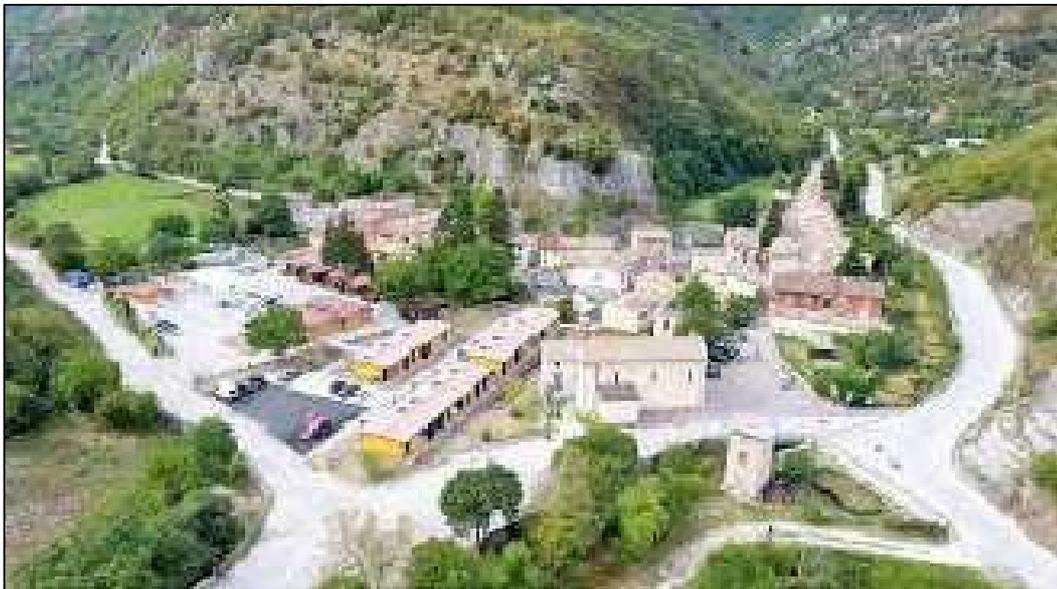




# COMUNE DI MONTECAVALLO

## VARIANTE AL PRG. Art. 2 L.R. 25-2017



Adeguato al verbale ufficio speciale ricostruzione  
Marche - Simsa 2016 - id: 1678822/28.05.2021/usr

Progettista:

Arch. Andrea Natalini

# Elaborato Unico

Data:

Scala:

Il Sindaco

Il Segretario

Il Responsabile UTC

## **ART. 18 - DEFINIZIONE DELLE ZONE –E -**

Sono le Zone Omogenee E di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/68 N. 1444.

Tali zone sono destinate esclusivamente all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo.

Le zone agricole di cui agli articoli successivi sono regolate dalla L.R. 13/1990 pertanto in caso di discordanza prevale la normativa Regionale, salvo norme più restrittive espressamente dichiarate.

Il PIANO, in relazione alla specificità delle situazioni dal punto di vista paesistico- ambientale ed alla diversa funzione assegnata alle parti del territorio classificato come agricolo, individua le seguenti zone:

**EP - Zone agricole di interesse paesistico**

**EA - Zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale**

**ER – Zone agricole da sottoporre a riqualificazione ambientale**

**DESTINAZIONI D'USO GENERALI:** Quelle stabilite per ciascuna sottozona e comunque secondo quanto stabilito per le zone omogenee E dalla L.R. 8/03/'90 n°13, dal PAI, dal PPAR e dal PTC.

### **NORME GENERALI**

Al fine della tutela e sviluppo del verde in zona agricola si rimanda al precedente art. 10 - prescrizioni per la conservazione e ripristino del patrimonio botanico vegetazionale

Qualora le aree ricadano all'interno della zonizzazione del PAI saranno ammessi interventi esclusivamente nel rispetto dell'art.9 e 12 delle NTA del Piano Stralcio Idrogeologico. I versanti con situazioni di dissesto con pendenza inferiore al 30%, dovranno attuarsi secondo le modalità indicate dall'allegato d) alle NTA del PTC.

