

**“VARIANTE PARZIALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE  
DEL COMUNE DI PETRIOLO  
DI TIPO NORMATIVO”**

***ALLEGATO 3***

**“MODIFICA DEGLI ARTICOLI 23 E 39 DELLE NORME  
TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PRG”**

**Stralcio Norme Tecniche di Attuazione  
Vigenti e di variante**

**in accoglimento delle osservazioni formulate dalla Provincia di Macerata  
con Decreto Presidenziale n. 215 del 13/12/2017**

Gennaio 2018

**INDICE**

|  |               |
|--|---------------|
| <b>Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale di VARIANTE<br/>modificate con decreto presidenziale n. 215/2017</b> | <b>PAG. 3</b> |
|--|---------------|

# COMUNE DI PETRIOLO

Provincia di Macerata

Piazza San Martino, 1 - ☎ 0733/550601 - Fax. 0733/550419

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DI VARIANTE

**in accoglimento delle osservazioni formulate dalla Provincia di Macerata  
con Decreto Presidenziale n. 215 del 13/12/2017**

### ART. 22

#### ZONE AGRICOLE NORMALI - EN -

Tali Zone sono destinate esclusivamente all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle attività produttive connesse ivi compreso l'agriturismo; lo sfruttamento delle risorse del sottosuolo in tali Zone è condizionato e subordinato alle previste e necessarie autorizzazioni di legge in merito.

Nelle Zone agricole normali sono ammesse soltanto le nuove costruzioni che risultano necessarie per l'esercizio delle attività di cui al precedente comma ed in particolare:

- a) **abitazioni necessarie per l'esercizio dell'attività agricola**- su fondi che non ne siano dotati o che ne siano dotati in misura insufficiente e/o non più idonee sotto i profili igienico e funzionale, - per la residenza della famiglia coltivatrice ai sensi dell'art. 4 e 13 della L.R. 13/90. Agli effetti delle presenti norme, nella famiglia coltivatrice sono compresi tutti i conviventi legati da vincolo di parentela o affinità, impegnanti direttamente nell'attività agricola e le persone a loro carico;
- b) ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo;
- c) **attrezzature o infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola**, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi e antiparassitari, ricoveri per bestiame e quanto altro eventualmente necessario per una razionale conduzione del fondo;
- d) **edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica**, purché coerenti con gli obiettivi di sviluppo del Piano zonale agricolo di cui alla LR 6/2/78 n. 6 e successive modificazioni e integrazioni e a condizione che sia garantito il regolare smaltimento dei rifiuti, previa depurazione, ai sensi della legge 10/5/76 n. 319 e successive integrazioni e modificazioni;
- e) **serre** del tipo prefabbricato o eseguite in opera stabilmente infisse al suolo e destinate esclusivamente a colture specializzate. Agli effetti delle presenti norme le serre mobili o altri sistemi di copertura stagionale, effettivamente impiantati e rimossi secondo il ciclo colturale, non sono considerate costruzioni;
- f) **costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli** e che siano al servizio di imprese agricole, singole o associate, o di cooperative agricole della zona, che siano proporzionate alle loro effettive necessità e a condizione che i prodotti agricoli ivi trasformati, conservati o commercializzati, provengano prevalentemente dalle stesse aziende agricole. Le costruzioni di cui al punto f) devono essere in armonia con i Piani zonali agricoli di cui alla LR 6/2/78, n. 6 e successive modificazioni ed integrazioni, o, in mancanza, con gli indirizzi produttivi all'uopo formulati dalla Regione;

Nessuna altra nuova costruzione può essere insediata nelle zone agricole normali fatta eccezione per gli impianti relativi ad opere di pubblica utilità che dovessero essere necessariamente localizzati in tali zone (cabine elettriche e telefoniche, reti ed impianti per il trasporto energetico, reti ed impianti idrici, fognanti e di gas metano) e per gli



# COMUNE DI PETRIOLO

Provincia di Macerata

Piazza San Martino, 1 - ☎ 0733/550601 - Fax. 0733/550419

Le costruzioni accessorie di cui al punto b) costituenti corpo unico con il fabbricato ad uso abitazione o realizzate a distanza inferiore a ml. 10 da questo, dovranno rientrare nella cubatura massima di 0,03 mc/mq per l'edificio adibito ad abitazione.

