



---

**PIANO REGOLATORE GENERALE**  
Aggiornamento **VARIANTE 2013**

---

Approvazione con delibera C.C. n. 45 del 07.11.2013

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**SCHEDE D'AMBITO**

**P6.b**

**PROGETTISTI**

**Giuseppe Michelangeli** urbanista

**Alfiero Sabbatini** architetto

**Stefano Sampaolesi** ingegnere (collaboratore)

**IL SINDACO**

**Sauro Lombardi**

## INDICE

### PARTE SECONDA Norme tecniche di attuazione di carattere particolare

#### Titolo VII – Schede d’ambito

##### Capo 1 - Modalità di consultazione delle schede d’ambito

art. 54	- Schede per gli ambiti del territorio non insediativo	1
art. 55	- Schede per gli ambiti del territorio insediativo	1
art. 56	- Compatibilità con il PAI	4

##### **Territorio non insediativo**

T1, T2, T3, T4, T5, T6, Tar	5-11
TR1, TR2, TR3, TR4	12-16

##### **Territorio insediativo**

###### **Agugliano – Borgo Ruffini**

I1, I2, I3, I4, I5, I6, I7 I8, I9, I10, I11, I24, I28, I29	17-39
IR1, IR2, IR8	40-43
IP2, IP3, IP4, IP5, IP6, IP7, IP8, IP9, IP11, IP13, IP16, IP24	44-58

###### **Pratacci Sud**

I12, I13, I25	59-61
IP17, IP23	62-63

###### **Pratacci Nord**

I14, I15	64-65
----------	-------

###### **Molino – Chiusa**

I22, I23	66-70
IR7	73
IP20, IP21	74-75

###### **Castel d’Emilio**

I16, I17, I18, I19, I20, I21, I26, I27	76-84
IR5, IR6	85-87
IP18, IP19	88-89

Allegati:

- A) Parametri ambientali, urbanistici e edilizi, destinazioni d’uso e categorie di intervento
- B) Quadro d’unione dei regimi normativi



## **PARTE SECONDA**

### **Norme tecniche di attuazione di carattere particolare**

#### **TITOLO VII – SCHEDE D'AMBITO**

##### **CAPO 1 – MODALITÀ DI CONSULTAZIONE DELLE SCHEDE D'AMBITO**

##### **Art. 54 – Schede per gli ambiti del territorio non insediativo**

La scheda d'ambito definisce gli usi e le norme particolari che si applicano negli ambiti, nei sub-ambiti, nelle aree e nei settori individuati nell'elaborato grafico di riferimento normativo (tav. P4 *Assetto dei regimi normativi del territorio non insediativo*).

Gli ambiti sono suddivisi in T e TR a seconda del grado di trasformabilità (art. 26).

Le norme generali relative al territorio non insediativo sono contenute nei seguenti articoli ed elaborati:

– norme per l'edificato esistente	Artt. 31, 32, 32 bis, 33, 33 bis / elaborato A7
– norme per le nuove edificazioni	Artt. 34, 35 e 36
– norme per gli usi agricoli	Artt. 27 e 28
– norme relative ai vincoli di carattere ambientale	Titolo II, Capo 1, 2, 3, 4 e 5 / tavole P1.a e P1.b
– norme relative ai vincoli di carattere generale	Titolo II, Capo 6 / tavola P2

Gli indici di utilizzazione territoriale ed i parametri urbanistici fondamentali sono contenuti nelle norme generali salvo prescrizioni particolari contenute all'interno della scheda.

Le prescrizioni particolari contenute nella scheda prevalgono comunque sulle norme di carattere generale.

La tavola di riferimento normativo P4 *Assetto dei regimi normativi del territorio non insediativo* individua cartograficamente gli ambiti, le aree, i sub-ambiti ed i singoli elementi in cui si applicano le norme contenute nella scheda.

##### **Art. 55 – Schede per gli ambiti del territorio insediativo**

La scheda d'ambito contiene i parametri urbanistici e le norme particolari che si applicano negli ambiti, nei sub-ambiti, nelle aree e nei settori individuati nelle tavole di riferimento normativo: P5.1 *Assetto dei regimi normativi / Agugliano – Borgo Ruffini*, P5.2 *Assetto dei regimi normativi / Pratacci sud*, P5.3 *Assetto dei regimi normativi / Pratacci nord*, P5.4 *Assetto dei regimi normativi / Molino – Chiussa* e P5.5 *Assetto dei regimi normativi / Castel d'Emilio*.

Gli ambiti sono suddivisi in I, IR e IP a seconda del grado di trasformabilità (art. 37).

Le norme generali riguardanti gli ambiti insediativi del territorio sono riportate agli artt. 39, 41, 42, 43 e 44.

Restano valide le norme di carattere paesaggistico-ambientale di cui al titolo II delle NTA, per quanto applicabili.

Di seguito sono riportate le indicazioni per la lettura delle schede degli ambiti insediativi.

**1. LOCALITÀ IN CUI È UBICATO L'AMBITO**

Sono individuate quattro località: Agugliano – Borgo Ruffini, Pratacci sud, Pratacci nord, Molino – Chiusa, Castel d'Emilio.

**2. SIGLA DELL'AMBITO**

**3. CARATTERI DELL'AREA ED OBIETTIVI DI INTERVENTO DEL PRG**

**4. TABELLA CONTENENTE GLI USI ED I PARAMETRI URBANISTICI RELATIVI ALLE AREE (I) ED AI SUB-AMBITI (IP e IR)**

AREA	Sub-ambiti ed aree
USI	Destinazioni d'uso (art. 7)
UT	(Ambiti IP e IR) Indice di utilizzazione territoriale, SUL/ T (art. 6)
UF	(Ambiti I e IR) Indice di utilizzazione fondiaria, SUL/SF (art. 6)
RC	Rapporto di copertura, SC/SF o SC/ST (art. 6)
Hm	Altezza massima degli edifici (art. 6) es = esistente ad = conforme all'altezza minore degli edifici adiacenti
Dc	Distanza minima dai confini (art. 6) Pa / plan = distanza stabilita dal piano attuativo o da un planivolumetrico
Ds	Distanza minima dalle strade (art. 6) Pa / plan = distanza stabilita dal piano attuativo o da un planivolumetrico
Pp	(Ambiti I) Previsione di un progetto preliminare (art. 39) a = con previsione di assetto c = con previsione di assetto e convenzione pubblico-privato (tra parentesi viene individuato il sub-ambito, l'area od il settore in cui è previsto il Pp)
T	Tipologie edilizie ammesse (allegato B)
SUP	Superficie territoriale dell'ambito, del sub-ambito o superficie fondiaria dell'area
SUL ed	Superficie utile lorda edificabile (art. 6)
Abitanti totali	Abitanti teorici insediabili in relazione ai parametri fissati dal PRG, si considera 1 abitante ogni 40,00 mq di SUL residenziale
Abitanti nuovi	Incremento di abitanti teorici rispetto all'attuale situazione. Tale valore è preso come riferimento nel dimensionamento del PRG.
Standard	(Ambiti I e IR) Indica la funzione dell'area ai fini del computo degli standard urbanistici (istruzione, interesse comune, verde e parcheggi). Se non indicata l'area è esclusa da tale computo. (Ambiti IR e IP) Indica l'articolazione delle aree a standard da individuare in sede di piano attuativo. Lo standard da garantire è quello stabilito nell'art. 48 delle NTA, pari a 30 mq/ab per gli usi residenziali e 15% della ST per gli usi produttivi. Eventuali deroghe a tali valori sono indicati nelle singole schede d'ambito. In alcuni ambiti la quantificazione e l'articolazione delle aree a standard, nonché l'individuazione delle aree da assoggettare al vincolo preordinato all'esproprio, compete al piano attuativo (Pa). Se presente la sigla F1, l'area è computata tra quelle di interesse generale (v. art. 49).

**6. PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Norme specifiche relative alle aree, sub-ambiti, settori e singole unità edilizie individuate nell'elaborato grafico di riferimento normativo o negli schemi di indirizzo progettuale quando richiamati per iscritto

## 7. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Indicata la modalità di attuazione degli interventi (art. 10).

### Note

Le quantità relative alle superfici planimetriche (SUP T e SUP F) sono state calcolate graficamente. Tali quantità (così come quelle relative alla SUL edificabile e agli abitanti, all'articolazione delle aree per standard) rappresentano valori di riferimento e dovranno essere precisati in sede di progettazione. Nelle schede IP ed IR alcuni valori possono essere espressi in valore percentuale o considerando valori minimi e massimi entro i quali è possibile dimensionare gli interventi nella fase di definizione progettuale. Nelle schede IP, i valori relativi agli indici urbanistici sono riferiti all'intera superficie dell'ambito o del sub-ambito, compresa la quantità destinata a pubblica acquisizione e quella relativa alle aree già insediate, salvo diversa indicazione specificata nelle prescrizioni particolari e nelle note.

Per gli ambiti soggetti a modalità di attuazione indiretta (IR – IP) e nei settori degli ambiti I per i quali è prevista l'opportunità di un intervento di riassetto urbanistico, previa presentazione di un progetto preliminare (Pp), vengono fornite delle esemplificazioni, aventi carattere non prescrittivo, denominate schemi grafici di indirizzo progettuale. Assume valore prescrittivo la localizzazione delle strade di progetto e delle aree per verde e servizi che vanno comunque delimitate in modo definitivo in sede di piano attuativo o progetto preliminare. Gli elaborati grafici di indirizzo progettuale sono riportati di seguito alle singole schede d'ambito.

### **Art. 56 – Compatibilità con il PAI**

Ai sensi dell'art. 14, comma 4, delle norme di attuazione del PAI, le prescrizioni contenute nel parere di compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell'art. 13, L. n. 64/1974, espresso dalla Provincia di Ancona, nonché le prescrizioni contenute nella Relazione geologica allegata al PRG, sono parte integrante delle NTA e devono essere recepite negli eventuali piani attuativi.

**T 1**

**CARATTERI ED OBIETTIVI**

L'ambito individua il settore del versante appartenente alla valle dell'Esino interessato da successive forme di insediamento (vallato, Molino, case di civile abitazione ed area industriale). Sul versante collinare è sita una pista per attività sportive motoristiche (v. ambito TR 2).

Il PRG individua delle prospettive di evoluzione connesse alla valorizzazione ambientale del fiume Esino, prevedendo il rimboscimento del versante collinare e forme specializzate di agricoltura (orticoltura, vivaismo, ecc.) nelle aree pianeggianti interposte agli insediamenti di tipo urbano.

**USI CONSENTITI**

Nell'intero ambito sono consentiti i seguenti usi degli edifici secondo le modalità e le quantità stabilite dal titolo IV, capo 1, 2 e 3 delle NTA: r1, 3 e 4 / cs 11 / b1 e 3.

Sono consentiti inoltre i seguenti usi del suolo: g1, 5, 8 e 9.

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

1. Nella tav. P4 sono evidenziate le zone da considerare prioritarie nell'attuazione di programmi di rimboscimento e le alberature previste a margine dei percorsi esistenti e di quelli di cui si prevede il ripristino funzionale come sentieri pedonali.
2. Si prevede la realizzazione di un collegamento pedonale tra il percorso di crinale esistente ed il nucleo della Chiusa (v. ambito T3).

**MODALITÀ DI ATTUAZIONE:** intervento diretto.

**T 2**

### **CARATTERI ED OBIETTIVI**

L'ambito individua la vallecchia del fosso dei Pratacci che, ad ovest, ha come margine la strada provinciale che da Chiaravalle raggiunge la località Aspigo (SP n. 2). Esso rappresenta un corridoio ecologico di connessione tra il fiume Esino e il compluvio posto tra i centri di Agugliano e Polverigi, ad oggi prevalentemente caratterizzato dagli usi agricoli, ma con potenzialità di rafforzamento della sua valenza ambientale. Pertanto questo è un ambito in cui indirizzare i possibili interventi di rimboscamento, con la priorità dell'estensione della vegetazione ripariale.

L'ambito, anche per la presenza diffusa delle unità produttive artigianali, deve trovare un anche suo assetto urbanistico nella forte relazione con l'asse viario. Il PRG prevede la possibilità di collocare quelle attività di tipo agricolo a maggiore necessità di relazione con la viabilità (vivai, serre, luoghi ricreativi per agriturismo, strutture di servizio, ecc.).

### **USI CONSENTITI**

Nell'intero ambito sono consentiti i seguenti usi degli edifici secondo le modalità e le quantità stabilite dal titolo IV, capo 1, 2 e 3 delle NTA: r1, 3 e 4 / cs11 / b1, 3 e 4.

Sono consentiti inoltre i seguenti usi del suolo: g1, 4, 5, 8 e 9.

### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

1. Nella tav. P4 sono evidenziate le zone da considerare prioritarie nell'attuazione di programmi di rimboscamento e le alberature previste a margine dei percorsi esistenti e di quelli di cui si prevede il ripristino funzionale come sentieri pedonali.
2. Il settore "a" individua i pozzi di captazione dell'acquedotto comunale, per essi valgono le prescrizioni stabilite dall'art. 14 delle NTA.
3. Nel settore "b" il laghetto di accumulo esistente può essere utilizzato per funzioni di svago (pesca sportiva, parco ricreativo), associate anche ad un'attività di agriturismo, a tal fine è possibile l'inserimento di manufatti di servizio per una SUL complessiva di 100 mq e con H max = 3,00 m, da realizzarsi con strutture amovibili in materiali leggeri (legno, ferro) e prive di fondazioni e nel rispetto delle disposizioni previste dalla tutela integrale del corso d'acqua di cui all'art. 15 delle NTA e dal D.Lgs n. 42/2004.
4. Ogni intervento di funzionalizzazione delle aree che comportino modifiche all'attuale assetto (vivai, serre, attrezzature sportive e ricreative, agriturismo) deve prevedere significativi interventi di piantumazione, utilizzando specie autoctone d'alto fusto e arbustive.

**MODALITÀ DI ATTUAZIONE:** intervento diretto.

**T 3**

### **CARATTERI ED OBIETTIVI**

Ambito comprendente il tratto terminale del bacino del fosso Mazzangrugno ed il versante in riva sinistra del fosso dei Praticci. Ha conservato una dimensione di paesaggio agrario sufficientemente equilibrata pur nella regressione quantitativa dei suoi elementi significativi,

L'edilizia rurale presente conserva generalmente caratteri di interesse tipologico, anche se non sempre corretti sono stati gli interventi di recupero e, comunque, si è assistito negli ultimi decenni ad un depauperamento degli elementi costitutivi del paesaggio agrario.

Il PRG prevede la possibilità di sviluppare le pratiche agricole stimolando contestualmente il recupero degli edifici e dei percorsi abbandonati, il ripristino dei percorsi abbandonati nonché degli elementi significativi del paesaggio agrario quali siepi, alberate, macchie.

### **USI CONSENTITI**

Nell'intero ambito sono consentiti i seguenti usi degli edifici secondo le modalità e le quantità stabilite dal titolo IV, capo 1, 2 e 3 delle NTA: r1, 3 e 4 / cs11 / b1, 2 e 3.

Sono consentiti inoltre i seguenti usi del suolo: g1, 4 e 8.

### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

1. Nella tav. P4 sono evidenziate le zone da considerare prioritarie nell'attuazione di programmi di rimboscimento e le alberature previste a margine dei percorsi esistenti e di quelli di cui si prevede il ripristino funzionale come sentieri pedonali.
2. Nel settore "a" il laghetto di accumulo esistente può essere utilizzato per funzioni di svago (pesca sportiva, parco ricreativo) associate anche ad un'attività di agriturismo, a tal fine è possibile l'inserimento di manufatti di servizio per una SUL complessiva di 100 mq con H max = 3,00 m, da realizzarsi con strutture amovibili in materiali leggeri (legno, ferro) e prive di fondazioni e nel rispetto delle disposizioni previste dalla tutela integrale del corso d'acqua di cui all'art. 15 delle NTA e dal D.Lgs n. 42/2004.
3. Il percorso di crinale "b" (strada vicinale della Castelletta) deve essere mantenuto pubblicamente fruibile come sentiero pedonale e ripristinato nelle parti mancanti, al fine di ottenere il collegamento con il nucleo del Molino.
4. Per l'edificio classificato B 34, oltre agli usi stabiliti dalla scheda, sono concessi anche gli usi seguenti: cs2 / u1 / 11 / b4 / s7.

**MODALITÀ DI ATTUAZIONE:** intervento diretto.

**T 4**

### **CARATTERI ED OBIETTIVI**

L'area a sud del centro urbano di Agugliano, costituito dal compluvio del tratto iniziale del fosso dei Pratacci, presenta diffusi fenomeni di instabilità dei versanti e di degrado ambientale (ex cava di sabbia, impianto lavorazione inerti, capannoni artigianali nel territorio del comune di Polverigi), uniti ad un'utilizzazione agricola che non mostra prospettive di sviluppo economico. Queste significative trasformazioni sono state determinate in gran parte dalla vicinanza dei due centri di Agugliano e Polverigi che induce a considerare quest'area come "territorio comune", virtualmente interno ad un ambito urbano. La presenza di aree di pregio (villa Nappi a Polverigi) e di aree a parco (il bosco urbano dell'ambito IP7), nonché di attività sportive e ricreative (centro ippico a Polverigi), indicano a considerare le potenzialità per la realizzazione di un parco agricolo di interesse intercomunale.

### **USI CONSENTITI**

Nell'intero ambito sono consentiti i seguenti usi degli edifici secondo le modalità e le quantità stabilite dal titolo IV, capo 1, 2 e 3 delle NTA: r1, 3 e 4 / cs11 / b1 e 3.

Sono consentiti inoltre i seguenti usi del suolo: g1 e 8.

### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

1. Nella tav. P4, sono evidenziate le zone da considerare prioritarie nell'attuazione di programmi di rimboschimento e le alberature previste a margine dei percorsi esistenti e di quelli di cui si prevede il ripristino funzionale come sentieri pedonali.
2. Il settore "a" può essere oggetto di un progetto di recupero ambientale ai sensi dell'art. 8 delle NTA. In questo caso è concessa la possibilità di inserire manufatti di servizio e ristoro (chioschi, piccoli depositi, aule didattiche, ecc.) per una SUL complessiva = 200 mq con H max = 3,00 m, da realizzarsi con strutture amovibili in materiali leggeri (legno, ferro) e prive di fondazioni.
3. Nelle tav. P4 è individuato l'ambito sottoposti al 2° livello di tutela del centro storico di Agugliano di cui all'art. 21 delle NTA.

**MODALITÀ DI ATTUAZIONE:** intervento diretto.

**T 5**

### **CARATTERI ED OBIETTIVI**

L'ambito della valle del fosso dei Cannettacci rappresenta un esempio di paesaggio agrario ancora sufficientemente integro nella sua coesione di aspetti insediativi, ambientali, storico-culturali, specie nel versante orientale attorno a Castel d'Emilio.

Il PRG ne propone la valorizzazione attraverso l'incremento mirato della vegetazione diffusa e l'individuazione di aree boschive che, oltre a costituire una difesa al processo di erosione dei suoli ormai inutilizzabili a fini agricoli, portano un contributo alla crescita qualitativa dell'offerta turistica legata alla natura ed allo svago.

### **USI CONSENTITI**

Nell'intero ambito sono consentiti i seguenti usi degli edifici secondo le modalità e le quantità stabilite dal titolo IV, capo 1, 2 e 3 delle NTA: r1, 3 e 4 / cs11 / b1 e 3.

Sono consentiti inoltre i seguenti usi del suolo: g1, 8 e 9 / z6.

### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

1. Nella tav. P4 sono evidenziate le zone da considerare prioritarie nell'attuazione di programmi di rimboschimento e le alberature previste a margine dei percorsi esistenti e di quelli di cui si prevede il ripristino funzionale come sentieri pedonali.
2. Il settore "a" può essere oggetto di un progetto di recupero ambientale ai sensi dell'art. 8 delle NTA. In questo caso è concessa la possibilità di inserire manufatti di servizio per una SUL complessiva = 100 mq con H max = 3,00 m, da realizzarsi con strutture amovibili in materiali leggeri (legno, ferro) e prive di fondazioni.
3. La fonte di S. Francesco "b" deve essere oggetto di un intervento di valorizzazione che preveda la creazione di un'adeguata ambientazione paesaggistica. Nelle aree di pertinenza, corrispondenti ad un semicerchio di raggio = 30,00 m centrato sulla fonte e posto a monte della stessa, valgono le disposizioni di cui all'art. 14 delle NTA finalizzate alla salvaguardia delle strutture di captazione.
4. Nella tav P4, sono individuati gli ambiti sottoposti al 2° livello di tutela dei centri storici di Castel d'Emilio ed Agugliano di cui all'art. 21 delle NTA.

**MODALITÀ DI ATTUAZIONE:** intervento diretto.

**T 6**

### **CARATTERI ED OBIETTIVI**

L'ambito comprende la valle del fosso del Vallone, che costituisce l'accesso al centro urbano di Agugliano provenendo da Ancona, e una piccola parte del bacino del fosso di Gallignano. L'insediamento esistente, che si addenserà ulteriormente con l'attuazione delle previsioni di PRG, si sviluppa intorno al rilievo di Montevarino e rappresenta, a sua volta, l'accesso al centro urbano provenendo da Polverigi.

Il PPAR inserisce tale ambito all'interno delle "Aree territoriali B di rilevante valore", ma le porzioni ricadenti nel territorio comunale sono state interessate da vari interventi di urbanizzazione, che hanno compromesso l'originaria coerenza degli elementi costitutivi del sistema paesaggistico e ambientale.

Il PRG propone una riconfigurazione dei due accessi al centro urbano e la definizione di un nuovo paesaggio, in cui possano coerentemente relazionarsi: gli accessi ed i margini dell'attuale insediamento urbano, gli edifici residenziali, produttivi ed ex agricoli esistenti, la nuova strada di integrazione della viabilità provinciale, le aree agricole e il sistema del verde urbano, con particolare attenzione ai parchi previsti negli ambiti IP3 e IP11.

### **USI CONSENTITI**

Nell'intero ambito sono consentiti i seguenti usi degli edifici secondo le modalità e le quantità stabilite dal titolo IV, capo 1, 2 e 3 delle NTA: r1, 3 e 4 / cs11 / b1 e 3.

Sono consentiti inoltre i seguenti usi del suolo: g1, 5 e 8.

### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

1. Il settore "a" è sottoposto a vincolo di tutela orientata dei versanti ai sensi dell'art. 16 delle NTA.
2. Nella tav. P4 sono evidenziate le zone da considerare prioritarie nell'attuazione di programmi di rimboschimento e le alberature previste a margine dei percorsi esistenti e di quelli di cui si prevede il ripristino funzionale come sentieri pedonali.
3. Gli interventi di trasformazione ricadenti nell'ambito più significativi dal punto di vista paesaggistico (nuova strada e recupero degli edifici per l'attività zootecnica dismessi), devono essere accompagnati da uno specifico studio per il loro inserimento paesaggistico.

**MODALITÀ DI ATTUAZIONE:** intervento diretto.

											<b>T ar</b>
<b>CARATTERI ED OBIETTIVI</b>											
<p>Il PRG individua nel Territorio non insediativo le aree in cui sono presenti una serie di edifici residenziali, spesso posti lungo le strade principali, che non assumo la configurazione di veri e propri nuclei, ma che hanno caratteristiche che li distinguono dall'insediamento delle aree agricole e li accomunano alle zone residenziali di completamento. Al fine di favorire interventi volti al miglioramento della qualità abitativa, anche dal punto dell'efficienza energetica, il PRG consente limitati interventi di ampliamento degli edifici esistenti o interventi di demolizione e ricostruzione.</p>											
AREA	USI	UF	RC	Hm	Dc/Ds	Pp	T	Sup. fondiaria	SUL edificabile	Ab. totali	Ab. nuovi
	r1,3,4 c1 cs2,11	es + 20%		7,50	5 / 10			29.148			

<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>											
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. L'incremento della SUL 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'articolo 4, comma 1, lettere a) e b) del D.lgs. 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 del 10%.</li> <li>2. Ogni intervento che comporti aumento della SUL esistente, deve essere accompagnato da un progetto di sistemazione delle aree di pertinenza che preveda la messa a dimora di specie autoctone d'alto fusto e arbustive.</li> <li>3. Qualora l'edificio sia sito lungo una strada pubblica, la recinzione deve essere posta, e se necessario arretrata, ad una distanza non inferiore a 3,00 m dal confine della strada stessa.</li> <li>4. Le aree a standard, previste nella misura di 15 mq/ab. e calcolate sulla nuova SUL, sono da monetizzare.</li> </ol>											
<b>MODALITÀ DI ATTUAZIONE:</b> intervento diretto.											

