

# COMUNE DI SANT'IPPOLITO

## PROVINCIA DI PESARO E URBINO

### UFFICIO TECNICO COMUNALE

Marca da Bollo – Euro 16,00

Id: 01231209324281

Del 24.08.2024

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

### IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO

Vista la domanda del 11.09.2024 prot. n. 5592, presentata dal Geom. CECCHINI ANTONIO, in qualità di CTU nominato dal giudice del tribunale di Urbino RGE 74/2023, con la quale si richiede il certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 30 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, modificato ed integrato dal D. Lgs. 27.12.2002 n. 301, relativo al terreno sito nel Comune di Sant'Ippolito, loc. Pian di Rose – Via Riva Tarugo, distinto al Catasto Terreni, ai fogli:

- Foglio n. 5 – Sez. "A" – mappali n. 460

Visto il testo unico della Legge Comunale e Provinciale vigente;

Visto l'art. 30 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, modificato ed integrato dal D. Lgs. 27.12.2002 n. 301;

Visto l'art.6 della Legge 15 Maggio 1997 n. 127;

Visti gli strumenti urbanistici vigenti in questo Comune;

### CERTIFICA

1. Che per effetto del Piano Regolatore Generale vigente le prescrizioni urbanistiche relative all'area distinta a Catasto Terreni, Sezione "A – Sant'Ippolito" al foglio

- Foglio n. 5 – Sez. "A" – mappali n. 460 /parte

#### risultano essere :

**Destinazione : ZONE "D" – art. 17 delle NTA del PRG**

Le aree individuate sono destinate ad ospitare le attività produttive industriali ed artigianali.

Esse si suddividono in sottozone in funzione dei diversi tipi di intervento, delle destinazioni d'uso specifiche e degli strumenti di intervento.

La zona D si suddivide nelle seguenti sottozone:

#### sottozona D1.

Sono incluse in queste sottozone le aree in cui già esistono insediamenti produttivi.

Tipi di intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, ampliamenti , demolizioni con o senza ricostruzione, variazione di destinazione d'uso.

Strumenti di intervento : concessione ed autorizzazione edilizie.

Questa sottozona si suddivide a sua volta in aree in funzione del tipo edilizio industriale ed artigianale che è possibile realizzare.

*area D 1.1 - S. Ippolito (omissis)*

#### area D 1.2 - Pian di Rose - S.Ippolito

Gli edifici possono essere isolati o accorpati.

indice di copertura IC = 50%

Piani consentiti = **interrato, terra, primo**

Altezza massima H = **ml. 9,00**

Distanza minima dalla viabilità extra comunale = **ml. 20,00**



Distanza minima dalla viabilità ordinaria = **ml. 10,00**

Distanza dai confini esterni = **ml. 10,00**

Distanza dai confini interni = **ml. 5,00**

Distanza dagli edifici = **ml. 10,00**

Destinazione d'uso : *piano interrato* : magazzino

*piano terra* : attività produttiva, commercio , altre destinazioni sino ad un massimo del 50% della superficie destinata alla produzione

*piano primo* : esposizioni, uffici alloggio con una SUL max di mq. 140

## **2. Che per effetto del Piano Regolatore Generale vigente le prescrizioni urbanistiche relative all'area distinta a Catasto Terreni, al foglio**

- **Foglio n. 5 – Sez. “A” – mappali n. 460 /parte**

### **risultano essere :**

#### **Destinazione: ZONE AGRICOLE “E” – art. 18 delle NTA del PRG –**

Le zone agricole, contrassegnate dalla lettera **E**, sono quelle riservate esclusivamente alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame e ad altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo.

Non sono ammessi interventi che comportino modifiche a rilevati, corsi d'acqua, avvallamenti o che in genere comportino notevoli modifiche all'andamento naturale del terreno.

Grandi movimenti di terreno, se necessari all'attività agricola, dovranno essere autorizzati dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia.

Sono altresì vietate manomissioni, salvo l'ordinaria manutenzione, delle altre specie protette, di alberature stradali e poderali, di siepi stradali o poderali, di vegetazione ripariale, di macchie e boschi residui.

In zona agricola è vietata, se non prevista in appositi piani, l'apertura di cave, di colmate, di depositi di materiale non agricolo, di discariche.

Per cave esistenti e per quelle dismesse, come per le discariche, sono possibili solo interventi di recupero ambientale.

Per gli insediamenti di industrie nocive il Comune individuerà apposite zone nel P.R.G., mediante apposite varianti.

In zona agricola sono ammesse solamente costruzioni necessarie allo svolgimento delle attività agricole e cioè: nuove abitazioni, ampliamento o ricostruzione delle abitazioni esistenti per l'imprenditore agricolo, attrezzature, edifici ed infrastrutture per l'attività agricola, costruzioni per allevamenti di tipo industriale e loro annessi, serre, costruzioni per la trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, edifici per l'industria forestale. Possono essere realizzate anche quelle opere di utilità pubblica che debbono essere poste necessariamente in zona agricola.