Fermo restando il rispetto dell'indice di densità fondiaria di cui sopra, il fabbricato residenziale non potrà comunque superare il volume di 1000 mc. fuori terra e per le costruzioni accessorie la superficie coperta di 200 mq. salvo maggiori esigenze documentate nel piano aziendale ai sensi della legislazione regionale vigente.

Le limitazioni dimensionali di cui al precedente comma non si applicano nel caso di recupero e ampliamento dei fabbricati esistenti.

H : Altezza massima: ml. 7.50 per le residenze, misurati a valle per terreni in declivio.  
ml. 4.50 per le costruzioni accessorie che devono svilupparsi su un solo piano; nei terreni in declivio è ammesso l'incremento di ml.1,00 a valle.

Nell'ambito della volumetria ammessa il fabbricato residenziale può essere suddiviso in più alloggi in relazione al numero di componenti della famiglia coltivatrice.

Le costruzioni esistenti sul fondo, non più idonee sotto il profilo igienico e funzionale alla residenza, qualora non rientrino nella classificazione operata dal Piano del patrimonio edilizio rurale di particolare valore architettonico e/o storico-documentario, possono essere demolite o adibite a costruzione accessoria a servizio dell'azienda nei limiti delle prescrizioni e degli indici urbanistici per tali costruzioni, fatta salva la sola eventuale maggiore altezza.

In tal caso sulla costruzione accessoria va istituito vincolo di destinazione con le modalità appresso indicate. Non sono ammesse nuove residenze agricole su terreni risultanti da frazionamenti avvenuti nei cinque anni precedenti l'adozione del Piano.

Le nuove costruzioni, gli ampliamenti, le ristrutturazioni, gli interventi di recupero di cui agli artt. 4, 5 e 6 della L.R. 13/90 e le sistemazioni esterne, dovranno comunque essere eseguiti con tipologie, materiali, piantumazioni in armonia con gli insediamenti tradizionali del paesaggio rurale. Le amministrazioni comunali approvano a tal fine, apposita normativa.

## **- Per le costruzioni di cui al punto d) (Allevamenti):**

Jf: Indice di densità fondiaria 0,5 mc/mq

Le costruzioni dovranno inoltre:

- a) essere protette da una zona circostante, con recinzioni ed opportune alberature, di superficie, pari a quella degli edifici da realizzare moltiplicata per 5;
- b) rispettare le seguenti distanze minime:  
dai confini ml.40; dal perimetro dei centri abitati ml.500, estesa a ml.1000 per gli allevamenti di suini; dal più vicino edificio residenziale non rientrante nel complesso aziendale di ml.100;
- c) svilupparsi su un solo piano e rispettare l'altezza massima di ml. 4.50 misurata a valle per i terreni in declivio; sono fatte comunque salve le diverse altezze che rispondono a particolari esigenze tecniche;

I lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica devono essere posti a ml. 100 dalle abitazioni e dai confini e devono essere realizzati all'interno della zona di protezione di cui alla lettera a).

Sono considerati allevamenti zootecnici di tipo industriale quelli la cui consistenza supera il rapporto peso-superficie stabilito dalla legge 319/76.

## **- Per le costruzioni di cui al punto e) - (Serre):**

Jf: indice di densità fondiaria 0.5 mc/mq.

# COMUNE DI PETRIOLO

Provincia di Macerata

Piazza San Martino, 1 - ☎ 0733/550601 - Fax. 0733/550419

La distanza minima di tali costruzioni deve essere di almeno 5 ml. dei fabbricati residenziali esistenti nello stesso fondo e di almeno 10 ml. da tutte le altre abitazioni.

La distanza minima dai confini di proprietà dovrà essere non inferiore a ml.5.00.

## - Per le costruzioni di cui al punto f) - (Impianti produttivi):

|  |             |
|--|-------------|
| Jf: Indice di densità Fondiaria  | 1,00 mc/mq. |
| Dm: Distanza minima dai confini:                                       | 20,00 ml.   |
| Df: Distanza minima dalle abitazioni ricadenti nel complesso aziendale | 10,00 ml.   |

Il rilascio della concessione edilizia per le costruzioni di cui alla lettera a), e quelli di cui al successivo art.38 è subordinato alla istituzione di un vincolo "non edificandi" sulle aree impegnate in base all'indice di densità fondiaria per le varie costruzioni; è esclusa dal vincolo l'area iscritta a catasto per l'edificio rurale oggetto della concessione.