**TR 1**

**CARATTERI ED OBIETTIVI**

Ambito relativo al corso fluviale dell'Esino, delimitato dalla strada della Chiusa (SP n. 21). Caratterizzato dalla permanenza di zone in cui si è conservato l'*habitat* fluviale ed attraverso le quali si accede alle sponde del corso d'acqua. Sono presenti un luogo di ristoro e svago ed un'attività di lavaggio di inerti che determina un notevole impatto nell'ambiente, nonché un considerevole movimento di autocarri.

Il PRG definisce i contenuti progettuali per ciascun sub-ambito individuato, al fine di realizzare un esteso parco fluviale territoriale in un contesto fortemente urbanizzato.

L'avvio all'attuazione del PRG si concretizza con l'attivazione, nel luglio 2004, della ARSTEL ambientale sperimentale relativa alla Bassa Vallesina, denominata "COR.A.L.E.". L'Amministrazione comunale ha promosso all'interno del suddetto programma ARSTEL l'azione progettuale: 2.2 - Recupero della cava "Baleani" e realizzazione di un'aula verde.

Nel gennaio 2007 viene approvato, con D.G.M. n. 11/2007, il progetto preliminare di recupero ambientale "La Chiusa di Agugliano. Ambito del Fiume Esino", che costituisce il riferimento (progetto preliminare) per l'attuazione degli interventi previsti dal PRG. Nel luglio 2010, con D.G.M. n. 119/2010, viene approvato il progetto esecutivo (1° e 2° stralcio), che prevede la realizzazione dell'aula verde didattica, dell'accesso pedonale all'area golenale, della pista ciclabile di connessione con quella esistente e dell'area a parcheggio.

**USI CONSENTITI**

Sono consentiti i seguenti usi degli edifici:

- Sub-ambito C: cs2 / s7

Sono consentiti i seguenti usi del suolo:

- Sub-ambito A: v5 e 7 / g9.
- Sub-ambito B: z1 / v1 e 5 / g9.
- Sub-ambito C: z1 / v1 e 5 / g9.
- Sub-ambito D: v5 e 7 / g1, 8 e 9.

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

1. Per l'intero ambito o per ciascun sub-ambito deve essere redatto un progetto preliminare al fine di definire: la collocazione dei manufatti, delle attrezzature, dei percorsi e delle aree prative e boscate (specificando le essenze vegetazionali esistenti e da impiantare), nonché gli eventuali dispositivi di allertamento richiesti dall'Autorità di bacino in relazione alle condizioni di rischio di inondazione.
2. Il progetto preliminare, predisposto dai soggetti aventi titolarità (Amministrazione comunale, proprietari o concessionari di aree demaniali), deve essere accompagnato da una bozza di convenzione che stabilisca i termini per l'uso pubblico degli spazi e per la loro gestione, con particolare riferimento alla tutela delle caratteristiche idrogeologiche, botanico-vegetazionali e faunistiche dell'area. L'approvazione della convenzione e del relativo progetto preliminare da parte del Consiglio comunale costituisce condizione essenziale per il rilascio delle autorizzazioni o dei permessi a costruire.
3. In caso di terreni demaniali ricadenti in aree inondabili, ai sensi dell'art. 19, comma 4, del PAI, il progetto preliminare e la convenzione devono riportare i medesimi contenuti dei progetti di gestione richiesti per il rilascio od il rinnovo delle concessioni e volti alla ricostituzione di un ambiente fluviale diversificato e alla promozione dell'interconnessione ecologica di aree naturali, nel contesto di un processo di progressivo recupero della complessità e della biodiversità della regione fluviale o al loro utilizzo con finalità coerenti con l'Allegato "A" alle norme del PAI.
4. Sull'intero ambito valgono le norme del PRG a tutela dei caratteri paesaggistici ed idrogeologici, ed in particolare: art. 14 *Norme geologiche di carattere generale*, punto d), Aree in frana attiva ed aree esondabili; art. 15 *Corsi d'acqua*.
5. Per il sub-ambito A, valgono le seguenti prescrizioni:
  - con riferimento ai contenuti della convenzione da stipulare tra l'Amministrazione comunale e la proprietà relativamente all'ambito I 22, area 6, l'intervento deve prevedere l'eliminazione dei parcheggi a servizio del ristorante *La Chiusa*, con rigenerazione del suolo al fine di favorirne l'inerbimento, e deve definire le condizioni atte a garantire la cura e la manutenzione della vegetazione e dei sentieri. La sistemazione dell'area dovrà individuare un luogo singolare ("approdo al fiume") sistemato a prato, e ben definito e attrezzato, da dove sia possibile, attraverso un idoneo percorso, raggiungere la sponda fluviale anche da parte di persone aventi limitate capacità motorie.
6. Per il sub-ambito B, valgono le seguenti prescrizioni:
  - l'intervento deve prevedere la realizzazione di un'aula verde e di un percorso pedonale che colleghi questi spazi con l'approdo al fiume, previsto nel sub-ambito A, e con il sub-ambito C;
  - le aree rimanenti devono essere oggetto di un intervento di forestazione con possibilità di inserire limitate attrezza-

ture (tavoli e panchine di legno);

7. Per il sub-ambito C, valgono le seguenti prescrizioni:
  - a seguito della delocalizzazione dell'impianto di lavorazione inerti e della eventuale ridefinizione della sponda fluviale, operata dal Servizio Decentrato OO.PP. e Difesa del suolo al fine di garantire il corretto deflusso idrico, l'intervento di riqualificazione del sito deve prevedere:
    - la definizione di uno spazio aperto, sistemato a prato e liberamente fruibile al pubblico, utilizzabile per manifestazioni all'aperto e per attività ludico-ricreative;
    - la forestazione delle restanti aree;
    - la realizzazione del percorso di guardia in prossimità della sponda fluviale;
    - la realizzazione di spazi attrezzati per attività ricreative, ludiche e sportive all'aperto;
    - la realizzazione di un museo all'aperto a tema sul fiume e sul ciclo produttivo della ghiaia, recuperando edifici ed impianti esistenti;
    - la demolizione dei manufatti esistenti non congrui con la nuova funzionalizzazione degli spazi pubblici o di uso pubblico.
8. Per il sub-ambito D, valgono le seguenti prescrizioni:
  - l'intervento deve prevedere la forestazione dell'area, la realizzazione del percorso di guardia in prossimità della sponda fluviale e la demolizione di tutti i manufatti edilizi esistenti, nonché l'eventuale adeguamento delle quote del terreno al fine di ridurre il livello del rischio di inondazione, con particolare attenzione al nuovo tracciato stradale;
9. Valgono in ogni caso le seguenti prescrizioni:
  - ogni intervento edilizio sui manufatti esistenti, eccetto la MO, deve comportare un miglioramento delle condizioni di sicurezza dal rischio di esondazione (innalzamento della quota del pavimento, utilizzo di materiali e tecnologie che favoriscano l'amovibilità della costruzione, riduzione del grado di impedimento al flusso delle acque in caso di inondazione, messa in sicurezza di fognature e allacci ai servizi a rete, ecc.);
  - l'altezza delle costruzioni non potrà superare i 4,50 m;
  - le recinzioni dovranno essere realizzate con staccionate di legno o siepe naturale, in modo da non costituire impedimento al flusso delle acque in caso di inondazione;
  - l'illuminazione deve determinare il minimo livello di inquinamento luminoso e deve essere studiata in modo da evitare elementi fissi su palo;
  - ogni intervento dovrà essere studiato in modo da favorire il ripristino di un *habitat* idoneo alla fauna locale verificando, tra le diverse ipotesi possibili, quelle che determinano il minore impatto sull'equilibrio ecologico.
  - qualsiasi intervento deve comunque assicurare la tutela delle formazioni forestali, nel rispetto delle disposizioni della L.R. n. 6/2005.

#### **NORME TRANSITORIE**

**MODALITÀ DI ATTUAZIONE:** intervento diretto, previa approvazione di un progetto preliminare.

**TR 2**

**CARATTERI ED OBIETTIVI**

L'ambito individua un'area posta a margine dell'area artigianale La Chiusa in cui è sita una pista di autocross già utilizzata per competizioni sportive. Il PRG prevede la conferma dell'uso sportivo-ricreativo nell'ambito, l'adeguamento dell'impianto alle esigenze delle nuove competizioni sportive e la riqualificazione degli spazi affinché divenga occasione di una valorizzazione ambientale e paesaggistica, specie in considerazione della particolare relazione con l'ambito fluviale ed il vallato del Molino, attraverso uno specifico piano attuativo di recupero ambientale.

**USI CONSENTITI**

Nell'intero ambito sono consentiti i seguenti usi degli edifici: cs1, 2 e 5  
Sono consentiti inoltre i seguenti usi del suolo: z1, 4, 5 e 6 / v1, 5 e 7 / s5

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

1. Il piano attuativo deve contenere e prevedere:
  - l'analisi delle condizioni geologiche del sito con definizione degli interventi di bonifica atti ad assicurare la stabilità del versante ed il corretto deflusso delle acque superficiali;
  - la valutazione dell'impatto paesaggistico degli interventi proposti, con fotoelaborazioni che illustrino le diverse soluzioni alternative possibili;
  - l'applicazione delle condizioni atte ad impedire forme di inquinamento del suolo e sottosuolo (versamento oli, carburanti, scarichi, ecc.);
  - lo studio per il rimboschimento della parte del versante soprastante la pista da cross con essenze autoctone ed il drenaggio delle acque superficiali al fine di prevenire fenomeni di erosione;
  - la sistemazione del lato prospiciente il vallato del Molino con inserimento di un percorso pedonale-ciclabile alberato ed attrezzato con luoghi di sosta;
  - la realizzazione di un tratto del percorso ciclabile previsto dal PRG al fine di collegare l'abitato del Molino con quello della Chiusa. Il tratto, che comprende l'attraversamento del vallato esistente, dovrà restare di libera accessibilità pubblica almeno nei periodi di apertura dell'impianto;
  - la realizzazione di aree a parcheggio in prossimità di un nuovo accesso veicolare dalla strada provinciale e nell'area posta al di là della stessa. Sia i parcheggi che il nuovo accesso dovranno essere realizzati in modo da garantire la totale permeabilità della superficie (terra battuta, macadam, imbrecciata, ecc.);
2. Il piano attuativo può prevedere la realizzazione dei seguenti interventi nel rispetto delle specifiche prescrizioni:
  - edifici per attività tecniche di servizio, per una SUL complessiva = **1.800 mq** e con H max = 4,50 m, elevabile a 6,50 m per comprovate esigenze tecniche, da realizzarsi in materiali leggeri (legno, ferro);
  - edifici per la ristorazione e per servizi, per una SUL complessiva = **1.200 mq** e con H max = 4,50 m, da realizzarsi privilegiando materiali leggeri (legno, ferro).
  - le recinzioni devono essere realizzate preferibilmente con staccionate di legno o siepe naturale;
  - l'illuminazione deve essere studiata in modo da evitare elementi fissi su palo;
  - la realizzazione di un'area attrezzata per il campeggio e il rimessaggio di caravan nell'area pianeggiante lato fiume Esino, che dovrà essere opportunamente schermata con specie autoctone d'alto fusto e arbustive;
  - è ammessa l'asfaltatura delle aree antistanti le strutture tecniche di servizio e gli edifici per la ristorazione e per servizi, nonché della pista di velocità.
2. Nella porzione compresa entro l'area di dissesto idrogeologico censito dal PAI valgono le disposizioni di cui all'art. 12 del PAI.

**NORME TRANSITORIE**

**MODALITÀ DI ATTUAZIONE:** intervento indiretto.

**TR 3**

**CARATTERI ED OBIETTIVI**

L'ambito individua un'area posta a ridosso del nucleo della Chiesa, delimitata dal canale Vallato, dalla strada provinciale e dalla nuova strada privata di accesso al nucleo abitato.

In funzione della possibilità di realizzare una nuova struttura ricettiva nel nucleo della Chiesa, con accesso dalla strada provinciale, il progetto dell'area dovrà definire il disegno degli spazi aperti di servizio alla nuova struttura, in termini di parcheggi alberati, aree verdi di svago, attrezzature sportive.

**USI CONSENTITI**

Sono consentiti i seguenti usi del suolo: z1 e 4 / v1 e 5 / g1 e 9.

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

1. È prevista la redazione di un progetto preliminare.
2. Non è ammesso nessun tipo di edificazione, fatta eccezione per manufatti di servizio ad impianti sportivi all'aperto (spogliatoi, ripostigli) per una SUL complessiva = 50 mq e H max = 3,00 m, da realizzarsi con strutture amovibili in legno e prive di fondazioni.
3. Il progetto preliminare deve prevedere:
  - il disegno delle aree a parcheggio funzionali alle attività turistico-ricettive previste nel nucleo della Chiesa ed ai residenti. Le aree a parcheggio dovranno garantire la permeabilità del suolo e dovranno essere alberate in misura di almeno 1 albero ogni 2 posti auto;
  - la sistemazione del lato prospiciente il vallato del Molino con riferimento alla presenza del percorso pedonale-ciclabile, individuando idonee alberature ed attrezzature per la sosta;
  - la collocazione delle alberature, che dovranno rispettare il parametro minimo di un albero d'alto fusto ogni 100 mq di superficie territoriale;
  - la definizione dei percorsi e degli elementi d'arredo, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
    - le recinzioni dovranno essere realizzate con staccionate di legno o siepe naturale;
    - l'illuminazione dovrà determinare il minimo livello di inquinamento luminoso e deve essere studiata in modo da evitare elementi fissi su palo.
4. Nelle aree comprese nell'ambito di tutela del corso d'acqua rimangono valide le disposizioni di cui all'art. 15 delle NTA.

**MODALITÀ DI ATTUAZIONE:** intervento diretto, previa approvazione di un progetto preliminare.

**TR 4**

### **CARATTERI ED OBIETTIVI**

L'ambito individua l'area prossima al fiume Esino compresa tra il canale Vallato, la strada provinciale (SP n. 21) e la strada comunale della Chiusa.

Il PRG inserisce quest'area nel processo di riqualificazione ambientale relativo al "parco fluviale dell'Esino" come spazio in cui poter collocare attività ludico-ricreative all'aperto anche ad elevato concorso di pubblico e, come tali, non insediabili nella fascia di pertinenza del corso d'acqua.

### **USI CONSENTITI**

Sono consentiti i seguenti usi del suolo: z1, 3, 4 e 5 / v1, 2, 5 e 6 / g1, 5, 8 e 9.

### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

1. È prevista la redazione di un progetto preliminare.
2. Il progetto preliminare deve prevedere:
  - la sistemazione del lato prospiciente il vallato del Molino, individuando idonee alberature ed attrezzature per la sosta;
  - la realizzazione di un filtro alberato rispetto alla strada provinciale e agli edifici del ambito I 22;
  - l'accessibilità dalla strada comunale della Chiusa, con individuazione di idonei parcheggi alberati;
  - la sistemazione del fossetto esistente, con la possibilità di modificarne il tracciato senza interventi di cementificazione e intubamento;
  - la collocazione delle alberature che dovranno rispettare il parametro minimo di un albero d'alto fusto ogni 200 mq di superficie territoriale;
  - la definizione dei percorsi e degli elementi d'arredo, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
    - le recinzioni devono essere realizzate con staccionate di legno o siepe naturale;
    - l'illuminazione deve determinare il minimo livello di inquinamento luminoso e deve essere studiata in modo da evitare elementi fissi su palo;
  - le caratteristiche dimensionali delle eventuali attrezzature per lo svolgimento delle attività ludico-ricreative o sportive, non devono comunque superare i 6,00 m di altezza;
3. Deve inoltre essere presentata una relazione tecnica che illustri le attività proposte in termini di impatto acustico, visivo e luminoso, verificandone la compatibilità con l'*habitat* fluviale e con gli usi residenziali e turistici presenti nelle aree limitrofe.
4. Nelle aree comprese nell'ambito di tutela del corso d'acqua rimangono valide le disposizioni di cui all'art. 15 delle NTA.

### **NORME TRANSITORIE**

Nell'intero ambito, in assenza del progetto preliminare sono consentiti esclusivamente **il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti legate all'attività agricola ed** i seguenti usi del suolo: g1 e 9.

**MODALITÀ DI ATTUAZIONE:** intervento diretto, previa approvazione di un progetto preliminare.

<b>AGUGLIANO – Ingresso nord</b>	<b>I 1</b>
----------------------------------	------------

**CARATTERI ED OBIETTIVI**

L'ambito è caratterizzato dalla presenza del centro commerciale e di lotti artigianali e per attività di servizio allineati lungo la strada provinciale. L'ambito individua l'ingresso nord ad Agugliano, dove attualmente si riscontrano carenze nell'assetto viario e nella compiutezza delle parti. Il PRG prevede una complessiva riorganizzazione della struttura del nodo viario al fine di accrescere la sicurezza e migliorare l'accessibilità al centro commerciale ed alle limitrofe aree residenziali, nonché interventi volti a rafforzare il ruolo e l'immagine di ingresso alla città.

AREA	USI	UF	RC	Hm	Dc/Ds	Pp	T	Sup. fondiaria	SUL edificabile	Ab. totali	Ab. nuovi
1	c1,2,3,10 md2 l5,6	0,60	0,40	6,50	5 / 10			2.857			
2	c1,2 l1,2, m1	0,30		6,50	5 / 10			6.475			
3	c1,2,3,10,11 md2 u1,3 l5,6 cs1, cs2	0,60	0,30	6,50	5 / 10			5.736			
4	c1,2,3,7 cs1,2,8 s3	0,30	0,25	7,50	10 / 10	c		17.309			
5	r1	es + 30%		7,50	5 / 10			7.092			

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

1. Ogni intervento di RE, DR e NE, che comporti aumento della SUL esistente, dovrà essere accompagnato da un progetto di sistemazione delle aree di pertinenza che preveda la messa a dimora di filari arborei formati da specie d'alto fusto e da arbusti autoctoni,
2. Nell'area 4, l'intervento dovrà essere finalizzato ad una migliore caratterizzazione compositiva e ad una più funzionale articolazione del centro commerciale, congruente con il ruolo di ingresso nord ad Agugliano e con la riorganizzazione del nodo viario. Ogni intervento che comporti aumento della SUL esistente dovrà prevedere:
  - l'approvazione di un progetto preliminare;
  - un complessivo riordino degli spazi esterni destinati a verde e parcheggi;
  - la realizzazione di un collegamento pedonale protetto (sovrappasso o sottopasso) di collegamento con il parco urbano (IP 3);
  - la ricollocazione, preferibilmente nell'ambito IP3, delle attrezzature per il gioco esistenti.
3. Nell'area 5, ogni intervento di NE è subordinato alla realizzazione, lungo tutto il fronte della strada Provinciale, di un percorso pedonale alberato e illuminato, di larghezza non inferiore a 4,00 m, in continuità con quello previsto nell'ambito IP 2.
4. Nelle aree 2 e 4 valgono le seguenti prescrizioni:
  - realizzare i lavori di movimento terra e di modifica dei profili del versante, secondo criteri metodologici che tengano conto delle pendenze, degli angoli di scarpa, delle altezze critiche dei fronti di scavo, dei piani di imposta della fondazione e dei carichi ammissibili, in rapporto ai requisiti fisici e meccanici dei terreni interessati, ed in generale dovranno essere preceduti da opere di presidio;
  - prevedere, per le opere di urbanizzazione, interventi di regimazione delle acque superficiali e, se necessario, delle acque profonde, avendo cura di evitare dispersioni a valle;
  - prevedere, per le strutture controterra, sistemi drenanti con adeguate pendenze atte alla raccolta ed allo smaltimento delle acque di origine meteorica.

**MODALITÀ DI ATTUAZIONE:** intervento diretto.

AGUGLIANO – Gavone										I 2	
<b>CARATTERI ED OBIETTIVI</b>											
L'ambito individua il settore urbano formatosi all'innesto di Via Gavone sulla strada provinciale del Vallone e la recente espansione in direzione di Ancona. Il tessuto edilizio, assai eterogeneo, appare privo di riconoscibilità urbana, specie lungo il tracciato - matrice della strada del Vallone. Il PRG prevede interventi puntuali di riqualificazione dell'immagine urbana.											
AREA	USI	UF	RC	Hm	Dc/Ds	Pp	T	Sup. fondiaria	SUL edificabile	Ab. totali	Ab. nuovi
1-2-3 4-6-7	r1 u1	0,80		7,50	5 / 5		S,U,B	18.574			
5	r1 <70% [cs1,2 c1,2, u1,2] <50%	1,00		9,00	5 / 5		L	1.760			
8-9	r1 u1	0,50		7,50	5 / 5			14.324	799		20
10	r1 u1	0,80		9,00	5 / 5			2.306			
AREA	USI	UF	RC	Hm	Dc/Ds	Superficie		SUL edificabile	Standard		
S1	v4					2.254			verde		
S2	v7					964			verde		
S3	t1,3					2.598					
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>											
<ol style="list-style-type: none"> <li>Nelle aree 1, 4, 5, 7, 8, 9 e 10 è comunque prescritta una distanza minima di m 10,00 dalla strada provinciale.</li> <li>Nell'area 5, il PRG prevede la riconversione dell'edificio commerciale-espositivo esistente con usi e tipologie più consoni all'immagine urbana. A tale fine la scheda assicura un UF più elevato rispetto alle aree adiacenti purché vengano rispettate le seguenti prescrizioni particolari: <ul style="list-style-type: none"> <li>gli usi non residenziali previsti dalla scheda dovranno essere limitati al piano terra con accessibilità da Via De Gasperi;</li> <li>l'altezza del fronte edilizio su Via De Gasperi non dovrà superare i 6,50 m;</li> <li>l'intervento dovrà prevedere l'allargamento di 1,00 m della strada in immissione sulla provinciale.</li> </ul> </li> <li>Nell'area 7, settore "a", sono consentiti anche gli usi l2,5 limitatamente al piano terreno o seminterrato e per una SUL massima di 200 mq.</li> <li>L'area 8 è soggetta a tutela del verde ornamentale esistente ai sensi dell'art. 19 delle NTA del PRG.</li> <li>Nell'area 9, settore "a", l'H max a valle della strada è pari a 9,50 m.</li> <li>Nell'area 10, per il lotto prospiciente l'incrocio con Via Quercettino, in caso di intervento di RE o DR e qualora il privato convenga alla cessione di una fascia di 2,00 m per l'allargamento della strada, è concesso un incremento del SUL edificabile pari al 10% di quanto stabilito dalla scheda.</li> </ol>											
<b>MODALITÀ DI ATTUAZIONE:</b> intervento diretto.											

