi 2^a e 3^a) poco compromessi da processi di urbanizzazione e/o caratterizzati da elevata percezione visuale.

In tutti i sopra indicati livelli vige un regime di tutela orientata, in cui sono vietati:

- a. le costruzioni adibite alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli;
- b. le attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, di rilevante entità, ossia con $Sc > 200$ mq e $H_{max} > 5,50$ m, elevata a 7,50 m per i silos;
- c. gli edifici per allevamenti zootecnici di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica;
- d. le serre con coperture stabili di rilevante entità, ossia con $Sc > 200$ mq e $H_{max} > 5,50$ m;
- e. l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti;
- f. la realizzazione e l'esercizio di discariche per lo smaltimento di rifiuti di qualsiasi genere e la realizzazione di depositi e gli stoccaggi di materiali non agricoli;
- g. l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale, fatto salvo quanto disposto dalla L.R. n. 6/2005;

Il PRG nei sopra indicati livelli stabilisce altresì le seguenti prescrizioni:

- nel livello 4 sono altresì vietati:
 - a. ogni nuova edificazione e ogni altra costruzione. Sono fatte salve le opere legate alle reti tecnologiche (elettriche, telefoniche, acquedotti, ecc.), le opere pubbliche, nonché gli interventi di cui all'art. 31 e all'art. 33bis e la realizzazione di annessi agricoli necessari alla conduzione del fondo, da realizzarsi nell'area di pertinenza dell'edificio principale e con $Sc < 100$ mq e $H_{max} > 4,50$ m.
 - b. i movimenti di terra, non connessi agli interventi edilizi, che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno.
- nel livello 3 gli interventi di nuova edificazione sono consentiti previa verifica della loro compatibilità paesistico-ambientale, attraverso una documentazione che illustri il contesto paesaggistico in cui si colloca l'intervento e gli impatti conseguenti all'inserimento dello stesso, valutando, in particolare, la non alterazione morfologica del sito, l'inserimento dell'edificio nell'immagine del crinale e la non eccessiva densificazione dell'edificazione lineare.

Le norme di tutela del presente articolo, relative alla generalità dei crinali, costituiscono, per quanto applicabili, il livello della tutela orientata che il PRG stabilisce per ambiti relativi ad altri elementi del sistema paesaggistico-ambientale.

Sulle aree di versante collinare, individuate nella tavola P1.a *Sistema di tutela paesaggistico-ambientale / Sottosistema geologico-geomorfologico e botanico-vegetazionale*, che risultano avere pendenza superiore al 30%, è vietato qualsiasi intervento edilizio, nonché qualsiasi impedimento al deflusso delle acque, i riporti e i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo le opere relative ai programmi di recupero e valorizzazione ambientale di cui all'art. 8 delle NTA.

Le suddette norme si applicano nelle aree di versante con pendenza superiore al 30% anche se non individuate tavola P1.a *Sistema di tutela paesaggistico-ambientale / Sottosistema geologico-geomorfologico e botanico-vegetazionale*, nel contempo esse non si applicano nelle aree di versante individuate nella citata tavola qualora si dimostri, con uno specifico rilievo, che lo stato dei luoghi non corrisponde a quello rappresentato nella cartografia di base del PRG. Sono comunque fatti salvi gli interventi previsti negli ambiti ricadenti nel Territorio insediativo urbano e corrispondenti alle zone territoriali omogenee di tipo A, B e F, come riportato nell'art. 49 delle NTA.

CAPO 4 – NORME RIGUARDANTI IL SOTTOSISTEMA BOTANICO-VEGETAZIONALE

Art. 17 – Norme botaniche di carattere generale

Gli interventi di recupero ambientale e di riforestazione dovranno attenersi alle indicazioni fornite nella *Relazione botanico-vegetazionale* (all. n. 3 alla *Relazione illustrativa*), con particolare riferimento alla zonizzazione per aree omogenee dal punto di vista ambientale-biologico. Le aree di versante non rientranti in nessuna delle tre aree omogenee individuate sono equiparate alle aree di crinale.

Negli interventi di piantumazione delle aree a verde pubblico o privato, sia in ambito urbano che nelle pertinenze degli edifici rurali, il PRG stabilisce delle percentuali minime di utilizzazione di specie autoctone sia arbustive che arboree da utilizzare, riportate nell'allegato D) alle NTA.

Tutte le essenze esistenti e di nuovo impianto incluse negli ambiti non insediativi (ambiti T e TR) o al margine con essi, e inserite nell'elenco allegato, ivi comprese le specie tutelate ai sensi della L.R. n. 6/2005 *Legge forestale regionale*, determinano un vincolo di tutela integrale su un'area di pertinenza in cui sono vietati l'abbattimento, la distruzione o la menomazione delle specie stesse e ogni tipo di manomissione del terreno, compresa l'aratura e la coltivazione agricola, nonché il taglio degli arbusti, ad esclusione delle specie infestanti. Per area di pertinenza delle alberature s'intende la proiezione sul terreno dell'area della chioma aumentata di 1,00 m.

Negli ambiti insediativi (ambiti I, IR e IP), fermo restando quanto disposto della L.R. n. 6/2005, valgono le disposizioni di cui all'art. 44 delle NTA, nonché le eventuali prescrizioni particolari contenute nelle specifiche schede d'ambito.

Art. 18 – Elementi diffusi del paesaggio agrario

Il PRG individua alcuni tra gli elementi diffusi del paesaggio agrario di maggior interesse nell'elaborato A2 . Per questi elementi, descritti nella *Relazione botanico-vegetazionale* (all. n.3 alla *Relazione illustrativa*), è stabilito il divieto di distruzione o manomissione, salvo l'ordinaria manutenzione e fermo restando quanto disposto dalla L.R. n. 6/2005.

L'applicazione della presente norma è estesa a tutti gli elementi diffusi del paesaggio agrario esistenti sul territorio, anche se non cartografati nella tavola A2 *Carta fitovegetazionale*.

Il PRG individua altresì norme (v. art. 27 delle NTA) per favorire il ripristino e l'estensione degli elementi vegetazionali diffusi nel paesaggio agrario.

Art. 19 – Vegetazione ornamentale delle componenti insediate del paesaggio

Nella tavola A2 *Carta fitovegetazionale* sono individuati alcuni tra i luoghi con presenza di verde a scopo ornamentale per i quali il PRG riconosce valore paesaggistico (giardini pubblici e privati, parchi). Per questi luoghi valgono le disposizioni di conservazione di cui all'art. 18 delle NTA.

L'applicazione della presente norma è estesa a tutti i luoghi con presenza di verde a scopo ornamentale riconoscibili nel sito interessato dall'intervento, anche se non cartografati nella tavola A2.

CAPO 5 – NORME RIGUARDANTI IL SOTTOSISTEMA STORICO - CULTURALE

Art. 20 – Unità di paesaggio e ambiti di rilevante valore paesaggistico-ambientale

In riferimento alle “unità di paesaggio”, illustrate nella *Relazione di adeguamento al PPAR* (all. n. 4 alla *Relazione illustrativa*), sono state formulati obiettivi differenziati di intervento sul territorio. Le norme coerenti con tali obiettivi sono riportate nelle schede d’ambito del territorio non insediativo (T, TR), la cui articolazione è corrispondente con le suddette “unità di paesaggio”.

L’ambito T6, inserito nel sottosistema territoriale B) di rilevante valore paesaggistico-ambientale, n. 18 Sappanico – Montesicuro – Offagna – Montepolesco, ai sensi dell’art. 23 delle NTA del PPAR, è sottoposto a vincolo di tutela orientata con i contenuti di cui all’art. 16 delle NTA.

Art. 21 – Centri e nuclei storici

Per i centri storici di Agugliano e Castel d’Emilio si prevedono interventi di recupero e valorizzazione in un’area corrispondente al perimetro degli ambiti IR1 e IR6. Compete ai previsti Piani particolareggiati del centro storico la definizione degli interventi proposti, comunque mirati alla valorizzazione paesistico-ambientale e tali da non alterare incoerentemente il profilo altimetrico determinato dagli edifici posti al margine degli ambiti.

Particolari norme tese al sostanziale mantenimento dell’attuale configurazione del tessuto insediativo sono definite anche nelle aree esterne ai centri storici, definite 1° livello di tutela e individuate nelle tavole P1.b *Sistema di tutela paesaggistico-ambientale / Sottosistema storico-culturale*, P5.1, P5.5. In tali ambiti di tutela ogni intervento di nuova edificazione deve essere integrato con una documentazione che illustri il contesto paesaggistico in cui si colloca l’intervento e gli impatti conseguenti all’inserimento dello stesso. In tutti gli interventi edilizi, i materiali, i colori, i particolari architettonici degli edifici oggetto di intervento, nonché delle opere di sistemazione delle pertinenze, devono essere adeguati alle relazioni visive presenti con il centro storico.

Un’ulteriore area di tutela esterna, relativa al rapporto centro storico – paesaggio, è individuata nel territorio non insediativo adiacente ai centri storici e in particolare relazione visiva con essi. In queste aree, definite 2° livello di tutela e individuate nelle tavole P1.b, P5.1, P5.5, è fissato un vincolo di tutela orientata con i contenuti di cui all’art. 16 delle NTA.

I nuclei di insediamento antico di Borgo Ruffini, Molino e Chiusa, come rilevato nella *Relazione di adeguamento al PPAR* (all. n. 4 alla *Relazione illustrativa*), non presentano condizioni di particolare interesse storico-architettonico. Nonostante ciò il PRG stabilisce norme localizzate di tutela e valorizzazione nella zona che risulta edificata nella carta IGM 1892/95. Tali norme sono contenute nelle relative schede d’ambito.

Art. 22 – Edifici e manufatti storici

Gli edifici e i manufatti rurali e urbani di interesse storico-architettonico giudicati meritevoli di tutela dal PRG sono distinti in:

- edifici storici;
- edifici rurali di interesse storico-tipologico;
- fonti e tabernacoli.

Tali edifici e manufatti sono individuati nelle tavole P1.b, P4 e P5.* e catalogati nell’elaborato A7 *Album degli edifici e manufatti storici*.

Gli edifici storici rilevati sono:

- a. Chiesa Parrocchiale S. Maria a Nazareth – Agugliano;
- b. Chiesa del S.S. Sacramento – Agugliano;
- c. Chiesa di S. Maria delle Grazie – Castel d’Emilio;
- d. ex Convento di S. Francesco – Castel d’Emilio;
- e. Mura del castello e torre – Castel d’Emilio;
- f. ex Molino di Agugliano – Molino.

Per questi edifici, salvo disposizioni particolari contenute nelle corrispondenti schede d’ambito, sono ammessi i seguenti interventi:

- MO, MS manutenzione ordinaria e straordinaria;
- R restauro;
- RC risanamento conservativo.

Fra i sopra indicati edifici storici, risultano vincolati ai sensi del D.lgs n. 42/2004:

- c. Chiesa di S. Maria delle Grazie – Castel d’Emilio;
- d. ex Convento di S. Francesco – Castel d’Emilio;
- e. Mura del castello e torre – Castel d’Emilio;

Gli edifici vincolati ricadono nell’ambito del centro storico, ad eccezione dell’ex Convento di S. Francesco, per il quale il PRG fissa un ambito di tutela integrale, con i contenuti di cui all’art. 15 delle NTA, con esclusione delle aree comprese negli ambiti insediativi del PRG individuati nelle tavole P5.*.

Altri edifici che rivestono interesse storico-testimoniale sono stati evidenziati nelle tavole P5.* e soggetti ad apposite normative di tutela contenute nelle schede d’ambito.

Per gli edifici rurali di valore storico-tipologico (classe A) il PRG fissa un ambito di tutela integrale, con i contenuti di cui all’art. 15 delle NTA, per un raggio di 50,00 m a partire dal perimetro delle dirette pertinenze.

I manufatti tipici del paesaggio agrario (fonti, tabernacoli) individuati nella tavola P1.b sono tutelati e ogni intervento di recupero e consolidamento deve prevedere un adeguato studio storico e paesaggistico.

Art. 23 – Zone archeologiche

Nel territorio comunale di Agugliano non sono state rilevate aree di particolare interesse archeologico. Nel caso di rinvenimento di reperti archeologici, dovrà essere immediatamente avvisata la Soprintendenza archeologica per gli adempimenti del caso.

Art. 24 – Luoghi panoramici e strade panoramiche

Il PRG individua i luoghi panoramici, i tratti di strada ad alta panoramicità e le strade di valore paesistico-ambientale nella tavola P1.b *Sistema di tutela paesaggistico-ambientale / Sottosistema storico-culturale*.

Al fine di tutelare la libera percezione del paesaggio, sono individuate fasce di rispetto ove si applica la tutela orientata con i contenuti di cui all’art. 16 delle NTA. Per i luoghi panoramici l’ambito di

tutela è delimitato cartograficamente nella tavola P1.b *Sistema di tutela paesaggistico-ambientale / Sottosistema storico-culturale* con riferimento alle curve di livello altimetrico.

Per i tratti di strada ad alta panoramicità l'ambito di tutela è definito per un dislivello di 6,00 m al di sotto della quota stradale per il lato relativo alla visuale da salvaguardare. Per le strade di valore paesistico-ambientale l'ambito di tutela è definito per una fascia di 20,00 m su entrambi i lati.

CAPO 6 – VINCOLI DI CARATTERE GENERALE

Art. 25 - Identificazione dei vincoli di carattere generale

Il PRG individua le seguenti aree sottoposte ai vincoli di carattere generale, nelle quali valgono le disposizioni previste dalle relative leggi nazionali e/o regionali in vigore, fatte salve le integrazioni previste dalle NTA:

- tutela dei beni paesaggistici, ai sensi del D.lgs n. 42/2004, individuate nelle tavole P1.b, P4 e P5.*;
- rispetto stradale, ai sensi del *Codice della strada*, individuate nelle tavole P2 e P5.*;
- rispetto cimiteriale, ai sensi del R.D. n. 1265/1934, individuate nelle tavole P5.*;
- rispetto degli elettrodotti, ai sensi della L. n. 36/2001 e del D.P.C.M. 08.07.2003, individuate nelle tavole P2 e P5.*;
- rispetto degli acquedotti, ai sensi del D.lgs n. 152/1999, individuate nelle tavole P2 e P5.*.

Le sopra indicate aree non sono preordinate all'esproprio.

Nell'area di rispetto cimiteriale non sono consentite nuove edificazioni. Negli edifici esistenti ricadenti in ambiti insediativi, ai sensi dell'art. 28 della L. n. 166/2002, sono consentiti:

- gli interventi di MO, MS, MI e RE, anche con ampliamento, nella percentuale massima del 10% del volume esistente. Negli interventi di RE le altezze preesistenti possono essere esclusivamente variate al fine di adeguare le altezze interne dei locali alle disposizioni del REC;
- cambi delle destinazioni d'uso compatibili con i caratteri tipologici degli edifici interessati e che non comportino pregiudizio allo svolgimento del servizio cimiteriale.

TITOLO III – PROGETTO DEL TERRITORIO NON INSEDIATIVO

CAPO 1 – OBIETTIVI SPECIFICI E ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO NON INSEDIATIVO

Art. 26 – Articolazione del territorio non insediativo a prevalente uso agricolo

Le parti del territorio soggette agli usi antropici non insediativi, definite all'art. 4 delle NTA e individuate nella tavola P4, sono differenziate in relazione al grado di stabilità od instabilità dell'attuale forma d'uso del suolo:

T Ambiti non insediativi a struttura definita

Parti di territorio in cui si conferma il fondamentale uso del suolo a fini agricoli. Gli ambiti si differenziano in relazione all'individuazione sul territorio di diverse "unità di paesaggio", illustrate nella *Relazione di adeguamento al PPAR*, (all. n. 4 alla *Relazione illustrativa*). In essi si adottano criteri di uso e intervento adeguati al grado di marginalità ambientale e produttiva in esse presenti.

TR Ambiti non insediativi di riqualificazione

Parti di territorio in cui le valenze di tipo naturalistico-ambientale, associabili a forme d'uso turistico-ricreativo, prevalgono su una prospettiva d'uso prettamente colturale. In questi ambiti il PRG prevede la possibilità di redigere un programma di recupero e valorizzazione ambientale, di cui all'art. 8 delle NTA, garantendo forme d'uso alternative a quelle agricole.

[Negli ambiti T e TR, ricadenti nella zona territoriale omogenea E, si applicano, se non diversamente previsto nelle NTA, le disposizioni della L.R. n. 13/1990, nonché quelle della L.R. n.21/2011 e s.m.i. Disposizioni regionali in materia di multifunzionalità dell'azienda agricola e diversificazione in agricoltura, e del R.R. n.6/2013 e s.m.i. Disposizioni in materia di agriturismo in attuazione dell'articolo 21 della legge regionale 14 novembre 2011, n. 21.](#)

CAPO 2 – DISCIPLINE DEI AMBITI NON INSEDIATIVI E REGOLE SPECIFICHE D'AMBITO

Art. 27 – Regole specifiche per gli interventi negli ambiti non insediativi a struttura definita (T)

Sulla base delle analisi svolte sull'assetto dell'agricoltura nel territorio comunale, il PRG adotta i seguenti criteri di intervento atti a favorire un utilizzo ottimale e coerente delle risorse del suolo.