Inoltre in zona agricola, nelle aree a tutela integrale di cui agli art. 26 e 27 del P.P.A.R., e in generale in tutte le aree agricole, è data la possibilità di realizzare attrezzature sportive e ricreative (piscine, campi da tennis, pavimentazioni, piazzole a usi vari e simili), pertinenziali ai fabbricati esistenti e/o di nuova costruzione, quando queste attrezzature non si configurano come edifici o comunque manufatti aventi forma e funzioni di edifici propriamente detti (per la definizione di "edificio" vedi l'articolo 13, lett. bb), del RET regionale, come modificata dalla definizione uniforme n. 32 del nuovo RET in adeguamento all'accordo stato-regioni-enti locali del 20.10.2016) in conformità a quanto riportato nella circolare n. 3 del 19.03.1997 della Regione Marche pubblicata sul B.U.R. Marche n. 22 del 22.03.1997. Tale disposizione non si applica all'interno delle fasce a tutela integrale e/o orientata delle “zone A”, così come individuate dal P.R.G., per un terzo a partire dal margine del centro e nucleo storico (art. 39 delle NTA del PPAR) e degli “edifici e manufatti storici” individuati dal P.R.G. (art. 40 delle NTA del PPAR e art. 23 – Ambiti di tutela definitivi delle categorie del paesaggio HO/HI/HS – Sottosistema storico-culturale – punti 1 e 2, delle presenti norme), nonché all'interno delle “zone di tutela fluviale” come individuate dal PRG (art. 29 delle NTA del PPAR art. 23 delle presenti norme) . La parte impiantistica necessaria al funzionamento delle attrezzature ludiche aventi le caratteristiche di cui sopra, dovrà essere alloggiata in vani tecnici interrati o in accessori fuori terra esistenti. Tali interventi, in ogni caso, dovranno essere valutati alla luce di eventuali vincoli di carattere geomorfologico individuati dal PRG e dal PAI. In via generale qualora emergano elementi di contrasto con le disposizioni di cui alla legge regionale 13/1990, queste ultime dovranno prevalere.

Per le nuove costruzioni, per l'ampliamento di quelle esistenti, relativamente al solo ampliamento, negli interventi di demolizione e ricostruzione la distanza dalle strade è quella prescritta dal DM. 01.04.68 n° 1404., salvo quanto disposto dalla LR 34/75.



L'edificazione in zona agricola dovrà avvenire tenendo conto dei seguenti indirizzi generali:

- **Volumi:** nelle abitazioni sono da preferire volumi semplici, definiti, privi di sporgenze o rientranze ingiustificate, con copertura a falde inclinate rivestite di laterizio, senza scale esterne o terrazzi a sbalzo in cemento armato.

Le eventuali scale esterne saranno di norme in muratura con disegno lineare, addossate alle pareti ed integrate nel corpo di fabbrica, secondo gli schemi dell'edilizia tradizionale marchigiana.

La possibilità di realizzare logge e porticati dovrà essere attentamente valutata da parte della CEC che dovrà giudicarne la congruità con l'edificio in cui sono inseriti e con le caratteristiche dell'edilizia rurale del luogo.

- **Ubicazione:** i nuovi manufatti, di qualsiasi tipo, dovranno essere localizzati in posizioni ed a quote di limitata percezione visiva che comportino il minimo di interferenza con visuali di particolare pregio paesistico e con elementi architettonico-ambientale di maggiore valore.

- **Inserimento sul lotto e mitigazione dell'impatto visuale:** il raccordo dal manufatto con il terreno adiacente, ove necessario, dovrà avvenire con riporti di terreno e/o compensazioni, curando che la condizione di rilascio di eventuali sbancamenti e scarpate si armonizzi con l'andamento orografico del terreno circostante.

In nessuna caso le pendenze massime ammissibili delle pareti di rilascio delle scarpate potranno essere superiori al 30 gradi.

Eventuali muri di contenimento o di sostegno dovranno essere realizzati in pietrame, oppure se in cemento, adeguatamente rivestiti (mattoni/pietra o ricopertura vegetale), non potranno avere un'altezza libera superiore a ml.2; dovrà inoltre essere realizzata un'ideale schermatura a valle con elementi arborei ed arbustivi.

L'impatto visivo dell'opera potrà essere ridotto per mezzo di siepi, arbusti e/o piante ad alto fusto, facendo ricorso a modesti riporti di terreno oppure mediante la costruzione di piccole opere accessorie (muretti in pietra o mattoni).

Per il consolidamento superficiale dei suoli, le gradonature e le opere di contenimento del terreno, le opere di difesa spondale, quanto le condizioni statiche e l'assetto dei luoghi lo consentono, è auspicabile fare ricorso ad alcune tecniche dell'ingegneria naturalistica ormai affermatesi come: rivestimenti vegetativi con stuoie biodegradabili, con stuoie in materiale sintetico, con rete metallica e loro combinazioni; gradonate vive con talee e/o piantine di latifoglie radicate; cordonate, graticciate e vimate vive con talee; grate e palizzate in legname con talee e/o piantine radicate; fascinate, rulli e traverse vive per interventi di difesa spondale; terre armate e terre rinforzate verdi.

- **Colori:** in tutto il territorio in generale ed in particolare in una zona paesisticamente vincolata è d'obbligo ispirarsi al colore delle terre, delle rocce o degli edifici antichi presenti sul posto evitando tanti cromatismi esasperati e stridenti quanto il ricorso al colore bianco che in genere è estraneo alla tradizione costruttiva del territorio marchigiano.