<b>AGUGLIANO – Gavone ovest</b>	<b>I 3</b>
---------------------------------	------------

**CARATTERI ED OBIETTIVI**

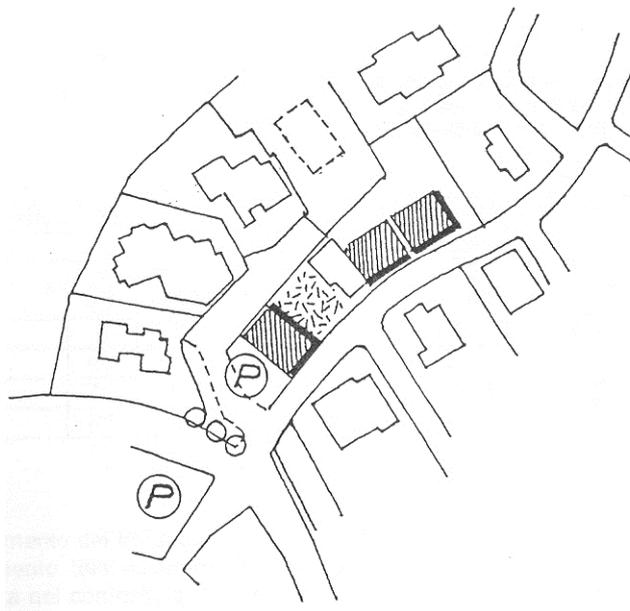
L'ambito individua un tessuto edilizio sviluppatosi lungo la direttrice di Via Gavone. Per la fascia di edifici su Via Gavone il PRG prevede il potenziamento dell'immagine e del ruolo urbano. Per la fascia retrostante si pongono condizioni per la limitazione dell'impatto paesaggistico delle opere di sostegno a valle.

AREA	USI	UF	RC	Hm	Dc/Ds	Pp	T	Sup. fondiaria	SUL edificabile	Ab. totali	Ab. nuovi
1	r1	0,80		6,50	5 / 5		U,B	5.905			
2	r1 u1	0,80		9,00	5 / 5		L	1.580			
3-5	R	0,80		7,50	5 / 5	c 5ab 5c 5d		3.136			
4	r1 u1	0,80		7,50	5 / 5		U,B	5.068			

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

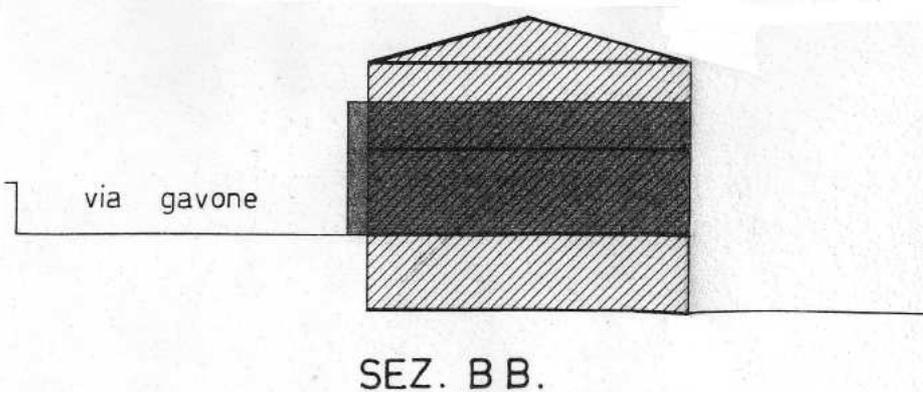
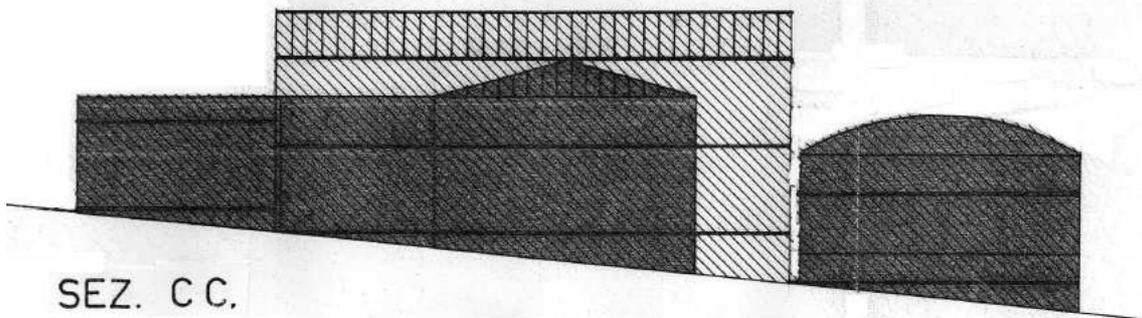
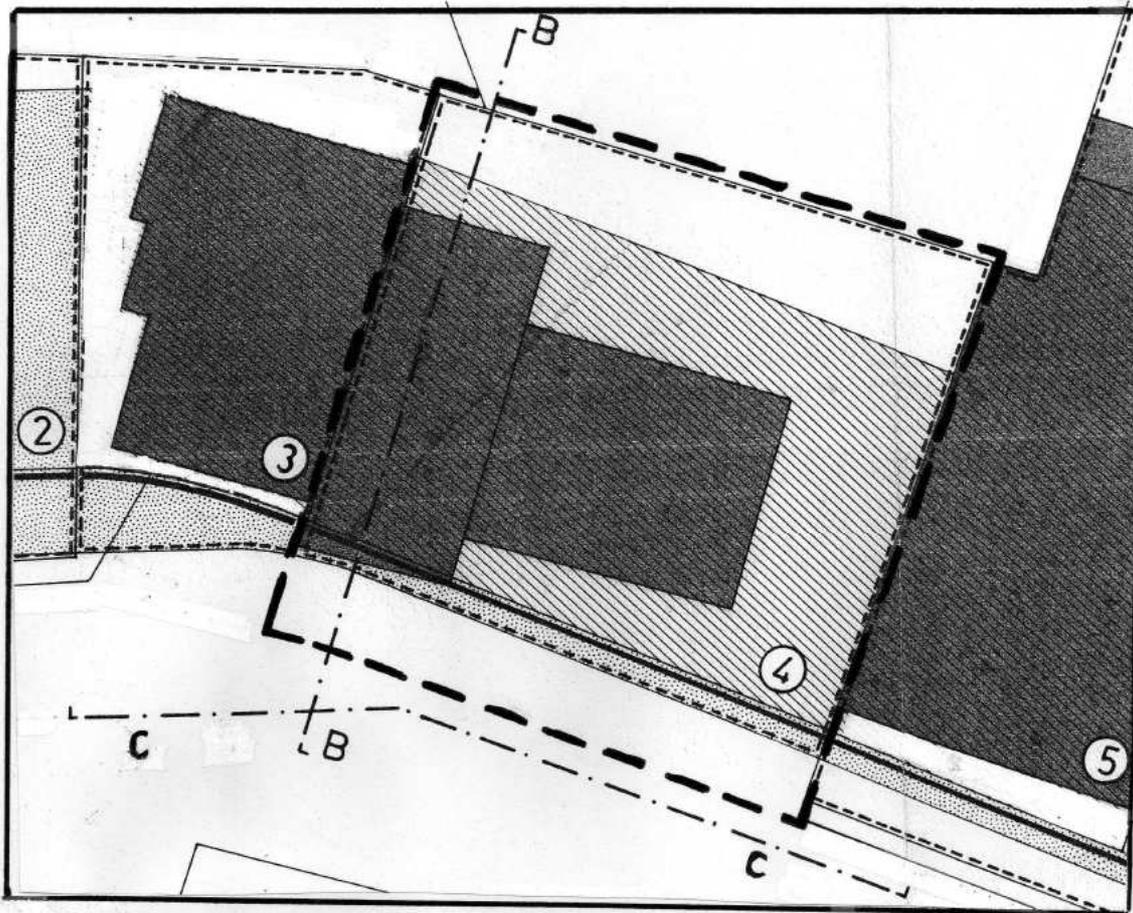
1. Lungo Via Gavone deve essere realizzato un marciapiede pubblico di larghezza minima di m 1,20 e alberato, nel lato interno, anche con specie arbustive.
2. Il lato a valle delle aree 1-4 deve essere oggetto di una sistemazione a verde che limiti l'impatto dei muri di sostegno a valle, attraverso l'uso di specie cascanti e d'alto fusto. Questa sistemazione è obbligatoria, congiuntamente ad ogni intervento edilizio sugli edifici o sulle pertinenze, fatta eccezione che per gli interventi di MI, MO e MS.
3. Nell'area 5, settori "a" e "b", in caso di un intervento unitario di DR, è concesso un incremento della SUL edificabile pari al 20% di quanto stabilito dalla scheda, purché il progetto rispetti le indicazioni dello schema di indirizzo progettuale allegato. In questo caso l'edificazione potrà mantenere una distanza di m 2,00 dalle strade con la possibilità di edificare in aderenza con l'edificio del settore "c", previo accordo con il confinante. La distanza fronte edilizio-strada sarà occupata da un marciapiede pubblico. Negli edifici siti nel settore "b", in alternativa agli interventi suddetti, può essere realizzato quanto previsto dal pre-vigente Piano particolareggiato del centro storico, approvato con D.C.C. n. 212 del 28.11.1980, che prevede la possibilità di incrementare la SUL esistente finì ad arrivare in aderenza all'edificio del settore "a" e di sopraelevare, in riferimento allo schema grafico allegato.
4. Nella area 5, per l'edificio del settore "c" è concessa, in deroga ai limiti di UF previsti e previa presentazione di un progetto preliminare, la possibilità di tamponare i fronti strada purché l'intervento contempli la realizzazione di un marciapiede pubblico di larghezza minima di 1,20 m. Nel nuovo fronte strada non sono ammessi balconi e corpi in aggetto.
5. Nell'area 5, settore "d", non sono ammesse nuove edificazioni separate dall'esistente. Nel caso di intervento di DR è concessa la possibilità di un incremento del 20% rispetto alla SUL edificabile stabilita dalla scheda, con DS = 2,00 m, purché la nuova edificazione sia collocata più a valle, come illustrato nello schema di indirizzo progettuale allegato, nel rispetto comunque della distanza di 10,00 m dalle pareti finestrate dell'edificio antistante e previo accordo con il confinante. In questo caso è prevista la presentazione di un progetto preliminare con stipula di convenzione con l'Amministrazione comunale per la cessione della parte superiore del lotto per una fascia minima di 5,00 m da adibire a parcheggio. L'intervento dovrà altresì prevedere la realizzazione di un marciapiede pubblico lungo Via Gavone.

**MODALITÀ DI ATTUAZIONE:** intervento diretto.



AREA 5  
SETTORI a,b,d,

Agugliano  
Ambito I3 / Area 5



Agugliano  
Ambito I3 / Area 5, settore "b"

<b>AGUGLIANO – Gavone est</b>	<b>I 4</b>
-------------------------------	------------

**CARATTERI ED OBIETTIVI**

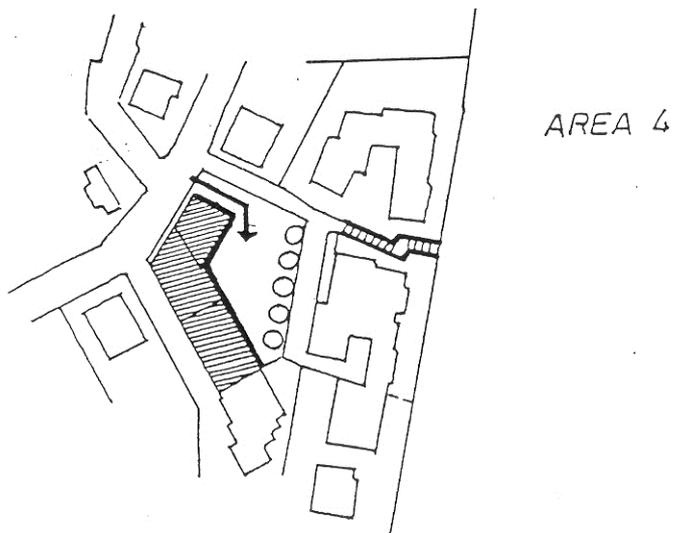
L'ambito comprende il tessuto edilizio, assai eterogeneo, sorto tra Via Gavone e Via De Gasperi negli anni 60' e 70'. Si distingue un tessuto lineare legato alla direttrice di Via De Gasperi, costituito da edifici alti con accessibilità pedonale dominante da Via De Gasperi, ed un'edilizia minore ordinata sulla matrice di Via Gavone. Il PRG prevede la riqualificazione dell'esistente anche attraverso la riconversione delle realtà artigianali esistenti e l'individuazione di nuovi collegamenti pedonali tra i due assi viari principali.

AREA	USI	UF	RC	Hm	Dc/Ds	Pp	T	Sup. fondiaria	SUL edificabile	Ab. totali	Ab. nuovi
1-3	r1 u1	0,80		7,50	5/5		L,U,B	3.197			
2	r1 u1	0,80		9,00	5/5		L	8.703			
4	R	1,00		7,50	5 / es	c		1.471			
5-6-8-9	R	0,80		9,00	5 / 5		L,B	8.725			
7	R	0,80		es	es / es		T	945			
10	r1	0,50		7,50	5 / 5		U,B	1.759			
11-12	R	0,80		7,50	5 / 5		L,S	1.961			
13	r1	0,50		7,50	5 / 5		U,B	1.126			

## **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

1. In tutte le aree è comunque prescritta una distanza minima di m 10,00 dalla strada provinciale.
2. Nei tratti ove è presente l'allineamento dei fronti strada, evidenziati nella tav. P5.1, in caso di DR o RE con ampliamento, tale allineamento va mantenuto e deve essere valutato compositivamente l'inserimento della nuova facciata nel contesto delle costruzioni adiacenti. Non è ammessa la costruzione di scale esterne, volumi aggettanti e porticati sul fronte strada.
3. Negli edifici che presentano prospetti di rilievo tipologico-architettonico, evidenziati nella tav. P5.1, non è ammesso l'intervento di DR. Sono ammesse le modifiche che non alterino in modo sostanziale il linguaggio architettonico originale, specie nei fronti strada e, a tal fine, deve essere prodotta adeguata documentazione tecnica e fotografica contestualmente alla richiesta di permesso di costruire.
4. Nelle aree 1, 2, 8 e 9 deve essere realizzato, lungo Via De Gasperi, un marciapiede pubblico di larghezza di 1,20 m con alberature nel lato interno, Ogni intervento di DR o RE con ampliamento, dovrà prevedere la cessione di una fascia di terreno utile a tale realizzazione.
5. Nell'area 1 è prevista la realizzazione di un percorso pubblico pedonale che colleghi gli ambiti IP 3 ed IP 5, come individuato nella tav. P5.1.
6. Nell'area 2, quale collegamento tra Via De Gasperi e la sovrastante area 4, è prevista la realizzazione di una risalita pedonale, come individuato nella tav. P5.1 e nello schema di indirizzo progettuale. La realizzazione del percorso da parte dei privati, dà diritto alle deroghe ed alle possibilità previste per gli interventi di "riqualificazione degli spazi interni" di cui all'art. 41, della NTA del PRG.
7. Nell'area 4, gli interventi di DR o RE con ampliamento sono subordinati all'approvazione di un progetto preliminare conforme alle indicazioni fornite dalla schema di indirizzo progettuale allegato ed alle seguenti prescrizioni:
  - l'edificio "a" può conservare l'altezza esistente. L'eventuale ampliamento dovrà avvenire in allineamento al fronte strada esistente con  $H_{max} = 7,50$  m misurata a valle;
  - la distanza dell'ampliamento edilizio con il confine dell'area 3 dovrà essere tale da garantire la misura di 10,00 m tra pareti finestrate. La strada privata esistente al confine dovrà essere mantenuta pubblicamente fruibile in modo da garantire il collegamento con la prevista risalita pedonale da Via De Gasperi;
  - l'edificio "b" può essere sopraelevato fino ad una  $H_{max} = 7,50$  m misurata a valle;
  - l'intero complesso dovrà mostrare caratteristiche architettoniche unitarie nei colori, nelle finiture e nella composizione dei prospetti. È preferibile l'impiego di coperture a falde con manto in coppi;
8. L'area 7 ricade nel 1° livello del vincolo di tutela del centro storico di Agugliano, di cui all'art. 21 delle NTA.
9. Nell'area 8 è prevista la realizzazione di un percorso pedonale di collegamento tra Via De Gasperi e Via Roma, come riportato nella tav. P5.1. Tale percorso dovrà avere larghezza minima di 2,00 m e dovrà essere dotato di opportune zone per la sosta, con sedute ed alberature. È altresì concessa la possibilità di interventi di "riqualificazione degli spazi interni" di cui all'art. 41 delle NTA, purché estesi all'intera area 8 ed a condizione che l'intervento realizzi, a carico dei privati, il previsto percorso pedonale.
10. Nelle aree 10, 11 e 12 deve essere realizzato, lungo Via De Gasperi, un marciapiede pubblico di larghezza di 1,20 m. Ogni intervento di DR o RE con ampliamento dovrà prevedere la cessione di una fascia di terreno utile a tale realizzazione.
11. Nell'area 12 per l'edificio "c", in caso di intervento di DR, è concesso l'incremento del 20% rispetto sia alla SUL edificabile prevista dalla scheda, sia alla SUL esistente, qualora quest'ultima fosse superiore.

**MODALITÀ DI ATTUAZIONE:** intervento diretto.



Agugliano  
Ambito I4 / Area 4

<b>AGUGLIANO – Via Cesare Battisti</b>	<b>I 5</b>
--	------------

**CARATTERI ED OBIETTIVI**

L'ambito individua il settore di prima espansione dal centro storico verso Via De Gasperi, costituito da un tessuto edilizio ad isolati compatti in cui sono presenti alcuni edifici di recente realizzazione lungo il lato sud di Via C. Battisti. Il PRG, pur valutando l'ambito non meritevole dell'inserimento nel perimetro del centro storico, fissa delle norme particolareggiate volte alla tutela e valorizzazione delle caratteristiche morfologiche ed architettoniche dell'insediamento.

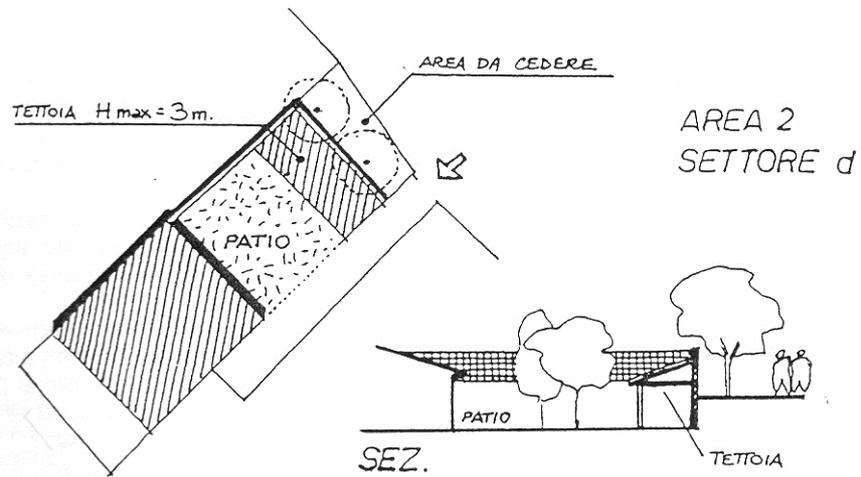
AREA	USI	UF	RC	Hm	Dc/Ds	Pp	T	Sup. fondiaria	SUL edificabile	Ab. totali	Ab. nuovi
1-4-6-10	R	0,80		7,50	5 / 5	c 1c		4.661			
2-3-5-8	R	es		es	5 / 5	c 2d 5e 8h		5.819			
7	R	es		9,50	5 / 5			643			
9	r1 u1 m3	1,00		6,00	5 / es			1.199			

AREA	USI	UF	RC	Hm	Dc/Ds	Superficie	SUL edificabile	Standard
S1	s9	es +20%		es	5 / 5	479		interesse comune
S2	z4					91		parcheggi
S3	z4					247		parcheggi
S4	z4					74		parcheggi

## **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

1. L'ambito ricade nel 1° livello del vincolo del centro storico di Agugliano di cui all'art. 21 delle NTA.
2. Nei tratti dove è presente l'allineamento dei fronti strada, evidenziati nella tav. P5.1, in caso di DR o RE con ampliamento, tale allineamento va mantenuto e deve essere valutato compositivamente l'inserimento della nuova facciata nel contesto delle costruzioni adiacenti. Non è ammessa la costruzione di scale esterne, volumi aggettanti e porticati sul fronte strada.
3. Negli edifici che presentano prospetti di rilievo tipologico-architettonico, evidenziati nella tav. P5.1, non è ammesso l'intervento di DR. Sono ammesse le modifiche che non alterino in modo sostanziale il linguaggio architettonico originale, specie nei fronti strada e, a tal fine, deve essere prodotta adeguata documentazione tecnica e fotografica contestualmente alla richiesta di permesso di costruire.
4. Nelle aree 1, 2, 3 e 5 il valore dell'H max è relativo al fronte strada.
5. Nell'area 4, e nell'area 6, dovranno essere mantenuti o resi pubblicamente fruibili i collegamenti tra Via Battisti e Via Spontini, individuati nella tavola P5.1.
6. Nell'area 10, per l'edificio "c", qualora la proprietà convenga alla cessione di una fascia minima di 2,00 m lungo il confine con l'area S1, al fine di realizzare un percorso pedonale, e preveda la demolizione del manufatto annesso sul medesimo lato, è concessa la possibilità di riallineamento del retro dell'edificio al filo esterno del corpo più sporgente, anche in deroga alla SUL stabilita dalla scheda. L'intervento è subordinato alla approvazione di un progetto preliminare.
7. Nell'area 2, settore "d", qualora la proprietà convenga alla cessione di una fascia minima di 5,00 m a ridosso di Via Martiri della Resistenza è concessa l'edificazione di un manufatto accessorio, con H max di 3,00 m, a ridosso del muro di confine da costruirsi, come illustrato nello schema di indirizzo progettuale allegato.
8. Nell'area 5, per l'edificio "e", è concesso l'ampliamento fino al 20% della SUL esistente, con mantenimento dell'altezza attuale, purché la proprietà convenga alla cessione dell'attuale area incolta su Via Spontini, per la realizzazione di parcheggi pubblici (area S2).
9. Nell'area 7, l'edificio "f" può essere sopraelevato fino ad una altezza di 9,00 m, tenuto conto delle altezze degli edifici circostanti.
10. Nelle aree 2 e 3, per gli edifici evidenziati con la lettera "g", in caso di intervento di DR o RE, è consentita la sopraelevazione fino ad una H max di 6,00 m sul fronte strada, anche in deroga ai limiti stabiliti dalla scheda.
11. Nell'area 2 è prevista la possibilità di attuare interventi di "riqualificazione delle aree interne", di cui all'art. 41 delle NTA.
12. Nell'area 8 per l'edificio "h" sono ammessi gli usi R con l'uso residenziale limitato ai livelli superiori rispetto a quelli relativi alle quote stradali. Non è consentito l'intervento di DR. Ogni intervento che ecceda la MO-MS deve essere verificato tramite un progetto preliminare che rispetti le seguenti prescrizioni:
  - realizzazione di un collegamento pedonale tra Via De Gasperi e Via Petrelli;
  - mantenimento dei caratteri volumetrici esistenti con organizzazione degli spazi interni che consenta l'attraversamento dell'edificio dai parcheggi di Via Vico a Via De Gasperi;
  - realizzazione di un marciapiede pubblico lungo Via De Gasperi con allargamento della sezione stradale.
13. Nell'area 8, ogni intervento che ecceda la MO e la MS dovrà prevedere l'allargamento della sede stradale e la realizzazione di un marciapiede pubblico di larghezza minima di 1,20 m.
14. Nell'area 8, per gli annessi esistenti ad un piano è possibile raggiungere l'altezza massima di 3,00 m al fine di adeguare le altezze alle normative vigenti.
15. Nell'area 9 l'H max è riferita a Via Spontini. La fronte a valle dovrà essere scomposta in due tratti con un basamento più avanzato avente H max = esistente. Questa differenziazione dovrà essere enunciata con l'uso di diversi materiali di finitura esterna. A valle dell'edificio dovrà essere effettuata la piantumazione di un filare di specie autoctone d'alto fusto.

**MODALITÀ DI ATTUAZIONE:** intervento diretto.



Agugliano  
Ambito I5 / Area 2

<b>AGUGLIANO – Via De Gasperi</b>	<b>I 6</b>
-----------------------------------	------------

**CARATTERI ED OBIETTIVI**

L'area comprende il tessuto edilizio di recente formazione generatosi dalla direttrice di Via De Gasperi nel tratto compreso tra il rilievo del Centro Storico e quello di Monteverano. Il PRG introduce opportunità puntuali di riqualificazione dell'immagine urbana, specie per quanto riguarda l'edificato lungo Via De Gasperi.