Interventi di ristrutturazione aziendale

Il PRG definisce interventi di ristrutturazione aziendale quelle operazioni di trasformazione che si possono configurare come variazione sostanziale nell'attività di un'azienda agricola. Si può considerare intervento di ristrutturazione aziendale anche una sola delle seguenti azioni:

- incremento della SUL esistente in misura maggiore del 20%;
- cambio di destinazione d'uso di almeno un manufatto aziendale;
- realizzazione di opere infrastrutturali (strade, lagoni di accumulo, canali di irrigazione);
- realizzazione e/o sostituzione di impianti e attrezzature a servizio dell'agricoltura (stalle, silos, macchinari fissi, serre, ecc.).

Nei casi sopra riportati l'azienda agricola deve presentare un progetto di adeguamento complessivo dell'azienda ai seguenti parametri territoriali e ottemperare agli interventi di sistemazione previsti nella scheda d'ambito, cui si aggiunge l'obbligo del ripristino delle strade vicinali arbitrariamente

eliminate e l'adeguamento dei pozzi esistenti a quanto disposto dall'art. 14 delle NTA (ad esclusione di quelli realizzati in laterizio).

Gli elaborati richiesti consistono in planimetrie dello stato di fatto e di progetto relative all'intera proprietà aziendale in scala non inferiore ad 1:2.000 e in una relazione tecnica dettagliata comprensiva delle verifiche dei parametri territoriali. Tali elaborati faranno parte integrante della documentazione a corredo delle domande di permesso di costruire o di autorizzazione previste per le azioni sopra elencate.

I seguenti parametri ambientali definiscono uno standard minimo di dotazione arborea del territorio coltivato che si computa sul totale della SAU (Superficie Agricola Utilizzata) dell'azienda:

IA - indice di dotazione di alberi d'alto fusto per ettaro = 5 / Ha;

IS - indice di dotazione di siepi per ettaro = 100 ml / Ha.

Le specie da computare sono quelle riportate nell'allegato D) alle NTA, *Elenco delle specie arboree e arbustive*. Le specie dovranno essere collocate secondo un progetto che tenga conto del contesto paesaggistico e ambientale.

I parametri ambientali dovranno essere soddisfatti intervenendo prioritariamente nelle seguenti situazioni:

- a. siepi lungo le linee di compluvio, i confini interpoderali e le strade;
- b. alberature in filari associate a coltivazioni (tutori per viti, ecc.);
- c. alberature lungo le strade vicinali (preferibilmente con roverelle);
- d. formazione di macchie nelle zone di versante a maggiore pendenza.

Nelle singole schede d'ambito sono definiti gli usi ammissibili, i parametri urbanistici e ambientali e le prescrizioni particolari.

In riferimento all'art. 3, comma 3, della L.R. n. 13/1990, il PRG determina la zona idonea all'insediamento di allevamenti industriali negli ambiti T3, mentre non predetermina una zona idonea all'insediamento di industrie insalubri, che possono trovare collocazione, nel rispetto delle vigenti leggi, negli ambiti insediativi di tipo produttivo. L'eventuale dislocazione di sopra indicati insediamenti dovrà comunque essere stabilita nel rispetto delle disposizioni della L.R. n. ~~7/2004~~ 11/2019 *Disposizioni in materia di Valutazione di Impatto Ambientale*.

Art. 28 – Regole specifiche per gli interventi negli ambiti non insediativi di riqualificazione (TR)

Negli ambiti TR si applicano le disposizioni riportate nella relativa scheda d'ambito, che stabiliscono le prescrizioni e le indicazioni da considerare nella redazione del Programma di recupero e valorizzazione ambientale (PRA) che può attuarsi con interventi diretti e indiretti.

Il PRA, salvo diverse prescrizioni contenute nella scheda, s'intende esteso a tutto l'ambito e può essere redatto su iniziativa privata (purché siano coinvolti almeno i 2/3 della superficie territoriale) o su iniziativa pubblica, anche qualora i privati, invitati dall'Amministrazione comunale alla redazione del progetto, si dimostrino incapaci di pervenire ad un accordo in merito

TITOLO IV – PROGETTO DEGLI INSEDIAMENTI ANTROPICI

CAPO 1 – ARTICOLAZIONE DEI SISTEMI INSEDIATIVI

Art. 29 – Tipi di insediamento

Gli insediamenti sono articolati in due categorie:

- **insediamenti in ambito non insediativo;**
- **insediamenti di forma urbana.**

Gli insediamenti in ambito non insediativo sono suddivisi in:

- case agricole con annessi agricoli;
- case agricole prive di interesse storico-tipologico e documentale e/o case di civile abitazione;
- edifici e manufatti per l'attività agricola e l'allevamento;

Gli insediamenti di forma urbana sono articolati in tre categorie, individuati in relazione al grado di definizione morfologica:

I - ambiti morfologicamente definiti;

IR - ambiti di riqualificazione;

IP - ambiti di progettazione.

Art. 30 – Allegati contenenti i riferimenti tipologici

Il PRG predispone i seguenti allegati alle NTA che contengono i riferimenti tipologici a cui occorre attenersi nella progettazione secondo le indicazioni contenute nelle norme:

- A) Abaco delle tipologie stradali;
- B) Abaco dei tipi edilizi di carattere urbano;
- C) Abaco dei tipi edilizi di carattere rurale.

CAPO 2 – INSEDIAMENTI IN AMBITO NON INSEDIATIVO, EDIFICATO ESISTENTE E RELATIVE AREE DI PERTINENZA

Art. 31 – Regole generali per gli interventi sull'edificato rurale esistente

Gli edifici rurali esistenti anteriormente al 1945, già censiti e normati dall'Amministrazione comunale con delibera C.C. n. 36 del 28.05.1992, sono stati riclassificati rispetto al loro valore storico, tipologico e paesaggistico. Tra questi sono stati individuati quelli che rivestono particolare valore storico e tipologico, per i quali sono state redatte le schede previste dall'art. 15 della L.R. n. 13/1990 e dall'art. 16 delle NTA del PPAR.

A seguito delle verifiche effettuate sono state determinate tre classi di edifici A / B / C con relative categorie di intervento ammesse, salvo diverse prescrizioni contenute nelle schede d'ambito T e TR.

Per gli edifici di classe A / B, individuati nelle tavole P1.b e P4, valgono le medesime deroghe previste per le zone omogenee A (centri storici) riguardo ai requisiti igienico-sanitari relativi all'altezza dei locali e al rapporto tra superficie finestrata e superficie abitabile.

La modifica della classe degli edifici censiti nelle classi B e C, rientrando nelle condizioni espresse dall'art. 15, comma 5, della L.R. n. 34/1992, è approvata in via definitiva dal Consiglio comunale. Una diversa classificazione degli edifici di classe A comporta l'approvazione di una variante al PRG, con la procedura di cui agli artt. 26 e 27 della L.R. n. 34/1992. Resta comunque valida la classificazione, e le relative norme, degli edifici non più ricadenti nella zona agricola E, a seguito dell'approvazione del PRG.

Per gli interventi di recupero e di nuova costruzione regolati dal presente articolo, la distanza minima dai confini è fissata pari a 10,00 m.

~~È sempre vietata, anche negli interventi di DR e NC, la realizzazione di autorimesse interrate e delle relative rampe carrabili~~

I locali interrati, eventualmente realizzati a seguito di interventi di DR e NC, devono essere collegati con una scala interna al piano terra e avere un'altezza interna non superiore a 2,40 m. È vietato il loro utilizzo quali autorimesse e le eventuali scale o rampe, verso l'esterno, non devono avere una larghezza superiore a 1,50 m.

Le aree di pertinenza di tutti gli edifici devono essere tutelate nei loro aspetti caratteristici (pavimentazioni, alberature, siepi, ecc.) secondo quanto disposto dall'art. 36 delle NTA.

CLASSE A – Edifici rurali di valore storico-tipologico

Case agricole che hanno conservato l'originaria configurazione e caratteristiche tipologiche e costruttive di valore storico e architettonico, anche in considerazione delle relazioni con il paesaggio circostante.

Interventi ammessi:	MO	- manutenzione ordinaria
	MS	- manutenzione straordinaria
	R	- restauro e risanamento conservativo

Gli interventi devono essere mirati alla conservazione, recupero e valorizzazione delle caratteristiche tipologiche e architettoniche originarie, nonché delle modalità tecnico-costruttive e dei materiali utilizzati. I progetti devono pertanto, illustrare le caratteristiche tipologiche e tecnico-

costruttive dello stato di fatto, con adeguata documentazione storica, dimostrando i criteri e le metodologie per la loro conservazione negli interventi proposti. Sono esclusi in ogni caso ampliamenti e modifiche dell'attuale configurazione, ad esclusione delle superfetazioni e degli elementi chiaramente impropri rispetto alle caratteristiche tipologiche, architettoniche e costruttive originarie, per i quali vige l'obbligo della demolizione.

È prescritta una distanza minima inedificabile dal perimetro delle dirette pertinenze dell'edificio pari a 50,00 m, fatti salvi gli interventi regolati nel presente articolo. Qualsiasi nuovo edificio o manufatto non deve comunque recare disturbo al rapporto dell'edificio con il paesaggio circostante.

Negli annessi siti nell'area di pertinenza dell'edificio principale e per le superfetazioni eventualmente presenti, sono ammessi i seguenti interventi:

Annessi e superfetazioni	Intervento	Recupero vol. demolito (V)	Modalità del recupero
1. Annessi di valore storico e architettonico.	- conservare con MO-MS-R.		
2. Superfetazioni.	- demolire con D.	NO	
3. Annessi privi di valore storico e architettonico.	- se posti in aderenza all'edificio principale, demolire con D. - se posti nell'area di pertinenza, adeguare alle caratteristiche dell'edificio principale con RE o demolire con D o DR.	SI	- accorpabile per realizzare, nell'area di pertinenza, nuovi edifici con NC, di cui uno destinabile anche alla residenza.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gli interventi di cui al punto 3, che prevedono l'accorpamento dei volumi, sono ammessi se inseriti in un intervento di recupero complessivo dell'edificio principale e di sistemazione dell'area di pertinenza. È necessaria l'approvazione di un progetto preliminare che esamini e valuti le caratteristiche paesaggistiche del sito, quelle tipologiche e architettoniche di ciascun edificio esistente e di progetto, nonché la qualità del nuovo complesso edilizio, formato dall'edificio principale, dagli annessi e dagli eventuali nuovi edifici, che deve essere coerente con i modelli insediativi propri del patrimonio storico della zona agricola, sia per la configurazione planimetrica sia per caratteristiche tipologiche. ▪ Il volume dei nuovi edifici, realizzati a seguito delle demolizioni e degli accorpamenti, non può comunque superare il volume dell'edificio principale recuperato. ▪ Possono essere realizzati non più di due nuovi edifici e quello di maggior volume non può superare il 60% del volume dell'edificio principale recuperato. ▪ L'altezza (H max) dei nuovi edifici non può superare quella dell'edificio principale, fatto salvo il rispetto delle norme sull'altezza interna dei locali. Non può essere comunque superata l'altezza di m 7,50 negli edifici residenziali e di m 3,50 in quelli non residenziali. ▪ Non è ammessa la realizzazione di nuovi accessi dalla strada pubblica e deve essere mantenuta l'unitarietà dell'area di pertinenza, senza alcuna realizzazione di recinzioni al suo interno. 			

CLASSE B – Edifici rurali di interesse storico-documentale

Case agricole che, per configurazione tipologica e/o per la qualità di alcuni elementi costruttivi, rivestono un valore di testimonianza dell'edificio rurale tradizionale.

Interventi ammessi:	MO	- manutenzione ordinaria
	MS	- manutenzione straordinaria
	R	- restauro e risanamento conservativo
	RE	- ristrutturazione edilizia

Gli interventi devono conservare o comunque non alterare le caratteristiche tipologiche e architettoniche originarie.

I progetti devono, pertanto, illustrare le caratteristiche tipologiche e tecnico-costruttive dello stato di fatto, dimostrando i criteri e le metodologie per la loro conservazione e/o per introdurre modifiche compatibili negli interventi proposti.

Gli interventi di R e RE devono prevedere la demolizione delle superfetazioni e degli elementi impropri rispetto alle caratteristiche tipologiche originarie e eventuali modifiche alle sagome, negli interventi di RE, devono rispettare le indicazioni di cui all'allegato C, *Tipi edilizi di carattere rurale*. Non sono altresì consentite modifiche alle altezze (H max) degli edifici, alla pendenza dei tetti, l'introduzione di lucernai, l'eliminazione delle cornici e dei marcapiani esistenti, nonché di altri eventuali elementi di significato storico o architettonico (iscrizioni, figurette, camini, muri a scarpa, ecc.). Possono essere modificate le bucatore delle fronti al solo scopo di ripristinare e/o completare gli allineamenti orizzontali e verticali.

Negli annessi siti nell'area di pertinenza dell'edificio principale e per le superfetazioni eventualmente presenti, sono ammessi i seguenti interventi:

Annessi e superfetazioni	Intervento	Recupero vol. demolito (V)	Modalità del recupero
1. Annessi di interesse storico e documentale.	- conservare con MO-MS-R-RE.		- negli interventi di RE valgono le stesse prescrizioni dell'edificio principale.
2. Superfetazioni.	- demolire con D.	SI	- accorpabile e integrabile nell'edificio principale nel complessivo intervento di RE, per un volume non superiore al 25% del volume dell'edificio principale recuperato.
3. Annessi privi di valore storico e documentale.	- adeguare alle caratteristiche dell'edificio principale con RE o demolire con D o DR.	SI	- accorpabile per realizzare, nell'area di pertinenza, nuovi edifici con NC, di cui uno destinabile anche alla residenza.

- Gli interventi di cui al punto 2 e 3, che prevedono l'accorpamento dei volumi, sono ammessi se inseriti in un intervento di recupero complessivo dell'edificio principale e di sistemazione dell'area di pertinenza. È necessaria l'approvazione di un progetto preliminare che esamini e valuti le caratteristiche paesaggistiche del sito, quelle tipologiche e architettoniche di ciascun edificio esistente e di progetto, nonché la qualità del nuovo complesso edilizio, formato dall'edificio principale, dagli annessi e dagli eventuali nuovi edifici, che deve essere coerente con i modelli insediativi propri del patrimonio storico della zona agricola, sia per la configurazione planimetrica sia per caratteristiche tipologiche.
- Il volume dei nuovi edifici, realizzati a seguito delle demolizioni e degli accorpamenti dei volumi, non può comunque superare il volume dell'edificio principale recuperato.
- Possono essere realizzati non più di due nuovi edifici e quello di maggior volume non può superare l'80% del volume dell'edificio principale recuperato.

- L'altezza (H max) dei nuovi edifici non può superare quella dell'edificio principale, fatto salvo il rispetto delle norme sull'altezza interna dei locali. Non può essere comunque superata l'altezza di m 7,50 negli edifici residenziali e di m 3,50 in quelli non residenziali.
- Non è ammessa la realizzazione di nuovi accessi dalla strada pubblica e deve essere mantenuta l'unitarietà dell'area di pertinenza, senza alcuna realizzazione di recinzioni al suo interno.

CLASSE C – Edifici rurali privi di interesse storico-tipologico e documentale e/o di recente impianto

Case agricole che non rivestono interesse storico, tipologico e documentale, edifici di civile abitazione di recente costruzione e altri edifici non a servizio dell'attività agricola e dell'allevamento.

Interventi ammessi:	MO	- manutenzione ordinaria
	MS	- manutenzione straordinaria
	RE	- ristrutturazione edilizia
	DR	- demolizione e ricostruzione
	D	- demolizione

Gli interventi devono conservare le caratteristiche tipologiche e architettoniche presenti, se coerenti con il contesto paesaggistico in cui sono posti, o prevedere una diversa configurazione degli edifici volta ad accrescerne la qualità architettonica e la compatibilità paesaggistico-ambientale.

Gli interventi di RE devono prevedere la demolizione delle superfetazioni e degli elementi impropri rispetto alle caratteristiche tipologiche originarie ed eventuali modifiche alle sagome devono rispettare le indicazioni di cui all'allegato C, *Tipi edilizi di carattere rurale*. Non sono altresì consentite modifiche alle altezze (H max) degli edifici, fatto salvo il rispetto delle norme sull'altezza interna dei locali, alla pendenza dei tetti e l'introduzione di lucernai.