L'Amministrazione Comunale dovrà dotarsi di un registro fondiario con annessa planimetria sulla quale riportare i dati catastali dei terreni vincolati ai sensi del precedente comma.

Il rilascio della concessione edilizia per le costruzioni di cui alle lettere c), d) e) ed f) è subordinato alla istituzione di un vincolo di destinazione che preveda per almeno 10 anni il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola e le sanzioni per l'inosservanza del vincolo stesso. I vincoli di cui sopra sono trascritti, a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario, presso la Conservatoria dei Registri della proprietà immobiliare.

E' consentito il mutamento di destinazione ed uso:

- nei casi di morte o invalidità del concessionario;
- nei casi di abbandono, imposto da espropriazione per pubblica utilità o da altre cause di forza maggiore, dell'attività agricola da parte di chi ha sottoscritto l'atto di impegno.
- nei casi in cui il concessionario versa nell'ipotesi di cui agli art. 33 e segg. della LR 28 ottobre 1977, n. 42.

Non comporta, in ogni caso, mutamento di destinazione ed obbligo di richiedere la concessione onerosa, la prosecuzione dell'utilizzazione degli edifici da parte dei familiari del concessionario nell'ipotesi di cui alla lettera a), e da parte del concessionario e suoi familiari nell'ipotesi di cui alle lettere b) e c).

## ART. 23

### ZONE AGRICOLE DI INTERESSE PAESISTICO - EP -

Tali zone riguardano quelle parti del territorio agricolo dotate di requisiti paesistico-ambientali e/o storico-documentari di particolare valore in relazione e alla posizione emergente delle stesse (situazioni di crinale o pianura con relative visuali panoramiche) e alla presenza di un paesaggio agrario con caratteristiche tradizionali integre sotto gli aspetti sia culturali che insediativi.

In tali zone, ferma restando ogni prescrizione di cui alle Zone Agricole Normali (art. 22) di norma sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione, risanamento, ristrutturazione ed ampliamento delle costruzioni esistenti di cui alle lettere a) e c) dell'art.22, nel rispetto di tutti gli indici e prescrizioni di cui a tale articolo e fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente.

**Tuttavia, su fondi di estensione non inferiori a tre ettari, per non ostacolare lo sfruttamento delle risorse agricole, possono essere realizzate nuove costruzioni di cui al precedente articolo 22 comma 2 lettere a), c) ed f), quest'ultime purché non siano di tipo agro-industriale.**

**Gli interventi di cui al comma precedente possono essere realizzati solo alle seguenti condizioni:**

- **su fondi di estensione non inferiore ad Ha 3,00;**
- **le nuove costruzioni ammesse, considerato il valore paesistico-ambientale della zona, debbono essere**

# COMUNE DI PETRIOLO

Provincia di Macerata

Piazza San Martino, 1 - ☎ 0733/550601 - Fax. 0733/550419

**realizzate con particolare attenzione alle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edilizia rurale tradizionale**

- **redazione di un piano aziendale ai sensi della vigente legislazione regionale che attesti la validità tecnico-economica dell'azienda;**
- **ogni intervento di trasformazione dovrà prevedere opere di minimizzazione e compensazione degli impatti.**

**In tali ambiti restano in assoluto vietati:**

- gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;**
- i silos e depositi agricoli di rilevante entità;**
- gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;**
- le nuove attività estrattive, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei recuperi ambientali ai sensi del successivo articolo 57. Per le cave esistenti, in atto o dismesse, sono ammessi gli interventi di recupero ambientale di cui agli articoli 57 e 63 bis con le procedure di cui agli articoli 27 e 63 ter;**
- eliminato**

Per gli interventi relativi agli edifici ricadenti in tale zona, classificati dal censimento del patrimonio edilizio rurale per particolare valore architettonico e/o storico documentario, valgono le norme di cui al Titolo III, Capo I - artt. 38, 39 e 40 delle presenti norme.