Le tinte base, prodotte con colori naturali composte da terre a base di calce con aggiunta di pigmenti vegetali o minerali, oscilleranno in genere dal giallo, giallo-ocra, dei mattoni albi al rosa, rosso, grigio rosso, dei mattoni ferrioli e loro miscugli.

- **Finiture:** sono da privilegiare: struttura murarie a vista, anche con mattoni a macchina preferibilmente di provenienza da fornaci marchigiane, malta dei giunti a raso, oppure finitura ad intonaco fratazzato con esclusione della colletta, tinteggiatura a calce; manti di copertura in laterizio di colorazione naturale (coppi e tegole tipo "olandesi"); grondaie, pluviali e discendenti in rame o in lamiera verniciata con esclusione del PVC; cornicioni (da mantenere comunque entro dimensioni contenute) in pietra o legno, in cotto o in muratura intonacata, escludendo quindi elementi e mensole prefabbricate in cemento; serramenti e portoni in legno, nella colorazione naturale o verniciato, (in sub-ordine in metallo verniciato a caldo) nei modelli tradizionali (sportelloni o persiane); parapetti in muratura o in ferro di disegno semplice, escluso, di norma, il cemento armato a vista, gli elementi prefabbricati, i tipi misti metallo-vetro e simili.

Sono da escludere: elementi tipici e materiali di uso corrente nella edilizia urbana (alluminio anodizzato, lastre in policarbonato, pensiline ed elementi in c.a., intonaci plastici ecc.); gli intonaci al plastico, i trattamenti a "buccia d'arancio", graffiato a spruzzo; i rivestimenti ceramici o in listelli di laterizio; gli infissi avvolgibili in genere, gli infissi in alluminio anodizzato a vista; i portoni in metallo e vetro ed i portelloni in lamiera per garage ed annessi dovranno essere tinteggiati con colorazioni in armonia con il resto della struttura; i balconi esterni a sbalzo sono da evitare, in quanto incongrui rispetto alla tradizione costruttiva in zona agricola.

- **Recinzioni:** dovranno ispirarsi nel disegno e nella tipologia ai modelli tradizionali più in uso nella zona evitando tipi ed elementi prefabbricati con caratteristiche prettamente urbane. In zona agricola le recinzioni sono ammesse solo se realizzate in rete metallica plastificata verde, in legno o in muratura tradizionale tipica dei luoghi. Alle recinzioni in muratura di altezza inferiore al metro dovrà essere sempre associata la messa a dimora di siepi sempre verdi e/o essenze arboree d'alto fusto autoctone.



- **Serbatoi di gas domestico:** fatte salve le norme tecniche vigenti che ne regolano l'installazione ed il corretto funzionamento, nella messa in opera di serbatoi di gas domestico, che è sottoposta, nelle zone a tutela paesistica, ad autorizzazione edilizia comunale (art. 8 e 9 del DL 495/96), si dovrà privilegiare in primo luogo al ricorso al tipo interrato (TUBERO), in sub-ordine, la scelta di siti poco visibili e soluzioni progettuali di schermature vegetali e mimetizzazioni con tinteggiatura del manufatto con colori intonati all'ambiente.

- **Elementi del paesaggio agrario:** Strade, fossi, filari ed alberate, recinzioni, edicole e tabernacoli, fonti, lavatoi ec. Sono considerati elementi strutturanti il territorio rurale, dovranno per questo essere osservate le seguenti indicazioni:

a - strade rurali e bianche - dovranno essere adeguatamente mantenute conservando le caratteristiche originarie. L'uso del conglomerato bituminoso, eseguito con mescole ed inerti che ne garantiscono una tonalità di adeguata integrazione ambientale, è ammesso solo in via eccezionale per i casi dove sussistono oggettivi problemi di ordine manutentorio accertati dai competenti servizi tecnici comunali;

b - fossi e corsi d'acqua - dovrà essere curato il mantenimento dell'ampiezza e dell'andamento degli alvei senza opere di colmata;

c - filari e alberate lungo le strade comunali ed i corsi d'acqua - dovrà esserne curato il mantenimento, l'incremento ove necessario, inclusa la sostituzione di quelle piante che si fossero seccate.

d - siepi - è opportuno, principalmente sui terreni in pendenza, che venga incrementata la realizzazione di siepi miste lungo i confini, lungo i percorsi ed a separazione di colture diverse, in particolare sostituendo o avvicinando alle recinzioni metalliche esistenti siepi vive.

e - muri in pietra - occorre cercare di salvaguardarne il carattere imponendone la manutenzione con materiali e tecniche tradizionali. Qualora fosse tecnicamente inevitabile il ricorso al cemento armato questo dovrà essere rivestito in pietra.

f - edicole, fonti, lavatoi, croci, grotte - devono essere conservati come luoghi legati alle tradizioni popolari e come tali costituiscono elementi significativi del territorio. Detti manufatti vanno assoggettati solo ad interventi di restauro conservativo mentre l'ambito immediatamente circostante, per un raggio adeguato, sarà sottoposto ad un regime di tutela integrale. Eventuali recinzioni delle proprietà devono preservare gli usi civici e quindi l'accesso.