Sono previsti gli interventi atti a favorire il mantenimento e lo sviluppo delle attività agricole e zootecniche compatibili con l'obiettivo delle riqualificazione paesistico ambientale.

I movimenti terra che dovessero apparire giustificati per l'uso agricolo dei suoli, qualora interessino estese porzioni di territorio, debbono essere autorizzati dal Sindaco su parere della Commissione Edilizia o nel caso di soppressione, gli interventi verranno sottoposti ai due esperti nominati ai sensi dell'art.4 della L.R. n°24 del 21/08/'84.

Per gli edifici e manufatti di valore storico-documentario contrassegnati, nelle tavole di Piano con un numero, valgono le norme e prescrizioni di cui al precedente art. 11.

Le nuove costruzioni e tutti gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente, così come definiti ai successivi articoli, dovranno comunque essere eseguiti secondo tipologie e con materiali e tecnologie in armonia con gli insediamenti tradizionali del paesaggio, nonché nel rispetto delle prescrizioni di cui al punto 5 dell'allegato f) alle NTA del PTC.

Allo stesso modo, nelle sistemazioni esterne dovranno essere utilizzate esclusivamente specie autoctone (di cui all'elenco stabilito all'art. 10 delle presenti NTA) messe a dimora secondo i modelli propri della tradizione agraria locale.

Dovranno essere rispettate le prescrizioni impartite all'art.31 del Codice della strada relativamente al mantenimento di fondi laterali alle strade.

Gli interventi all'interno delle zone E dovranno rispettare le prescrizioni di cui all'art. 10 delle presenti NTA (ALLEGATO 4 – PRESCRIZIONI DELLA REGIONE MARCHE VALUTAZIONE DI INCIDENZA n. 84/VAA\_08).

### **ART. 18.1 - ZONE AGRICOLE DI INTERESSE PAESISTICO AMBIENTALE - EP -**

Tali sottozone riguardano quelle parti del territorio agricolo dotate di requisiti paesistico-ambientali e/o storico-documentari di particolare valore in relazione alla posizione emergente delle stesse (situazioni di crinale con relative visuali panoramiche) ed alla presenza di un paesaggio agrario con

caratteristiche tradizionali integre sotto gli aspetti sia colturali che insediativi (insediamenti diffusi ed elementi diffusi del paesaggio agrario).

**DESTINAZIONI D'USO:** All'interno delle sottozone EP sono ammesse le destinazioni di cui alla L.R. 8/03/'90 n°13 e alle NTA del PAI, del PPAR e del PTC.

Per gli edifici esistenti, alle condizioni e secondo le modalità stabilite dall'art. 6 della L.R. 8/03/'90 n°13, sono consentite anche le seguenti destinazioni:

- residenze – permanenti e temporanee, urbane ed extraurbane;
- pubblici esercizi – bar, ristoranti, trattorie, pizzerie;
- commercio al dettaglio – singoli esercizi;
- uffici e studi professionali – agenzie varie, attività di servizio alle imprese, ambulatori medici;
- artigianato di servizio – gommisti, meccanici, elettrauto, carrozzieri, barbieri, parrucchieri, piccola produzione tradizionale;
- attrezzature agrituristiche.

**ATTUAZIONE DEL PRG:** il Piano si attua mediante Intervento Edilizio Diretto di Iniziativa pubblico e/o privata.

**CATEGORIE DI INTERVENTO – INDICI E PARAMETRI:** In tali sottozone, ferma restando ogni prescrizione di cui al precedente art. 18, per gli edifici e manufatti esistenti, esclusi quelli contrassegnati, nelle tavole di Piano, con un numero, sottoposti alla disciplina del precedente art.11, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo ed ampliamenti, alle condizioni e secondo le modalità di cui agli artt. 2 e 14 della L.R. n°13/'90.