L'intervento di DR è ammesso nei casi in cui l'intervento di RE sia improponibile sotto il profilo tecnico ed economico, previa presentazione di un'ideale documentazione tecnica. La possibilità di realizzare un nuovo edificio in un diverso sito è regolata dall'art. 32 bis delle NTA.

Negli annessi, siti nell'area di pertinenza dell'edificio principale, e per le superfetazioni eventualmente presenti nell'edificio principale sono ammessi i seguenti interventi:

Annessi e superfetazioni	Intervento	Recupero vol. demolito (V)	Modalità del recupero
1. Superfetazioni e annessi.	- adeguare alle caratteristiche dell'edificio principale con RE o demolire con D o DR.	SI	- accorpabile e integrabile nell'edificio principale nel complessivo intervento di RE o di DR, per un volume non superiore al 50% del volume dell'edificio principale recuperato. - accorpabile per realizzare, nell'area di pertinenza, nuovi edifici con NC, di cui uno destinabile anche alla residenza.

- Gli interventi che prevedono l'accorpamento dei volumi sono ammessi se inseriti in un intervento di recupero complessivo dell'edificio principale e di sistemazione dell'area di pertinenza. È necessaria l'approvazione di un

progetto preliminare che esamini e valuti le caratteristiche paesaggistiche del sito, quelle tipologiche e architettoniche di ciascun edificio esistente e di progetto, nonché la qualità del nuovo complesso edilizio, formato dall'edificio principale, dagli annessi e dagli eventuali nuovi edifici, che deve essere coerente con i modelli insediativi propri del patrimonio storico della zona agricola, sia per la configurazione planimetrica sia per caratteristiche tipologiche.

- Il volume dei nuovi edifici, realizzati a seguito delle demolizioni e degli accorpamenti dei volumi, non può comunque superare il volume di 1.000 mc e possono essere realizzati non più di due nuovi edifici.
- L'altezza (H max) dei nuovi edifici non può superare quella dell'edificio principale, fatto salvo il rispetto delle norme sull'altezza interna dei locali. Non può essere comunque superata l'altezza di m 7,50 negli edifici residenziali e di m 3,50 in quelli non residenziali.
- Non è ammessa la realizzazione di nuovi accessi dalla strada pubblica e deve essere mantenuta l'unitarietà dell'area di pertinenza, senza alcuna realizzazione di recinzioni al suo interno.

Art. 31 bis – Ridefinizione degli interventi edilizi per i fabbricati rurali da salvaguardare

Per i fabbricati rurali di classe A e di classe B individuati nella tabella di seguito allegata, per i quali è stato dimostrato uno stato di degrado tale da non consentire il pieno ripristino dell'edificio mediante gli interventi edilizi di tipo conservativo, con particolare attenzione all'adeguamento alla normativa antisismica, può essere consentito l'intervento di ristrutturazione edilizia comprensivo della demolizione con ricostruzione.

L'intervento dovrà essere volto al ripristino dell'edificio, o parti di esso, eventualmente ammalorate e/o crollate e/o demolite, attraverso la loro fedele ricostruzione, mantenendo sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche, tipologiche e architettoniche dell'edificio esistente.

L'inserimento di un fabbricato nell'elenco di cui alla tabella viene effettuato a seguito dell'approvazione di una specifica Variante al PRG che, rientrando nelle condizioni espresse dall'art. 15, co. 5, della LR. n. 34/1992, è approvata in via definitiva dall'Amministrazione comunale ai sensi dell'articolo 30 della LR. n. 34/1992, e in riferimento alla classificazione di cui alla tavola P4 *Territorio non insediativo*.

TABELLA EDIFICI OGGETTO DI RISTRUTTURAZIONE

N. e categoria		Dati catastali	Indirizzo	Variante
A 2	A	Foglio 3 Mappale 243	Contrada Cannelacci n. 3	Approvazione D.G.C. n. 56 del 17.08.2021
B 51	B	Foglio 22 Mappale 181	Via San Bernardino	Approvazione D.G.C. n. 56 del 17.08.2021
B 27	B	Foglio 3 Mappali 140,211,249	Contrada Cannelacci n. 5-6	Approvazione D.G.C. n. 56 del 17.08.2021
Prescrizioni particolari e annotazioni				
1) Nell'edificio A2 è prescritta la conservazione e la riproposizione della targa in terracotta esistente.				

Art. 32 – Miglioramento delle prestazioni ambientali

Gli interventi edilizi di cui all'art. 31 delle NTA che prevedono il recupero del volume di superfetazioni e/o di annessi agricoli per l'ampliamento di edifici esistenti e/o la realizzazione di nuovi edifici, devono garantire un'adeguata qualità energetica e ambientale.

L'utilizzazione del volume recuperato è ammesso qualora si ottenga un aumento del 15% dell'efficienza energetica dell'edificio rispetto ai parametri fissati dal D.lgs n. 192/2005 e dal D.P.R. 2 aprile 2009 n. 59 (Regolamento di attuazione dell'art. 4, comma 1, lettere a) e b) del D.lgs n. 192/2005). Qualora si raggiunga il punteggio 2 della versione sintetica del Protocollo Itaca Marche, di cui alla D.G.R. n. 1245 del 02.08.2010, è ammesso un ulteriore incremento volumetrico del + 10%.

Art. 32 bis – Interventi di demolizione e ricostruzione su diverso sito

Negli edifici esistenti di classe C, di cui all'art. 31 delle NTA, qualora sia ammesso l'intervento di DR, esso può prevedere la realizzazione di un nuovo edificio in un sito diverso da quello dell'edificio preesistente, a condizione che esso ricada:

- a) in aree PAI di versante in dissesto, di pericolosità elevata, P3, e molto elevata, P4, individuate nella tavola P4;
- b) in aree PAI inondabili, individuate nella tavola P4;
- c) nella fascia di rispetto stradale, fissata dal *Codice della Strada*, individuate nella tavola P2;
- d) nella fascia di rispetto degli elettrodotti, individuate nella tavola P2.

L'intervento deve essere preceduto da un progetto preliminare che illustri le motivazioni dello spostamento dell'edificio e il raggiungimento dell'obiettivo del PRG di riduzione del rischio.

L'intervento di NC è subordinato all'approvazione di un progetto preliminare che esamini e valuti le caratteristiche paesaggistiche del nuovo sito e illustri le caratteristiche del nuovo edificio, che deve essere coerente con i modelli insediativi propri del patrimonio edilizio rurale storico, sia per la configurazione planimetrica sia per caratteristiche tipologiche, prevedendo anche l'utilizzo di materiali e la realizzazione di particolari costruttivi e finiture anch'essi coerenti.

Gli interventi che comportano lo spostamento di edifici principali in altri siti, sono altresì subordinati alle seguenti prescrizioni:

- a) il volume (V) di ogni singolo nuovo edificio non può superare i 1.000 mc;
- b) l'altezza massima (H max) non può superare i 7,50 m;
- c) le unità immobiliari non possono essere in numero superiore a quelle dell'edificio preesistente, fatta salva la possibilità di realizzare un minimo di due unità immobiliari.

Per gli interventi regolati dal presente articolo, la distanza minima dai confini è fissata pari a 10,00 m.

Art. 33 – Edifici e manufatti per l'attività agricola e l'allevamento

Comprendono gli edifici e i manufatti indicati nell'art. 3, comma 1, lettere c), d) e f), della L.R. n. 13/1990.

Interventi ammessi:	MO	- manutenzione ordinaria
	MS	- manutenzione straordinaria
	RE	- ristrutturazione edilizia
	DR	- demolizione e ricostruzione
	D	- demolizione

Negli ambiti soggetti alla tutela paesistico-ambientale integrale non è ammesso l'intervento di DR in sito. Previo intervento di D dell'edificio o manufatto esistente è ammessa la costruzione di un nuovo edificio o manufatto, al di fuori degli ambiti soggetti alla tutela paesistico-ambientale integrale, avente la stessa destinazione d'uso e la stessa SUL dell'edificio o manufatto demolito, nel rispetto dei successivi artt. 34 e 35 delle NTA.

Nel caso di interventi di RE o DR, anche parziale, negli allevamenti zootecnici di tipo industriale, è fatto obbligo di adeguare l'intero complesso produttivo ai seguenti requisiti:

- a) dotare il complesso produttivo di una fascia di protezione recintata e alberata, di superficie pari a 5 volte la SC degli edifici esistenti, salvo specifici e documentati impedimenti di natura tecnica;
- b) garantire il corretto recapito delle acque reflue ai sensi del D.lgs n. 152/1999.

Art. 33 bis – Variazione della destinazione d'uso negli edifici esistenti

Le disposizioni del presente articolo si applicano agli edifici per l'attività agricola e l'allevamento, di cui all'art. 33 delle NTA, individuati nella tavola P4, le cui aree di pertinenza sono perimetrate nell'album P4.1. Sono comunque esclusi gli edifici siti nelle aree di pertinenza degli edifici rurali, di cui all'art. 31 delle NTA.

Gli interventi di recupero e riuso degli edifici per l'attività agricola e l'allevamento, che comportino la variazione delle loro destinazioni d'uso, sono ammessi qualora si realizzino le seguenti condizioni:

- a) il richiedente deve dare prova, tramite documentazione catastale od atti pubblici, della legittimità dell'edificio oggetto dell'intervento;
- b) l'edificio non deve essere più necessario all'azienda agricola originaria, ossia quella del titolare del diritto di proprietà alla data del 31.12.2010, o suoi successori o aventi causa;
- c) la prova dell'inutilità dell'edificio, attuale e futura, ai fini della gestione dell'azienda agricola, deve essere fornita dall'approvazione di un apposito piano di sviluppo aziendale, redatto ai sensi della L.R. n. 42/1977 *Attuazione delle direttive 72/159-160-161/CEE, 75/268/CEE e delle leggi 9.5.1975, n. 153 e 10.5.1976, n. 352 per la riforma dell'agricoltura*, che preveda espressamente la deruralizzazione dell'edificio in questione;
- d) l'approvazione del piano di sviluppo aziendale e il rilascio del permesso di costruire relativo all'edificio oggetto della variazione delle destinazioni d'uso comporta il divieto, per l'azienda agricola, di costruire nuovi edifici per funzioni produttive connesse all'attività agricola e l'allevamento;

e) l'intervento di recupero e riuso è subordinato all'approvazione di un progetto preliminare che esamini e valuti le caratteristiche paesaggistiche del sito, illustri le caratteristiche tipologiche dell'edificio esistente e di progetto;

e *bis*) l'intervento di recupero e riuso è subordinato all'individuazione di una zona di recupero, ai sensi dell'art. 27 della L. n. 457/1978, con la quale, previa approvazione di una variante ai sensi dell'art. 15, co. 5, della Lr. n. 34/1992, si determina la classificazione dell'area di pertinenza quale zona territoriale omogenea B);

e *ter*) è ammessa la modifica della perimetrazione della zona di recupero, conservando la superficie dell'area di pertinenza;

e *quater*) l'attuazione dell'intervento di recupero e riuso è subordinato all'approvazione di un piano di recupero;

f) il progetto di recupero e riuso deve essere coerente con i modelli insediativi propri del patrimonio edilizio rurale storico, sia per la configurazione planimetrica sia per caratteristiche tipologiche, prevedendo anche l'utilizzo di materiali e la realizzazione di particolari costruttivi e finiture anch'essi coerenti;

g) qualora l'edificio sia parte di un complesso di edifici, l'intervento di recupero e riuso deve interessare tutti gli edifici che lo compongono;

h) l'intervento di recupero e riuso è ammesso previa sottoscrizione di apposita convenzione che impegni il richiedente alla realizzazione degli eventuali interventi di sistemazione che si rendessero necessari per il risanamento del degrado ambientale eventualmente in atto e/o per la tutela e valorizzazione paesistico-ambientale dell'area di pertinenza dell'edificio e/o di un suo significativo intorno;

i) sono ammessi i seguenti usi: r1, residenza; r3, residenza turistica e ~~r4~~ residenza collettiva; ~~cs12~~, pubblici esercizi di ristoro; ~~cs54~~, ricettivo alberghiero;

j) qualora l'intervento di recupero e riuso preveda l'uso residenziale (r1, r3, ~~r4~~) la variazione delle destinazioni d'uso è ammessa esclusivamente a seguito di un intervento di DR. Il conseguente intervento di NC non può superare il 30% del V dell'edificio preesistente e deve prevedere la contestuale demolizione del volume eccedente.

k) ogni singolo nuovo edificio, costruito a seguito di un intervento di DR, non può superare il volume (V) di 1.000 mc e l'altezza massima (H max) di 7,50 m.

Per gli interventi di cui al presente articolo, che devono garantire un'adeguata qualità energetica e ambientale, si applicano le disposizioni di cui all'art. 32 delle NTA.

In assenza del piano di recupero si applicano le norme relative all'ambito non insediativo in cui ricade ciascun edificio per l'attività agricola e l'allevamento.

CAPO 3 – INSEDIAMENTI IN AMBITO NON INSEDIATIVO E INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE

Art. 34 – Soggetti abilitati

Le nuove edificazioni al di fuori territorio insediativo, di cui al presente capo, sono consentite esclusivamente in attuazione alla L.R. n. 13/1990. Pertanto i soggetti abilitati sono:

- per quanto riguarda le abitazioni rurali, le aziende agricole e gli imprenditori agricoli a titolo principale singoli o associati, in possesso dei requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia;
- per quanto riguarda le attrezzature e le infrastrutture agricole, gli allevamenti zootecnici di tipo industriale e le serre, (purché dette costruzioni siano in funzione dell'attività agricola), le aziende agricole e gli imprenditori singoli od associati, previa presentazione, all'atto del permesso di costruire, del piano aziendale e di documenti attestanti l'attività. Sono esonerati dalla presentazione del piano aziendale, e devono presentare una semplice relazione illustrativa, i soggetti che pur non risultando imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della legislazione vigente, esercitano le attività di allevamento zootecnico, colture in serra e lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e per industrie forestali.

Art. 35 – Edificazioni consentite

Al di fuori del territorio insediativo, e quindi negli ambiti denominati T e TR, ad eccezione delle aree soggette a vincolo di inedificabilità, sono consentite le seguenti nuove costruzioni a servizio dell'azienda agricola, nei limiti e nelle prescrizioni consentite nel presente articolo e nelle schede d'ambito. Gli interventi sono consentiti soltanto ai soggetti di cui all'art. 34 e ai sensi della L.R. n.13/1990.

a. Abitazioni per attività agricole (uso r1)

Valgono i seguenti limiti:

- volume complessivo commisurato alle esigenze della famiglia coltivatrice e comunque ≤ 1.000 mc fuori terra;
- H max = m 7,50;
- DC = m 20,00.

b. Ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti

Valgono le norme per l'edificato rurale esistente di cui all'art. 31 delle NTA.

c. Attrezzature e infrastrutture utili allo svolgimento dell'attività agricola (uso b1)

Valgono i seguenti limiti:

- superficie coperta proporzionata alle esigenze dell'impresa e comunque ≤ 200 mq (salvo maggiori esigenze documentate nel piano aziendale);
- distanza dalle abitazioni = 10 m;
- H max = 4,50 m, salvo camini, silos e strutture con particolari esigenze tecniche. Nei terreni in declivio altezza massima 5,50 m misurata a valle;

- volume massimo \leq all'indice IF = 0,03 mc/mq;
- vincolo di destinazione d'uso da trasciversi a firma del proprietario all'atto del permesso di costruire.

d. Edifici per allevamenti zootecnici di tipo industriale - lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica (b2 - g4)

L'intervento deve ottenere il rilascio della dichiarazione di compatibilità ambientale nel rispetto delle disposizioni della L.R. n. ~~7/2004~~ 11/2019 *Disposizioni in materia di Valutazione di Impatto Ambientale*. Dovrà altresì essere coerente con il vigente Piano zonale agricolo e garantire il regolare smaltimento dei rifiuti previa depurazione ai sensi del D.lgs n. 152/1999.

Gli edifici dovranno comunque avere le seguenti caratteristiche:

- essere contornate da una fascia di protezione, recintata e alberata, di superficie pari a 5 volte la SC degli edifici da realizzare;
- avere una distanza minima dai confini di 40 m dal perimetro dei centri abitati di 500 m (estesa a 1.000 m per gli allevamenti di suini); dal più vicino edificio residenziale non rientrante nel complesso aziendale di 100 m;
- avere una H max = 4,50 m, misurata a valle e sviluppata su un solo piano, fatte salve particolari e documentate esigenze tecniche;
- IF = di 0,50 mc/mq;
- i lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica devono essere posti a 100 m dalle abitazioni e dai confini, e localizzati all'interno della fascia di protezione prevista.

e. Serre (uso b3)

Si distinguono due tipi di serre destinate a colture protette:

Valgono i seguenti limiti:

Serre a copertura stagionale:	<ul style="list-style-type: none">- la loro realizzazione può avvenire in qualunque luogo esterno ed è subordinata ad autorizzazione edilizia;- DC = 5,00 m;- distanza minima dalle abitazioni esistenti nello stesso fondo = 5,00 m e da tutte le altre abitazioni = 10,00 m.
Serre a copertura permanente:	<ul style="list-style-type: none">- la loro realizzazione può avvenire solo in determinati ambiti non insediativi previsti dal PRG, come definito nelle specifiche schede normative, in base al permesso di costruire e dietro impegno del richiedente a non modificare la destinazione d'uso del manufatto;- IF = 0,50 mc/mq;- DC = 5,00 m;- distanza minima dalle abitazioni esistenti nello stesso fondo = 5,00 m e da tutte le altre abitazioni = 10,00 m.