L'edificazione in zona agricola dovrà avvenire tenendo conto inoltre delle seguenti prescrizioni:

**nuove abitazioni agricole.**

volume max =	<b>mc. 1.000</b>
altezza max =	<b>ml. 7,50</b>
distanza dai confini =	<b>ml. 20,00</b>
densità fondiaria =	<b>0,02 mc/mq</b>

Non sono ammesse nuove residenze agricole su terreni risultanti da frazionamenti avvenuti nel quinquennio precedente alla domanda di concessione.

L'edificio agricolo dovrà tendere a ricostruire la tipologia tradizionale prevalente in zona e dovrà essere costituito da corpi di fabbrica aggregati di diversa altezza.

Gli annessi agricoli potranno essere uniti all'abitazione o potranno essere disposti anche a formare una corte.

Il numero massimo di alloggi è di 3.

Le coperture saranno a falde inclinate con manto in coppi.

Non sono previsti balconi o porticati esterni se non quelli che possono essere realizzati in corrispondenza di rientranze nei prospetti.

In questo caso i porticati dovranno avere falda unica inclinata con manto di coppi.

I seminterrati sono vietati.

In caso di abitazione da realizzare su terreni in forte pendio è possibile realizzare il piano terra parzialmente interrato verso monte onde impedire rilevanti sbancamenti.

Nel caso in cui nel fondo sia esistente una vecchia costruzione, un tempo adibita ad abitazione per il conduttore, sarà possibile realizzare la nuova abitazione agricola solo se l'edificio preesistente verrà adibito ad accessorio agricolo, con vincolo trascritto, a spese del proprietario, sui registri immobiliari. L'apposizione di tale vincolo dovrà essere fatta prima della presentazione della domanda di concessione edilizia.

**ampliamento e ricostruzione di abitazioni agricole.**

Nel caso in cui l'impresa agricola già possieda una casa colonica o altri edifici con diversa destinazione, può realizzare su di essi interventi di ristrutturazione, con cambiamento della destinazione d'uso, comprendenti anche lavori di ampliamento, di demolizione e ricostruzione, di sopraelevazione, per la realizzazione dell'abitazione agricola, purché non venga superata la volumetria massima complessiva possibile di mc.



1.000 e sempre che gli edifici esistenti non rientrino tra quelli censiti come di notevole pregio e che comunque presentino caratteristiche di particolare valore storico-architettonico.  
Rimane inteso che gli eventuali ampliamenti dovranno rispettare l'indice di densità fondiaria =0,03 mc/mq..  
In questo ultimo caso gli interventi possibili sono quelli indicati nella scheda di censimento.

**attrezzature, infrastrutture, accessori ecc...**

Queste costruzioni dovranno possedere le seguenti caratteristiche;

superficie coperta massima =	<b>mq. 200</b>
distanza minima dall'abitazione =	<b>ml. 10,00</b>
altezza massima =	<b>ml. 4,50</b> verso monte <b>ml. 5,50</b> verso valle
altezze maggiori sono possibili per silos, camini ed impianti tecnici	
numero massimo di piani =	<b>n° 1</b>
volume massimo =	<b>mc. 1.000</b>
densità fondiaria =	<b>0.02 mc/mq.</b>

La volumetria sopra indicata si potrà realizzare, in aggiunta a quella assegnata per le abitazioni rurali, solo nel caso si tratti di accessori separati dagli edifici destinati alla residenza.

In caso contrario il volume sviluppato dagli accessori rientrerà tra quello massimo che è riservato, dalle presenti norme, per la casa colonica.

E' possibile costruire accessori di maggiore volumetria e superficie coperta nel caso in cui questi siano richiesti da esigenze produttive particolari, documentate da un Piano di Sviluppo Aziendale di cui all'art.12 comma 1 della L.R.13/90 regolarmente approvato.

Nella costruzione di questi manufatti dovranno essere impiegati materiali, colori, finiture analoghe a quelle del fabbricato principale al quale possono essere anche raccordati, quanto le norme igieniche lo permettono, con strutture porticate, pergolati o elementi murari atti a ricreare un nuovo concetto d'aia.

Detti fabbricati andranno localizzati nelle posizioni più opportune rispetto alle visuali principali e si dovranno quindi evitare collocazioni casuali rispetto al contesto insediativo ed al quadro ambientale locale.

In linea di massima va perseguita una edificazione accorpata evitando collocazioni lontane dal fabbricato principale.

Per i nuovi edifici la cui tipologia sia riconducibile a quella del presente paragrafo e a quella prevista dall'art. 8 della legge regionale 13/1990 e visto il parere n. 99/2008 della Regione Marche di cui al prot. 615547 del 30.10.2008, si prescrive che tali costruzioni debbono osservare fra di loro e fra altri eventuali edifici presenti sul fondo, residenziali e non, una distanza minima di metri 10 (dieci) (qualora abbiano le pareti finestrate o, delle pareti antistanti, almeno una sia finestrata) e una distanza minima dai confini di metri 5,00 (cinque).

**allevamenti zootecnici.**

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

Le nuove costruzioni occorrenti per questo tipo di attività potranno essere realizzate solo se ammesse dal Piano Zonale Agricolo redatto ai sensi dell'art.6 della L.R. 6/78 e successive modifiche ed integrazioni e sempre che sia garantito il regolare smaltimento dei rifiuti, previa depurazione secondo le disposizioni di legge vigenti in materia.