Tuttavia, su fondi di estensione superiore ad Ha 3,00, previa redazione di un piano aziendale ai sensi della vigente legislazione regionale che attesti la validità tecnico-economica dell'azienda, sono consentite:

- la realizzazione degli edifici - abitazioni a servizio dell'agricoltura e dell'attività zootecnica (art.4 L.R. n°13/'90), qualora alla data di adozione del Piano i predetti fondi non siano dotati di abitazione colonica o l'abitazione esistente risulti non più idonea sotto il profilo igienico, statico e funzionale. La nuova abitazione non dovrà comunque superare la volumetria di 800 mc e l'altezza di 6,50 ml. misurata a valle per terreni in declivio;
- la realizzazione degli edifici – fabbricati di servizio all'agricoltura ed alla pastorizia – depositi, fienili, silos, ricoveri, serbatoi idrici (art.8 L.R. n°13/'90), qualora alla data di adozione del Piano i predetti fondi non siano dotati di costruzioni dello stesso tipo. Tali nuove costruzioni non dovranno superare la superficie utile lorda di 200 mq salvo comprovate esigenze dimostrate dal piano aziendale e l'altezza di 4,50 ml misurata a valle per terreni in declivio.

In entrambi i casi per tutti gli altri indici e parametri dovrà essere fatto specifico riferimento alla L.R. n.13/'90.

Per gli edifici ridotti allo stato di rudere, valgono le norme e prescrizioni di cui al precedente art. 12 delle presenti NTA.

### **ANNOTAZIONI VARIANTE PISELLI.**

Nell'area di intervento dovrà essere prevista una piantumazione di specie arbustive ed arboree di tipo autoctono lungo la scarpata antropica a nord dell'area d'intervento per ripristinare la continuità del tessuto paesaggistico e le condizioni di naturalità delle aree;

I nuovi fabbricati dovranno essere esternamente tinteggiati con colore nella scala delle terre e le falde della copertura dovranno essere di un colore che si avvicinerà il più possibile al marrone testa di moro da estendere alle gronde e pluviali di raccolta acque piovane previsti in lamiera preverniciata.

## PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO.

Nell'area a pericolosità alta, come individuata nella carta delle pericolosità geologiche, potranno essere previsti solo manufatti di classe d'uso I, come definita al punto 2.4.2 delle Norme tecniche delle costruzioni approvate con DM del 17/01/2018;

- le opere fondali del manufatto previsto, non dovranno interessare terreni con diverse caratteristiche geotecniche aventi differenti comportamenti in caso di sisma e non dovranno interessare direttamente i terreni di riporto presenti;

- al fine di garantire la stabilità, anche in corso d'opera, di tutto l'intorno del cantiere gli scavi dovranno essere minimi e dovranno essere contenuti anche in corso d'opera da idonei manufatti verificati a breve termine e a lungo termine;

- al fine di evitare infiltrazioni idriche, potenzialmente dannose alle caratteristiche geomeccaniche dei terreni di riporto e, pertanto, della stabilità del rilevato, dovranno essere eseguite le opere necessarie al controllo e regimazione delle acque; le stesse dovranno essere correttamente allontanate e non dovranno creare fenomeni di erosione alla scarpata del rilevato stesso;

- si dovrà tener conto di quanto dettato dalla LR 22/2011 e dalla DGR 53/2014 sull'invarianza idraulica della trasformazione in relazione a tutte le nuove superfici impermeabili e semipermeabili; la verifica del rispetto di tali prescrizione è di competenza dell'Ente che rilascia il titolo abilitativo alla realizzazione delle opere.

- dovrà essere programmato il controllo e il monitoraggio del rilevato, ai sensi del cap. 6.8.5 delle norme tecniche delle Costruzioni approvate con D.M. 17/01/2018, e dovrà essere accertando che i valori delle grandezze misurate siano compatibili con i requisiti di sicurezza, ovvero prevedere interventi per limitarne gli effetti sfavorevoli.