Art. 36 – Caratteristiche degli interventi edilizi nel territorio non insediativo.

Per quanto riguarda le abitazioni, sia rurali che civili, il PRG fornisce modelli edilizi e prescrizioni che si applicano in ogni intervento volto a modificare edifici esistenti od a realizzare nuovi edifici nel territorio non insediativo. I modelli edilizi sono contenuti nell'allegato C, *Tipi edilizi di carattere rurale*, alle NTA che contiene schemi tipologici degli edifici e dei sistemi aggregativi. Le prescrizioni sono contenute nel presente articolo e nelle norme particolari contenute nelle schede dei singoli ambiti del territorio non insediativo.

Edilizia residenziale

I nuovi edifici dovranno conservare o reinterpretare le tecnologie costruttive e le tipologie tradizionali in riferimento ai modelli edilizi. Questo argomento sarà oggetto di apposita relazione tecnica che dovrà far parte della documentazione allegata alla richiesta di permesso di costruire.

Per i nuovi edifici e le ristrutturazioni valgono comunque le seguenti prescrizioni:

- le coperture devono essere a doppia falda con manto realizzato in coppi comuni o tegole in laterizio. Non sono ammesse falde con pendenza superiore al 37% e inferiore al 20%;
- negli edifici esistenti di classe A e B non sono ammessi lucernai sulle coperture. Negli altri edifici è ammessa la realizzazione di lucernari della misura massima di 1,20 x 1,20 m e nel numero massimo di una per ogni falda di tetto dell'edificio. I lucernari non devono emergere dal filo esterno della falda;
- i camini dovranno essere realizzati in laterizio secondo forme tipiche dell'edilizia rurale esistente. Negli interventi di nuova edificazione, o in particolari casi in cui sia opportuno non mascherare i nuovi interventi sugli edifici esistenti, possono avere caratteri moderni ed essere realizzati in rame.
- la copertura deve essere raccordata alla parete verticale con cornici e gronda a vista. I cornicioni esistenti devono essere conservati, se demoliti, devono essere realizzati uguali a quelli preesistenti per forma e caratteristiche costruttive o, se privi di valore, con caratteristiche proprie dell'edilizia rurale storica. Non sono ammesse cornici aggettanti oltre i 30 cm dal filo di facciata;
- gli intonaci devono essere realizzati con malte di calce, cemento e sabbia; le stuccature di paramenti a vista, con uso di mattoni chiari non uniformi, saranno esclusivamente di tipo a calce idraulica. I colori devono essere di gradazione tenue e l'Ufficio tecnico comunale ha la facoltà di stabilire la colorazione degli edifici;
- negli immobili di classe A gli infissi e i serramenti dovranno essere in legno, con oscuramenti a battenti e/o a persiana, colorati in verde scuro, marrone o grigio chiaro; negli immobili di classe B e C, in quelli non classificati e nelle nuove costruzioni, gli infissi e i serramenti potranno essere in legno, in metallo o in alluminio e legno accoppiati, colorati in verde scuro, marrone o grigio chiaro; in tutti gli immobili non sono consentiti le anodizzazioni di colore dorato o argenteo e l'uso di persiane, sportelloni, portoni ed infissi esterni in materiale plastico.
- le finestrate e le bucaure in genere sui prospetti principali, dovranno essere composte sul principio dell'allineamento e della serialità.

La Commissione edilizia può concedere deroghe alle presenti prescrizioni qualora riscontri che il progetto interpreti correttamente il rapporto con il contesto paesaggistico-ambientale e con i principi evolutivi propri delle tipologie edilizie in ambito rurale

Annessi e aree di pertinenza

Gli annessi sono soggetti alle disposizioni di cui al punto precedente. I paramenti possono essere realizzati anche in mattoni forati o in canniccio; per le coperture possono essere usati anche materiali leggeri (legno, lamiera ondulata colorata, ecc.) solo per manufatti di SUL < 20,00 mq.

Le aree di pertinenza possono essere recintate con siepi, delle specie indicate nell'allegato D) *Elenco delle specie arboree e arbustive*, tradizionali (tamerici, spina christi, ecc.) e reti metalliche sostenute da paletti in ferro con altezza massima di 2,00 m. Non sono ammessi cordoli o muretti in c.l.s., eccetto i cordoli di fondazione delle reti di recinzione che non dovranno comunque sporgere dal terreno. I muri di contenimento del terreno possono essere realizzati solo dietro dimostrazione dell'impossibilità a provvedere con diversa soluzione e non devono superare i ~~2,00~~ 1,50 m di altezza, umentata di 0,50 m, qualora la pendenza del terreno originario, misurata tra il limite superiore e quello inferiore del lotto, superi il 20%. I cancelli dovranno essere realizzati in legno o ferro, con disegno improntato alla massima semplicità, sostenuti in ambo i lati da opere in muratura, della larghezza massima di 1,50 m. Le alberature esistenti devono essere tutelate. Nuove piantumazioni possono essere attuate utilizzando le specie riportate nell'allegato D, *Elenco delle specie arboree e arbustive*, alle NTA. Le piantumazioni devono essere realizzate in modo da non occultare la percezione visiva dell'edificio principale, se classificato di tipo A o B. Le pavimentazioni esterne non possono occupare una superficie superiore a quella relativa alla superficie coperta dell'edificio principale e devono essere realizzate mediante elementi giustapposti su letto di sabbia (mattoni, conci in arenaria, ecc.) in modo da garantire la permeabilità del terreno. Non è ammessa la realizzazione di superfici asfaltate od in cemento, sia gettate che a conci prefabbricati, se non a causa di comprovati motivi tecnici. L'illuminazione delle pertinenze deve avvenire attraverso corpi illuminanti montati sulle pareti esterne degli edifici, su filo o mediante soluzioni a terra con punto di emissione posto ad un'altezza massima di 0,50 m salvo specifiche e documentate esigenze tecniche.

Edifici e manufatti per l'attività agricola e l'allevamento, anche di tipo industriale

Gli edifici dovranno presentare una colorazione delle murature in tonalità simili a quella del terreno nudo o bianche. Nel caso di utilizzo di pannelli prefabbricati i materiali impiegati dovranno presentare superficie esterna opaca nei colori grigio o marrone spento. Per le coperture possono essere usati anche materiali leggeri (legno, lamiera ondulata colorata, ecc.).

In prossimità di tutti gli edifici, salvo specifiche e documentate esigenze tecniche che ne attestino l'impossibilità, dovranno essere messe a dimore specie arboree e arbustive atte a un loro migliore inserimento paesaggistico.

CAPO 4 - INSEDIAMENTI DI FORMA URBANA

Art. 37 – Obiettivi specifici e articolazione del territorio insediativo urbano

Il territorio insediativo urbano è il luogo in cui si esplica il sistema degli usi antropici insediativi, così come definito al titolo I, capo II delle NTA, e individuato nelle tavole P4 e P5.*.

Nel territorio insediativo urbano sono distinguibili tre categorie in relazione al grado di definizione morfologica e alle caratteristiche del tessuti edilizi.

I - Ambiti morfologicamente definiti

Parti nelle quali l'assetto tipo-morfologico esistente è considerato sufficientemente stabile od appare comunque chiaro il principio insediativo da completare. Il PRG definisce il sostanziale mantenimento dei regimi normativi attuali con l'individuazione di opportunità localizzate di riassetto e completamento.

IR - Ambiti di riqualificazione

Parti nelle quali l'assetto tipo-morfologico appare storicamente consolidato ma da riqualificare nei contenuti formali e funzionali. Il PRG definisce le operazioni di ricomposizione delle situazioni non omogenee o degradate e fornisce una riorganizzazione funzionale degli spazi.

IP - Ambiti di progettazione

Parti prive di definizione tipo-morfologica, aree dismesse o da trasformare radicalmente od aree di nuovo insediamento, anche in fase di realizzazione. Il PRG, in alcuni casi, definisce un progetto di assetto tipo-morfologico e funzionale. Nei casi in cui la trasformazione presenti particolare complessità attuativa, dovuta alla necessità di delocalizzare funzioni esistenti e/o di programmare le fasi di investimento in tempi medio-lunghi anche attraverso la definizione di comparti attuativi, è prevista la preventiva determinazione di uno studio di fattibilità tecnico-economica in cui definire gli accordi di base pubblico-privati.

Art. 38 – Articolazione del territorio insediativo urbano

Il territorio insediativo urbano è stato suddiviso in parti. Per ogni parte viene definito un elaborato grafico:

- Agugliano – Borgo Ruffini tavola P5.1
- Pratacci sud tavola P5.2
- Pratacci nord tavola P5.3
- Molino – Chiusa tavola P5.4
- Castel d'Emilio tavola P5.5

Ogni parte, per il conseguimento degli obiettivi di PRG, è suddiviso in ambiti relativi ai tre categorie di cui all'art. 37 delle NTA. Gli ambiti sono numerati progressivamente all'interno di ogni parte:

	I	IR	IP
▪ Agugliano – Borgo Ruffini	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 24, 28, 29, 30, 31,32	1, 2, 8	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 13, 16, 24

▪ Pratacci sud	12, 13, 25.		17, 23.
▪ Pratacci nord	14, 15.		
▪ Molino – Chiusa	22, 23.	7	20, 21.
▪ Castel d'Emilio	16, 17, 18, 19, 20, 21, 26, 27.	5, 6.	18, 19.

Per ciascun ambito il PRG, nella parte II delle NTA, fornisce delle schede d'ambito che contengono le quantificazioni dei parametri urbanistici ed edilizi e le prescrizioni di carattere particolare.

Art. 39 – Modalità di attuazione degli ambiti

Gli ambiti I sono soggetti ad attuazione diretta tramite le categorie di intervento edilizio di cui all'art. 8 delle NTA. In alcuni casi, previsti nelle prescrizioni particolari delle schede d'ambito, il permesso di costruire è subordinato all'approvazione di un progetto preliminare (Pp) esteso all'area individuata, da redigere secondo le prescrizioni e le indicazioni contenute nella scheda e nelle modalità stabilite dal REC. Il progetto preliminare può anche contenere termini di intesa pubblico-privato per la cessione di spazi di uso pubblico.

Gli ambiti IR e IP sono soggetti ad attuazione indiretta tramite l'elaborazione degli strumenti urbanistici attuativi di cui all'art. 10 delle NTA e redatti secondo le prescrizioni ed indicazioni contenute nella scheda d'ambito.

Ogni ambito è regolato da specifiche disposizioni di cui ai successivi articoli.

Art. 40 – Applicazione di normative a carattere generale

L'attuazione delle opere pubbliche è regolata dalle leggi in vigore e da un eventuale Piano attuativo per i servizi, di cui all'art. 20 della L.R. n. 34/1992.

Art. 41 – Regole specifiche per gli interventi negli ambiti morfologicamente definiti (I)

Negli ambiti I sono ammessi gli interventi di nuova edificazione conformi alle prescrizioni contenute nelle relative schede d'ambito e individuate cartograficamente nelle tavole P5.*.

Per l'edificato esistente, ad eccezione degli edifici di interesse storico, di cui all'art. 22 delle NTA, individuati nelle tavole P5.*, sono ammessi i seguenti interventi:

- MO manutenzione ordinaria;
- MS manutenzione straordinaria;
- R restauro e risanamento conservativo;
- RE ristrutturazione edilizia;
- DR demolizione e ricostruzione;
- D demolizione.

Le prescrizioni particolari contenute nelle schede d'ambito possono variare od integrare le suddette modalità di intervento. Esse prevalgono comunque sulle presenti disposizioni generali. In sintesi, le prescrizioni particolari individuano quei casi che necessitano di interventi mirati o di azioni progettuali finalizzate al riordino od al rispetto del tessuto edilizio esistente, quali:

- a. mantenimento degli allineamenti sul fronte strada e delle distanze dai confini esistenti nel caso di interventi di DR o RE. Per le distanze vige comunque il rispetto delle disposizioni dettate dal *Codice civile* e del distacco minimo di 10,00 m tra pareti, di cui almeno una finestrata.
- b. possibilità di deroga alle distanze da mantenere per singole aree, nel caso di interventi di DR sottoposti a progetto unitario o nel caso di sopraelevazioni e ampliamenti, ove se ne dimostri l'opportunità compositivo-architettonica rispetto alla compiutezza formale dell'edificio esistente. La deroga è limitata all'adeguamento alle distanze minime del fabbricato esistente ed è comunque soggetta al rispetto delle disposizioni dettate dal *Codice civile* e del distacco minimo di 10,00 m tra pareti, di cui almeno una finestrata.
- c. conservazione dell'edificato di valore storico-testimoniale. Nei casi individuati è esclusa la DR. È ammessa la RE con il vincolo di mantenere l'integrità o la leggibilità dei caratteri architettonici esterni, nonché l'uso di materiali e colori originari, da illustrare con una specifica relazione tecnica. Il progetto per la richiesta del permesso di costruire deve essere preceduto da un progetto preliminare da sottoporre all'esame della Commissione edilizia.
- d. nuove edificazioni e interventi di DR con riordino dell'assetto planivolumetrico, sulla base delle indicazioni contenute nello schema grafico di indirizzo progettuale e previa presentazione di un progetto preliminare da sottoporre all'esame della Commissione edilizia.
- e. interventi coordinati di "riqualificazione delle corti interne" agli isolati edilizi, utilizzate attualmente ad orti od incolte. I proprietari possono presentare una proposta unitaria di sistemazione di tali spazi con funzione di verde attrezzato e/o giardino. Le aree sistemate resteranno di proprietà privata ma saranno del tutto od in parte pubblicamente fruibili. Pertanto sarà necessaria la stipula di una convenzione con l'Amministrazione comunale relativamente a:
 - eventuali contributi pubblici alla realizzazione e manutenzione delle aree rese pubblicamente fruibili;
 - assistenza alla progettazione in modo da garantire la rispondenza urbanistica degli interventi.

Al fine di favorire la realizzazione di tali interventi è concessa una deroga ai limiti di densità edilizia stabilita nella scheda d'ambito, limitatamente alle operazioni di riordino dei fronti edilizi interni. Tale deroga consente di spostare il filo di facciata interno sulla proiezione dei corpi aggettanti esistenti, per uno scostamento massimo di 2,00 m, al fine di riaccorpate sopraelevazioni e annessi o chiudere logge e balconi, purché ciò comporti anche il miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie degli alloggi. Il progetto di ricomposizione dei fronti interni dovrà riguardare l'intero fronte prospiciente la corte da risistemare e dovrà essere a questa integrato secondo una visione unitaria.

Gli interventi di cui ai punti b), c), d), ed e) sopra elencati, necessitano di un progetto preliminare che sottoponga all'Amministrazione comunale i caratteri di assetto progettuale (indicato con la lettera a) nella scheda d'ambito) corredati da un'esauriente relazione che chiarisca il significato compositivo, architettonico e urbanistico della soluzione proposta. L'approvazione del progetto preliminare, che è condizione necessaria alla presentazione del progetto per l'ottenimento del permesso di costruire, può anche riguardare aspetti di natura contrattuale pubblico-privato per la cessione di aree ad uso pubblico (indicato con la lettera c) nella scheda d'ambito) da attuarsi contestualmente all'attuazione degli interventi.

In generale valgono comunque le seguenti disposizioni:

- gli ambiti o le aree ricadenti all'interno della perimetrazione di piani urbanistici attuativi vigenti sono evidenziati nelle singole schede d'ambito. In essi valgono le norme generali di cui all'art. 2 delle NTA;
- le opere pubbliche sono soggette alla normativa di cui al titolo V, capo 2, delle NTA e alle disposizioni contenute nelle schede d'ambito.

Art. 42 – Regole specifiche per la redazione dei piani attuativi relativi agli ambiti di riqualificazione (IR) e norme transitorie

Negli ambiti IR si applicano le disposizioni riportate nella scheda d'ambito e individuate cartograficamente nelle tavole P5.*, che stabiliscono le prescrizioni e le indicazioni da considerare nella redazione dei piani urbanistici attuativi finalizzati al recupero e riqualificazione.

Per i centri storici di Agugliano (IR1) e Castel d'Emilio (IR6) è prevista la redazione di un piano particolareggiato di esclusiva iniziativa pubblica, che dovrà individuare interventi in forma attuativa diretta e/o da sottoporre a successivi piani di recupero.