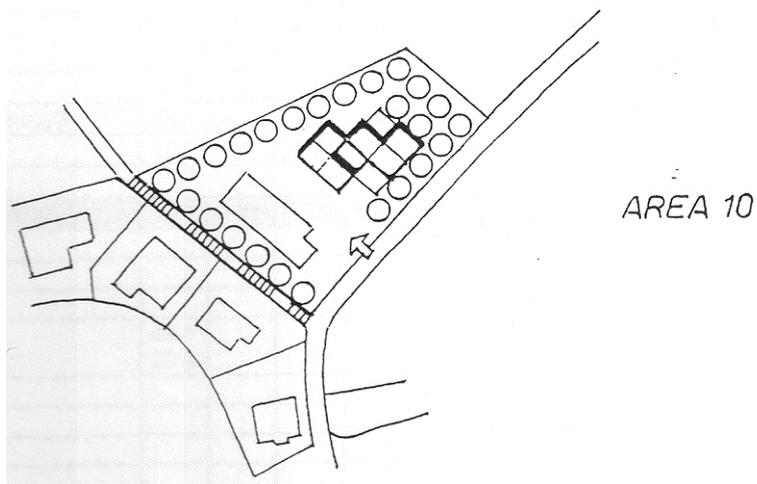
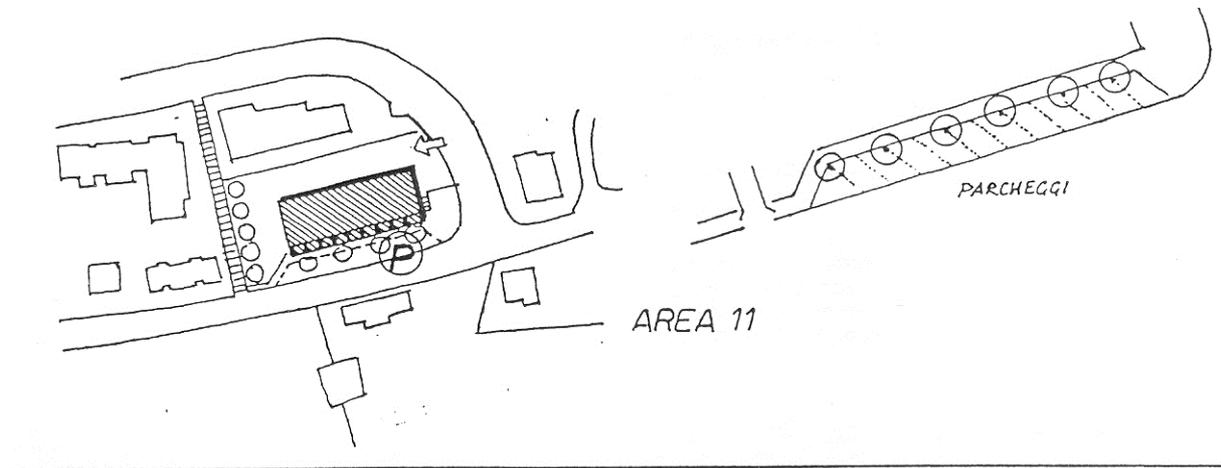
AREA	USI	UF	RC	Hm	Dc/Ds	Pp	T	Sup. fondiaria	SUL edificabile	Ab. totali	Ab. nuovi
1-3-4-5-6	r1	0,80		9,50	5 / 5			8.538			
2	R	0,80		9,50	5 / 5			1.096			
7	R	0,80		7,50	5 / 5			3.235			
8-9-12-14	r1	0,80		7,50	5 / 5			13.585			
10	r1	0,50		7,50	5 / 5	c		2.873			
11	R	0,80		9,00	5 / 5	c		1.942			
13	r1	es +20%		es	5 / 5			4.107			

AREA	USI	UF	RC	Hm	Dc/Ds	Superficie	SUL edificabile	Standard
S1	z4					410		parcheggi
S2	v2					1.774		verde
S3	z4					524		parcheggi

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

1. Nell'area 2 dovranno essere adeguatamente sistemati i due percorsi di collegamento tra Via De Gasperi e Via Petrelli, a lato dell'edificio esistente.
2. Nell'area 7, in caso di intervento edilizio di DR o RE dovrà essere prevista la realizzazione di un marciapiede pubblico di larghezza minima di 1,50 m su Via De Gasperi.
3. Nell'area 10 è prevista la realizzazione di un percorso pedonale pubblico a confine con l'area 9 contestualmente all'edificazione della parte libera del lotto. Il progetto edilizio, dovrà essere conforme allo schema di indirizzo progettuale allegato, e dovrà essere verificato attraverso un progetto preliminare con stipula di apposita convenzione.
4. Nell'area 11, non è ammesso l'intervento di RE. In caso di DR è prevista la presentazione di un progetto preliminare conforme allo schema di indirizzo progettuale allegato. L'intervento dovrà prevedere la riqualificazione del percorso pedonale a margine dell'area 7 e la realizzazione di una fascia di parcheggi alberati ed un marciapiede interno lungo Via De Gasperi, nel tratto antistante al capannone esistente. In questo caso la DS minima su Via De Gasperi è fissata in 7,00 m.
5. L'area 13 è sottoposta a vincolo di tutela del verde ornamentale ai sensi dell'art. 19 delle NTA.
6. Nelle aree 12, 13 e 14, lungo il margine di Via De Gasperi è prevista la realizzazione di un marciapiede di larghezza minima di 1,50 m con sistemazione a verde della scarpata interna.

**MODALITÀ DI ATTUAZIONE:** intervento diretto.



Agugliano  
Ambito I6 / Aree 10 e 11

<b>AGUGLIANO – Montevarino</b>	<b>I 7</b>
--------------------------------	------------

**CARATTERI ED OBIETTIVI**

La recente occupazione edilizia del rilievo di Montevarino è caratterizzata da una netta distinzione in zone aventi tipologie assai diverse. Il completamento sorto attorno a Piazza A. Moro ha un rilevante impatto nell'immagine urbana cui non corrisponde un pari ruolo strutturale. Ne consegue che il quartiere manca di una precisa gerarchia degli spazi e di una connessione con la restante parte dell'insediamento di Agugliano proporzionale alle dimensioni assunte dal quartiere. La scuola materna, ricadente nell'area S4, non è più idonea, sia in termini quantitativi sia qualitativi, all'attuale domanda e, ancor più, a quella conseguente alla programmata crescita demografica del comune di Agugliano. Si prevede pertanto la realizzazione di un nuovo edificio scolastico nell'ambito IP 11 e la riconversione dell'area S4 ad uso residenziale. Il PRG prevede anche la connessione della viabilità esistente con quella che si realizzerà nell'ambito IP 11.

AREA	USI	UF	RC	Hm	Dc/Ds	Pp	T	Sup. fondiaria	SUL edificabile	Ab. totali	Ab. nuovi
1-2-6-7	r1 u1	0,50		9,50	5 / 5			17.652			
3	r1	0,80		9,50	5 / 5			7.042			
4	R	0,87		es	5 / 5			10.835			
5-8	r1	0,30		7,50	5 / 5			14.913			
9	r1 c1,2 cs1,2,8 u2,3	0,50		7,50	5 / 10	c		3.584			
10-11	r1	0,50		9,50	5 / 10			12.943			
12	R	0,80		9,50	5 / 5	c		3.837	3.070	77	77

AREA	USI	UF	RC	Hm	Dc/Ds	Superficie	SUL edificabile	Standard
S1	v4					1.872		verde
S2	v4					147		verde
S3	v4					834		verde
S5	z4					179		parcheggi
S6	z4					532		parcheggi
S7	z4					222		parcheggi
S8	v4					2.108		verde
S9	z4					219		parcheggi
S10	t1					1.841		
S11	z4					556		parcheggi

## **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

1. Lungo il lato a valle delle aree 6, 7 e 11, per le proprietà confinanti con la strada, è concessa la possibilità di realizzare piccoli manufatti (tettoie, box deposito, serre) in legno o laterizio di ingombro massimo di 5,00 mq per 2,10 m di altezza, purché venga effettuata prioritariamente la piantumazione della fascia lungo strada con specie autoctone d'alto fusto.
2. Nell'area 4 deve essere redatto un progetto di arredo urbano di Piazza A. Moro che preveda:
  - la riqualificazione del verde esistente;
  - il rifacimento della pavimentazione e l'individuazione di sedute;
  - lo studio dell'illuminazione e l'individuazione di pergolati o strutture leggere per separare il livello pubblico dai livelli privati superiori;
  - l'individuazione di un percorso fondamentale di risalita da Via XXV Aprile opportunamente segnalato.
3. Nell'area S1 deve essere realizzato un collegamento pedonale tra Via XXV Aprile e la sottostante strada vicinale di S. Pietro, in continuità con quello previsto verso il fosso del Vallone (ambito IP 9).
4. Nell'area 12, dopo la dismissione dell'attuale uso scolastico, è ammesso un intervento di DR, subordinato all'approvazione di un progetto preliminare, coordinato con gli interventi previsti nell'ambito IP11. Il progetto preliminare dovrà prevedere:
  - il collegamento stradale con l'ambito IP11;
  - un collegamento pedonale tra Piazza Giovanni XXIII e Via Montessori;
  - verde e parcheggi pubblici per almeno il 20% della superficie dell'area.Parte della SUL edificabile può essere trasferita nell'ambito IP 11 e utilizzata per la realizzazione degli interventi in esso previsti.

**MODALITÀ DI ATTUAZIONE:** intervento diretto.

<b>AGUGLIANO – S. Bernardino</b>	<b>I 8</b>
----------------------------------	------------

**CARATTERI ED OBIETTIVI**

L'ambito individua il tessuto edilizio sorto lungo Via S. Bernardino caratterizzato dalla presenza, da un lato della strada, di tipologie mono-bifamiliari, dall'altro, di un nuovo insediamento, nonché della scuola elementare. Il PRG prevede il consolidamento della situazione esistente.

AREA	USI	UF	RC	Hm	Dc/Ds	Pp	T	Sup. fondiaria	SUL edificabile	Ab. totali	Ab. nuovi
1-2-3	r1 u1	0,80		7,50	5 / 5			5.542			
4	r1	es +20%		es	5 / 5			3.606			
5	r1	0,50		7,50	5 / 10			21.074			
6-7-8-9-10	r1	0,60		7,50	5 / 5			18.791			

AREA	USI	UF	RC	Hm	Dc/Ds	Superficie	SUL edificabile	Standard
S1	s3	es +10%		8,00	5 / 5	6.039		istruzione
S2	v4					1.694		verde
S3	v4					2.061		verde
S4	v4					350		verde
S5	z4					400		parcheggi
S6	v4					398		verde
S7	v4					341		verde
S8	z4					4.549		parcheggi
S9	v4					649		verde

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

1. Nell'area 3 il tabernacolo esistente dovrà essere valorizzato contestualmente alla realizzazione di un nuovo marciapiede lungo Via De Gasperi e dovrà essere allargata, per quanto possibile, l'immissione di Via S. Bernardino.
2. Nelle aree 4-5 ogni intervento di DR o RE dovrà comportare la messa a dimora di un filare di specie autoctone d'alto fusto ed arbusti nei lati che definiscono il margine dell'area urbana

**MODALITÀ DI ATTUAZIONE:** intervento diretto.

<b>AGUGLIANO – Ingresso sud-est</b>										<b>I 9</b>	
<b>CARATTERI ED OBIETTIVI</b>											
L'accesso ad Agugliano, provenendo da Polverigi lungo la Provinciale del Vallone, è caratterizzato dalla presenza di edificazioni sparse di impianto rurale ma con fisionomia urbana. Il PRG, inserisce di fatto l'area nel contesto urbano studiando opportune sistemazioni di arredo a verde.											
AREA	USI	UF	RC	Hm	Dc/Ds	Pp	T	Sup. fondiaria	SUL edificabile	Ab. totali	Ab. nuovi
1-2	rl	0,50		7,50	5 / 10			13.856			
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>											
1. Nelle aree 1-2 ogni intervento di DR o RE deve comportare l'impianto di specie autoctone d'alto fusto e di arbusti, per una fascia minima di 10,00 m dalla strada provinciale, nonché la cessione di una fascia minima di 1,50 m per la realizzazione di marciapiedi pubblici su tutti i margini stradali.											
<b>MODALITÀ DI ATTUAZIONE:</b> intervento diretto.											

<b>AGUGLIANO – Ingresso ovest</b>	<b>I 10</b>
-----------------------------------	-------------

**CARATTERI ED OBIETTIVI**

L'ambito comprende alcune edificazioni comprese lungo la strada che collega il centro storico di Agugliano con Borgo Ruffini. In virtù delle loro tipologie di stampo urbano il PRG le comprende nel contesto della struttura insediativa della città.

AREA	USI	UF	RC	Hm	Dc/Ds	Pp	T	Sup. fondiaria	SUL edificabile	Ab. totali	Ab. nuovi
1-2	r1	es + 10%		7,50	5 / 5	U,B		4.172			

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

1. L'ambito ricade nel 1° livello del vincolo del centro storico di Agugliano di cui all'art. 21.
2. Gli interventi di DR o RE dovranno essere accompagnati da un progetto di sistemazione delle aree di pertinenza che preveda l'impianto di specie autoctone d'alto fusto e di arbusti.

**MODALITÀ DI ATTUAZIONE:** intervento diretto.

<b>BORGO RUFFINI – Centro</b>	<b>I 11</b>
-------------------------------	-------------

**CARATTERI ED OBIETTIVI**

Borgo Ruffini, sorto anticamente come dipendenza della proprietà dei Conti Ruffini, appare oggi come un nucleo di edifici allineati su strada dalle modeste caratteristiche architettoniche. Il PRG, riconoscendo il valore di memoria storica dell'impianto urbanistico, seppure non tale da necessitare di un piano attuativo, detta norme dirette integrate da uno schema planivolumetrico.

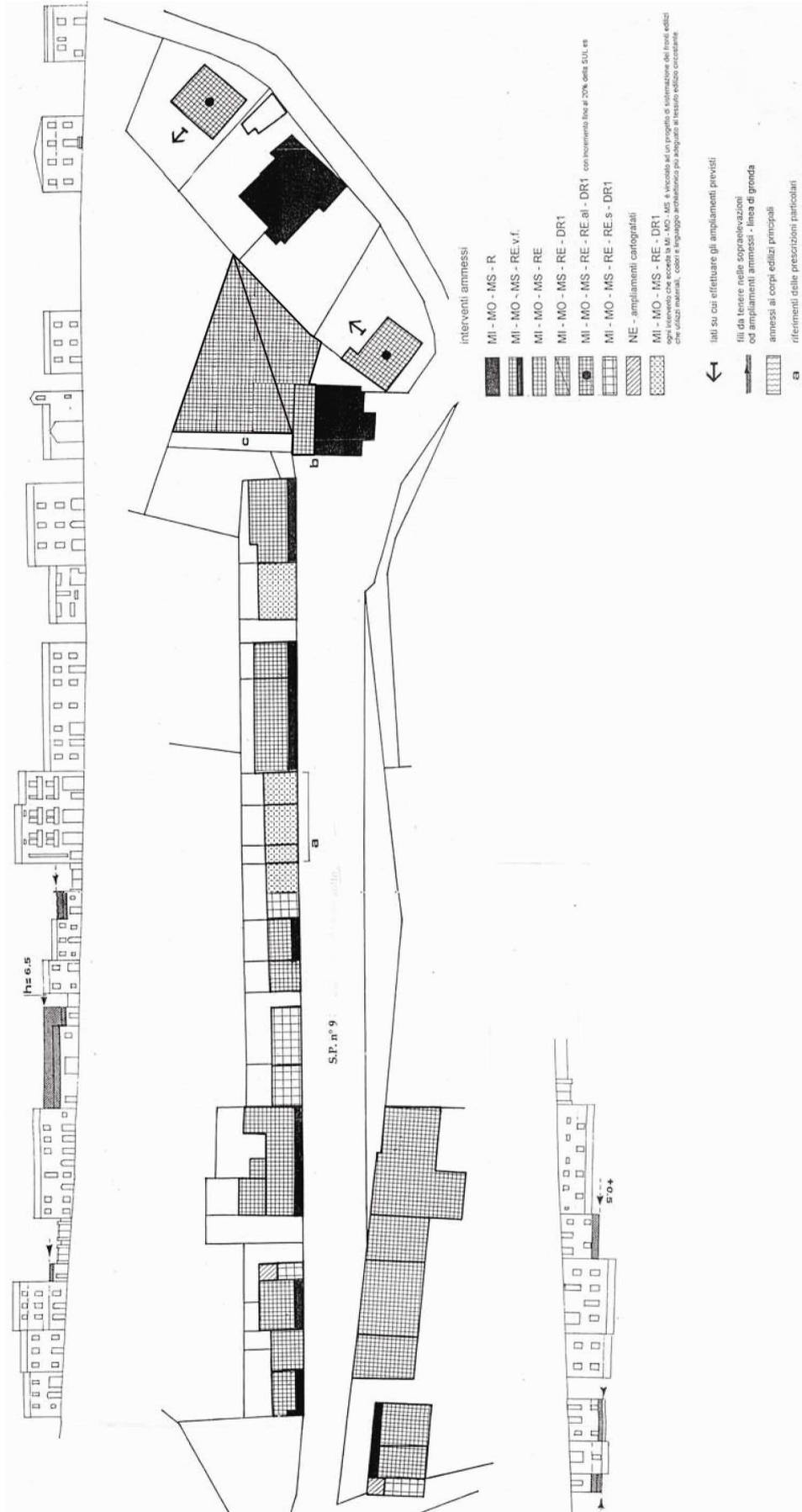
AREA	USI	UF	RC	Hm	Dc/Ds	Pp	T	Sup. fondiaria	SUL edificabile	Ab. totali	Ab. nuovi
1-2-3	R	es + plan. <20%		es + plan.	es / es	a		6.742			

AREA	USI	UF	RC	Hm	Dc/Ds	Superficie	SUL edificabile	Standard
S1	a1,4 s7					248		interesse comune
S2	z4 v2					546 di cui 437 (V) 109 (P)		verde 80% parcheggi 20%
S3	v2					294		verde

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

1. Gli interventi ammessi e le possibilità di ampliamenti o sopraelevazioni sono descritte nel planivolumetrico allegato alla presente scheda. Tale elaborato ha valore prescrittivo.
2. Nei tratti dove è presente l'allineamento dei fronti strada, evidenziati nell'elaborato grafico di riferimento normativo, in caso di DR o RE tale allineamento va mantenuto e deve essere valutato compositivamente l'inserimento della nuova facciata nel contesto delle costruzioni adiacenti. Non è ammessa la costruzione di scale esterne, volumi aggettanti e porticati sul fronte strada.
3. Nel retro degli edifici sono consentiti interventi di ricomposizione delle facciate, consistenti nella saturazione degli arretramenti rispetto al filo esterno del prospetto principale, fino ad una profondità max di 2,00 m, e raccordando fino a terra i corpi aggettanti esistenti.
4. Nella progettazione degli ampliamenti e/o ricostruzioni, ove consentite, dovranno essere rispettate le caratteristiche architettoniche e compositive dell'edilizia storica, con uso di rivestimenti esterni in intonaco colorato nelle tonalità chiare del giallo, arancio, rosa, celeste od in bianco; serramenti in legno con battenti delle finestre tipo persiana nei colori verde scuro o marrone; copertura in coppi comuni con camini di forma e materiali tradizionali; ringhiere e cancelli in ferro con semplice fattura a linee verticali. A tal fine è prevista l'approvazione preventiva di un progetto preliminare. È ammesso, se motivato da documentati riferimenti tipologici, l'uso di marcapiani, marcaffinestra, cornici e archi in rilievo negli ingressi.
5. Nell'edificio "a", evidenziato nel planivolumetrico allegato, la prevista sistemazione esterna dovrà comprendere l'abbassamento delle bucatore al piano terreno, che dovranno avere H max = 2,30 m.
6. Negli edifici in cui è prevista la possibilità di ampliamento del 20% della SUL esistente, l'intervento dovrà prevedere anche la ricomposizione dei prospetti sul fronte strada.
7. Nell'edificio "b" dell'area S1, dovrà essere mantenuta la differenziazione delle finiture esterne tra il corpo della chiesa (con rivestimento in mattoni) e l'annesso laterale (con intonaco e tinteggiatura colore avorio).
8. Nell'edificio "c" dell'area 2 valgono le seguenti prescrizioni:  
USI = r1, md1, l1, u1    UF = es    H max = 6,50 m.

**MODALITÀ DI ATTUAZIONE:** intervento diretto.



<b>AGUGLIANO – Cimitero</b>	<b>I 24</b>
-----------------------------	-------------

**CARATTERI ED OBIETTIVI**

L'attuale area cimiteriale, che occupa la sommità della collina antistante il centro storico di Agugliano, risulta già eccessivamente costruita. Il PRG prevede la possibilità di un ampliamento verso nord-est, individuando una nuova accessibilità veicolare che consenta anche una circolazione a senso unico.

AREA	USI	UF	RC	Hm	Dc/Ds	Sup. territoriale	SUL edificabile	Standard
S	s10	SC 1.800 mq		9,00	5 / 10	21.057		F1 interesse comune

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

1. L'intervento di riqualificazione e/o ampliamento del cimitero deve essere preceduto da un progetto preliminare, esteso all'intero ambito, che preveda,
  - il parcheggio esistente deve essere ampliato nella zona antistante l'ingresso del cimitero;
  - il lato est del cimitero esistente e dell'ampliamento deve essere piantumato con cipressi in modo da occultare l'impatto dei volumi costruiti e, a margine con la strada per Camerata Picena, deve essere realizzata una fascia verde con specie autoctone d'alto fusto.
2. Il progetto preliminare dovrà prevedere le verifiche geologiche di cui al punto b) dell'art. 14 delle NTA.
3. È ammessa la costruzione a confine.

**MODALITÀ DI ATTUAZIONE:** intervento diretto, previa approvazione di un progetto preliminare.

<b>BORGO RUFFINI – Azienda agraria universitaria</b>	<b>I 28</b>
--	-------------

**CARATTERI ED OBIETTIVI**

La parte ovest del nucleo frazionale di Borgo Ruffini è occupata dai fabbricati utilizzati dall'azienda agraria universitaria. Il PRG intende assicurare un potenziamento delle strutture esistenti.

AREA	USI	UF	RC	Hm	Dc/Ds	T	Sup. territoriale	SUL edificabile	Ab. totali	Ab. nuovi
A	s4 b1,3,4 g1,5	es +50%		4,50	5 / 10		33.259	818		

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

1. L'intervento di riqualificazione e/o ampliamento dell'azienda agraria dovrà essere preceduto da un progetto preliminare, esteso all'intero ambito, che preveda:
  - gli edifici di progetto dovranno essere realizzati con materiali e linguaggio architettonico coerente ed unitario. È da preferirsi l'uso di mattoni faccia a vista, infissi in legno e coperture in coppi. I parcheggi dovranno essere individuati a monte degli edifici ed opportunamente alberati con specie autoctone d'alto fusto.
2. Nell'edificio "a" non sono consentite modifiche della sagoma esterna se non per completare l'ordine delle bucatore. È ammesso l'inserimento di stalle di tipo non industriale; a tal fine è consentita anche la realizzazione di un nuovo manufatto di H max = 4,50 m che dovrà avere caratteristiche e materiali simili all'edificio principale.
3. Nell'edificio "c" il fronte strada deve essere mantenuto nei tratti originari. Ogni intervento che ecceda la MI, MO e MS è vincolato al ripristino delle aperture originali al piano terreno, ancora leggibili nella muratura del fronte strada.
4. Eventuali serre dovranno avere H max = 2,40 m e SUL = 3.500 mq che è aggiuntiva rispetto al computo della SUL edificabile definita dalla scheda d'ambito.
5. Il progetto preliminare dovrà, contenere elaborati atti a verificare il corretto inserimento nel paesaggio ed un miglioramento rispetto all'attuale configurazione.
6. Il progetto preliminare dovrà prevedere le verifiche geologiche di cui al punto c) dell'art. 14 delle NTA per la ricaduta nelle zone di tipo C indicate nella carta di pericolosità geologica (tav. A1.3).