## PRESCRIZIONI PROVINCIA IN SEDE DI ESCLUSIONE VAS.

In relazione alla presenza della zona di rispetto di pozzi/captazioni destinati al consumo umano cartografata dal PRG nelle tavole di trasposizione attiva delle tutele del PTC dovranno essere messi in atto tutti gli accorgimenti tecnici per evitare l'inquinamento degli acquiferi da parte degli effluenti di allevamento (letame e liquami) contenuti nella concimaia e nel pozzo interrato. Dovrà essere inoltre realizzata una corretta rete di smaltimento delle acque meteoriche superficiali, comprese le acque provenienti dai terreni soprastanti come prescritto nella relazione geologica a firma del Dot. Geol. Massimo Gubinelli.

## **ART. 18.2 - ZONE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA PAESISTICO AMBIENTALE – EA -**

Tali sottozone riguardano quelle parti del territorio agricolo nelle quali, per la presenza di elementi naturali da tutelare (corsi d'acqua, confluenza fluviale, varchi fluviali, boschi, emergenze geologiche), di elementi del patrimonio storico-culturale da salvaguardare (Centri e nuclei storici, edifici e manufatti sparsi), di condizioni di instabilità in atto e potenziali (dissesti idrogeologici, versanti con pendenza uguale o superiore al 30%), il Piano pone particolari limitazioni agli interventi edificatori ed a quelli di sostanziale modificazione delle caratteristiche ambientali.

**DESTINAZIONI D'USO:** All'interno delle sottozone EA sono ammesse le destinazioni di cui alla L.R. 8/03/'90 n°13 e alle NTA del PAI, del PPAR e del PTC.

Per gli edifici esistenti, alle condizioni e secondo le modalità stabilite dall'art. 6 della L.R. 8/03/'90 n°13, sono consentite anche le seguenti destinazioni:

- residenze – permanenti e temporanee, urbane ed extraurbane;
- pubblici esercizi – bar, ristoranti, trattorie, pizzerie;
- commercio al dettaglio – singoli esercizi;
- uffici e studi professionali – agenzie varie, attività di servizio alle imprese, ambulatori medici;
- artigianato di servizio – gommisti, meccanici, elettrauto, carrozzieri, barbieri, parrucchieri, piccola produzione tradizionale;
- abitazioni a servizio dell'agricoltura e dell'attività zootecnica (art.4 L.R. n°13/'90);
- fabbricati di servizio all'agricoltura e alla pastorizia - depositi, fienili, silos, ricoveri, serbatoi idrici (art.8 L.R. n°13/'90);
- attrezzature agrituristiche.

**ATTUAZIONE DEL PRG:** il Piano si attua mediante Intervento Edilizio Diretto di Iniziativa pubblica e/o privata.

**CATEGORIE DI INTERVENTO – INDICI E PARAMETRI:** In tali sottozone non è consentita alcuna nuova costruzione.

Tuttavia, al fine di garantire le attività agricole in atto ed il recupero del patrimonio edilizio esistente, esclusi gli edifici e manufatti contrassegnati, nelle tavole di Piano, con un numero e sottoposti alla disciplina del precedente art. 11, su detti edifici e manufatti esistenti sono altresì ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo e demolizione senza ricostruzione.

Per gli edifici ridotti allo stato di rudere, valgono le norme e prescrizioni di cui al precedente art.12 delle presenti NTA.

All'interno delle sottozone EA sono vietati gli impianti tecnologici fuori terra di cui all'art.45 delle NTA del PPAR, salvo, per le opere attinenti al regime idraulico, le opere di derivazione e captazione d'acqua per uso privato non commerciale e le opere per il trattamento delle acque reflue.

**N.B\*:**

~~Questa porzione di area, pur rientrando all'interno di una destinazione EP, non potrà essere sfruttata ai fini edificatori, e, relativamente alle distanze, non costituisce limite di zona.~~

~~Ogni intervento dovrà contenere uno studio botanico che preveda opere di mitigazione così come previsto dall'articolo 31.2 delle NTA del PTC per le aree coltivate montane.~~

~~Si dovrà tenere conto dell'ambito di tutela di pozzi di captazione presenti nell'area.~~