## ART.39

### FABBRICATI COLONICI

I fabbricati colonici censiti sono stati suddivisi in due classi a seconda del loro valore:

Classe A: - Fabbricati rurali di rilevante valore.

Comprende i fabbricati colonici di particolare valore architettonico, tipologico e storico-documentario e in condizioni di conservazione della struttura originaria tipologica e costruttiva tali da consentirne il recupero e/o il mantenimento alla originaria configurazione.

Classe B: - Fabbricati rurali di valore ambientale.

Comprende i fabbricati che, pur non presentando rilevanti caratteristiche sotto il profilo architettonico e/o tipologico, costituiscono testimonianza del patrimonio edilizio rurale tradizionale da salvaguardare sia per la integrità del manufatto (assenza di sostanziali manomissioni tipologiche e/o costruttive) sia per lo stato di conservazione dell'ambito circostante (assenza di rilevanti alterazioni dell'ambiente con nuove costruzioni non conformi).

Il Piano, in relazione alla suddetta classificazione, stabilisce le seguenti modalità di intervento nel rispetto di tutte le altre prescrizioni e disposizioni relative alla specifica zona agricola in cui il bene individuato risulta localizzato.

Per gli edifici della Classe A sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo così come definiti all'art. 3 del DPR n. 380/01; la stessa prescrizione va estesa a quegli accessori costituenti - anche se distaccati - insieme unitario con il fabbricato residenziale sotto gli aspetti tipologici e costruttivi.

***“In caso di edifici di classe A, distrutti o danneggiati in seguito alla crisi sismica del 2016, per i quali l'intervento edilizio di restauro e risanamento conservativo, come previsto dal presente articolo, non garantisce un intervento efficace di consolidamento strutturale dell'immobile o tale da rilevarsi del tutto antieconomico, onde evitare la perdita definitiva del bene, è consentito intervenire attraverso la ristrutturazione edilizia, previa perizia asseverata del tecnico progettista strutturale attestante l'impossibilità tecnica di intervenire attraverso il restauro e risanamento conservativo, fornendo valide motivazioni al riguardo, nonché la riconducibilità causale diretta dei danni esistenti agli eventi sismici del 2016. L'intervento di ristrutturazione dovrà avvenire comunque nel rispetto degli elementi architettonici e tipologici e delle esigenze di tutela e conservazione dell'identità culturale del bene”.***

Il Piano inoltre, al fine di evitare la compromissione ambientale e visiva di tali fabbricati individua un ambito di tutela zonizzato come "zona agricola di salvaguardia paesistico-ambientale" all'interno del quale non sono consentite nuove costruzioni; l'eventuale realizzazione delle costruzioni accessorie ammesse dalla normativa dovrà essere effettuata con tipologie e materiali tradizionali e non potrà avvenire a meno di 50 mt. dal fabbricato individuato.

Per gli edifici della Classe B, in aggiunta a quanto sopra, è ammessa anche la ristrutturazione edilizia nel rispetto degli elementi tipologici e formali tradizionali e caratteristici.

E' vietata la demolizione e ricostruzione dell'edificio. All'atto della richiesta di concessione si dovranno specificare le modalità di esecuzione dei lavori (anche di dettaglio: cornici marcapiani, infissi, ecc.) e le eventuali demolizioni e ricostruzioni parziali.

# COMUNE DI PETRIOLO

Provincia di Macerata

Piazza San Martino, 1 - ☎ 0733/550601 - Fax. 0733/550419

Qualora l'intorno del bene individuato non risulti assoggettato a normativa di tutela mediante la zonizzazione di cui all'art.23 delle presenti norme, eventuali fabbricati residenziali ammessi (costruzioni di cui al punto 1 dell'art.22) non possono essere realizzati a meno di 20 mt. dal fabbricato censito.

L'Amministrazione Comunale, entro un anno dall'entrata in vigore del Piano provvederà all'eventuale integrazione e/o aggiornamento del censimento di cui al presente articolo, fermo restando che è in facoltà della stessa assoggettare alla normativa di cui sopra fabbricati rurali che, ancorché non censiti, vengano ritenuti meritevoli di conservazione in sede di più specifica e dettagliata valutazione.

**Il Responsabile del Settore**

**Arch. Daniela Medori**