**MODALITÀ DI ATTUAZIONE:** intervento diretto, previa approvazione di un progetto preliminare.

<b>BORGO RUFFINI – Casa di riposo per anziani</b>	<b>I 29</b>
---	-------------

**CARATTERI ED OBIETTIVI**

I cambiamenti sociali e demografici in atto, che vedono l'allungamento della vita media e il conseguente invecchiamento della popolazione, accompagnati da un indebolimento della famiglia tradizionale, fanno crescere la domanda di specifici servizi assistenziali e sanitari rivolti agli anziani. Il PRG prevede un'area destinata alla realizzazione di un complesso in grado di dare risposta ad una domanda proveniente da una vasta area sovracomunale.

AREA	USI	UF	RC	Hm	Dc/Ds	Sup. territoriale	SUL edificabile	Standard
S	r4 s1 z4 v5	3.500 mq		9,50	10 / 20	24.545	3.500	F1 interesse comune

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

1. La realizzazione dell'intervento deve essere preceduto da un progetto preliminare, esteso all'intero ambito, che definisca:
  - l'assetto generale del complesso, costituito dalla casa di cura per anziani, dal parco e da un parcheggio pubblico, di superficie minima di 800 mq, che deve essere collocato in modo tale da poter essere facilmente utilizzato dai residenti di Borgo Ruffini.
2. Il progetto preliminare dovrà prevedere le verifiche geologiche di cui al punto *c)* e *d)* dell'art. 14 delle NTA per la ricaduta nelle zone di tipo C e D indicate nella carta di pericolosità geologica (tav. A1.3).

**MODALITÀ DI ATTUAZIONE:** intervento diretto, previa approvazione di un progetto preliminare.

<b>AGUGLIANO – Centro storico</b>	<b>IR 1</b>
-----------------------------------	-------------

**CARATTERI ED OBIETTIVI**

L'individuazione dell'ambito del centro storico si riferisce all'insediamento originario e quello contenuto entro il perimetro ottocentesco. Il PRG valuta necessario un nuovo Piano particolareggiato che definisca i requisiti formali degli spazi pubblici e valuti la fattibilità tecnica-economica e le modalità di attuazione degli interventi previsti, potenziando altresì la dotazione di servizi collettivi. Alcuni edifici, prospettanti su Piazza V. Emanuele e Via C. Battisti, sono inseriti all'interno dell'ambito poiché soggetti ad interventi da integrare, funzionalmente e formalmente, con quelli prefigurati per il centro storico.

AREA	USI	UT	RC	Hm	Dc/Ds	T	Sup. territoriale	SUL edificabile	Ab. totali	Ab. nuovi
A	Pa	es +10%		Pa	Pa		35.001	Pa		

AREA	USI	UF	RC	Hm	Dc/Ds	Superficie territoriale	SUL edificabile	Standard
S	Pa	Pa		Pa	Pa	Pa	Pa	Piano attuativo

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

1. Il valore di UT è da considerare un limite massimo per il Piano particolareggiato all'intero ambito. Sarà specifico compito del Piano particolareggiato la precisazione delle eventuali capacità edificatorie delle singole unità e/o comparti edilizi.

**MODALITÀ DI ATTUAZIONE:** intervento indiretto.

<b>AGUGLIANO – Centro parrocchiale</b>	<b>IR 2</b>
--	-------------

**CARATTERI ED OBIETTIVI**

L'ambito individua l'insieme dei servizi parrocchiali (campo gioco, circolo ricreativo, cinema) l'edificio delle poste ed altri due edifici di cui uno inutilizzato e l'altro che ospita un supermercato a piano terra. Il PRG riconosce un elevato ruolo all'area e prevede il recupero finalizzato a favorire le occasioni di percorribilità degli spazi ed individuare nuove aree a parcheggio.

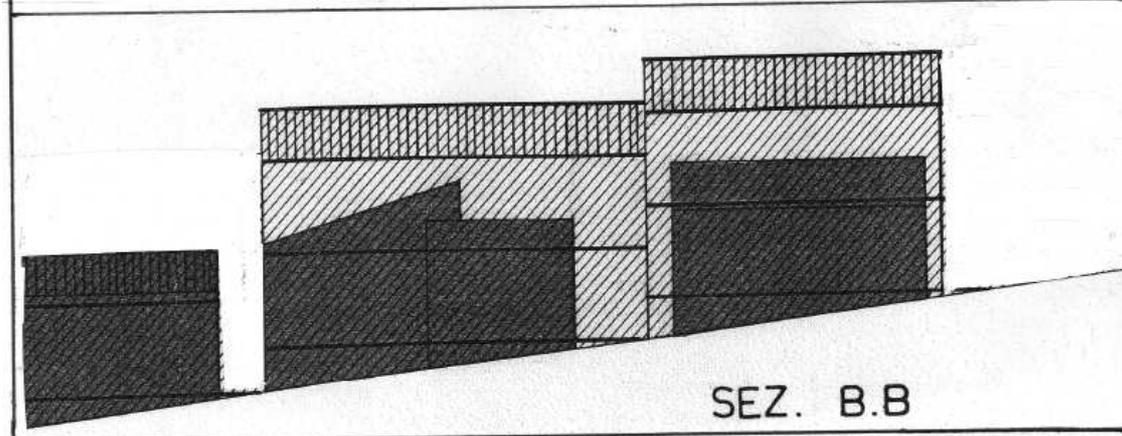
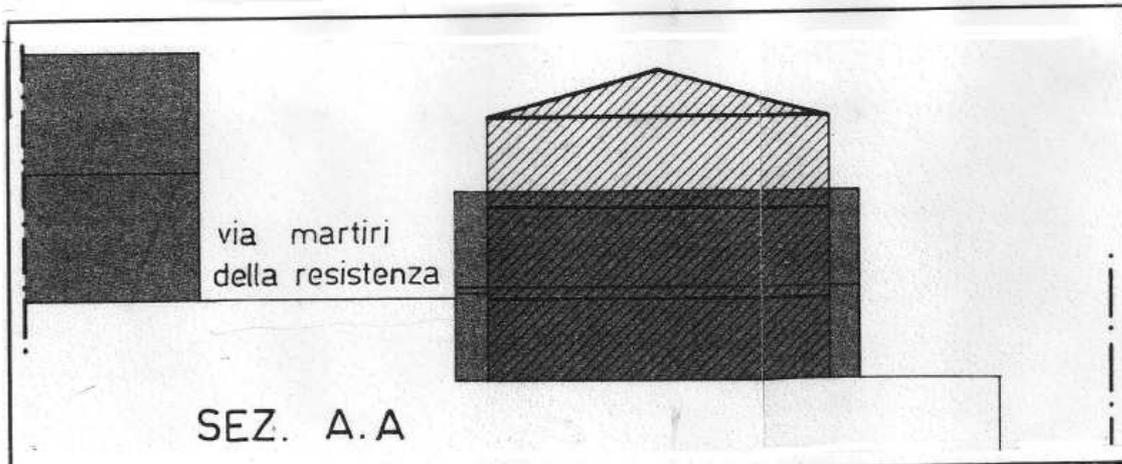
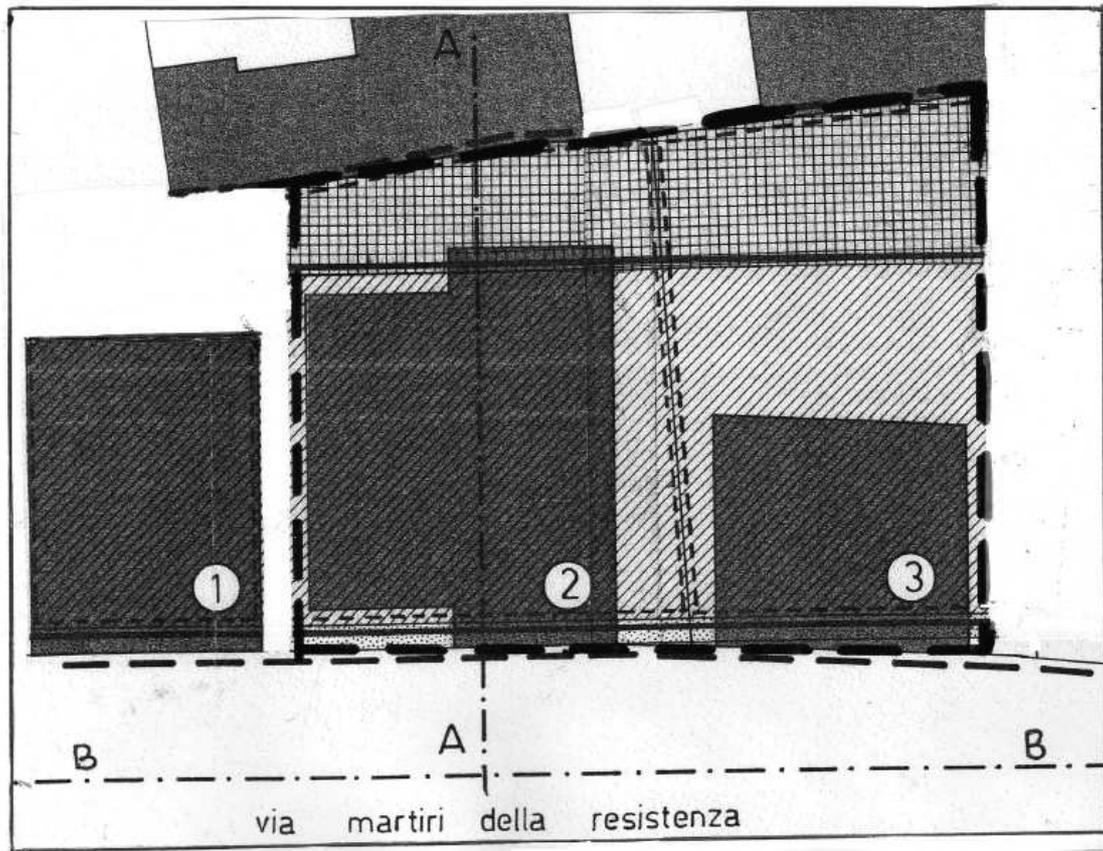
AREA	USI	UF	RC	Hm	Dc/Ds	T	Sup. fondiaria	SUL edificabile	Ab. totali	Ab. nuovi
A	R r4 s7 a1	es		es	Pa		863			
B	cs10 s7,8,12 a4	es + 50%		es	Pa		1.921			
C	R s7,8	es + 10%		es	Pa		350			

AREA	USI	UF	RC	Hm	Dc/Ds	Superficie	SUL edificabile	Standard
S1	v2					442		verde
S2	a4					306		interesse comune

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

1. L'ambito è suddiviso in tre comparti che rappresentano le unità minime di intervento, nei quali resta fermo il limite di UF = 5,00 mc/mq, di cui al D.M. n. 1444/1968. Nei comparti A e B le altezze degli edifici non possono superare le altezze esistenti o la minore tra le altezze degli edifici adiacenti esistenti. Per il comparto C invece vengono confermate le previsioni del Piano particolareggiato del centro storico, approvato con D.C.C. n. 212 del 28.11.1980, che prevede la possibilità di incrementare la SUL esistente e di sopraelevare fino ad un massimo di 6,50 m sul fronte di Via Martiri della Resistenza, in riferimento allo schema grafico allegato.
2. L'ambito ricade nel 1° livello del vincolo del centro storico di Agugliano di cui all'art. 21 delle NTA.

**MODALITÀ DI ATTUAZIONE:** intervento indiretto.



AGUGLIANO – Recupero complesso agricolo									IR 8	
<b>CARATTERI ED OBIETTIVI</b>										
L'ambito individua un complesso costituito da una casa colonica e da una serie di capannoni di un'azienda agricola in via di dismissione. Il PRG si pone l'obiettivo di un riuso delle volumetrie esistenti per completare l'insediamento di Montavarino.										
AREA	USI	UT	RC	Hm	Dc/Ds	T	Sup. territoriale	SUL edificabile	Ab. totali	Ab. nuovi
	r1	Volume es + 20%		7,50	Pa		5.718	2.400	60	60
AREA	USI	U	RC	Hm	Dc/Ds	Superficie	SUL edificabile	Standard		
S	v2 z4					900, di cui 720 (V) 180 (P)		15,00 mq/ab verde 80% parcheggi 20%		
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>										
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. L'attuazione dell'intervento di riconversione edilizia è subordinato all'allargamento del tratto di strada comunale, compreso all'interno dell'ambito, fino a 7,00 m di larghezza.</li> <li>2. Nelle aree comprese nell'ambito di tutela del crinale rimangono valide le disposizioni di cui all'art. 16 delle NTA.</li> <li>3. È possibile la monetizzazione delle aree previste a standard ad esclusione delle aree per parcheggi previste dal REC (1 mq/40 mc).</li> <li>4. In assenza di un piano attuativo sono ammessi i soli interventi di MO, MS e RE.</li> </ol>										
<b>MODALITÀ DI ATTUAZIONE:</b> intervento indiretto.										

<b>AGUGLIANO – Quercettino</b>	<b>IP 2</b>
--------------------------------	-------------

**CARATTERI ED OBIETTIVI**

L'ambito individua una lottizzazione vigente destinata alla realizzazione di edifici residenziali e artigianali. L'attuazione ha interessato soltanto la parte residenziale secondo una regola insediativa fortemente invasiva nel territorio e priva di conclusione formale propria o riferita al complesso urbano. Si riscontra una carenza nella dotazione di aree verdi. Il PRG prevede la revisione dello strumento urbanistico attuativo, trasformando la possibilità d'uso artigianale in residenziale ed espandendo la superficie verso nord in modo da rimarginare il tessuto insediativo con una congrua dotazione di verde pubblico. Con l'attuazione del sub-ambito B e la realizzazione della nuova viabilità interna, si sono determinate le condizioni per un ulteriore ampliamento (sub-ambito C), in ogni caso di modesta dimensione, che può utilizzare compiutamente le opere di urbanizzazione già realizzate.

Sub Ambito	USI	UT	RC	Hm	Dc/Ds	T	Sup. territoriale	SUL edificabile	Ab. totali	Ab. nuovi
A	r1 v6	14.801		9,00	5 / 5	U,B,C	55.867	1.285 (a)	32	32
B	r1 v6	872		9,00	5 / 5	U,B,C	9.358	872	22	22
C	r1	0,20		9,00	5 / 5	U,B,C	7.137	1.427	36	36

AREA	USI	UF	RC	Hm	Dc/Ds	Superficie	SUL edificabile	Standard
S(A-B)	v4 z4					11.250, di cui 9.000 (V) 2.250 (P) (b)		verde 80% parcheggi 20%
S(C)	v4 z4					1.080, di cui 973 (V) 107 (P)		verde 90% parcheggi 10%

Note	a) Si fa riferimento alla capacità residua nel sub-ambito (mq 1.285). b) Calcolata in relazione alla capacità insediativa complessiva, pari a 375 abitanti.
------	--

### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

1. A partire dall'entrata in vigore del PRG è possibile presentare, anche per uno solo dei due sub-comparti attuativi, così come individuati nella tav. P5.1, un nuovo Piano di lottizzazione, che dovrà assimilare i contenuti progettuali, normativi e le convenzioni del precedente Piano di lottizzazione per le parti già realizzate e/o nelle quali risultino già rilasciate regolari concessioni edilizie e iniziati i lavori ai sensi del REC. La quantità di SUL assicurata dal PRG, alla quale dovranno essere sottratte le quantità relative ai lotti nei quali restano confermati i contenuti della precedente lottizzazione, è utilizzabile soltanto nelle aree in cui si applicano i contenuti della nuova convenzione. Poiché i lotti in cui permane valida la convenzione in essere non sono in alcun modo coinvolti nei contenuti del nuovo Piano di lottizzazione, tale piano dovrà essere presentato dai soli proprietari delle aree inedificate o nelle quali non siano già state rilasciate regolari concessioni edilizie ed iniziati i lavori ai sensi del REC.
2. Lungo il confine nord-est e nord-ovest dell'ambito è prescritta la realizzazione di una fascia alberata con l'impiego di specie d'alto fusto.
3. Il piano attuativo relativo al sub-ambito B dovrà prevedere un collegamento viario con il sub-ambito A, che escluda la necessità di intervenire nell'incrocio tra Via Quercettino Basso e la Provinciale per Castelferretti. Le aree inedificabili dovranno essere sistemate ad orti privati secondo un progetto che dovrà far parte del piano attuativo, in cui saranno stabilite le dimensioni minime e massime degli orti, le caratteristiche e le dimensioni dei manufatti accessori precari, le recinzioni, le alberature, i percorsi pubblicamente fruibili ed ogni altro attributo formale, nonché le modalità gestionali.
4. Il piano attuativo dovrà prevedere le verifiche geologiche di cui al punto c) dell'art. 14 delle NTA.
5. Nell'ambito è comunque prescritta una distanza minima di 10,00 m dalla strada provinciale. Le strade interne dovranno essere realizzate in conformità al tipo M2 dell'abaco allegato alle NTA (all. A). L'altezza massima degli edifici è fissata in 9,00 m misurati a valle. Tale altezza si intende inderogabile anche qualora si rilevi una pendenza del terreno > 15%.
6. Nel sub-ambito B della vigente lottizzazione è ammesso un incremento massimo della SUL del 30%, subordinatamente alla realizzazione. lungo tutto il fronte della strada Provinciale, di un percorso pedonale alberato e illuminato, di larghezza non inferiore a 4,00 m, in continuità con quello esistente nel sub-ambito A.
7. Nel sub-ambito C le aree pubbliche destinate a verde e parcheggi devono, preferibilmente, essere individuate lungo la strada di lottizzazione. La superficie di aree pubbliche da cedere eccedente lo standard minimo di 15 mq/ab. può essere monetizzata e utilizzata per la realizzazione di un campo polifunzionale (calcetto, pallavolo, ecc.) in un'area indicata dalla Amministrazione comunale in sede di convenzione.

**MODALITÀ DI ATTUAZIONE:** intervento indiretto.

<b>AGUGLIANO – Parco del Vallone</b>	<b>IP 3</b>
--------------------------------------	-------------

**CARATTERI ED OBIETTIVI**

L'ambito individua il versante ovest del rilievo di Agugliano fino al fosso del Vallone, in gran parte già di proprietà comunale e funzionalizzata ad attrezzature sportive e parcheggi. Il PRG prevede la realizzazione di un vasto parco urbano con funzione di collegamento tra le varie parti della città e tra questa ed il territorio, attraverso la direttrice naturale del fosso del Vallone e la realizzazione di una strada di quartiere che si allacci a Via Vico.

AREA	USI	UT	RC	Hm	Dc/Ds	Sup. territoriale	SUL edificabile	standard
S	z1,4,5 v1,3,4,5 s3,7,8	0,02		4,00	5 / 20	107.595, di cui 95.198 (V) 5.289 (P) 5.289 (C)	2.115 (a)	F1 verde 90% parcheggi 5% interesse comune 5%

Note	a) Calcolata escludendo l'area edificata di cui all'art. 43 delle NTA (mq 1.819).
------	---

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

1. Il piano attuativo e/o il progetto preliminare, esteso all'intero ambito, dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
  - i percorsi interni devono essere esclusivamente pedonali o ciclabili, pertanto saranno realizzati in macadam o pavimentati con materiali idonei, preferibilmente di tipo permeabile, con larghezza massima di 3,00 m, ad eccezione della strada di bordo e di altri percorsi carrabili necessari ai fini della sicurezza.
  - il progetto dovrà individuare un sistema di accessibilità diretto da Via De Gasperi ai previsti edifici per servizi di quartiere. gli edifici per servizi di quartiere dovranno avere accessibilità carrabile dalle strade adiacenti e sufficiente dotazione di spazi di sosta per autovetture opportunamente alberati e di limitato impatto percettivo.

**MODALITÀ DI ATTUAZIONE:** intervento diretto e/o indiretto.

<b>AGUGLIANO – Nuovo Quercettino</b>	<b>IP 4</b>
--------------------------------------	-------------

**CARATTERI ED OBIETTIVI**

L'area costituisce il necessario completamento della vicina lottizzazione Quercettino, individuando un limite fisso naturale nel filare di querce che sottolineano il tracciato della vecchia strada Provinciale.

Sub Ambito	USI	UT	RC	Hm	Dc/Ds	T	Sup. territoriale	SUL edificabile	Ab. totali	Ab. nuovi
	r1	5.788		7,50	5 / 5		34.989	5.788	145	145

AREA	USI	UF	RC	Hm	Dc/Ds	Superficie	SUL edificabile	Standard
S	z4 v4					2.175, di cui 1.740 (V) 435 (P)		15,00 mq/ab verde 80% parcheggi 20%

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

1. È prevista la realizzazione di un percorso pedonale lungo la Provinciale, in continuità con quello dell'adiacente lottizzazione Quercettino.
2. L'edificazione dovrà costituire un tessuto continuo complesso che risponda alle seguenti prescrizioni:
  - individuazione di uno spazio collettivo a verde di vicinato, collegato pedonalmente con la Provinciale e con il sovrastante intervento (IP 5);
  - massima integrazione tra architettura e verde, attraverso l'articolazione pieni-vuoti, con giardini pensili, pergolati, ecc.
  - tutela delle querce esistenti lungo la strada vicinale, a tal fine gli edifici dovranno rispettare una distanza minima di 10,00 m dal tronco degli alberi.
3. Il perimetro dell'area dovrà essere piantumato con specie autoctone d'alto fusto. Lungo la strada dovrà essere completato il filare di roverelle.
4. Le aree inedificabili potranno essere sistemate ad orti privati secondo un progetto che dovrà far parte del piano attuativo, in cui saranno stabilite le dimensioni minime e massime degli orti, le caratteristiche e le dimensioni dei manufatti accessori precari, le recinzioni, le alberature, i percorsi pubblicamente fruibili ed ogni altro attributo formale, nonché le modalità gestionali.
5. Il piano attuativo dovrà prevedere le verifiche geologiche di cui al punto c) dell'art. 14 delle NTA.
6. Nell'ambito è comunque prescritta una distanza minima di 10,00 m dalla strada provinciale. Le strade interne, realizzate in conformità al tipo M2 dell'abaco allegato alle NTA (all. A), dovranno essere collegate alla viabilità dell'adiacente lottizzazione (IP 2) al fine di far confluire il traffico nella nuova rotatoria prevista dal PRG lungo la Provinciale del Vallone, che si configura quale opera di urbanizzazione primaria connessa alla lottizzazione.
7. È ammesso un incremento massimo della SUL del 10%, subordinatamente alla realizzazione di un sovrappasso pedonale che colleghi la lottizzazione con l'ambito IP5.

**MODALITÀ DI ATTUAZIONE:** intervento indiretto.

<b>AGUGLIANO – Centro Gavone</b>	<b>IP 5</b>
----------------------------------	-------------

**CARATTERI ED OBIETTIVI**

L'area è distinta in due parti separate da Via Quercettino. La parte superiore è occupata da un nucleo di insediamenti produttivi ormai inglobati nel tessuto residenziale e quindi scarsamente compatibile con esso. La parte inferiore, interclusa tra le strade, è una superficie coltivata in cui è situato un edificio colonico. Il PRG valutando l'importanza dell'area ai fini della ricomposizione della struttura urbana, prevede la riconversione dell'area come polo di servizi riferito all'area nord di Agugliano, attorno a cui accentuare la densità del tessuto edilizio residenziale.