Gli edifici occorrenti per allevamenti zootecnici industriali dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- dovranno essere inseriti all'interno di un'area protetta, recintata ed alberata, avente una superficie superiore di 5 volte a quella coperta degli edifici da realizzare;
- dovranno essere posti ad una distanza dai confini non inferiore a ml.40,00 dai centri abitati ml.500,ml.1.000 quando si tratta di allevamenti di suini.

Dal più vicino edificio residenziale, estraneo all'azienda la distanza minima da rispettare è di ml.100.

- dovranno avere una altezza massima di ml. 4.50 misurata a valle, salvo altezze superiori per esigenze tecniche;
- dovranno svilupparsi su di un solo piano;
- dovranno avere un volume massimo calcolato applicando all'intera superficie aziendale il rapporto di 0,5 mc./mq.

I lagoni di accumulo dei liquami saranno realizzati all'interno dell'area di rispetto aziendale e saranno collocati ad una distanza non inferiore a ml. 100 dai confini e dalle abitazioni estranee o no all'azienda e devono essere realizzate all'interno della zona protetta, recintata ed alberata sopra richiamata.

**serre.**

Sono considerate serre quelle strutture stabilmente infisse al terreno e destinate a colture specializzate.



Le serre con coperture stagionali verranno realizzate su autorizzazione del Sindaco, su qualsiasi terreno senza altra prescrizione.

Le serre invece che hanno una copertura stabile sono soggette a concessione edilizia dietro l'impegno del richiedente a non modificarne la destinazione d'uso.

Dovranno inoltre avere un volume massimo calcolato applicando alla superficie fondiaria il rapporto di 0,5 mc./mq.

Per entrambi i tipi di serra la distanza minima dai confini di proprietà non potrà essere inferiore a ml. 5,00, quella dai fabbricati esterni ml. 10,00 dai fabbricati interni ml.5,00.

La loro ubicazione dovrà essere studiata in funzione delle caratteristiche del suolo, evitando di posizionarle in luoghi ove siano necessari sbancamenti o in prossimità di dossi o crinali.

I materiali utilizzati dovranno essere tali da riflettere il meno possibile la luce solare e, possibilmente, leggermente colorati in verde nei limiti consentiti dalla necessità dell'illuminazione interna.

I percorsi interni principali e secondari, gli spazi di manovra ed in generale tutte le aree marginali, di risulta o scarsamente utilizzate nell'attività produttiva dovranno essere oggetto di piantumazioni stabili, arboree ed arbustive, preferibilmente con l'inserimento di essenze appartenenti alla vegetazione spontanea.

Tutt'intorno ad esse, ad una distanza tale da non produrre zone d'ombra nocive alle coltivazioni protette, è opportuno che vengano sistemati filari di alberi o di siepi di altezza adeguata.

**fabbricati per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e per l'industria forestale.**

Questo tipo di costruzioni sono ammesse solo se al servizio di aziende agricole singole o associate o cooperative locali.

Esse dovranno essere conformi alle seguenti prescrizioni:

- il volume massimo ammissibile è quello che deriva dall'applicazione, alla superficie fondiaria, del rapporto di 0,5 mc./mq.

- la distanza minima dai confini è di ml. 20,00, quella dai fabbricati dell'azienda è di ml.10,00 e da quelli esterni ml, 20,00.

**recupero del patrimonio edilizio esistente.**

Per gli edifici di particolare valore censiti, gli interventi di recupero ammissibili sono quelli indicati nelle schede di rilevazione.

Anche per gli edifici non censiti, ma la cui costruzione risale agli ultimi 50, gli interventi dovranno essere tesi comunque alla conservazione e al ripristino delle caratteristiche architettoniche tipiche dell'edilizia rurale dell'epoca.

Non andranno quindi modificati la sagoma, la copertura, gli elementi decorativi, le finiture esterne.

In tutti gli altri edifici esistenti in zona agricola sono sempre possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, miglioramenti funzionali e distributivi, risanamento e restauro, ristrutturazione edilizia con o senza aumento di volume o di superficie.

Tale ultima possibilità di intervento non è consentita per gli edifici esistenti che, pur non rientrando tra quelli censiti di notevole pregio, presentino caratteristiche di particolare valore storico-architettonico.

Quando gli interventi comportano l'ampliamento dell'edificio, ciò è possibile sino al raggiungimento della volumetria massima consentita di mc. 1.000.

Rimane inteso che gli eventuali ampliamenti dovranno rispettare l'indice di densità fondiaria di 0,03 mc/mq.

Nel caso che l'intervento di recupero riguarda invece edifici che superano la volumetria di mc. 1.000, non si possono compiere lavori che comportano ampliamenti volumetrici ne quelli che comportano demolizioni e ricostruzioni, totali o parziali per la parte eccedente i 1.000 mc.

Infatti, quando fosse possibile, se si dovesse procedere a demolire parzialmente o totalmente l'edificio oggetto di recupero, la ricostruzione di quanto demolito sarà possibile solo sino al raggiungimento della volumetria massima di mc. 1.000.