Le schede d'ambito relative agli ambiti IR riportano i parametri urbanistici e edilizi da rispettare nella redazione dei piani urbanistici attuativi. Nel caso in cui il valore dei parametri urbanistici e edilizi non sia specificato dalle schede d'ambito, l'esatta definizione compete ai piani urbanistici attuativi. Compete altresì ai piani attuativi l'esatta individuazione dei servizi, delle attrezzature e degli spazi di interesse pubblico. Il valore dell'incremento massimo di SUL rispetto alla SUL esistente riportato nella scheda d'ambito è da calcolare sulla SUL complessiva dell'intero ambito. Compete al piano urbanistico attuativo l'esatta quantificazione, nel limite fissato dal PRG, e la sua distribuzione in relazione alle scelte di progetto e al grado di trasformabilità dei singoli edifici, nel rispetto delle prescrizioni del D.M. n. 1444/1968.

Art. 43 – Regole specifiche per la redazione dei piani attuativi relativi agli ambiti di progetto (IP) e norme transitorie

Negli ambiti IP si applicano le disposizioni riportate nelle relative schede d'ambito e individuate cartograficamente nelle tavole P5.*, che stabiliscono le prescrizioni e le indicazioni da considerare nella redazione dei piani urbanistici attuativi.

I piani urbanistici attuativi, salvo diverse prescrizioni contenute nella scheda d'ambito, s'intendono estesi all'intero ambito e possono essere redatti su iniziativa dei privati, o su iniziativa pubblica anche qualora i privati, invitati alla redazione del piano urbanistico attuativo, si dimostrino incapaci di pervenire ad un accordo in merito.

Ai sensi dell'art. 23 Aree verdi, del Regolamento del verde urbano e formazioni vegetali caratterizzanti il paesaggio rurale marchigiano, l'approvazione dei piani attuativi è subordinata alla presenza, negli elaborati costitutivi, del Progetto colturale-gestionale del verde.

Le schede d'ambito relative agli ambiti IP riportano i parametri urbanistici ed edilizi, definiti con precisione o attraverso limiti minimi e massimi consentiti, da rispettare nella redazione dei piani urbanistici attuativi. L'esatta definizione dei parametri urbanistici ed edilizi, non individuati o individuati come limiti min-max compete al piano urbanistico attuativo. Compete altresì al piano urbanistico attuativo l'esatta determinazione delle superfici territoriali e delle relative superfici edificabili, nonché delle aree a standard, nel rispetto delle disposizioni contenute negli artt. 9 e 48 delle NTA e nelle schede d'ambito.

Alcuni ambiti IP sono articolati in sub-ambiti e nelle tavole P5.* sono anche individuati le aree a standard, le principali strade e i percorsi pedonali, le aree con edificazione esistente.

La precisazione del perimetro dei sub-ambiti, delle aree a standard, del tracciato delle strade e dei percorsi pedonali, delle aree con edificazione esistente, compete al piano urbanistico attuativo. Una

diversa articolazione dei sub-ambiti e/o una sostanziale variazione della collocazione delle aree a standard e/o dei tracciati delle strade, può essere perseguita attraverso una variante al PRG, rientrante nei casi di cui all'art. 15, comma 5, della L.R. n. 34/1992 e, quindi, di esclusiva competenza del Consiglio comunale.

Le aree destinate a verde privato (Vp) che risultino scollegate od esuberanti rispetto alla diretta pertinenza degli edifici, devono essere adeguatamente progettate, realizzate e gestite a cura dei lottizzanti. La realizzazione deve essere completata prima della fine dei lavori edilizi. La realizzazione e la gestione delle suddette aree possono essere anche concordate con l'Amministrazione comunale in sede di convenzione, per particolari iniziative di fruizione (orti urbani, aree attrezzate private di fruizione pubblica, aree verdi di vicinato, ecc.), o cedute gratuitamente all'Amministrazione comunale che le destinerà agli usi sopra elencati.

La ripartizione dei diritti edificatori è proporzionale alla quota di superficie territoriale in proprietà, calcolata sul totale della superficie territoriale dell'ambito (ST), detratte le eventuali aree pubbliche per servizi o infrastrutture viarie e impiantistiche già esistenti.

Qualora la scheda d'ambito preveda la demolizione di edifici esistenti, è assicurato il recupero della SUL esistente all'interno della quantità globale di SUL edificabile nell'ambito secondo gli usi stabiliti nella scheda d'ambito. In questo caso, la ripartizione dei diritti edificatori in base alla superficie territoriale delle aree di proprietà all'interno dell'ambito si riferisce al totale della SUL edificabile nell'ambito detratta la SUL esistente da demolire, la quale resta ad esclusiva disponibilità del proprietario.

Eventuali incrementi sul recupero della SUL esistente, dovuti a particolari condizioni di fattibilità, sono stabiliti nelle prescrizioni particolari delle singole schede d'ambito.

Le aree con "edificazione esistente soggetta a trasformazione" inserite negli ambiti IP ed evidenziate nelle tavole P5.*, possono essere incluse o escluse dal piano urbanistico attuativo. Nel primo caso, che si attua solo attraverso la demolizione degli edifici esistenti, l'area concorre alla determinazione della superficie territoriale e alla conseguente quota di SUL edificabile. Nel secondo caso, previa dichiarazione scritta del proprietario indirizzata al Sindaco, l'area non concorre nella determinazione della superficie territoriale ed è consentito, salvo limitazioni previste nelle schede d'ambito, un incremento di SUL pari al 20% della SUL esistente con interventi di RE e DR che potranno essere attuati in forma diretta, senza attendere la redazione dei piani urbanistici attuativi. In questo caso, oltre agli usi consentiti dalla scheda d'ambito, è ammesso comunque il mantenimento degli usi esistenti.

Fino all'entrata in vigore del piano urbanistico attuativo, negli edifici esistenti di cui si prevede la trasformazione, con esclusione quindi degli edifici che s'intenda escludere dal piano attuativo, di cui al comma precedente, sono consentiti i soli interventi di MO, MS e R.

Per gli edifici che ospitano attività produttive è concessa anche la realizzazione di impianti tecnici necessari alla produzione, di tamponamenti delle tettoie esistenti e la realizzazione di tettoie temporanee, purché strettamente necessarie al funzionamento dell'azienda. Tali strutture, realizzate successivamente all'entrata in vigore del PRG, non daranno nuovi diritti di SUL nella determinazione delle quantità edificatorie degli interventi di trasformazione previsti dal piano urbanistico attuativo.

Nel caso in cui ambiti o sub-ambiti delle IP corrispondano in tutto od in parte alle aree soggette a piani urbanistici attuativi vigenti le norme e i parametri urbanistici ed edilizi di tali piani restano in vigore, con la possibilità di operare varianti che non modifichino i parametri urbanistici ed edilizi stabiliti e non siano in contrasto con le previsioni di PRG. In alternativa è possibile adeguarsi alle eventuali prescrizioni di riassetto previste dal PRG attraverso un'apposita variante od un nuovo piano urbanistico attuativo relativo alla parte da realizzare. Allo scadere dei termini di validità dei

piani urbanistici attuativi previsti dal PRG, gli ambiti sono da considerare automaticamente “ambiti I ad attuazione diretta” per i quali restano in vigore le normative tecniche e i parametri urbanistici ed edilizi dettati dal piano urbanistico attuativo decaduto, sempre che siano stati assolti gli impegni contrattuali definiti dalla convenzione. In caso contrario si renderà necessaria la redazione di un nuovo piano urbanistico attuativo.

Gli usi consentiti nella fase transitoria, fino all’attuazione dei piani urbanistici attuativi previsti, sono quelli riportati nella scheda d’ambito. Le opere pubbliche sono soggette alla loro apposita normativa di cui al titolo V, capo 2, delle NTA e alle disposizioni contenute nelle schede d’ambito.

Eventuali deroghe alle presenti disposizioni sono riportate nelle prescrizioni particolari contenute nelle schede d’ambito.

Art. 44 – Norme comuni per gli interventi di nuova edificazione

Gli edifici dovranno normalmente avere tetto a falde con manto di copertura in laterizio, salvo gli edifici di tipo artigianale-industriale e di servizio. Eventuali deroghe possono essere concesse dalla Commissione edilizia sulla base di un progetto che chiarisca le motivazioni della scelta di soluzioni alternative. Sono da evitare, in linea di principio, le recinzioni realizzate con rete metallica e prefabbricati in cls. Eventuali norme particolari riguardanti materiali e caratteristiche architettoniche degli edifici sono contenute nelle prescrizioni particolari delle schede d’ambito.

Ai fini del calcolo delle altezze degli edifici si farà riferimento alla quota del terreno a valle dell’edificio a sistemazione avvenuta, purché tale quota non si elevi rispetto al piano di campagna originario per più di 2,00 m, in caso contrario si farà riferimento al piano di campagna originario. Per piano di campagna originario s’intende quello esistente al momento del rilievo dello stato di fatto che accompagna il progetto dell’intervento.

~~I muri di contenimento e di confine non devono superare l’altezza fuori terra di 2,00 m, derogabile a 2,50 m in caso che questo costituisca il fronte di locali seminterrati. Nel caso di differenze di quota più elevate si provvederà ad un raccordo mediante sgradonatura e terrazzamenti. In ogni caso dovrà essere previsto un sistema di copertura vegetazionale utilizzando specie rampicanti o cascanti. Qualora la pendenza del terreno originario, misurato tra il limite superiore e quello inferiore del lotto, superi il 20%, i muri di contenimento potranno raggiungere un’altezza massima di 3,00 m.~~

Per le aree di pertinenza degli interventi edilizi, in tutti i progetti soggetti al rilascio del permesso di costruire devono essere presentati disegni dettagliati della sistemazione delle pavimentazioni, piantumazioni e recinzioni. Il progetto dovrà essere corredato da un’esauriente relazione tecnica, da adeguata documentazione fotografica e da una planimetria quotata che indichi lo stato attuale delle pertinenze o dell’area, evidenziando le alberature esistenti. Nelle aree da destinare a verde privato, nelle quantità minime stabilite dall’art. 9, tabella I, *Valori minimi di parcheggi e verde di dotazione funzionale e di pertinenza in relazione agli usi e alle categorie d’intervento*, delle NTA, dovranno essere poste a dimora nuove specie d’alto fusto e arbustive in modo da garantire i seguenti rapporti:

- 1 albero d’alto fusto ogni 100 mq di superficie non coperta;
- 2 arbusti ogni 100 mq di superficie non coperta.

La scelta delle specie deve privilegiare quelle autoctone che non devono essere inferiori all’80% del totale nel territorio insediativo e pari al 100% nel territorio non insediativo. Le latifoglie non dovranno essere inferiori al 70% del totale.

Per gli interventi edilizi eseguiti su lotti a destinazione d’uso artigianale, commerciale e industriale, lungo il perimetro degli stessi deve essere messa a dimora una fascia di vegetazione composta da

alberi d'alto fusto e siepi. Le specie d'alto fusto possono essere omesse nel lato relativo al fronte principale o di ingresso ai lotti purché questo non superi la lunghezza di 25,00 m.

L'abbattimento di alberi d'alto fusto può essere consentito solo in caso di pubblica utilità o per altra motivata giustificazione, nel rispetto della L.R. n. 6/2005. In questo caso si dovrà provvedere al reimpianto delle alberature abbattute con specie dello stesso tipo e di dimensioni simili, per quanto consentito dalle tecniche di messa a dimora esistenti. L'autorizzazione all'abbattimento di alberi di cui sopra deve essere rilasciata contestualmente all'approvazione della richiesta del permesso di costruire.

Per la sistemazione del margine tra pertinenza privata e sede stradale il PRG definisce modelli di riferimento riportati nell'allegato A, *Abaco delle tipologie stradali*, alle NTA. Nelle tavole P5.* e nelle prescrizioni particolari delle schede d'ambito sono individuati i modelli da applicare.

Art. 44 bis – Norme comuni per la realizzazione di porticati e logge

Fermo restando le disposizioni di cui all'art. 13 del REC concernenti i porticati condominiali, pubblici o d'uso pubblico e le logge aperte, negli Ambiti classificati nelle Zone territoriali omogenee B e C, così come indicato nell'art. 49 delle NTA, è ammesso un incremento della edificabilità per la realizzazione di superfici non residenziali, consistenti in porticati privati e logge, finalizzate a un miglioramento della qualità abitativa degli alloggi.

Il suddetto incremento si applica:

- negli edifici esistenti, per un massimo del 10% della SUL edificata;
- nei lotti liberi, ricadenti nelle Zone territoriali omogenee B e C, per un massimo del 15% della SUL edificabile.

Tale incremento, calcolato sulla SUL residenziale misurata i fini del conteggio degli oneri di urbanizzazione, può essere concesso *una tantum*:

- negli edifici esistenti, con la presentazione di uno specifico progetto relativo all'intero edificio;
- nei nuovi edifici, al momento della presentazione del progetto di nuova edificazione.

I porticati e le logge realizzate non potranno essere né tamponate né chiuse con infissi di alcun genere.

Art. 44 ter – Sistemazione del terreno nelle pertinenze degli edifici e accessi ai piani interrati o seminterrati

- 1) Gli accessi ai piani interrati o seminterrati si considerano ricavati in trincea qualora la somma totale delle larghezze dei singoli accessi da realizzare ai sensi del REC non sia superiore al 50% del fronte su cui sono ricavati, fatta eccezione del caso di un solo accesso, e il terreno naturale o riportato su cui sono ricavate le trincee risulta sistemato con una pendenza non superiore al 40% e per un'altezza massima di 3,00 m. (v. figg. 1 e 2).
- 2) Nelle pertinenze degli edifici la modifica del terreno sistemato a ridosso degli stessi o comunque modificato con riporti, è consentita a condizione che la pendenza risultante del terreno riportato non superi il 40% da misurare a partire dalla fronte dell'edificio e comunque per un'altezza massima del terreno riportato di 3,00 m. Eventuali muri di contenimento del terreno riportato non potranno sporgere dal terreno stesso più di 1,50 m. Qualora la pendenza del terreno originario,

misurato tra il limite superiore e quello inferiore del lotto, superi il 20%, la loro altezza può essere aumentata di 0,50 m. (v. fig. 3).

- 3) I muri di contenimento, necessari per una corretta giacitura degli edifici e/o per accedere ai piani seminterrati, non devono superare l'altezza di 1,50 m. Qualora la pendenza del terreno originario, misurato tra il limite superiore e quello inferiore del lotto, superi il 20%, la loro altezza può essere aumentata di 0,50 m (v. fig. 4).
- 4) Ogni opera che comporta modifiche alla sistemazione del terreno preesistente, sia come quote planoaltimetriche che come sistemazione superficiale, dovrà:
 - a) essere eseguita in modo da regolamentare la raccolta, l'irreggimentazione e/o lo scolo delle acque a cura e spese del concessionario e con esonero da ogni responsabilità dell'Amministrazione comunale;
 - b) prevedere un'adeguata piantumazione con specie erbacee e arbustive.