Sub Ambito	USI	UT	RC	Hm	Dc/Ds	T	Sup. territoriale	SUL edificabile	Ab. totali	Ab. nuovi
A1	r1	0,25		7,50	5 / 5		5.610	698 (a)	17	17
A2	r1	0,25		7,50	5 / 5		3.845	961	24	24
B1	r1 a1,4 s1,7 u1 [c1,2 cs1,2] <20%	0,80		9,50	5 / 5		10.365	8.292	207	207
B2	r1 [a1,4 s1,7 u1] >10% [c1,2 cs1,2] <20%	0,80		9,50	5 / 5		517	414	10	10
C1	r1	0,50		7,50	5 / 5		5.778	2.889	72	72
C2	r1	0,50		7,50	5 / 5		6.200	3.100	77	77

AREA	USI	UF	RC	Hm	Dc/Ds	Superficie	SUL edificabile	Standard
S(A)	z4 v2					1.222, di cui 1.099 (V) 123 (P) (b)		15,00 mq/ab verde 90% parcheggi 10%
S(B)	z4 v2 a1,4 s1,7					3.195, di cui 1.757 (V) 799 (P) 639 (C)		15,00 mq/ab verde 55% parcheggi 25 % interesse comune 20%
S(C)	z4 v2					4.890, di cui 3.668 (V) 1.222 (P)		verde 75% parcheggi 25%

Note:	a) L'indice UT non si applica sull'area destinata a verde e parcheggi. b) È prevista la cessione dell'intera area destinata a verde e parcheggi.
-------	---

### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

1. I sub-ambiti A, B e C possono essere attuati anche autonomamente, purché preceduti da un progetto preliminare, esteso all'intero ambito, che fornisca un assetto della viabilità carrabile e pedonale, delle aree a standard, delle tipologie edilizie, che sarà di riferimento per le attuazioni successive.
2. Il progetto preliminare ed i successivi piani attuativi:
  - l'accessibilità veicolare dovrà avvenire preferibilmente attraverso Via Quercettino. In particolare nel sub-ambito B dovranno essere realizzate autorimesse interrato sotto la piazza prevista in quota con Via Gavone;
  - dovrà essere previsto un sistema di percorsi pedonali che rendano il nuovo insediamento permeabile dalle tutte le vie circostanti;
  - gli usi commerciali e di servizio, almeno nelle quantità minime previste, dovranno trovare collocazione, nei piani terra degli edifici prospettanti sulla piazza prevista nel sub-ambito B;
  - gli edifici, del sub-ambito B, prospettanti sulla piazza potranno avere  $H_{max} = 12,00$  m.
3. In sede di convenzione dell'intervento relativo al sub-ambito B è possibile convertire una quota di aree da cedere come standard in parcheggi interrati e/o in vani da adibire a servizi pubblici, fino ad un massimo del 50% della superficie complessiva da cedere. L'accordo pubblico-privato potrà comprendere anche azioni per realizzare alloggi da locare a prezzo convenzionato.
4. Nel sub-ambito A è prevista la demolizione dell'edificio esistente, e la cessione dell'intera area destinata a verde e parcheggi.
5. Il piano attuativo dovrà prevedere le verifiche geologiche di cui al punto c) dell'art. 14 delle NTA per quanto riguarda il sub-ambito A, e di cui al punto b) per i sub-ambiti B e C.
6. Nell'ambito è comunque prescritta una distanza minima di 10,00 m dalla strada provinciale. Le strade interne dovranno essere realizzate in conformità al tipo M2 dell'abaco allegato alle NTA (all. A).
7. Gli interventi del sub-ambito C sono subordinati alla sistemazione, quale passaggio pedonale, della Via Quercettino ricadente nell'ambito IP6.

**MODALITÀ DI ATTUAZIONE:** intervento indiretto.

<b>AGUGLIANO – Parco Belvedere</b>	<b>IP 6</b>
------------------------------------	-------------

**CARATTERI ED OBIETTIVI**

L'ambito comprende il versante collinare tra il centro storico e la nuova strada provinciale, rimasto tuttora ineditato. Rimane quindi l'integrità del rapporto centro storico – paesaggio. Il PRG prevede la realizzazione di un parco panoramico con campo visivo verso la vallata del fosso Catenacci fino al mare. Nella parte sommitale è prevista la realizzazione di un belvedere e di un parcheggio ad esso integrato, che generi l'immagine di un "basamento murato" del centro storico.

Sub Ambito	USI	UT	RC	Hm	Dc/Ds	T	Sup. territoriale	SUL edificabile	Ab. totali	Ab. nuovi
	r1 s12 z4 v2,6,7						27.995	320	8	8

AREA	USI	UT	RC	Hm	Dc/Ds	Superficie	SUL edificabile	Standard
S	s7,12 z1,3,4,5 v2,3,5,6,7	0,06		3,50		settore "a" 10.220, di cui 8.687 (V) 1.022 (P) 511 (C)  settore "b" 400 (P)	613	F1 verde 85% parcheggi 10% interesse comune 5%

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

1. Il piano attuativo e/o il progetto preliminare, esteso all'intero ambito, dovrà prevedere i seguenti interventi:
  - la realizzazione di un belvedere lastricato lungo Via N. Sauro, con parcheggi e margine della strada ed un filare alberato con specie autoctone (lecci o mori);
  - la realizzazione, a valle di Via N. Sauro, di un parcheggio che si inserisca nell'intervento di costruzione del "basamento murato" del centro storico;
  - la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente lungo Via N. Sauro in modo da farlo aderire al progetto del belvedere o la sua ricostruzione in un altro sito. La ricostruzione in un altro sito è ammessa anche in assenza di un piano attuativo o di un progetto preliminare.
  - un percorso di connessione tra Via N. Sauro e la Provinciale ed un percorso secondario di collegamento con l'ambito IP 5;
2. L'ambito ricade nel 1° livello del vincolo del centro storico di Agugliano, di cui all'art. 21 delle NTA. Nel settore "b", è ammessa la realizzazione di un intervento residenziale, per una SUL di 320 mq, che preveda un parcheggio pubblico, per una superficie minima di 400 mq, e la sistemazione a spazio pubblico e verde privato della restante area. Tale intervento è comunque soggetto a piano attuativo.
3. Le aree a standard sono:
  - quelle comprese nel settore "a" nel quale si applica l'indice UF;
4. Il piano attuativo e/o il progetto preliminare dovrà prevedere le verifiche geologiche di cui ai punti b) e c) dell'art. 14 delle NTA rispettivamente per la ricaduta nelle zone di tipo B e C indicate nella carta della pericolosità geologica (tav. A1.3).

**MODALITÀ DI ATTUAZIONE:** intervento diretto e/o indiretto.

<b>AGUGLIANO – Parco sud</b>	<b>IP 7</b>
<p><b>CARATTERI ED OBIETTIVI</b></p> <p>L'area immediatamente a valle del centro storico, lato sud, è caratterizzata da un'eterogeneità di situazioni, tra cui spicca il volume della palestra della scuola media che sovrasta il margine città-territorio. Il PRG prefigura il completamento dell'intervento di rimboscimento già realizzato, al fine di un recupero dell'inserimento nel paesaggio dell'immagine urbana e della realizzazione di un vasto bosco urbano che si integri con il complesso scolastico e con altre attrezzature e servizi di pubblica utilità, da connettere con specifici percorsi, anche meccanizzati, al centro storico.</p>	

Sub Ambito	USI	UT	RC	Hm	Dc/Ds	Superficie territoriale	SUL edificabile	Standard
S(A)	s,1,3,5,7, 12 a1,4 z1,3,4 v2,3,5,7	es +10%		es	es	17.778, di cui 7.111 (I) 7.111 (V) 1.778 (P) 1.778 (C)		istruzione 40% verde 40% parcheggi 10% interesse comune 10%
S(B)	cs5 s12 < 30% m3 z1 v2,3,5,6,7	0,08		6,50	Pa	48.053, di cui per standard 38.442	3.844	F1 Piano attuativo ST > 80%

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

1. Il piano attuativo dovrà prevedere i seguenti interventi:
  - realizzazione, in accordo con gli interventi previsti nell'ambito IR 1, di una risalita pedonale dai parcheggi sottostanti la palestra, fino a Piazza V. Emanuele, attrezzata con luoghi di sosta ed eventuali manufatti di servizio pubblico o di uso pubblico;
  - limitazione dell'impatto visivo del complesso della scuola media e della palestra attraverso un intervento di sistemazione paesaggistica che preveda anche l'estensione dell'area soggetta a rimboscimento, fino a comprendere la zona a valle del centro storico, con valenza di bosco urbano e la realizzazione di un sistema di orti urbani, con valutazione dell'inserimento nel paesaggio, dopo averne accertato la compatibilità geologica e dopo aver attuato le eventuali misure in termini di regimazione idraulico-forestale;
  - integrazione nell'intervento del parco dell'Hotel Ristorante Belvedere, sistemazione del parcheggio previsto attraverso l'impianto di specie autoctone arboree d'alto fusto;
  - realizzazione di opere volte al miglioramento del regime delle acque superficiali ed alla stabilizzazione del versante.
2. L'ambito ricade nel vincolo del centro storico di Agugliano di cui all'art. 21 delle NTA.
3. Il piano attuativo dovrà prevedere le verifiche geologiche di cui ai punti *b)* e *c)* dell'art. 14 delle NTA rispettivamente per la ricaduta nelle zone di tipo B e C indicate nella carta delle pericolosità (tav. A1.3).
4. Le porzioni di area ricadenti in zonizzazioni di pericolosità geologica di tipo *d)* (tav. A1.3) devono essere lasciate a verde di rimboscimento.
5. Nel sub-ambito A gli interventi ammessi sono attuabili anche con un intervento diretto, previa approvazione di un progetto preliminare esteso all'intero sub-ambito.
6. Nel sub-ambito B gli interventi di NE dovranno essere concentrati nel settore "a".

**MODALITÀ DI ATTUAZIONE:** intervento diretto e/o indiretto.

<b>AGUGLIANO – Vallone</b>	<b>IP 8</b>
----------------------------	-------------

**CARATTERI ED OBIETTIVI**

Il PRG, valutando l'area di estrema importanza per meglio ricucire la recente edificazione di Via Vico con il parco del Vallone, prevede un intervento di completamento del tessuto edilizio residenziale

Sub Ambito	USI	UT	RC	Hm	Dc/Ds	T	Sup. territoriale	SUL edificabile	Ab. totali	Ab. nuovi
A	r1	2.070		7,50	5 / 5		7.165	2.070	52	52

AREA	USI	UF	RC	Hm	Dc/Ds	Superficie	SUL edificabile	Standard
S	v2 z4					1.560, di cui 1.326 (V) 234 (P)		verde 85% parcheggi 15%

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

1. Il piano attuativo dovrà prevedere i seguenti interventi:
  - realizzare il tratto iniziale del percorso pedonale in macadam che costeggia il fosso del Vallone, in continuità con quanto previsto nell'ambito IP 3.
  - realizzare, preferibilmente, un'autorimessa interrata, comune a tutto l'intervento, con accesso da Via Vico.
2. Le strade interne, da limitare al massimo, dovranno essere realizzate in conformità al tipo M2 dell'abaco allegato alle NTA (all. A).

**MODALITÀ DI ATTUAZIONE:** intervento indiretto.

<b>AGUGLIANO – Via Vico</b>										<b>IP 9</b>
<b>CARATTERI ED OBIETTIVI</b>										
L'area occupa un terreno agricolo compreso tra il tessuto edilizio di Via Vico, il parco del Vallone, ed il quartiere di Montevarino, delimitato a nord da una linea di siepe alberata. Il PRG valuta l'area utile al necessario completamento del tessuto edilizio di Via Vico ed al raccordo delle varie parti urbane, attraverso la realizzazione di un percorso pedonale di risalita nel verde tra il parco del Vallone ed il centro di Montevarino.										
Sub Ambito	USI	UT	RC	Hm	Dc/Ds	T	Sup. territoriale	SUL edificabile	Ab. totali	Ab. nuovi
A	r1	3.820		7,50	5 / 5		17.216	3.820	96	96
AREA	USI	UF	RC	Hm	Dc/Ds	Superficie	SUL edificabile	Standard		
S(A)						2.880, di cui 2.448 (V) 432 (P)		verde 85% parcheggi 15%		
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>										
<p>1. Il piano attuativo dovrà prevedere i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• realizzare un percorso pedonale lungo il margine nord-est dell'ambito, che colleghi il quartiere di Montevarino con il percorso adiacente al fosso del Vallone;</li> </ul> <p>2. Le strade interne dovranno essere realizzate in conformità al tipo M2 dell'abaco allegato alle NTA (all. A), quella posta a valle dell'ambito dovrà essere raccordata con quella prevista nell'ambito IP 3.</p>										
<b>MODALITÀ DI ATTUAZIONE:</b> intervento indiretto.										

<b>AGUGLIANO – Ex fornace</b>	<b>IP 11</b>
-------------------------------	--------------

**CARATTERI ED OBIETTIVI**

L'ambito comprende il settore orientale del rilievo di Montevarino, delimitato da strade esistenti. Il versante sud è occupato dalla vecchia fornace dismessa e segnato dagli imponenti sbancamenti di terreno. Il PRG prevede il recupero dell'area, attraverso un programma di fattibilità, che consideri la bonifica dell'area, il completamento del tessuto residenziale del quartiere Montevarino, l'individuazione di un parco collinare come terminale dell'insediamento urbano e la realizzazione di un nuovo complesso scolastico.

Sub Ambito	USI	UT	RC	Hm	Dc/Ds	T	Sup. territoriale	SUL edificabile	Ab. totali	Ab. nuovi
A	r1 u1	0,10		7,50	5 / 5		19.723	(f)	44	44
B	r1 [u1 c1,2 cs1,2,8 s5] <30% z1,4 v1,2,5,6,7	0,15		10,00	5 / 5		67.047	10.057	323 (c)	323
C	r1 u1	0,15		7,50	5 / 5		5.354	582 (a)	15	15
D	v6,7	0,20					14.790	2.233 (b)	0 (c)	0

AREA	USI	UF	RC	Hm	Dc/Ds	Sup. fondiaria (d)	SUL edificabile	Standard
S(A)	z4 v5,6,7 s3/7					5.674, di cui 5.564 (V) 110 (P)		verde parcheggi (e)
S(B)	s3,7 z4 v1,2,5,6,7			Pa	Pa	20.031, di cui 4.508 (V) 808 (P) 14.715 (I)	4.500	verde parcheggi (e) istruzione
S(C)	z4 v2					450, di cui 412 (V) 38 (P)		verde parcheggi (e)
S(D)	v7					3.463 (V)		F1 verde

Note	<p>a) La SUL edificabile è calcolata su una ST (3.880 mq) che esclude l'area di cui all'art. 43 delle NTA (1.444 mq).</p> <p>b) La SUL edificabile è calcolata su una ST (11.164 mq) che esclude l'area di cui all'art. 43 delle NTA (3.626 mq).</p> <p>c) Il calcolo degli abitanti insediabili considera il trasferimento nel sub-ambito B della capacità edificatoria dal sub-ambito D.</p> <p>d) Il calcolo delle superfici minime a standard nei sub-ambiti considera i trasferimenti tra sub-ambiti di aree a standard e di capacità edificatorie prefigurati nella scheda. Per il sub-ambito D viene considerata l'area facente parte del bosco urbano.</p> <p>e) Lo standard minimo di parcheggi da reperire è quello del D.M. n. 1444/1968, pari a 2,50 mq/ab.</p> <p>f) La SUL edificabile è calcolata su una ST (17.691 mq) che esclude l'area di cui all'art. 43 delle NTA (2.032 mq).</p>
------	--

## **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

1. I piani attuativi relativi ai singoli sub-ambiti dovranno essere preceduti da uno studio di fattibilità tecnico-economica di iniziativa privata o pubblico-privata, esteso all'intero ambito e approvato dal Consiglio comunale, che preveda:
  - tempi, modalità e costi di realizzazione degli interventi, che dovranno comunque comportare un'attuazione bilanciata tra edificazione, sistemazione di aree verdi e realizzazione della viabilità di interesse generale;
  - tempi e modalità di cessione delle aree per servizi pubblici, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.48, definendo le eventuali compensazioni di aree a standard tra sub-ambiti, nonché le eventuali forme di gestione privata delle stesse e/o di aree private ad uso pubblico;
  - modalità del trasferimento della SUL edificabile dal sub-ambito D al sub-ambito B e del conseguente impegno alla realizzazione della viabilità individuata nel sub-ambito D;
  - lo schema generale del nuovo insediamento e il progetto preliminare della viabilità di interesse generale (sub-ambito D) e di quella interna ai sub-ambiti. La viabilità e le aree per attrezzature individuate nella tav. P5.1, hanno valore di indirizzo e possono essere modificate e integrate senza che ciò costituisca variante al PRG;
  - la verifica dell'inserimento paesaggistico degli interventi, con particolare attenzione all'opportunità di non interrompere la continuità visiva del crinale ed alla necessità di organizzare spazi atti ad una fruizione del paesaggio circostante;
  - l'individuazione, nel sub-ambito B, delle aree da cedere bonariamente all'Amministrazione comunale per la realizzazione di un complesso scolastico, per una superficie non inferiore a quella prevista dal DM del 18.12.1975, *Norme tecniche relative all'edilizia scolastica*, per la realizzazione di una scuola materna (9 sezioni) ed una scuola elementare (15 classi).
2. Ogni intervento di NE, sia nel sub-ambito A che nel sub-ambito B, dovrà essere preceduto da un'operazione di bonifica geologica del sito della ex fornace.
3. Il piano attuativo di ciascun sub-ambito:
  - dovrà individuare eventuali stralci di attuazione che, comunque, garantiscano l'organicità dell'intervento;
  - dovrà comprendere il progetto preliminare di sistemazione di tutte le aree verdi, nonché il progetto esecutivo di tutte le opere che saranno cedute all'Amministrazione comunale.
4. Nel sub-ambito D, le aree destinate alla realizzazione della viabilità sono preordinate all'esproprio.
5. Il bosco urbano sarà costituito dal sistema delle aree di verde pubblico e delle aree verdi eccedenti gli standard minimi. Queste ultime, nei termini delle convenzioni, possono essere cedute bonariamente all'Amministrazione comunale o mantenute a proprietà privata purché vincolate a questa destinazione d'uso e rese pubblicamente accessibili.
6. Le strade interne dovranno essere realizzate in conformità al tipo M2 dell'abaco allegato alle NTA (all. A), la strada ricadente nel sub-ambito D dovrà avere le caratteristiche di una strada C2 (DM del 05.11.2001).
7. Il piano attuativo dovrà prevedere le verifiche geologiche di cui ai punti *b*) e *c*) dell'art. 14 rispettivamente per la ricaduta nelle zone di tipo B e C indicate nella carta della pericolosità geologica (tav. A1.3).
8. Le porzioni di area ricadenti in zonazioni di pericolosità geologica di tipo *d*) (tav. A1.3) devono comunque essere mantenute a verde pubblico, dopo averne accertato la compatibilità geologica e dopo aver attuato le eventuali misure in termini di regimazione idraulico-forestale. In sede di piano attuativo dovrà essere accertata la compatibilità del limite di edificabilità tra le aree poste a monte e a valle della scarpata.
9. Sono comunque fatti salvi, fino alle loro scadenze di legge, i piani attuativi e le relative convenzioni approvati prima dell'adozione della presente Variante.

**MODALITÀ DI ATTUAZIONE:** intervento indiretto.

<b>AGUGLIANO – Sud Via De Gasperi</b>	<b>IP 13</b>
---------------------------------------	--------------

**CARATTERI ED OBIETTIVI**

L'ambito individua una fascia di terreno a valle dell'edificato lungo Via De Gasperi in cui il PRG prevede un intervento di ridefinizione del margine urbano, compromesso dall'impatto visivo di edifici multipiano e muri di contenimento, specie sotto il complesso di Largo 1° Maggio. L'intervento si compone di una limitata edificazione, impostata in modo da legare alla base l'eterogeneità dell'edilizia retrostante e di ampie zone destinate a parco alberato ed orti urbani.

Sub Ambito	USI	UT	RC	Hm	Dc/Ds	T	Sup. territoriale	SUL edificabile	Ab. totali	Ab. nuovi
	r1 v6,7	1.377 com. A 855 com. B		6,50	5 / 5		20.485	2.232	56	56

AREA	USI	UF	RC	Hm	Dc/Ds	Superficie	SUL edificabile	Standard
S	v2 z4					1.680, di cui 1.428(V) 252 (P)		verde 85% parcheggi 15%

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

1. I percorsi pedonali individuati nella tav. P5.1 dovranno essere resi pubblicamente fruibili, in particolare il percorso di margine a valle dell'ambito dovrà essere interpretato come sentiero di campagna, in terra battuta o breccino.
2. Il piano attuativo dovrà essere corredato da uno studio dell'inserimento paesaggistico con elaborazioni grafiche su base fotografica.
3. Il piano attuativo dovrà prevedere le verifiche geologiche di cui ai punti *b*) e *c*) dell'art. 14 delle NTA rispettivamente per la ricaduta nelle zone di tipo B e C indicate nella carta della pericolosità geologica (tav. A1.3).
4. Le strade interne dovranno essere realizzate in conformità al tipo M2 dell'abaco allegato alle NTA (all. A).
5. Le porzioni di area ricadenti in zonazioni di pericolosità geologica di tipo *d*) (tav. A1.3) devono essere comunque mantenute a verde pubblico, dopo averne accertato la compatibilità geologica e dopo aver attuato le eventuali misure in termini di regimazione idraulico-forestale.
6. Nella vigente lottizzazione, è ammesso un incremento massimo della SUL del 20%, subordinatamente ad un intervento di miglioramento della percorribilità di Via S. Bernardino in prossimità dell'incrocio con Via De Gasperi.

**MODALITÀ DI ATTUAZIONE:** intervento indiretto.

<b>BORGO RUFFINI – Strada del sole</b>	<b>IP 16</b>
--	--------------

**CARATTERI ED OBIETTIVI**

Sub Ambito	USI	UT	RC	Hm	Dc/Ds	T	Sup. territoriale	SUL edificabile	Ab. totali	Ab. nuovi
A	r1	877		7,50	5 / 10		2.318	877	22	22
B	r1	0,35		7,50	5 / 10		2.631	921	23	23

AREA	USI	UF	RC	Hm	Dc/Ds	Superficie	SUL edificabile	Standard
S	z4 v2					675, di cui 540 (V) 135 (P)		15 mq/ab verde 80% parcheggi 20%

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

1. L'intervento dovrà prevedere la messa a dimora di filari continui di specie autoctone d'alto fusto lungo i confini dell'ambito.
2. È possibile la monetizzazione delle aree previste a standard ad esclusione delle aree per parcheggi previste dal REC (1 mq/40 mc).
3. L'intervento dovrà preservare ed ampliare localmente il tracciato della strada vicinale "Del sole", come individuata nella planimetria catastale.
4. Nel sub-ambito B, il piano attuativo dovrà prevedere:
  - la realizzazione dei parcheggi pubblici nell'area prossima alla strada Provinciale;
  - la realizzazione dell'area a verde pubblico (S1-v) sita al di là della strada Provinciale.

**MODALITÀ DI ATTUAZIONE:** intervento indiretto.

<b>AGUGLIANO – Nuova lottizzazione San Bernardino</b>	<b>IP 24</b>
---	--------------

**CARATTERI ED OBIETTIVI**

Il PRG individua un nuovo ambito che completa l'insediamento sud del centro di Agugliano, integrandosi con un intervento in corso di realizzazione nel Comune di Polverigi. Le condizioni per l'attuazione dell'intervento sono finalizzate alla realizzazione, con possibili diverse procedure, di alloggi a prezzi convenzionati.