Quando l'intervento di recupero comporta il cambiamento di destinazione d'uso ciò è sempre possibile, salvo quanto disposto dall'art.10, ultimo comma, della Legge 10/77.

Questi interventi di recupero con mutamento di destinazione d'uso vanno inseriti nelle previsioni del PPA. se previsto.

Le destinazioni d'uso compatibili negli interventi di recupero che comportano il cambiamento di destinazione d'uso sono: la residenza, le attività artigianali tipiche e tradizionali, le attività artigianali di servizio non rumorose o moleste, le attività in genere di interesse generale, le attività ricettive e turistiche, le attività culturali e sociali.

Le abitazioni di aziende agricole i cui terreni sono utilizzati per gli scopi di cui alla Legge 153/75 art. 37 possono usufruire di un aumento volumetrico del 20%.



Nel caso in cui il proprietario di un edificio rurale di notevole valore storico architettonico, rientrante nell'elenco di quelli censiti, voglia realizzare una nuova abitazione, ciò sarà possibile solo se la nuova costruzione si posizionerà dal vecchio edificio alla distanza indicata nelle schede di rilevazione e comunque non inferiore a ml. 50 .

La concessione edilizia per la realizzazione della nuova abitazione rurale verrà rilasciata solo nel caso in cui il proprietario si obbligherà a compiere lavori di restauro conservativo nel vecchio edificio.

Tali lavori di restauro dovranno essere compiuti contemporaneamente a quelli per la nuova abitazione.

Il vecchio fabbricato, così restaurato, potrà mantenere la sua destinazione ad abitazione non operando l'obbligo del vincolo ad accessorio che invece è necessario quando si è in presenza di vecchi fabbricati rurali che non rientrano tra quelli di notevole pregio.

**strumento di intervento.**

In zona agricola, per effettuare gli interventi descritti in precedenza, sono necessarie l'autorizzazione o la concessione edilizia che possono essere rilasciate alle seguenti condizioni:

- a) - per tutti gli interventi edilizi relativi a nuove abitazioni o all'ampliamento di quelle esistenti necessari all'esercizio dell'attività agricola, come descritti in precedenza, l'autorizzazione o la concessione edilizia verrà rilasciata a coloro che possiedono i requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale, singolo o associato, o a società il cui scopo prevalente sia l'attività agricola.
- b) - per gli interventi di recupero del patrimonio rurale esistente che non comportino l'aumento della superficie utile o del volume ivi compreso anche il cambiamento della destinazione d'uso, autorizzazione e la concessione edilizia verrà rilasciata ai proprietari dell'immobile o agli aventi causa.
- c) - per quanto attiene agli altri interventi l'autorizzazione o la concessione edilizia andrà rilasciata purché le costruzioni siano in funzione dell'attività agricola dell'imprenditore singolo o associato in regola con i requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia.

Il rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia è subordinata:

1 - alla verifica della esistenza delle opere di urbanizzazione primarie o dell'impegno dei proprietari di realizzarle prima del rilascio dell'agibilità e/o abitabilità o infine della previsione della loro realizzazione, da parte del Comune, ma solo se di sua competenza.

2 - all'istituzione di un vincolo di inedificabilità per tutti i terreni dell'azienda, anche se ricadenti in altri Comuni, in modo tale che non sia possibile la costruzione di un'altra abitazione rurale, oltre a quella già richiesta, o di effettuare altri lavori di ampliamento in altre abitazioni rurali eventualmente possedute.

3 - all'istituzione di un vincolo di destinazione decennale per ogni nuova costruzione che preveda l'obbligo del mantenimento della sua destinazione d'uso a servizio dell'azienda agricola e che indichi anche le sanzioni in caso di inosservanza di questo obbligo.

I vincoli di destinazione e di inedificabilità dovranno essere trascritti dal Comune a spese del richiedente.

E' possibile ottenere il cambio di destinazione di un edificio per il quale è stato imposto il vincolo del mantenimento dell'uso solo nei casi previsti dall'art.14, comma 5 e 6,della L.R. 13/90.

E' possibile ottenere il cambio di destinazione degli accessori agricoli (manufatti riconducibili all'art. 8 della L.R. 13/1990), compatibilmente con le destinazioni previste in zona agricola, costruiti o autorizzati precedentemente all'anno 2010, e non più utilizzati ai fini agricoli. E' altresì possibile il cambio di destinazione dei manufatti di cui al paragrafo precedente e per i quali non sia ancora decaduto il termine decennale del vincolo del mantenimento dell'uso, purché gli stessi non siano più utilizzati a fini agricoli. Nei suddetti casi dovrà essere dato corso al ricalcolo degli oneri concessori.

**3. Che per le stesse aree di cui al precedente punto 1), sempre per effetto del Piano Regolatore Generale vigente, valgono anche le seguenti prescrizioni, più precisamente per le seguenti particelle :**

- **Foglio n. 5 – Sez. “A” – mappali n. 460/ parte**

**Destinazione: ZONE AGRICOLE “E” – in parte interne a ZONE VINCOLATE “H” – art. 22 delle NTA del PRG-**

**Destinazione : ZONE VINCOLATE “H” – art. 22 delle NTA del PRG –**

Indipendentemente dalle destinazioni urbanistiche individuate dal P.R.G., appartengono a questa zona tutte le aree soggette alle limitazioni dei seguenti vincoli:

- fasce di rispetto stradale
- area di rispetto cimiteriale
- ambiti di tutela definitivi delle categorie paesistiche



### **fascia di rispetto stradale HV**

All'esterno delle zone per insediamenti previste dal PRG, anche se non espressamente indicato nelle tavole di Piano, nella edificazione si dovrà osservare una distanza, a protezione del nastro stradale, pari a quella indicata dalle norme del DM 1404/68.