figura 1

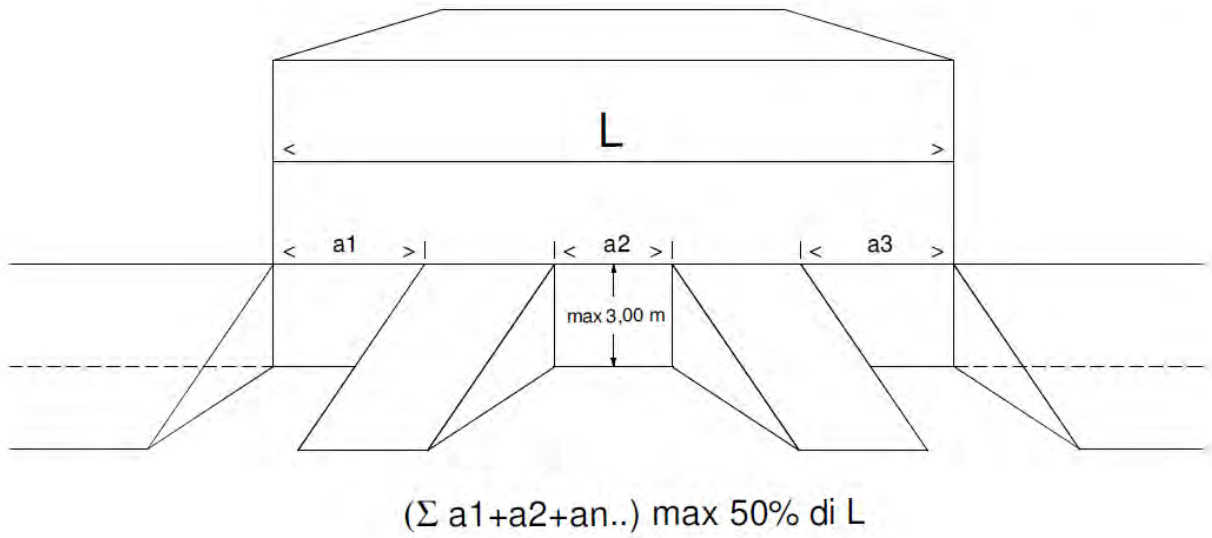


figura 2

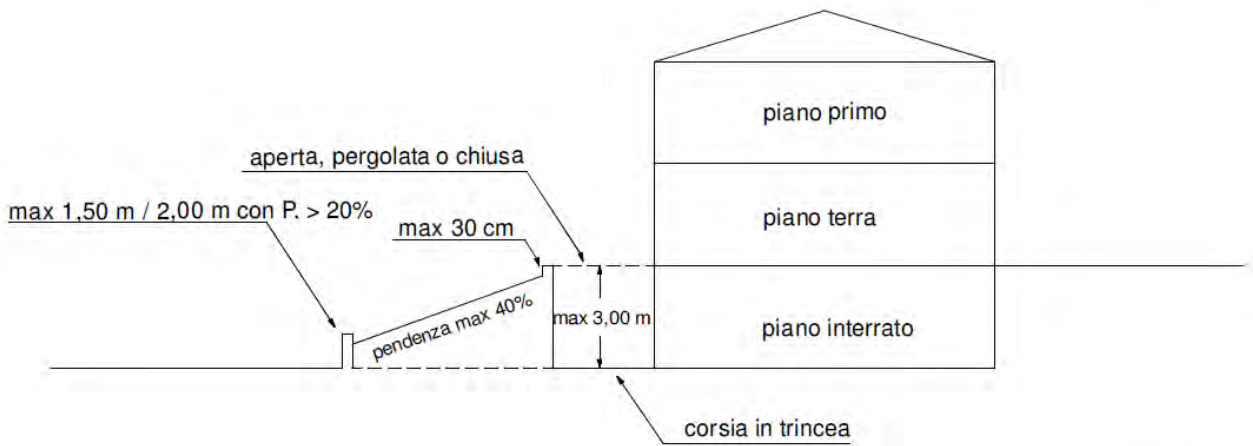


figura 3

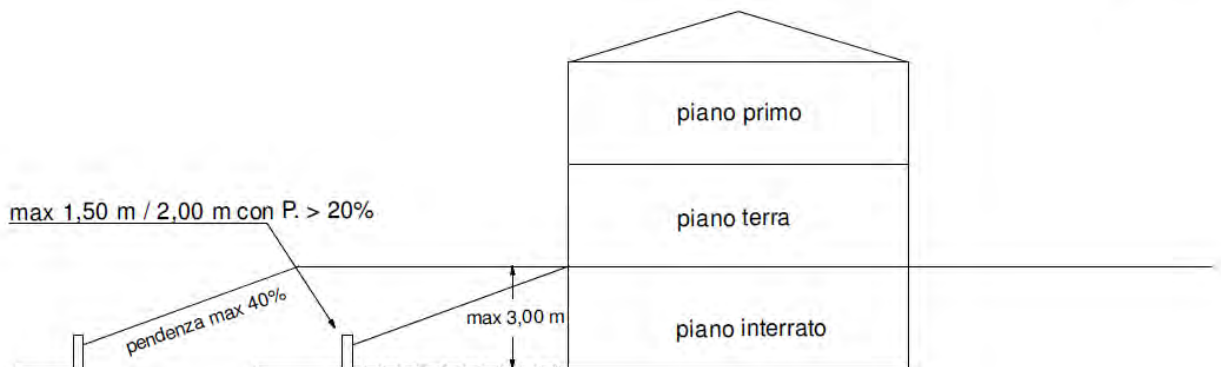
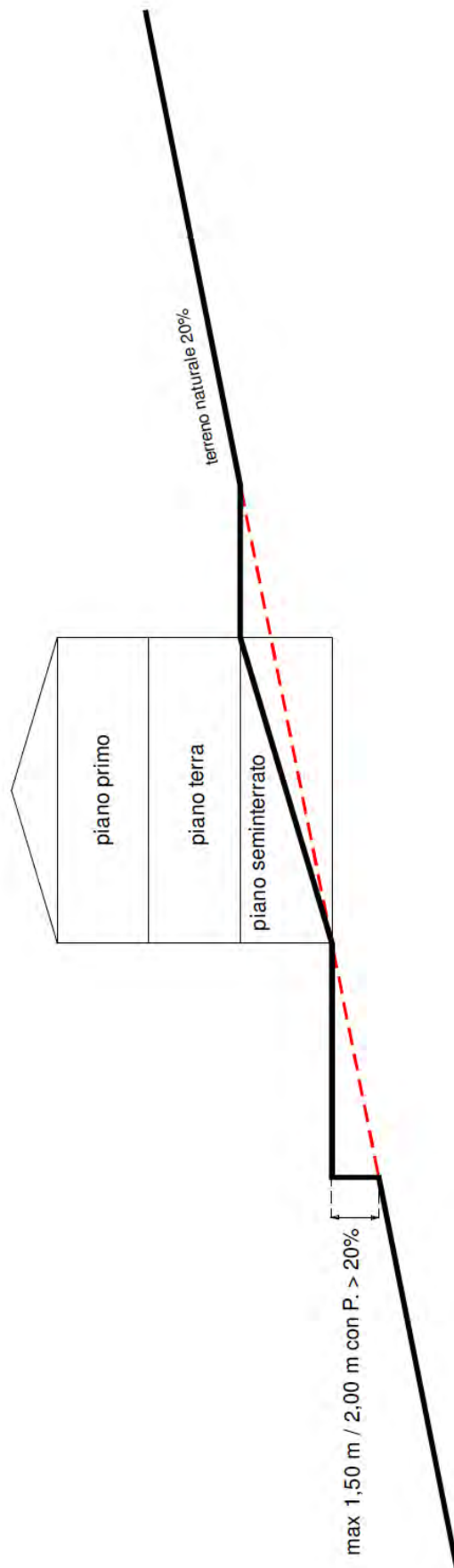


figura 4



TITOLO V – PROGETTO DELLE COMPONENTI SISTEMICHE

CAPO 1 – SISTEMA DELLA MOBILITÀ

Art. 45 – Classificazione delle infrastrutture del sistema della mobilità

Il PRG individua nella tavola P2 le principali infrastrutture della viabilità in relazione alla rilevanza che esse assumono nella strategia del Piano. Il sistema della mobilità, è costituito da:

- strade di connessione territoriale principale (provinciali o comunali);
- strade di connessione urbana principale;
- strade di connessione urbana secondaria;
- strade vicinali;
- piste ciclabili;
- percorsi sentieri pedonali (e ciclabili);
- aree pedonali o zone a traffico limitato;
- collegamenti pedonali (sovrappassi);
- scalinate e gradinate;
- parcheggi;
- aree di servizio.

I vincoli e le fasce di rispetto relative alla viabilità suddetta sono riportati nella tavola P2, e comunque sono da considerarsi applicate quelle stabilite *dal Codice della strada*.

Art. 46 – Disciplina specifica per gli interventi relativi alle infrastrutture del sistema della mobilità

Gli interventi relativi alle infrastrutture viarie e ai parcheggi sono soggetti a progetto conforme alle norme contenute nelle schede d'ambito e alle tipologie definite nell'allegato A, *Abaco delle tipologie stradali*, alle NTA.

I tracciati stradali di progetto riportati nelle tavole del PRG dovranno essere verificati ed eventualmente rettificati nei piani urbanistici attuativi od in sede di progettazione specifica. Le variazioni dei tracciati viari di progetto comportano la conseguente variazione delle superfici fondiari delle aree o territoriali degli ambiti di intervento, la cui perimetrazione risulti essere ad essi correlata, senza che ciò costituisca variante al PRG. Le nuove strade inserite negli ambiti di progetto (IP) sono da considerare opere di urbanizzazione primaria.

I tracciati delle strade esterne agli ambiti insediativi (I, IR e IP) hanno un valore indicativo e non determinano vincoli preordinati all'esproprio.

Per le strade con tratti ad alta panoramicità e le strade di valore paesistico-ambientale sono previste norme di tutela di cui all'art. 24 delle NTA.

Le aree di servizio e distribuzione carburanti sono individuate nelle schede d'ambito e nelle tavole P5.*. Nella sistemazione dell'area si dovrà prevedere, salvo specifiche e documentate esigenze tecniche che ne attestino l'impossibilità, la messa a dimora di specie arboree e arbustive atte ad un suo migliore inserimento paesaggistico.

CAPO 2 – SISTEMA DEI SERVIZI, DELLE ATTREZZATURE E DEGLI SPAZI DI INTERESSE COLLETTIVO

Art. 47 – Classificazione dei servizi, delle attrezzature e degli spazi di interesse collettivo

Il PRG individua, per il territorio insediativo, i servizi, le attrezzature e gli spazi di interesse collettivo nelle tavole P5.*, suddividendo le aree pubbliche (o da acquisire a proprietà pubblica) dalle aree private e considerando la seguente classificazione:

- servizi, attrezzature e spazi di interesse collettivo a scala di quartiere
 - istruzione (asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo);
 - attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi);
 - spazi verdi attrezzati e aree per il gioco e lo sport;
 - parcheggi pubblici.

- servizi attrezzature e spazi di interesse collettivo a scala territoriale
 - attrezzature sanitarie e assistenziali;
 - parchi pubblici urbani e territoriali;
 - insediamenti provvisori per nomadi, spettacoli viaggianti, protezione civile.

L'elenco delle aree che costituiscono standard, classificate secondo le disposizioni del D.M. n. 1444/1968, sono riportate nella *Relazione illustrativa* del PRG, al paragrafo 2.5, *Dimensionamento e standard*.

Art. 48 – Disciplina specifica del sistema dei servizi, delle attrezzature e degli spazi di interesse collettivo

Salvo diverse disposizioni contenute nelle schede d'ambito, la realizzazione delle opere pubbliche o di uso pubblico dovrà attenersi alle specifiche leggi nazionali e regionali in materia, considerando in generale:

- Superficie coperta (SC) = max 30% della Superficie fondiaria (SF);
- Utilizzazione fondiaria (UF) = 0,40 mq/mq.

In relazione alle diverse forme di attuazione degli ambiti in cui è articolato il territorio insediativo si avranno le seguenti discipline per l'acquisizione delle aree pubbliche previste:

Ambiti - I

La localizzazione e il dimensionamento delle aree pubbliche sono precisati nelle tavole P5.* e nelle schede d'ambito. Laddove nella scheda d'ambito è prevista la redazione di un progetto preliminare per il rilascio del permesso di costruire convenzionato, l'acquisizione delle aree pubbliche avverrà attraverso la cessione bonaria. In assenza di progetto preliminare l'acquisizione delle aree si attua con procedura di esproprio.

Ambiti - IP

La localizzazione e il dimensionamento delle aree pubbliche sono precisati nelle tavole P5.* e nelle schede d'ambito. La localizzazione ha carattere prescrittivo ma l'esatta definizione delle

perimetrazioni dovrà derivare da un approfondimento in sede di piano urbanistico attuativo. La consistenza delle aree pubbliche per servizi è composta da una quota corrispondente agli standard urbanistici minimi, di cui al D.M. n. 1444/1968 e alla L.R. n. 34/1992, (v. tabella II seguente) e da una quota integrativa ritenuta necessaria al fine di perseguire gli obiettivi di PRG e stabilire un adeguato rapporto abitanti / servizi a livello comunale.

In sintesi, il *budget* delle aree da cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale risulta così articolato:

zone	standard minimo	integrativo	standard totale
residenziali	15 mq / ab.	15 mq / ab.	30 mq / ab.
industriali - artigianali	10% ST	5% ST	15% ST

Quantità di aree da acquisire al patrimonio pubblico, superiori o inferiori al suddetto standard, sono stabilite nelle schede d'ambito in relazione agli obiettivi di progetto.

La quantità di superficie compresa tra i 15 mq/ab e i 30 mq/ab per le zone residenziali, e tra il 10% della ST e il 15% della ST per le zone industriali-artigianali, può anche essere monetizzata, previo parere favorevole della Amministrazione comunale, e utilizzata prioritariamente per il miglioramento qualitativo delle opere di urbanizzazione secondaria previste nell'ambito stesso o nelle aree limitrofe, nonché per le opere di urbanizzazione primaria a carico dell'Amministrazione comunale. Nel caso in cui la quantità di superficie da acquisire al patrimonio pubblico in relazione agli obiettivi di progetto risulti superiore al limite del *budget*, la superficie eccedente, sarà acquisita nelle forme previste dalla legge (cessione bonaria od esproprio). Fino alla conclusione della procedura di acquisizione, tale superficie dovrà essere mantenuta a verde privato ai sensi dell'art. 43 delle NTA.

L'adozione dei piani urbanistici attuativi di iniziativa privata (P.d.L. e P.d.R.) è comunque subordinata alla garanzia che la prassi per l'acquisizione delle aree destinate a standard sia stata ufficialmente avviata.

~~Nelle schede d'ambito sono indicate anche articolazioni delle aree a standard diverse rispetto a quanto indicato nella tabella II, *Riepilogo delle superfici da destinare a standard*, ma in sede di piano di lottizzazione dovrà essere comunque garantita una quantità di parcheggi pubblici pari ad 1,00 mq ogni 40 mc di costruzione, ai sensi dell'art. 62, comma 2 del REC. Per le aree commerciali e direzionali resta valido quanto stabilito dal D.M. n. 1444/1968 e dalla L.R. n. 27/2009.~~

Ambiti IR

Le procedure di acquisizione delle nuove aree pubbliche per verde e servizi saranno definite in sede di piano urbanistico attuativo nelle forme di acquisizione previste dalla legge.

Nella tabella II che segue sono riportati gli standard minimi (mq/abitante) che il PRG prevede negli ambiti ricadenti nelle zone territoriali omogenee di cui al D.M. n. 1444/1968. L'articolazione di massima degli standard è quella prevista dall'art. 3 del citato decreto.

In caso di contrasto, in merito agli standard minimi complessivi da cedere gratuitamente e/o monetizzare, le quantità indicate nella tabella prevalgono rispetto a quelle presenti nelle schede d'ambito.

TABELLA II – RIEPILOGO DELLE SUPERFICI MINIME DA DESTINARE A STANDARD NEGLI AMBITI RICADENTI NELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI CUI AL D.M. N. 1444/1968					
zone territoriali omogenee e ambiti	istruzione	attrezzature di interesse collettivo	verde (parco, sport, giochi, ecc.)	parcheggi	totale
A	---	---	---	---	15,0
Ambiti IR 1,6	Le aree individuate negli ambiti IR dal PRG e dai PPCS non sono sufficienti a soddisfare lo standard minimo. Si rimanda alla verifica degli standard a livello comunale, computando le aree individuate in misura doppia di quella effettiva.				
B residenziali	---	---	---	---	15,0
Ambiti Tar V. tavole assetti normativi Ambiti I 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,16,17,18,19,20 21,22,23,31,32 Ambiti IR 2,5,7,8	Le aree individuate negli ambiti I e IR non sono sufficienti a soddisfare lo standard minimo. Il PRG prevede in alcuni ambiti I e IR l'acquisizione di nuove aree negli interventi subordinati al rilascio di un PdC convenzionato. L'articolazione dello standard minimo è indicata nelle singole schede. Si rimanda alla verifica degli standard a livello comunale, computando le aree individuate in misura doppia di quella effettiva.				
B produttive	---		---	---	---
Ambiti I 12,13,14,15	Non sono presenti aree a standard. In caso di inserimento di attività commerciali e/o direzionale vanno applicate le disposizioni della L.R. n. 22/2021 <i>Disciplina dell'attività commerciale nella regione Marche</i> .				
C	---	---	12,0 (a)	3,0 (b)	15,0
Ambiti IP 2,4,5,8,11,13,16,18,19,24	Negli ambiti IP deve sempre essere soddisfatto lo standard minimo totale e quelli relativi alle aree verdi e ai parcheggi. La destinazione della quota residua e delle aree integrative è indicata nelle singole schede e/o stabilita in sede di piano attuativo. Non è ammessa la monetizzazione delle aree comprese nello standard minimo, se non in caso di un aumento del carico urbanistico determinato da una variante al PRG in presenza di un piano attuativo approvato.				
D (industriale, artigianale) D (commerciale, direzionale)	10% ST – 5% SUL 40% SUL		5% SUL 40% SUL	10% ST 80% SUL	
Ambiti IP 17,20,21,23	Il PRG non distingue le due articolazioni della zto D, ma indica gli usi consentiti negli ambiti e/o nelle singole aree. Quindi gli standard minimi da applicare sono definiti in sede di piano attuativo, prendendo atto anche degli eventuali piani attuativi approvati.				
E	---				6,0
Ambiti T 1,2,3,4,5,6	Non sono presenti aree a standard, pertanto si rimanda alla verifica degli standard a livello comunale.				
F1					
Ambiti TR - 1,2,3,4 Ambiti I - 24,25,27,29 Ambiti IP - 3,6	Le sottozone urbanistiche F1 sono destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.				
F2					
Ambiti I - 26	Le sottozone urbanistiche F2 sono destinate al soddisfacimento degli standard di cui all'art.3 del D.M. n. 1444/1968.				
Note.					
a. Rapporto che comprende l'incremento previsto, di 3,0 mq/ab., dall'art. 21, comma 4, della L.R. n. 34/1992.					
b. Rapporto che comprende la superficie da destinare a parcheggio pubblico, pari ad 1,0 mq ogni 40 mc di costruzione, da prevedere in sede di lottizzazione, ai sensi dell'art. 62, comma 2, del REC.					