Sub Ambito	USI	UT	RC	Hm	Dc/Ds	T	Sup. territoriale	SUL edificabile	Ab. totali	Ab. nuovi
	r1	3.570		7,50	5 / 10		35.484	3.570	89	89

AREA	USI	UF	RC	Hm	Dc/Ds	Superficie	SUL edificabile	Standard
S	z4 v2					2.670, di cui 2.403 (V) 267 (P)		verde 90% parcheggi 10%

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

1. Il piano attuativo dovrà essere preceduto un progetto preliminare che preveda:
  - l'assetto complessivo dell'intervento con individuate la viabilità, le aree edificabili, comprese quelle eventualmente destinate all'edilizia residenziale pubblica, e le aree a standard;
  - l'allargamento della strada e la realizzazione di un marciapiede alberato, con specie autoctone d'alto fusto, lungo Via San Bernardino;
2. Il progetto preliminare dovrà essere accompagnato da una bozza di convenzione che contenga:
  - l'eventuale monetizzazione delle aree previste a standard, ad esclusione delle aree per parcheggi previste dal REC (1 mq/40 mc);
  - l'utilizzazione del volume edificabile (V) degli edifici ex agricoli esistenti.
  - la quota della SUL (minimo 30%) da destinare alla realizzazione di alloggi da locare a prezzo convenzionato e/o per programmi di edilizia residenziale pubblica.
3. L'approvazione di una variante alla vigente lottizzazione, approvata con D.C.C. n. 71 del 30.09.2009, che preveda l'ampliamento della ST è subordinata alla cessione gratuita al Comune di un'area per edilizia residenziale pari al 10% della nuova ST. In detta area può essere trasferita la SUL, incrementata fino al 100%, derivante dalla demolizione dell'edificio sito nell'ambito IP6.

**MODALITÀ DI ATTUAZIONE:** intervento indiretto.

<b>PRATACCI SUD – Area produttiva 1</b>										<b>I 12</b>	
<b>CARATTERI ED OBIETTIVI</b>											
Ambito occupato da un'attività produttiva che ha saturato il lotto disponibile. Il PRG prevede l'ampliamento dell'attività esistente che divenga anche occasione per una riduzione dell'attuale impatto paesaggistico.											
AREA	USI	UF	RC	Hm	Dc/Ds	Pp	T	Sup. fondiaria	SUL edificabile	Ab. totali	Ab. nuovi
1	15,7 i2	es		es	5 / 20			22.191			---
2	15,6,7 u3 d1 c11	0,30	0,20	8,00	5 / 10	a		9.757	2.927		---
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>											
1. L'intervento deve comprendere la sistemazione a verde privato del lato a valle del lotto attraverso la piantumazione di essenze d'alto fusto autoctone scelte nell'elenco riportato nella relazione botanico-vegetazionale del PRG. È prevista la presentazione di un progetto preliminare che illustri l'impatto paesaggistico generato attraverso elaborazioni grafiche su base fotografica.											
<b>MODALITÀ DI ATTUAZIONE:</b> intervento diretto.											

PRATACCI SUD – Area produttiva 2										I 13	
<b>CARATTERI ED OBIETTIVI</b>											
L'ambito, in parte collocato nell'area di tutela integrale del fosso Pratacci, è occupato da edifici ad uso produttivo. Il PRG, come previsto dalle norme del PPAR, garantisce l'ampliamento dell'attività esistente, ma, in considerazione della particolare collocazione, lo vincola al miglioramento delle caratteristiche ambientali dell'area.											
AREA	USI	UF	RC	Hm	Dc/Ds	Pp	T	Sup. fondiaria	SUL edificabile	Ab. totali	Ab. nuovi
	12,6,7	es + 50%		8,00	5 / 20	a		11.623			---
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>											
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. L'incremento della SUL edificabile del 50%, rispetto alla situazione esistente alla data di entrata in vigore del PPAR, deve essere finalizzato esclusivamente all'ampliamento dell'attività esistente.</li> <li>2. L'edificazione deve rispettare la distanza minima di 50,00 m dal piede esterno dell'argine del fosso Pratacci.</li> <li>3. Nella fascia di tutela integrale del corso d'acqua non è consentito alcun utilizzo funzionale delle superfici, che devono essere mantenute a verde. Le eventuali recinzioni, realizzate in rete metallica, prive del cordolo di fondazione, o con staccionate di legno, devono essere poste ad una distanza minima di 20,00 m dal piede esterno dell'argine del fosso Pratacci, compatibilmente con le costruzioni esistenti.</li> <li>4. Ogni intervento di NE, DR e di RE, che comporti aumento della SUL esistente, deve essere accompagnato da un intervento di recupero ambientale dell'ambito attraverso la piantumazione di essenze autoctone previste in uno specifico progetto. A tale fine il progetto esecutivo deve essere preceduto da un progetto preliminare corredato dalle seguenti indagini:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>– studio delle condizioni idrogeologiche del sito, riferito ad un ambito adeguato a definire i rischi di esondazione e gli interventi eventualmente necessari a ridurre le condizioni di rischio, qualora se ne ravvisi la necessità;</li> <li>– studio delle condizioni botanico-vegetazionali dell'area di progetto, con particolare riferimento all'ecosistema del corso d'acqua.</li> </ul> </li> </ol>											
<b>MODALITÀ DI ATTUAZIONE:</b> intervento diretto.											

<b>PRATACCI SUD – Complesso polisportivo</b>								<b>I 25</b>
<b>CARATTERI ED OBIETTIVI</b>								
<p>Gli impianti e le attrezzature sportive esistenti (campo da calcio, palazzetto, vari campi da gioco, ecc.) non sono più adeguati alle esigenze della pratica sportiva e, soprattutto, sono collocati in luoghi di non facile accessibilità e con gravi problemi per il parcheggio. Il PRG individua una nuova area dove realizzare un complesso sportivo integrato, con rilevanti spazi verdi da attrezzare a parco, per attività libere e per manifestazioni all'aperto, facilmente raggiungibile e con idonei spazi di parcheggio.</p>								
<b>AREA</b>	<b>USI</b>	<b>UF</b>	<b>RC</b>	<b>Hm</b>	<b>Dc/Ds</b>	<b>Sup. territoriale</b>	<b>SUL edificabile</b>	<b>Standard</b>
S	v1,3,5 s5 z1,4,5 cs1,2,3	0,10		plan.	plan.	95.267	9.527	F1 interesse comune
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>								
<p>1. La realizzazione dell'intervento deve essere preceduto da un progetto preliminare esteso all'intero ambito che definisca:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– le aree edificabili in ragione dei vincoli paesistico-ambientali presenti nell'area e di uno studio sulle condizioni idrogeologiche del sito, riferito ad un ambito adeguato a definire i rischi di esondazione e gli interventi eventualmente necessari a ridurre le condizioni di rischio, qualora se ne ravvisi la necessità;</li> <li>– l'assetto generale del complesso polisportivo, le caratteristiche degli impianti, delle attrezzature e dei servizi connessi;</li> <li>– l'innesto con la viabilità provinciale e le aree a parcheggio;</li> <li>– una generale sistemazione delle aree verdi in ragione di uno studio sulle condizioni botanico-vegetazionali dell'area, con particolare riferimento all'ecosistema del corso d'acqua.</li> </ul> <p>2. Nella porzione compresa entro l'ambito di dissesto idrogeologico censito dal PAI valgono le disposizioni di cui all'art. 12 del PAI.</p> <p>3. Nelle aree comprese nell'ambito di tutela del corso d'acqua rimangono valide le disposizioni di cui all'art. 15 delle NTA e, nelle aree comprese nella Fascia di continuità naturalistica, di cui all'indirizzo 1.B.4. del Documento D3/1 del PTC, è vietata la realizzazione di nuovi edifici.</p>								
<b>MODALITÀ DI ATTUAZIONE:</b> intervento diretto, previa approvazione di un progetto preliminare.								

<b>BORGO RUFFINI – Area produttiva</b>									<b>IP 17</b>	
<b>CARATTERI ED OBIETTIVI</b>										
Per l'area produttiva di Borgo Ruffini, il PRG, preso atto dei problemi geologici che interessano parte dell'ambito, prevede una nuova perimetrazione dell'ambito ed una nuova organizzazione della viabilità interna e delle aree a standard.										
Sub Ambito	USI	UT	RC	Hm	Dc/Ds	T	Sup. territoriale	SUL edificabile	Ab. totali	Ab. nuovi
	12,5,6,7 c10,11 md1,2	0,30	0,40	8,00	5 / 5		50.079	15.024		
AREA	USI	U	RC	Hm	Dc/Ds	Superficie	SUL edificabile	Standard		
S(A)	v2					4.755		verde		
S(B)	v2					3.218		verde		
S(C)	v2					1.136		verde		
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>										
1. Il vigente piano attuativo (PIP approvato con delibera C.C. n. 41 del 03.08.2001) deve essere modificato in conformità alle indicazioni del PRG. 2. L'area verde a valle dei lotti artigianali deve essere rimboschita con essenze arboree autoctone e può essere parzialmente utilizzata per la realizzazione di orti urbani.										
<b>MODALITÀ DI ATTUAZIONE:</b> intervento indiretto.										

PRATACCI SUD – Nuova area produttiva									IP 23	
<b>CARATTERI ED OBIETTIVI</b>										
Il PRG individua la necessità di individuare una nuova area produttiva in grado, per la sua collocazione e organizzazione, di rispondere positivamente sia alle necessità delle attività che devono trasferirsi dal centro urbano (ambito IP 5), sia a quelle di altre attività industriali, artigianali e commerciali.										
Sub Ambito	USI	UT	RC	Hm	Dc/Ds	T	Sup. territoriale	SUL edificabile	Ab. totali	Ab. nuovi
	A i1,2,3	8.000 mq	45%	8,00	5 / 10		37.930	8.000		
AREA	USI	U	RC	Hm	Dc/Ds	Superficie	SUL edificabile	Standard		
S(A)	v2					3.019	---	verde		
S(B)	v2 z4					2.605	---	verde / parcheggi		
S(C)	z4					1.787	---	parcheggi		
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>										
1. Il PRG prevede il tracciato della principale viabilità interna per una razionale organizzazione del nuovo insediamento e per un sicuro innesto, tramite rotatoria, con la viabilità provinciale. 2. Il piano attuativo dovrà contenere uno specifico progetto per la sistemazione delle aree verdi, pubbliche e private, e del verde stradale. 3. Nell'ambito valgono le norme geologiche di cui all'art. 14 delle NTA che impongono la realizzazione di pozzi spia da ubicare in prossimità del perimetro della lottizzazione. 4. L'approvazione del piano attuativo è subordinata alla stipula della convenzione relativa all'intervento di trasformazione urbanistica previsto nell'ambito IP 5.										
<b>MODALITÀ DI ATTUAZIONE:</b> intervento indiretto.										

PRATACCI NORD – Area produttiva 3										I 14	
<b>CARATTERI ED OBIETTIVI</b>											
Ambito occupato da un'attività produttiva che ha saturato il lotto disponibile. Il PRG prevede l'ampliamento della attività esistente che divenga anche occasione per una riduzione dell'attuale impatto ambientale.											
AREA	USI	UF	RC	Hm	Dc/Ds	Pp	T	Sup. fondiaria	SUL edificabile	Ab. totali	Ab. nuovi
1	16,7 i1,2	es + 10%		es	5 / 20			20.471			
2	16,7 i1,2 r1	0,30		8,00	5 / 20	a		12.891	3.867		
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>											
<p>1. L'edificazione dovrà rispettare la distanza minima di 50,00 m dal piede esterno dell'argine del fosso Pratacci e di 20,00 m dalla strada provinciale.</p> <p>2. Nell'area 2 sono ammessi interventi di ampliamento dell'attività dell'azienda esistente nell'area 1. È ammessa una deroga rispetto all'H max, che può raggiungere i 9,00 m, dietro dimostrazione di particolari ed indispensabili esigenze tecniche dovute alle lavorazioni da svolgere. È altresì ammessa la realizzazione di un edificio residenziale per una SUL max di 400 mq.</p> <p>3. Nella fascia di tutela integrale del corso d'acqua non è consentito alcun utilizzo funzionale delle superfici, che dovranno essere mantenute a verde. Le recinzioni, che dovranno essere realizzate in rete metallica, prive del cordolo di fondazione, o con staccionate di legno, dovranno essere poste ad una distanza minima di 20,00 m dal limite della sponda o dal piede interno dell'argine del fosso, compatibilmente con le costruzioni esistenti. La fascia di terreno compresa tra il fosso e la recinzione dovrà essere resa accessibile e mantenuta a verde a cura dei proprietari.</p> <p>4. Ogni intervento di NE, DR e di RE, che comporti aumento della SUL esistente, dovrà essere accompagnato da interventi di recupero ambientale dell'area attraverso la piantumazione di essenze autoctone ad alto fusto, previste in uno specifico progetto, ed il miglioramento delle condizioni idrogeologiche del fosso Pratacci. A tale fine il progetto esecutivo deve essere preceduto da un progetto preliminare corredato dalle seguenti indagini:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– studio delle condizioni idrogeologiche del sito, riferito ad un ambito adeguato a definire i rischi di esondazione e gli interventi eventualmente necessari a ridurre le condizioni di rischio, qualora se ne ravvisi la necessità;</li> <li>– studio delle condizioni botanico-vegetazionali dell'area di progetto, con particolare riferimento all'ecosistema del corso d'acqua.</li> </ul>											
<b>MODALITÀ DI ATTUAZIONE:</b> intervento diretto.											

PRATACCI NORD – Area produttiva 4										I 15	
<b>CARATTERI ED OBIETTIVI</b>											
L'ambito individua un manufatto artigianale di discutibile inserimento nel paesaggio. Il PRG, in corrispondenza della particolare collocazione del manufatto in contiguità al fosso Pratacci, vincola ogni intervento di ampliamento edilizio al miglioramento delle caratteristiche idrogeologiche ed ambientali dell'area.											
AREA	USI	UF	RC	Hm	Dc/Ds	Pp	T	Sup. fondiaria	SUL edificabile	Ab. totali	Ab. nuovi
1	12,4,6,7 d1,2	es + 30%		es	5 / 20	a		16.664			
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>											
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. L'edificazione dovrà rispettare la distanza minima di 50,00 m dal piede esterno dall'argine del fosso Pratacci (ambito di tutela integrale del corso d'acqua) e di 20,00 m dalla strada provinciale.</li> <li>2. Nella fascia di tutela integrale del corso d'acqua non è consentito alcun utilizzo funzionale delle superfici, che dovranno essere mantenute a verde. Le recinzioni, che dovranno essere realizzate in rete metallica, prive del cordolo di fondazione, o con staccionate di legno, dovranno essere poste ad una distanza minima di 20,00 m dal limite della sponda o dal piede interno dell'argine del fosso, compatibilmente con le costruzioni esistenti. La fascia di terreno compresa tra il fosso e la recinzione dovrà essere resa accessibile e mantenuta a verde a cura dei proprietari.</li> <li>3. Ogni intervento di NE, DR e di RE, che comporti aumento della SUL esistente, dovrà essere accompagnato da interventi di recupero ambientale dell'area attraverso la piantumazione di essenze autoctone ad alto fusto, previste in uno specifico progetto, ed il miglioramento delle condizioni idrogeologiche del fosso Pratacci. A tale fine il progetto esecutivo deve essere preceduto da un progetto preliminare corredato dalle seguenti indagini:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>– studio delle condizioni idrogeologiche del sito, riferito ad un ambito adeguato a definire i rischi di esondazione e gli interventi eventualmente necessari a ridurre le condizioni di rischio, qualora se ne ravvisi la necessità;</li> <li>– studio delle condizioni botanico-vegetazionali dell'area di progetto, con particolare riferimento all'ecosistema del corso d'acqua.</li> </ul> </li> </ol>											
<b>MODALITÀ DI ATTUAZIONE:</b> intervento diretto.											

<b>LA CHIUSA – Nucleo residenziale</b>	<b>I 22</b>
--	-------------

**CARATTERI ED OBIETTIVI**

L'ambito individua il nucleo della Chiusa e l'edificazione presente lungo la strada comunale, composta da edifici monobifamiliari isolati nel lotto. Esso non ha caratteri architettonici e tipologici tali da configurare l'ambito come tessuto edilizio storico, nondimeno il PRG fornisce un approfondimento progettuale al fine di tutelare l'immagine propria del nucleo rurale e di dare opportune possibilità di sviluppo all'attività di ristorazione esistente.  
L'obiettivo del PRG è anche quello di riqualificare il nucleo della Chiusa rafforzando il suo legame funzionale e simbolico con l'ambito fluviale dell'Esino.

AREA	USI	UF	RC	Hm	Dc/Ds	Pp	T	Sup. fondiaria	SUL edificabile	Ab. totali	Ab. nuovi
1	r1 cs2	0,50 mq/mq		6,50	5 / 5			3.265			
2	r1,3	es + 10%		plan.	es / 5			306			
3	r1,3	250 mq		plan.	5 / -			791	250		6
4	r1,3	es		plan.	5 / -			672			
5	r1,3	es		plan.	plan.			1.215			
6	cs2,5	es + 1.400 mq		plan.	plan.	c		3.325	1.400		
7	r1 cs1,8 s7	es		plan.	es			736			
8	cs1,8 s7	es.		plan.	es			609			
9	r1 cs2	es + 20%		6,50	5 / 10			4.218			
10	r1 cs2	es. + 20%		6,50	5 / 10			2.172			
11	r1,3 cs2	es		6,50	5 / 10			3.586			

AREA	USI	UF	RC	Hm	Dc/Ds	Sup. fondiaria	SUL edificabile	Standard
S1	z4					1.180		parcheggi

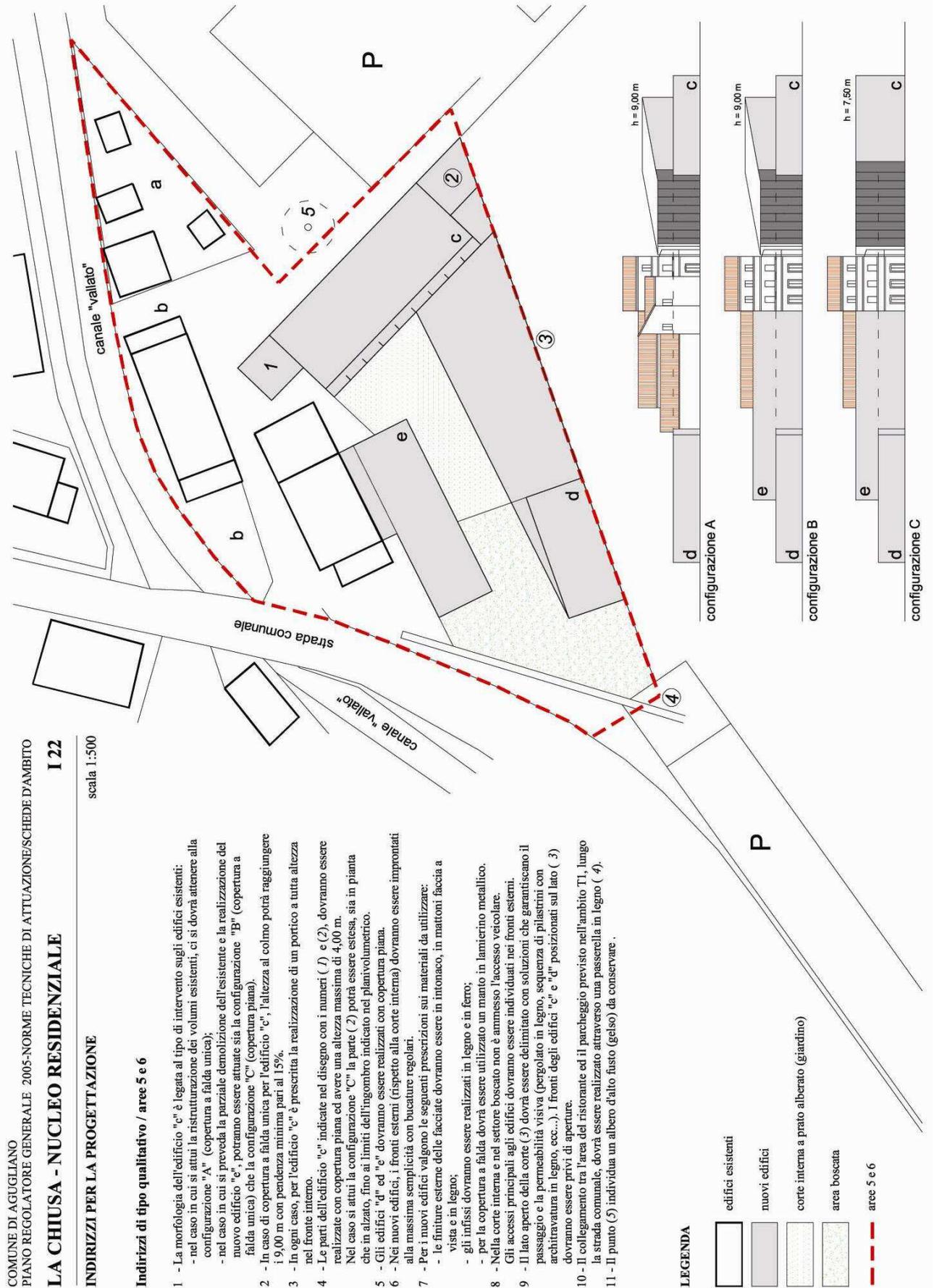
**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

1. Per le aree 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 le modalità di intervento e le possibilità di ampliamenti o sopraelevazioni sono descritte nel *Planivolumetrico* allegato alla presente scheda. Tale elaborato ha valore prescrittivo.
2. Per l'area 6 ulteriori indicazioni, relative agli aspetti qualitativi degli interventi architettonici previsti, sono contenute nell'elaborato *Indirizzi per la progettazione*, allegato alla presente scheda. Tale elaborato ha valore di indirizzo.
3. Nei casi di DR o RE senza vincolo di facciata deve essere valutato compositivamente l'inserimento del nuovo prospetto nel contesto delle costruzioni adiacenti. Non è ammessa la costruzione di scale esterne, volumi aggettanti e porticati sul fronte strada.
4. Nella progettazione degli ampliamenti e/o ricostruzioni, ove consentite, dovranno essere rispettate le caratteristiche architettoniche dell'edilizia storica, con uso di rivestimenti esterni in intonaco colorato nelle tonalità chiare del giallo, arancio, rosa, celeste od in bianco; serramenti di legno con battenti delle finestre tipo persiana nei colori verde scuro o marrone; copertura in coppi comuni con camini di forma e materiali tradizionali; ringhiere e cancelli di ferro con semplice fattura a linee verticali. È ammesso, se motivato da documentati riferimenti tipologici, l'uso di marcapiani, marcapiani, cornici, archi in rilievo negli ingressi.