In queste fasce di rispetto, tenendo presente anche quanto disposto dal Codice della Strada, potrà essere consentita la realizzazione di alcune opere, quali ad esempio:

- parcheggi scoperti
- distributori di benzina con relativi accessori
- cabine elettriche
- sostegni per linee elettriche e telefoniche
- reti idriche, fognarie, gas, telefoniche, elettriche
- pozzi, recinzioni, siepi, piantumazioni, canalizzazioni
- raccordi stradali

Nelle fasce di rispetto stradale eventualmente ricomprese all'interno di altre destinazioni urbanistiche, individuate dal PRG, potranno essere ubicate quote di standards aggiuntive ai minimi stabiliti dal DM 1444/68 ovvero verde privato.

Compatibilmente con le distanze dal confine stradale previste dal nuovo Codice Stradale, dovranno essere previste, lungo entrambi i lati della strada, delle alberature.

Queste, siano esse aiuole o piante isolate poste lungo i marciapiedi dovranno: essere costituite da piante aventi un diametro minimo di cm.8 impalcate ad una altezza di ml. 1,50 almeno dal suolo; le piante dovranno essere poste ad una distanza massima di ml.10 tra loro; le essenze vegetali, sia a portamento arbustivo che d'alto fusto, che possono essere utilizzate devono essere scelte tra quelle autoctone tipiche della zona con esclusione quindi di specie esotiche e, salvo particolari contesti ambientali, delle conifere.

I rilevati e le fasce di rispetto della Superstrada Fano-Grosseto di proprietà ANAS sono da considerare aree di valorizzazione ambientale o recupero ambientale da piantumare con arbusti e da schermare con diaframmi arborei.

Nei tratti in rilevato, dove sarebbero necessari consistenti riporti di terreno, non è opportuno che vengano realizzati stazioni di servizio o distributori di benzina.

La superficie dei parcheggi deve essere semipermeabile (quantomeno quando questi abbiano una estensione di mq. 1.500, la superficie dovrà essere permeabile almeno per il 40%).

Il loro margine deve essere segnato con impianti di vegetazione (siepi o filari di piante ad alto fusto).

Nei parcheggi a piazza l'alberatura deve essere sempre presente, avere un impianto regolare, i percorsi pedonali devono distinguersi dagli spazi di sosta.

Le specie arboree da utilizzare nei parcheggi di norma devono rispondere alle seguenti caratteristiche: specie caducifoglie con elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo e possibilità di soleggiamento al suolo durante il periodo invernale; specie con apparato radicale contenuto e molto profondo; specie caratterizzata dalla assenza di fruttificazione ed essudati.

Si ritiene idonea la quantità di 1 pianta ogni 25 mq. di superficie (art.62, comma 5 del RET).

#### **4. Che per le stesse aree di cui al precedente punto 1), sempre per effetto del Piano Regolatore Generale vigente, valgono anche le seguenti prescrizioni, più precisamente per le seguenti particelle :**

- **Foglio n. 5 – Sez. “A” – mappali n. 460/parte**

**Destinazione : ZONE AGRICOLE “E” – sottoposte a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004 (ex Legge 431/85 – corsi d’acqua).**

#### **5. Che per le stesse aree di cui al precedente punto 1), sempre per effetto del Piano Regolatore Generale vigente, valgono anche le seguenti prescrizioni, più precisamente per le seguenti particelle :**

- **Foglio n. 5 – Sez. “A” – mappali n. 460/parte**

**Destinazione : ZONE AGRICOLE “E” – in parte interne ad AMBITI DI TUTELA DEFINITIVI DELLE CATEGORIE DEL PAESAGGIO HI - HS – art. 23 delle NTA del PRG –**



Il PRG, ai sensi dell'art. 27 bis del PPAR, delimita gli ambiti di tutela definitiva orientata (HO), integrale (HI), **specificata (HS)** delle seguenti categorie del paesaggio:

- sotto sistema geologico, geomorfologico, idrogeologico
- sotto sistema botanico-vegetazionale
- sotto sistema storico-culturale

L'identificazione dei beni che compongono i sotto sistemi, gli obiettivi della loro tutela, la definizione dei livelli e degli ambiti di tutela definitivi, nonché l'indicazione delle norme che disciplinano gli interventi ammessi, compresi all'interno degli studi di settore elaborati, costituiscono parte integrante del P.R.G.

Per il rilascio delle concessioni o autorizzazioni edilizie o per l'approvazione di Piani Urbanistici Preventivi, da parte dei richiedenti, dovrà essere allegata alla domanda lo stralcio delle tavole di Piano che indichino in quale ambito di tutela viene a collocarsi l'opera o l'area interessata e lo stralcio delle prescrizioni di tutela di ogni singolo sotto sistema.