--

TABELLA II – RIEPILOGO DELLE SUPERFICI MINIME DA DESTINARE A STANDARD					
zone omogenee	istruzione	attrezzature di interesse collettivo	verde (parco, sport, giochi, ecc.)	parcheggi	totale
A	0 <-> 4,5	0 <-> 2,0	0 <-> 9,0	0 <-> 2,5	0 <-> 18,0
B	0 <-> 4,5	0 <-> 2,0	0 <-> 9,0	0 <-> 2,5 (a)	0 <-> 18,0
C	4,0	2,0	4,0+3,0 (c)	2,0 (a)	15,0
D (industriale, artigianale)	10% ST – 5% SUL			5% SUL (b)	10% ST
D (commerciale, direzionale)	40% SUL			40% SUL (b)	80% SUL
E	6,0				6,0

- a. ~~Incremento della superficie da destinare a parcheggio pubblico di dotazione funzionale pari ad 1 mq ogni 40 mc di costruzione, da prevedere in sede di lottizzazione, ai sensi dell'art. 62, comma 2, del REC.~~
- b. ~~Incremento previsto dall'art. 21, comma 4, della L.R. n. 34/1992.~~

TITOLO VI – NORME FINALI

CAPO 1 – RISPONDENZA DEL PRG ALLE NORMATIVE URBANISTICHE NAZIONALI E REGIONALI

Art. 49 – Rispondenza tra la classificazione del territorio prevista dal PRG e le zone territoriali omogenee previste dal D.M. n. 1444/1968. Individuazione delle zone di recupero ai sensi dell’art. 27 della L. n. 457/1978.

La pur diversa organizzazione normativa del PRG, rispetto ai criteri per zone omogenee stabiliti dalle leggi urbanistiche regionali e nazionali, consente tuttavia una equiparazione che assicura la piena rispondenza alla normativa urbanistica vigente. L’equiparazione tra gli ambiti, i sub-ambiti e le aree individuate dal PRG (v. titolo I, capo 2 delle NTA) e le zone territoriali omogenee di cui al D.M. n. 1444/1968 è riportata nella seguente tabella III, *Corrispondenza tra gli ambiti e i sub-ambiti del PRG e le zone territoriali omogenee di cui al D.M. n.1444/1968*. Sono da considerare zona di recupero, ai sensi della L. n. 457/1978, le aree ricadenti negli ambiti di riqualificazione IR e nel perimetro dei programmi di riqualificazione urbana (PRU) v. di cui all’art. 10 delle NTA.

TABELLA III – CORRISPONDENZA TRA GLI AMBITI E I SUB-AMBITI DEL PRG E LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI CUI AL D.M. N. 1444/1968.			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zto A) parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale; ▪ Zto B) parti del territorio totalmente o parzialmente edificate; ▪ Zto C) parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali; ▪ Zto D) parti del territorio destinate a nuovi insediamenti a prevalente funzione produttiva e commerciale; ▪ Zto E) parti del territorio destinate ad usi agricoli. <p>Il PRG articola la Zto F) in tre sottozone territoriali omogenee denominate:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zto F1) parti del territorio destinate ad attrezzature e impianti di interesse generale; ▪ Zto F2) parti del territorio destinate al soddisfacimento degli standard, di cui all’art. 3 del D.M. n. 1444/1968; ▪ Zto F3) parti del territorio destinate alle infrastrutture. 			
Ambito	Sub-ambito / Area	ZTO	Note
T1		E	
T2		E	
T3		E	
T5		E	
T6		E	
T4		E	
Tar		B	
TR1		F1	
TR2		F1	
TR3		F1	
TR4		F1	
I 1	1, 2, 3, 4, 5	B	
I 2	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 S1, S2	B F2	

	S3	F3	
I 3	1, 2, 3, 4, 5	B	
I 4	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13	B	
I 5	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 S1, S2, S3, S4	B F2	
I 6	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 S1, S2, S3	B F2	
I 7	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 S1, S2, S3, S5, S6, S7, S8, S9, S11 S10	B F2 F3	
I 8	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, S9	B F2	
I 9	1, 2	B	
I 10	1, 2	B	
I 11	1, 2, 3 S1, S2, S3	B F2	
I 12	1, 2	B	
I 13	1	B	
I 14	1, 2	B	
I 15	1	B	
I 16	1, 2, 3	B	
I 17	1, 2, <u>3</u> S1, S2	B F2	
I 18	1, 2, 3 S1	B F1	
I 19	1, 2 , 3, 4 S1, S2	B F2	
I 20	1, 2 S1, S2	B F2	
I 21	1, 2 S1, S2, S3	B F2	
I 22	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 S1	B F2	
I 23	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 S1, S2, S3, S4, S5, S6	B F2	
I 24	S	F1	
I 25	S	F1	
I 26	<u>1, 2</u> S1	F2	
I 27	S	F1	
I 28	A	B	
I 29	S	F1	
I 30	A, B S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7	B F2	
I 31	A S1, S2, S3, S4	B F2	
I 32	A S	B F2	
IR 1	A S	A F2	
IR 2	A, B, C	B	

	S1, S2	F2	
IR 5	A	B	
IR 6	A S1, S2	A F2	
IR 7	A <u>S</u>	B <u>F2</u>	
IR 8	A S	<u>B</u> F2	
IP 2	A, B SA, SB	C F2	
IP 3	S	F1	
IP 4	A S	C F2	
IP 5	A1, A2, B1, B2, C1, C2 SA, SB, SC	C F2	
IP 6	SA, SB	F1	
IP 7	SA SB	F2 F1	
IP 8	A S	C F2	
IP 9	A SA	€ F2	
IP 11	A, B, C, D, E SA, SB, SC, SD SE	C F2 F1	
IP 13	A S	C F2	
IP 16	A S	C F2	
IP 17	A S	D F2	
IP 18	A, B SA <u>Va, Vb, P</u>	C F2	
IP 19	A S	C F2	
IP 20	A S	D F1	
IP 21	A S	D F2	
IP 23	A SA, SB, SC	D F2	
IP 24	A S	C F2	

Art. 50 – Verifica dei contenuti grafici e numerici

Le indicazioni contenute negli elaborati grafici rappresentati in scala minore (1:2.000) prevalgono sulle altre.

Le ST e le SF degli ambiti, dei sub-ambiti e delle aree fornite dalle schede sono state desunte graficamente. Esse dovranno pertanto essere verificate in sede di progetto urbanistico ed edilizio

tenendo conto dei riferimenti catastali adottati per la perimetrazione di dette aree. La correzione del valore della ST o della SF comporta l'adeguamento della SUL edificabile, fermi restando gli indici UT e UF, nonché delle eventuali aree a standard da cedere all'Amministrazione comunale.

Per la determinazione della SUL dell'edificato esistente si dovrà fare riferimento alla consistenza catastale alla data di adozione del PRG nonché alla documentazione risultante dai progetti depositati presso l'Ufficio tecnico del Comune di Agugliano.

Art. 51 – Deroghe

Sono consentite deroghe alle prescrizioni delle NTA nei limiti e secondo le modalità previste dalle leggi nazionali e regionali

Art. 52 – Modificazioni che non costituiscono variante

Non costituiscono variante al PRG limitati aggiustamenti alla delimitazione degli ambiti, sub-ambiti e aree in ragione di frazionamenti già approvati alla data di adozione del presente PRG, tali da configurarsi come correzione di errori materiali.

Art. 53 – Esenzioni

Con l'approvazione del PRG vengono a decadere le disposizioni previste dal PPAR, con l'esclusione di quelle contenute nei punti 2) e 3) dell'art. 60, *Esenzioni*.

Art. 53 bis - Trasferimenti di capacità edificatoria

In tutte le zone in cui il PRG consente, con specifiche modalità e prescrizioni, di realizzare nuovi edifici mediante il trasferimento di capacità edificatoria (volumi e/o superfici), gli interventi di nuova edificazione sono subordinati alla rinuncia, con atto unilaterale d'obbligo nei confronti dell'Amministrazione comunale, alla realizzazione nelle particelle cedenti della capacità edificatoria trasferita.

L'atto che trasferisce, costituisce o modifica i diritti edificatori comunque denominati deve essere trascritto nei registri immobiliari dei contratti a cura dell'Amministrazione comunale e a spese dei soggetti interessati.

Gli interventi conseguenti all'utilizzazione di capacità edificatoria in forza dell' "Avviso pubblico esplorativo ad oggetto l'assegnazione di volumetrie per l'edificazione all'interno del territorio comunale" del 20.10.2022 e pubblicato nell'albo pretorio in data 00.00.2022, sono regolati da quanto previsto dal sopracitato atto e da specifiche norme del PRG.

Art. 54 – Interventi previsti dal PRG e "Piano casa"

~~Le nuove capacità edificatorie previste dalla L.R. n. 22/2009 non sono cumulabili:~~

- ~~a) con gli interventi, di cui all'art. 31, che prevedono l'ampliamento degli edifici esistenti e/o la realizzazione di nuovi edifici, attraverso il recupero del volume di superfetazioni e annessi;~~
- ~~b) con gli interventi di cui all'art. 33 bis, che prevedono il recupero e riuso di edifici già destinati all'attività agricola e l'allevamento.~~

~~Negli altri casi si applica quanto stabilito nell'atto di indirizzo "Interpretazione e applicazione della LR n. 22/2009" approvato con D.G.R. n. 1991 del 24.11.2009.~~

ALLEGATI

- A) Abaco delle tipologie stradali
- B) Abaco dei tipi edilizi di carattere urbano
- C) Abaco dei tipi edilizi di carattere rurale
- D) Elenco delle specie arboree e arbustive




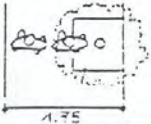
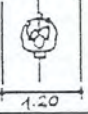
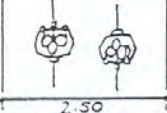
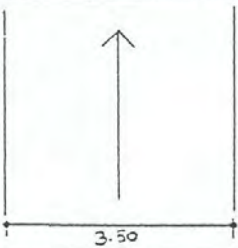
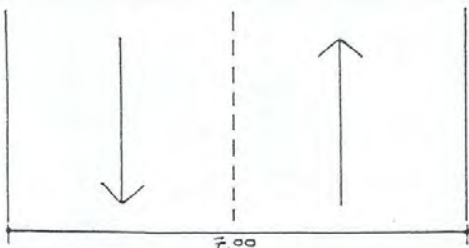
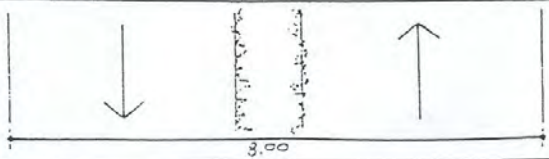
COMUNE DI AGUGLIANO

- PIANO REGOLATORE GENERALE 1996 -

ALLEGATO A

SISTEMA DELLA MOBILITA' : TIPOLOGIE STRADALI

MISURE DI BASE

			
			
	marciapiede	standard minimo	1,20 1,00
	marciapiede con alberi	standard minimo	1,75 1,50
	pista ciclabile 1 corsia	standard minimo	1,20 1,00
	pista ciclabile 2 corsie	standard minimo	2,50 2,00
	corsia stradale	standard minimo	3,50 3,00
	doppia corsia stradale	standard minimo	7,00 6,00
	doppia corsia con aiuola spartitraffico	standard minimo	12,00 10,00

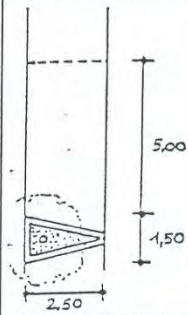
COMUNE DI AGUGLIANO

- PIANO REGOLATORE GENERALE 1996 -

ALLEGATO A

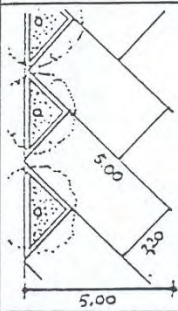
SISTEMA DELLA MOBILITA' : TIPOLOGIE STRADALI