All'interno degli ambiti di tutela definitivi le prescrizioni generali di base sono quelle previste dall'art.27 delle NTA del PPAR .

#### **Sottosistema geologico e geomorfologico.**

##### **Sono sottoposte a tutela specifica :**

- le aree potenzialmente instabili ;
- le aree in diretta pertinenza con sorgenti o punti prelievo di importanza acquedottistica ;
- le aree con pendenze superiori al 30%.

Per le aree potenzialmente instabili, le aree a medio rischio sismico e quelle di interesse idrogeologico, se non comprese all'interno di altri ambiti di tutela, si prescrive che ogni intervento atto a modificare od incidere sulla situazione geomorfologica o idrogeologica preesistente (movimento terra (sbancamenti o rinterrati), apertura fossi, escavazione di pozzi, stoccaggio materiali, edificazioni di ogni tipo) sia preceduto e giustificato da dettagliati studi di carattere geologico/geotecnico estesi fino ad interessare un contorno geologicamente e geomorfologicamente significativo.

Inoltre, in particolare si prescrive :

- nelle aree potenzialmente instabili ed all'interno di un loro contorno geologicamente e geomorfologicamente significativo è vietata la realizzazione di laghetti di accumulo di qualsiasi tipo e dimensione ;
- nelle aree potenzialmente instabili l'edificazione di modesta entità potranno essere ammesse soltanto dopo la realizzazione di opere di bonifica idrogeologica e trascorso un adeguato periodo di tempo che possa consentire di constatare il reale recupero dell'area interessata ;
- nelle aree di interesse idrogeologico è vietata l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti ; l'insediamento di strutture industriali o di impianti in genere, adibiti al trattamento o allo stoccaggio di sostanze ad alta potenzialità inquinante ; l'utilizzo di pesticidi e fertilizzanti inquinanti ; la ubicazione di discariche di rifiuti organici o sostanze chimiche pericolose ;

E' previsto il controllo ed eventuale limitazione dei quantitativi idrici estratti da pozzi privati già esistenti.

All'interno delle aree esposte a rischi di inquinamento o di vulnerabilità degli acquiferi sono inoltre da vietare l'esecuzione di nuovi pozzi o captazioni, l'insediamento di strutture potenzialmente inquinanti, lo scarico di liquami o di materiali anche solo potenzialmente inquinanti.

In particolare, all'interno delle aree classificate ad alto e medio rischio di inquinamento (v. cartografia) sono vietate le seguenti attività o destinazioni : dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati di reflui, fanghi e liquami anche se depurati ; accumulo di concimi organici ; dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade ; aree cimiteriali ; spandimento di pesticidi e fertilizzanti ; apertura di cave e pozzi ; discariche di qualsiasi tipo anche se controllate ; stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti sostanze pericolose e radioattive ; centri di raccolta, demolizione o rottamazione autoveicoli ; impianti di trattamento dei rifiuti ; pascolo e stazzo del bestiame ; insediamento di fognature e pozzi disperdenti.

Per l'area a basso rischio di inquinamento (v. cartografia) valgono le seguenti prescrizioni : divieto di apertura di nuovi pozzi privati ; divieto di apertura di cave ; divieto di insediamento di strutture industriali o di impianti in genere, adibiti al trattamento o allo stoccaggio di sostanze ad alta potenzialità inquinante ; divieto di utilizzo di pesticidi e fertilizzanti potenzialmente inquinanti ; divieto di discariche di rifiuti organici o sostanze chimiche pericolose ; controllo ed eventuale limitazione dei quantitativi idrici estratti da pozzi privati già esistenti.

Per la tutela della qualità delle acque destinate al consumo umano si prescrive inoltre, in base alle norme di cui all'artt.4, 5, 6, 7 del DPR 236/88, che attorno alle opere di presa siano fissate le seguenti zone di rispetto :  
- zona di rispetto assoluto di un raggio minimo di mt.10 attorno alle opere di presa ed accessori ;



- zona di rispetto di raggio mt.200 rispetto alla captazione.

All'interno della zona di rispetto sono proibite le attività e le destinazioni di cui all'art.6 del DPR 236/88.

Per quanto riguarda le aree di versante con pendenze superiori al 30% sono vietati gli interventi edilizi, nonché qualsiasi impedimento al deflusso delle acque, i riporti ed i movimenti di terreno che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo le opere relative a progetti di recupero ambientale di cui all'art.57 del PPAR.

#### Esenzioni

Negli ambiti di tutela definitivi come sopra definiti, previsti dal PRG, si applicano le esenzioni previste dall'art.60 delle NTA del PPAR.

Si ricorda inoltre che le aree oggetto del presente certificato di destinazione urbanistica sono state dichiarate zona sismica e pertanto soggette alle prescrizioni di cui alla Legge n. 64/74 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il presente certificato è valido per un anno dalla data del rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute o adottate modificazioni agli strumenti urbanistici vigenti.

Ai sensi dell'art. 15, comma 1, della Legge 12.11.2011 n. 183, il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Sant'Ippolito, li 18.09.2024

IL RESPONSABILE DELL'U.T.C.  
Dott. Ing. Francesco Pasetti

*(documento sottoscritto digitalmente)*