MISURE DI BASE



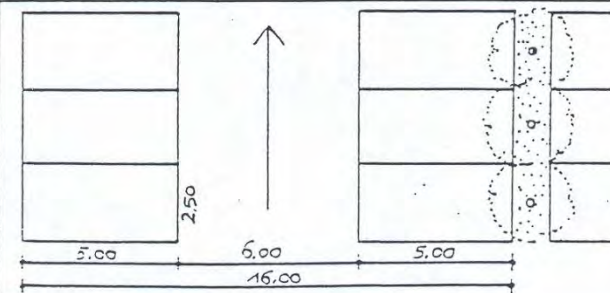
parcheggio lineare con
aiuola semplice

C1



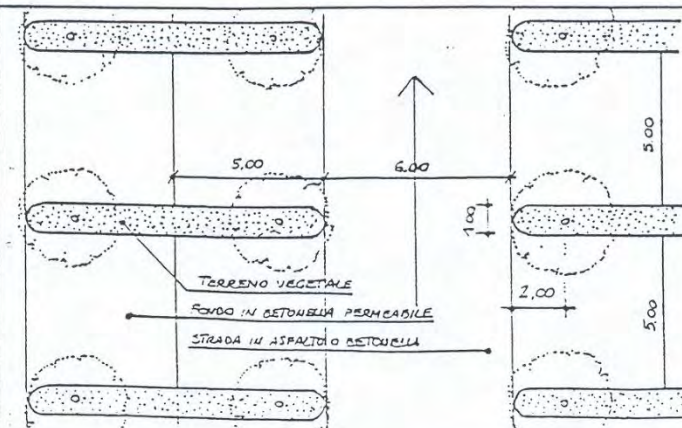
parcheggio a spina con
aiuola semplice

C2



parcheggio frontale

C3



parcheggio frontale
alberato

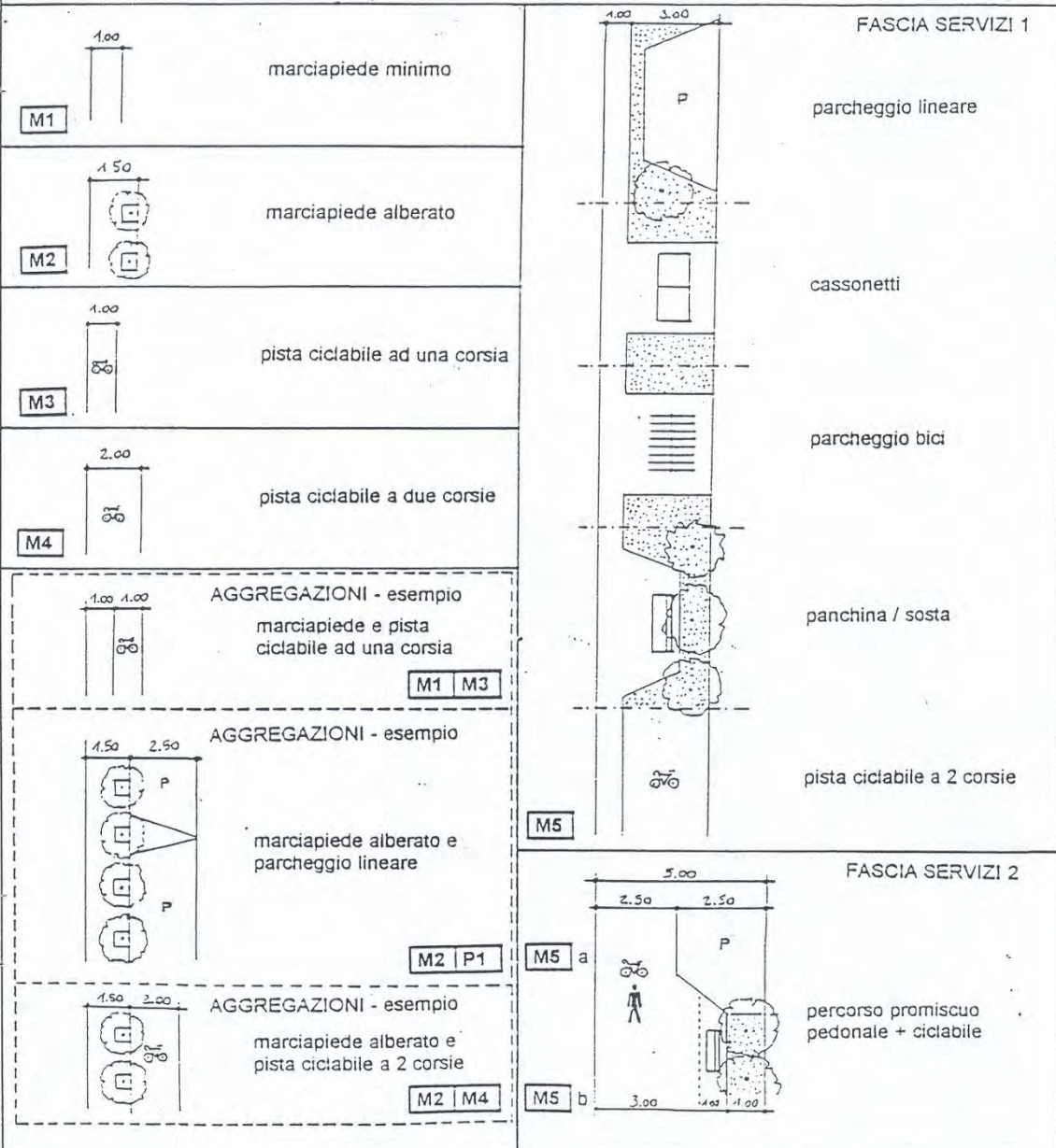
C4

SISTEMA DELLA MOBILITA' : TIPOLOGIE STRADALI

MISURE DI BASE

TIPOLOGIE DI MARGINI STRADALI

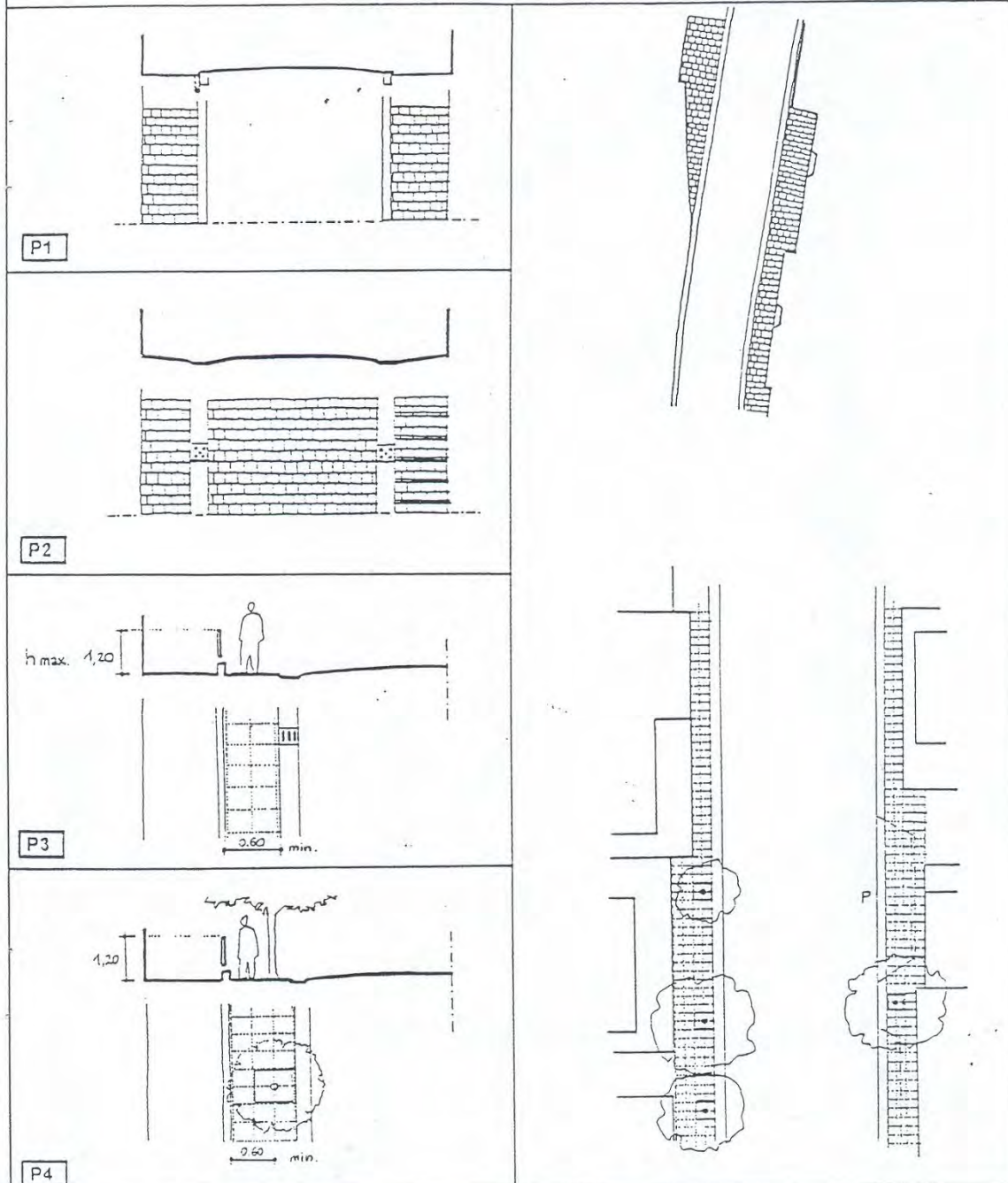
ingombri minimi



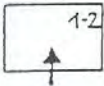
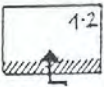
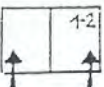
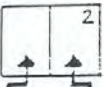
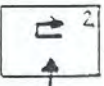
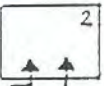
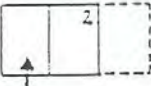
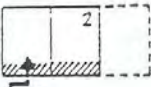
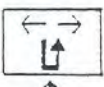
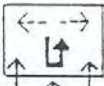
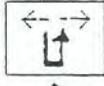
SISTEMA DELLA MOBILITA' : TIPOLOGIE STRADALI

MISURE DI BASE

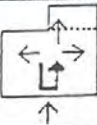
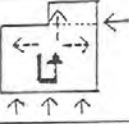
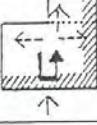
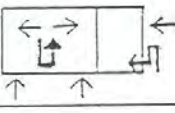
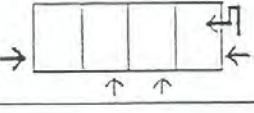
MARGINI STRADALI COMPLESSI



TIPI EDILIZI DI CARATTERE URBANO

CLASSIFICAZIONE		
	MONOFAMILIARE SEMPLICE	U1
	MONOFAMILIARE CON SCALA ESTERNA ED USO NON RESIDENZIALE AL PIANO TERRA	U2
	BIFAMILIARE CON ACCESSI INDIPENDENTI	B1
	BIFAMILIARE CON SCALE ESTERNE ED USO NON RESIDENZIALE AL PIANO TERRA	B2
	BIFAMILIARE CON ACCESSO COMUNE E DISTRIBUZIONE VERTICALE INTERNA	B3
	BIFAMILIARE CON ACCESSI INDIPENDENTI E SCALA ESTERNA	B4
	SCHIERA	S1
	SCHIERA CON USO NON RESIDENZIALE AL PIANO TERRA	S2
	LINEA	L1
	LINEA CON ACCESSI DIRETTI AL PIANO TERRA	L2
	LINEA CON USO NON RESIDENZIALE AL PIANO TERRA	L3

TIPI EDILIZI DI CARATTERE URBANO

CLASSIFICAZIONE		
	LINEA MULTIPLA	L4
	LINEA MULTIPLA CON ACCESSI DIRETTI AL PIANO TERRA	L5
	LINEA MULTIPLA CON USO NON RESIDENZIALE AL PIANO TERRA	L6
	AGGREGAZIONE LINEA-BIFAMILIARE	AL
	AGGREGAZIONE SCHIERA-BIFAMILIARE	AS
<p>TESSUTI DENSII CON FRONTI ALLINEATI A TIPOLOGIA MISTA</p> <p><i>Le tipologie dovranno uniformarsi alle tipologie esistenti nell'area.</i></p> <p><i>A tal fine deve essere prodotto un adeguato studio analitico e progettuale</i></p>		T
<p>TIPI COMPLESSI</p> <p><i>Tipi insediativi caratterizzati dalla massima integrazione tra spazi verdi e spazi abitativi; con articolazione delle aree esterne di uso pubblico, privato o semipubblico (spazi di vicinato); con differenziazione dei percorsi pedonali e meccanizzati; con spiccato grado di omogeneizzazione del rapporto "pieni-vuoti".</i></p> <p><i>Si riportano di seguito alcuni esempi di riferimento.</i></p>		COM'

COMUNE DI AGUGLIANO

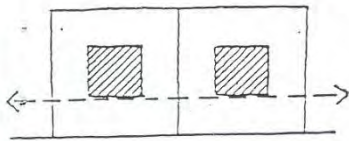
- PIANO REGOLATORE GENERALE 1996 -

ALLEGATO B

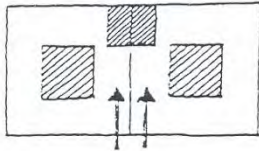
TIPI EDILIZI DI CARATTERE URBANO

CLASSIFICAZIONE

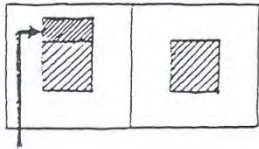
PERTINENZE



limite max per la costruzione di box-garage
annessi alla costruzione principale od isolati



box-garage edificati a confine



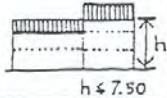




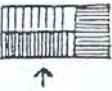
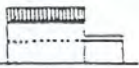
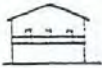
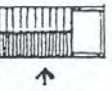


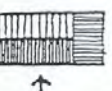
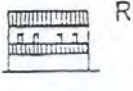
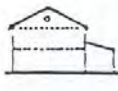


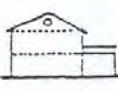

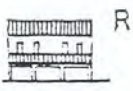
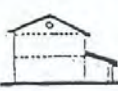




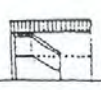


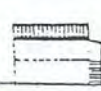
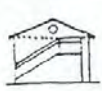

box-garage annesso sul retro dell'edificio

TIPI EDILIZI DI CARATTERE RURALE

CLASSIFICAZIONE

AGGREGAZIONI E MODIFICHE AL CORPO PRINCIPALE

le presenti variazioni compositive si possono applicare ad edifici di 1 o 2 livelli

			aggregazione lineare
			corpo annesso laterale
			corpo annesso laterale con funzione di terrazza: parapetti in muratura, ferro o legno
			tettoia / porticato laterale porticato in muratura o legno; sono escluse le arcate
			corpo annesso nel retro
			corpo annesso nel retro a formare una terrazza
			tettoia / porticato annessa sul retro porticato in muratura o legno; sono escluse le arcate
			aggregazione sul retro
			scala esterna sul fronte parapetti pieni, in ferro o legno
			scala esterna sul lato parapetti pieni, in ferro o legno

Allegato D

La gestione e la progettazione delle aree verdi negli insediamenti urbani ed extraurbani è soggetta alle disposizioni del Regolamento del verde urbano e formazioni vegetali caratterizzanti il paesaggio rurale marchigiano, approvato con D.C.C. n. 38 del 30.07.2016.

ELENCO DELLE SPECIE ARBOREE E ARBUSTIVE

Specie da considerare autoctone, in riferimento alle zonizzazioni allegate alla relazione botanico-vegetazionale. (allegato n. 3 alla *Relazione illustrativa*).

Aree di fondovalle

Immediatamente a ridosso dell'alveo del corso d'acqua:

Salice rosso	<i>S. purpurea</i>
Salice da cesto	<i>S. triandra</i>
Salice di ripa	<i>S. eleagnos</i>
Salicone	<i>Salix caprea</i>

Nella fascia golenale più esterna:

Salice bianco	<i>Salix alba</i>
Pioppo nero	<i>Populus nigra</i>
Pioppo bianco	<i>Populus alba</i>
Pioppo cipressino	<i>Populus nigra italica</i>
Ontano nero	<i>Alnus glutinosa</i>

Nelle aree ancora più esterne, che non sono mai inondate dalle acque e dove non si sviluppa la vegetazione ripariale:

Roverella	<i>Quercus pubescens</i>
Farnia	<i>Quercus robur</i>
Carpino nero	<i>Ostrya carpinifolia</i>
Olmo	<i>Ulmus minor</i>
Acero campestre	<i>Acer campestre</i>
Ciliegio selvatico	<i>Prunus avium</i>
Berretta da prete	<i>Eonymus europaeus</i>
Corniolo	<i>Cornus mas</i>
Sanguinello	<i>Cornus sanguinea</i>
Nocciolo	<i>Corylus avellana</i>

Aree di crinale ed emergenze paesaggistiche

Acero minore	<i>A. monspessolanum</i>)
Acero napoletano	<i>A. obtusatum</i>)
Acero campestre	<i>Acer campestre</i>
Tiglio comune	<i>Tilia platophillos</i>
Frassino maggiore	<i>F. excelsior</i>
Orniello	<i>Fraxinus ornus</i>
Roverella	<i>Quercus pubescens</i>

Cerro	<i>Q. cerris</i>
Carpino nero	<i>Ostrya carpinifolia</i>
Carpino bianco	<i>Carpinus betulus</i>
Olmo	<i>Ulmus minor</i>
Bagolaro	<i>Celtis australis</i>
Noce	<i>Juglans regia</i>
Castagno	<i>Castanea sativa</i>
Corniolo	<i>Cornus mas</i>
Ciliegio selvatico	<i>Prunus avium</i>
Maggiociondolo	<i>Laburnum anagyroides</i>
Sorbo comune	<i>Sorbus domestica</i>
Albero di Giuda	<i>Cercis siliquastrum</i>
Berretta da prete	<i>Eonymus europaeus</i>
Scotano	<i>Cotinus coggygria</i>
Sanguinello	<i>Cornus sanguinea</i>
Ligustro	<i>Ligustrum vulgare</i>
Ciliegio canino	<i>Prunus mahaleb</i>
Ciavardello	<i>Sorbus terminalis</i>
Nocciolo	<i>Corylus avellana</i>
Biancospino com.	<i>Crataegus monogyna</i>
Ginestra	<i>Spartium junceum</i>
Rosa canina	<i>Rosa canina</i>
Prugnolo	<i>Prunus spinosa</i>
Emero	<i>Coronilla emerus</i>
Vescicaria	<i>Colutea arborescens</i>

Giardini pubblici e privati

Le specie consigliate sono quelle già elencate alla voce *Aree di crinale ed emergenze paesaggistiche*, con l'aggiunta di alcune specie sempreverdi mediterranee come:

Leccio	<i>Q. ilex</i>
Alloro	<i>Laurus nobilis</i>
Alaterno	<i>Rhamnus alaternus</i>
Fillirea	<i>Phillirea angustifolia</i>
Laurotino	<i>Viburnum tinus</i>

Altre specie

Bossolo	<i>Buxus sempervirens</i>
Sorbo degli uccellatori	<i>Sorbus aucuparia</i>
Carpino orientale	<i>Carpinus orientalis</i>
Ginepro coccolone	<i>Juniperus oxycedrus</i>

Allegato E

ELENCO DEGLI EDIFICI RURALI CENSITI NELLE CLASSI A) E B)

TIPO	N°	LOCALITÀ	VIA	FOGLIO	MAPPALE	NOTE
A	1	Molino	Molino, 17	6	37	
A	2	Frasca	Cannetacci, 4			
A	3	Frasca	Frasca, 1/2	9		
A	4	Castel d'Emilio	Convento, 21	4	68	
A	5	Montevarino	Montevarino, 3	16	111	
A	6		Montefreddo, 43	19	35	

B	1					
B	2					
B	3					
B	4					
B	5					
B	6					
B	7					
B	8					
B	9					
B	10					
B	11					
B	12					
B	13					
B	14					
B	15					
B	16					
B	17					
B	18					
B	19					
B	20					
B	21					
B	22					
B	23					
B	24					
B	25					
B	26					
B	27					
B	28					
B	29					
B	30					
B	31					
B	32					
B	33					
B	34					
B	35					
B	36					
B	37					
B	38					
B	39					
B	40					

TIPO	N°	LOCALITÀ	VIA	FOGLIO	MAPPALÉ	NOTE
B	41					
B	42					
B	43					
B	44					
B	45					
B	46					
B	47					
B	48					
B	49					
B	50					
B	51					
B	52					
B	53					
B	54					
B	55					
B	56					
B	57		Via S. Lucia, 26	13	102	<u>Declassato</u>
B	58					
B	59					
B	60					
B	61					
B	62					