5. Nell'area 3 è prevista la realizzazione di un nuovo edificio allineato sul vallato del Molino che dovrà caratterizzarsi unitariamente all'edificio esistente nell'area 4 nel rapporto paesaggistico ed architettonico con il vallato. A tal fine dovrà essere assicurata l'omogeneità dei materiali e dei caratteri compositivi dei prospetti.
6. Nell'area 5, settore "a" (v. *Planivolumetrico*), è previsto un intervento di riordino dei manufatti isolati di servizio (annessi, capanne) attraverso la demolizione dei manufatti indicati e la realizzazione di un "recinto" composto da pareti di legno di altezza compresa tra 2,50 e 3,00 m. All'interno di tale recinto si applica un rapporto di copertura pari a 0,75 mq/mq ed un'altezza massima di 3,00 m. Nel settore "b" (v. *Planivolumetrico*) le aree libere dovranno essere rese fruibile al pubblico ed eventualmente arredate come aree di sosta. Gli annessi al corpo edilizio principale dovranno essere ristrutturati in modo tale da renderli coerenti (allineamenti, copertura, finiture esterne) con il corpo edilizio principale. È concesso, previa verifica tramite progetto preliminare, un intervento di ricomposizione della fronte edilizia prospiciente il canale vallato in deroga ai limiti di edificabilità e alle distanze minime stabiliti nella scheda, purché da ciò derivi anche un miglioramento delle attuali condizioni igienico-sanitarie degli immobili. La ricomposizione prevede la possibilità di spostare il filo della parete fino alla linea di eventuali corpi aggiunti, purché posti a meno di 2,00 m dal filo esistente, e la possibilità di chiudere logge e balconi.
7. Nell'area 6 la nuova SUL edificabile è riservata alla realizzazione di una struttura ricettiva, con relativi servizi, ed alla riqualificazione della struttura di ristorazione esistente. Nei piani superiori degli edifici esistenti è ammesso l'uso residenziale a servizio dell'attività (proprietari, addetti). La nuova struttura ricettiva dovrà mantenersi entro i limiti individuati nel planivolumetrico e dovrà essere studiata unitamente all'edificio esistente. Il progetto relativo alla nuova struttura ricettiva dovrà essere coordinato con l'attuazione dell'ambito TR 3 e con il sub-ambito A dell'ambito TR 1. A tale riguardo prima della presentazione del progetto per la richiesta del permesso di costruire è necessaria l'approvazione di un progetto preliminare e la stipula di una convenzione con l'Amministrazione comunale che dovrà definire:
  - i termini per la cessione o l'uso pubblico delle aree di proprietà privata inserite nel sub-ambito A dell'ambito TR 1;
  - le modalità di partecipazione della parte privata alla gestione del sub-ambito A dell'ambito TR 1 e del tratto di pista ciclabile inserito nell'ambito TR 3;
  - i tempi di attuazione degli interventi relativi al sub-ambito A dell'ambito TR 1, all'area 8 del presente ambito ed al settore "b" dell'ambito TR 1 (nuovo parcheggio).
8. Nell'area 7, compresa entro il limite delle aree inondabili, non sono ammessi cambi di destinazione d'uso o modifiche che comportino un incremento delle persone residenti. Ogni intervento edilizio sul manufatto esistente, eccetto la MO, dovrà comportare un miglioramento delle condizioni di sicurezza dal rischio di esondazione: Le soluzioni adottate dovranno essere illustrate in un'apposita relazione allegata alla denuncia di inizio attività o alla domanda del permesso di costruire. Le recinzioni dovranno essere realizzate con staccionate di legno o siepe naturale, in modo da non costituire impedimento al flusso delle acque in caso di inondazione.
9. Nell'area 8, l'utilizzo del manufatto esistente dovrà essere collegato alla fruizione degli spazi naturali dell'ambito TR 1. A tal fine dovrà essere stipulata un'apposita convenzione con l'Amministrazione comunale. È prescritta la conservazione della sagoma e dei materiali costruttivi attuali.

**MODALITÀ DI ATTUAZIONE:** intervento diretto.





COMUNE DI AGUGLIANO  
 PIANO REGOLATORE GENERALE 2005-NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE/SCHEDA D'AMBITO

**I 22 LA CHIUSA - NUCLEO RESIDENZIALE**

INDIRIZZI PER LA PROGETTAZIONE

I 22

scala 1:500

**Indirizzi di tipo qualitativo / aree 5 e 6**

- 1 - La morfologia dell'edificio "c" è legata al tipo di intervento sugli edifici esistenti:
  - nel caso in cui si attui la ristrutturazione dei volumi esistenti, ci si dovrà attenere alla configurazione "A" (copertura a falda unica);
  - nel caso in cui si preveda la parziale demolizione dell'esistente e la realizzazione del nuovo edificio "e", potranno essere attuate sia la configurazione "B" (copertura a falda unica) che la configurazione "C" (copertura piana).
- 2 - In caso di copertura a falda unica per l'edificio "e", l'altezza al colmo potrà raggiungere i 9,00 m con pendenza minima pari al 15%.
- 3 - In ogni caso, per l'edificio "c" è prescritta la realizzazione di un portico a tutta altezza nel fronte interno.
- 4 - Le parti dell'edificio "c" indicate nel disegno con i numeri (1) e (2), dovranno essere realizzate con copertura piana ed avere una altezza massima di 4,00 m. Nel caso si attui la configurazione "C" la parte (2) potrà essere estesa, sia in piana che in alzata, fino ai limiti dell'ingombro indicato nel planivolumetrico.
- 5 - Gli edifici "d" ed "e" dovranno essere realizzati con copertura piana.
- 6 - Nei nuovi edifici, i fronti esterni (rispetto alla corte interna) dovranno essere improntati alla massima semplicità con bucatore regolari.
- 7 - Per i nuovi edifici valgono le seguenti prescrizioni sui materiali da utilizzare:
  - le finiture esterne delle facciate dovranno essere in intonaco, in mattoni faccia a vista e in legno;
  - gli infissi dovranno essere realizzati in legno e in ferro;
  - per la copertura a falda dovrà essere utilizzato un manto in lamierino metallico.
- 8 - Nella corte interna e nel settore boscato non è ammesso l'accesso veicolare.
- 9 - Gli accessi principali agli edifici dovranno essere individuati nei fronti esterni. Il lato aperto della corte (3) dovrà essere delimitato con soluzioni che garantiscano il passaggio e la permeabilità visiva (pergolato in legno, sequenza di pilastri con architravatura in legno, ecc...). I fronti degli edifici "c" e "d" posizionati sul lato (3) dovranno essere privi di aperture.
- 10 - Il collegamento tra l'area del ristorante ed il parcheggio previsto nell'ambito T1, lungo la strada comunale, dovrà essere realizzato attraverso una passerella in legno (4).
- 11 - Il punto (5) individua un albero d'alto fusto (gelso) da conservare.

**LEGENDA**

- edifici esistenti
- nuovi edifici
- corte interna a prato alberato (giardino)
- area boscata
- aree 5 e 6

MOLINO – Nucleo residenziale										I 23	
<b>CARATTERI ED OBIETTIVI</b>											
<p>Il nucleo abitato sorto accanto al molino di Agugliano non ha caratteri architettonici e tipologici tali da configurare l'ambito come tessuto edilizio storico. Il PRG, tuttavia, stabilisce norme di dettaglio in attuazione diretta, mediante planivolumetrico, finalizzate alla riqualificazione ed al consolidamento dell'esistente. Il valore dell'edificio dell'ex Molino pone un vincolo sulle caratteristiche formali degli interventi nell'ambito.</p>											
AREA	USI	UF	RC	Hm	Dc/Ds	Pp	T	Sup. fondiaria	SUL edificabile	Ab. totali	Ab. nuovi
1-2	r1 md1 11,3	es + 20%		7,50	5 / 20			8.540	613		15
3	R	es		es	es	c		4.603			
4-5-6	R	es + plan. < 20%		es + plan.	plan.			2.414			
7	R	0,50 mq/mq		6,50	5 / 5			550	275		7
AREA	USI	UF	RC	Hm	Dc/Ds	Sup. fondiaria	SUL edificabile	Standard			
S1	t1					956					
S2	s8	es		es	es	422		attr. int. collettivo			
S3	v2					1.633		verde			
S4	v2					574		verde			
S5	v2 z4 (max 50%)					1.658		verde / parcheggi			
S6	v2					5.284		verde			
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>											
<ol style="list-style-type: none"> <li>Nelle aree 1 e 2 comprese entro il limite delle aree inondabili previsto dal PAI, valgono le norme geologiche di carattere generale di cui all'art.14, punto d, <i>Aree in frana attiva ed aree esondabili</i>.</li> <li>Nelle aree 3, 4, 5 e 6 le eventuali possibilità di ampliamento dell'edificato esistente sono evidenziate nel <i>Planivolumetrico</i> allegato. Nella progettazione degli ampliamenti e/o ricostruzioni, ove consentite, dovranno essere rispettate le caratteristiche architettoniche dell'edilizia storica, con uso di rivestimenti esterni in intonaco colorato nelle tonalità chiare del giallo, arancio, rosa, celeste od in bianco; serramenti di legno con battenti delle finestre tipo persiana nei colori verde scuro o marrone; copertura in coppi comuni con camini di forma e materiali tradizionali; ringhiere e cancelli di ferro con semplice fattura a linee verticali. È ammesso, se motivato da documentati riferimenti tipologici, l'uso di marcapiani, marcap finestre, cornici, archi in rilievo negli ingressi. Ad eccezione dell'ex Molino, in tutti gli edifici è concessa, previa verifica tramite progetto preliminare, la possibilità di interventi di ricomposizione dei retri in deroga ai limiti di UF stabiliti nella scheda, purché da ciò derivi anche un miglioramento delle attuali condizioni igienico-sanitarie degli immobili. La ricomposizione prevede la possibilità di spostare il filo della parete di retro dei fabbricati fino alla linea di eventuali corpi aggiunti, purché posti a meno di 2,00 m dal filo esistente, e la possibilità di chiudere logge e balconi.</li> <li>Nell'area 3, che individua il complesso del Molino di Agugliano, prima di ogni intervento di modifica dello stato attuale deve essere approvato un progetto preliminare, con convenzione pubblico - privato per la cessione del percorso pedonale "a" (v. <i>Planivolumetrico</i>). Nel settore "b" (v. <i>Planivolumetrico</i>), sussiste un vincolo di tutela del verde ornamentale ai sensi dell'art.19 e l'area dovrà essere resa pubblicamente fruibile, associata alle funzioni previste per l'edificio dell'ex Molino. In caso di intervento di DR dei manufatti "c" (v. <i>Planivolumetrico</i>) adibiti ad autorimessa, è garantito un incremento di SUL edificabile pari al 10% rispetto all'esistente.</li> <li>Nell'area 7 è prevista la realizzazione di un nuovo edificio che dovrà caratterizzarsi nel rapporto architettonico con il nucleo esistente, a tal fine, dovrà essere assicurata la congruenza dei materiali e dei caratteri compositivi dei prospetti.</li> </ol>											

5. Nei lotti liberi compresi nell'area 2 valgono le disposizioni dell'area 7.
6. Nell'intero ambito, negli edifici in cui è ammessa la RE, in caso di rifacimento del tetto è concesso l'innalzamento max di 0,60 m della quota di gronda, purché sia conservata la preesistente configurazione del tetto (pendenze, materiali, aperture).

**MODALITÀ DI ATTUAZIONE:** intervento diretto.

COMUNE DI AGUGLIANO  
 PIANO REGOLATORE GENERALE 2005-NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE/SCHEDE D'AMBITO  
**I 23**

**MOLINO - NUCLEO RESIDENZIALE**

PLANIVOLUMETRICO

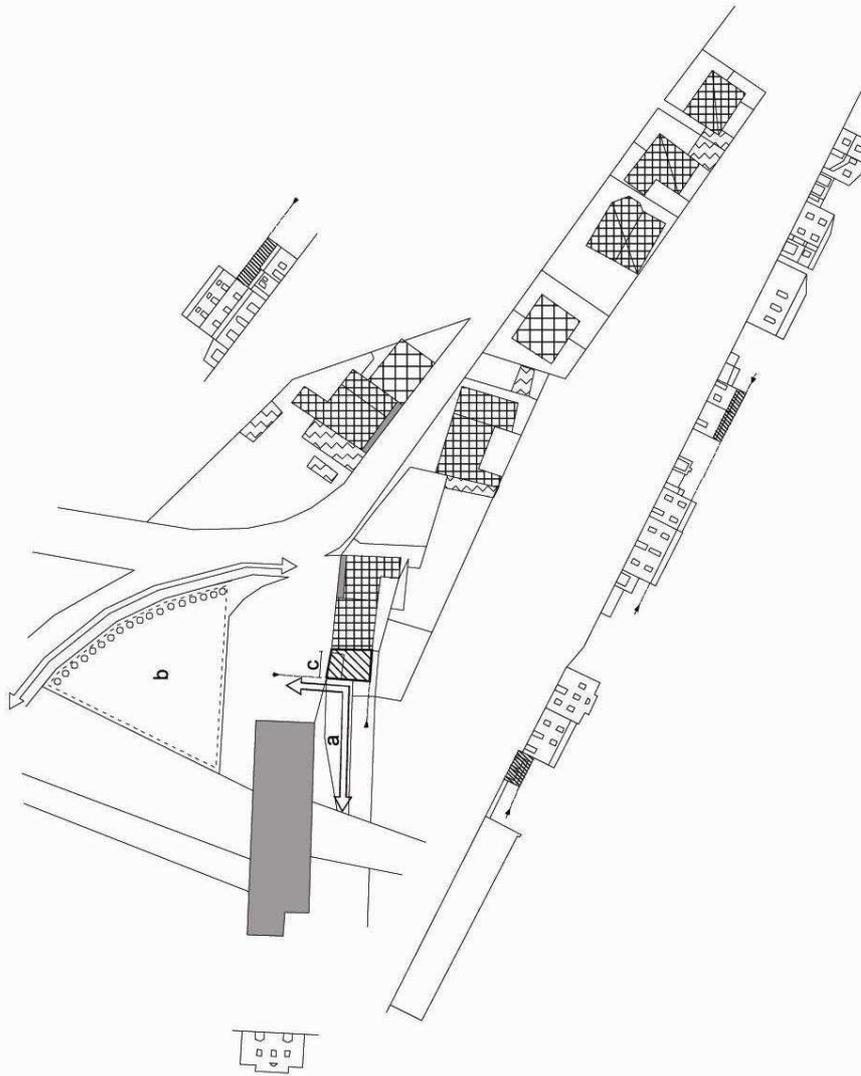
scala 1:1.000

**LEGENDA**

interventi ammessi

-  MI - MO - MS - R
-  MI - MO - MS - RE.v.f.
-  MI - MO - MS - RE
-  MI - MO - MS - RE - DR
-  MI - MO - MS - RE - RE.s - DR
-  NE - ampliamenti

-  manufatti da demolire
-  fili da tenere nelle sopraelevazioni od ampliamenti ammessi
-  ammessi ai corpi edilizi principali
-  percorsi pedonali e ciclabili
-  riferimenti alle prescrizioni particolari e agli indirizzi progettuali



<b>MOLINO – Edifici produttivi dismessi</b>									<b>IR 7</b>	
<b>CARATTERI ED OBIETTIVI</b>										
L'ambito individua un complesso costituito da un'ex casa colonica e da una serie di capannoni non più utilizzati. Il PRG si pone l'obiettivo di un riuso delle volumetrie esistenti per rafforzare la quota residenziale del nucleo del Molino, nonché quello di realizzare una consistente area attrezzata, a verde e parcheggi, in adiacenza all'ex Molino ed alla partenza del percorso ciclabile che si affianca al vallato.										
AREA	USI	UT	RC	Hm	Dc/Ds	T	Sup. territoriale	SUL edificabile	Ab. totali	Ab. nuovi
	r1	Volume es		6,50	Pa		21.291	2.200		55
AREA	USI	U	RC	Hm	Dc/Ds	Superficie	SUL edificabile	Standard		
S	v2 z4					9.558	---	verde / parcheggi		
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>										
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. L'attuazione dell'intervento di riconversione edilizia è subordinato alla cessione dell'intera area V/P, la cui precisa delimitazione sarà fatta in sede di piano attuativo, ferma restando la sua superficie totale.</li> <li>2. L'area V/P concorre al soddisfacimento degli standard minimi per il nuovo insediamento residenziale. Le superfici a parcheggio dovranno rispondere alle esigenze del nuovo insediamento, alla domanda non soddisfatta per il vecchio nucleo ed a quella associata alle funzioni previste per l'edificio dell'ex Molino.</li> <li>3. In assenza di un piano attuativo sono ammessi i soli interventi di MO e MS.</li> <li>4. Per la casa colonica "a" valgono le norme relative agli edifici rurali di classe B, di cui all'art. 31 delle NTA. Sono ammessi i seguenti usi: r1.</li> </ol>										
<b>MODALITÀ DI ATTUAZIONE:</b> intervento indiretto.										

LA CHIUSA – Aree produttive									IP 20	
<b>CARATTERI ED OBIETTIVI</b>										
L'area produttiva della Chiusa si caratterizza per lo stato di incompletezza delle opere di urbanizzazione che ha impedito un'organica edificazione dell'intero ambito. Il PRG intende individuare gli elementi portanti per il suo completamento, quali l'asse stradale principale che, continuando nel nuovo ambito IP 21, si collega con la strada provinciale nei pressi del nucleo del Molino. La sicurezza della circolazione stradale è accresciuta con la previsione di due rotonde negli innesti con la strada provinciale.										
Sub Ambito	USI	UT	RC	Hm	Dc/Ds	T	Sup. territoriale	SUL edificabile	Ab. totali	Ab. nuovi
	i1,2,3 A c1,2,10,11 cs1,2	0,50	45%	9,50	5 / 10		218.434	109.217		
AREA	USI	U	RC	Hm	Dc/Ds	Superficie	SUL edificabile	Standard		
S	v2					10.596	---	F1 verde		
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>										
<ol style="list-style-type: none"> <li>Il PRG prevede il tracciato della principale viabilità interna per il suo completamento e la razionalizzazione dell'innesto sulla strada provinciale, anche in ragione dell'integrazione con l'adiacente ambito IP 21.</li> <li>Ogni nuovo insediamento sui lotti liberi è subordinato alla redazione di un piano attuativo, che può interessare anche un singolo sub-ambito, in adeguamento alle disposizioni del PRG. In sede di piano attuativo saranno definite le modalità per il completamento delle opere di urbanizzazione in ragione dell'attuale stato di diritto (lotti edificati e lotti liberi).</li> <li>In assenza di un piano attuativo, nei lotti edificati sono consentiti interventi di ampliamento degli edifici esistenti nel rispetto delle seguenti disposizioni: UF = 0,60 mq/mq, RC = 45%, H max = 9,50 m.</li> <li>Il piano attuativo deve: <ul style="list-style-type: none"> <li>prevedere una fascia di rispetto di 10,00 m dalla strada provinciale;</li> <li>contenere specifiche indicazioni per la sistemazione delle aree verdi, pubbliche e private, e del verde stradale.</li> </ul> </li> <li>L'attuazione dell'intervento è subordinato alla cessione dell'area S, la cui superficie concorre al soddisfacimento degli standard minimi, con l'esclusione dei parcheggi.</li> <li>Per la casa colonica "a" valgono le norme relative agli edifici rurali di classe B, di cui all'art. 31 delle NTA. Sono ammessi i seguenti usi: r1,2 e 4 / cs1, 2 e 8 / u1 / s7. <b>In riferimento a quanto previsto dall'art. 43 relativamente alle "aree con edificazione esistente soggetta a trasformazione", in caso di esclusione dal piano attuativo, è possibile trasferire all'interno dell'area di pertinenza della casa colonica, in aggiunta all'incremento previsto pari al 20% e previa demolizione, la SUL del manufatto esistente sito nel limitrofo ambito IP 21 a confine con l'ambito IP 20, ed accorparla agli annessi esistenti.</b></li> <li>Nell'ambito valgono le norme geologiche di cui all'art. 14 che impongono la realizzazione di pozzi spia da ubicare in prossimità del perimetro della lottizzazione.</li> <li>Le aree a standard da cedere sono pari al 10% della ST, da verificare all'interno degli eventuali sub-ambiti di attuazione.</li> </ol>										
<b>MODALITÀ DI ATTUAZIONE:</b> intervento indiretto.										

LA CHIUSA – Ampliamento aree produttive									IP 21	
<b>CARATTERI ED OBIETTIVI</b>										
Il PRG individua la necessità di ampliare l’insediamento produttivo della Chiusa per realizzare un’area produttiva organica e rispondente alla domanda delle attività industriali, artigianali e commerciali, garantendo un adeguato distacco dalle aree inondabili. La viabilità della nuova area, che si integra e completa quella dell’ambito IP20, si innesta con una rotatoria sulla viabilità provinciale										
Sub Ambito	USI	UT	RC	Hm	Dc/Ds	T	Sup. territoriale	SUL edificabile	Ab. totali	Ab. nuovi
	i1,2,3 A c1,2,10,11	0,50	45%	9,50	5 / 10		35.853	17.926		
AREA	USI	U	RC	Hm	Dc/Ds	Superficie	SUL edificabile	Standard		
S	v2					3.952	---	verde		
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>										
1. Il PRG prevede il tracciato della principale viabilità interna per l’integrazione con quella dell’adiacente ambito IP 20. 2. L’attuazione dell’intervento è subordinato alla cessione dell’area V, la cui superficie concorre al soddisfacimento degli standard minimi, con l’esclusione dei parcheggi. 3. Il piano attuativo deve contenere specifiche indicazioni per la sistemazione delle aree verdi, pubbliche e private, e del verde stradale. 4. Nell’ambito valgono le norme geologiche di cui all’art. 14 delle NTA che impongono la realizzazione di pozzi spia da ubicare in prossimità del perimetro della lottizzazione. 5. <b>E’ possibile trasferire la SUL del manufatto esistente sito a confine con l’ambito IP 20, all’interno dell’area di pertinenza della casa colonica limitrofa, denominata “a”, soggetta a trasformazione ai sensi dell’art. 43 delle NTA, previa demolizione ed in aggiunta all’incremento previsto pari al 20%, anche al fine di accorparla agli annessi esistenti.</b>										
<b>MODALITÀ DI ATTUAZIONE:</b> intervento indiretto.										

<b>CASTEL D'EMILIO – Via del Convento</b>	<b>I 16</b>
---	-------------

**CARATTERI ED OBIETTIVI**

L'immissione nella strada che conduce a Castel d'Emilio, è caratterizzato dalla presenza di edifici isolati di diversa tipologia, tra cui spicca il complesso della Villa Milesi-Ferretti, che hanno in comune una spiccata connotazione del verde privato ornamentale. Il PRG intende limitare l'edificabilità ai soli ampliamenti funzionali promuovendo l'ulteriore qualificazione della dotazione arborea, specie lungo Via del Convento.

AREA	USI	UF	RC	Hm	Dc/Ds	Pp	T	Sup. fondiaria	SUL edificabile	Ab. totali	Ab. nuovi
1	r1	es +20%		7,50	5 / 20			2.588			
2	r1 cs2,5	es		es	es / es			6.979			
3	r1	es +60%		6,50	10 / 50	c		18.786			

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

1. L'ambito ricade nel 1° livello del vincolo del centro storico di Castel d'Emilio di cui all'art. 21 delle NTA.
2. Nell'area 1, ogni intervento di RE, DR, NE è vincolato alla sistemazione dell'area di pertinenza con impianto di alberature autoctone lungo il perimetro del lotto.
3. Nell'area 2 non sono ammesse modifiche esterne degli edifici esistenti, fatta eccezione per i seguenti interventi:
  - la realizzazione di aperture, nel rispetto degli allineamenti esistenti e del linguaggio architettonico originale;
  - l'apertura di lucernai in misura non superiore a 4,00 mq ogni 100,00 mq di falda e di dimensione unitaria massima di 2,00 mq;
  - realizzazione di camini di esalazione in materiali e forme tradizionali.

In questi casi deve essere prodotta un'esauriente relazione sulla rispondenza alle caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio.
4. L'area 2 è sottoposta a vincolo di tutela del verde ornamentale ai sensi dell'art. 19 delle NTA. IL vincolo si estende anche al mantenimento del muro perimetrale del parco, in arenaria listata in mattoni.
5. Nell'area 3, ogni intervento di RE, DR, NE, deve essere verificato mediante un progetto preliminare che deve prevedere anche la sistemazione a verde privato dell'area di pertinenza e la cessione alla pubblica amministrazione di una fascia di 10,00 m lungo Via del Convento, da adibire a percorso attrezzato con luoghi di sosta. L'eventuale nuova edificazione deve essere realizzata in prossimità dell'edificio esistente.

**MODALITÀ DI ATTUAZIONE:** intervento diretto.

<b>CASTEL D'EMILIO – Nord</b>	<b>I 17</b>
-------------------------------	-------------

**CARATTERI ED OBIETTIVI**

L'ambito comprende l'edificazione lineare sorta lungo la strada comunale del Convento. La parte a sud della strada corrisponde all'area di un piano di lottizzazione decaduto. La parte a nord comprende un edificio IACP di considerevole impatto ed un edificio colonico in disuso. Il PRG prevede il completamento e la riqualificazione dell'insediamento.

AREA	USI	UF	RC	Hm	Dc/Ds	Pp	T	Sup. fondiaria	SUL edificabile	Ab. totali	Ab. nuovi
1	r1	0,40		7,50	5 / 10			6.559	529 (a)		13
2	r1	0,40		6,50	5 / 10			4.329			

AREA	USI	UF	RC	Hm	Dc/Ds	Superficie	SUL edificabile	Standard
S1	v2					614		verde
S2	z4					748		parcheggi

Note	a) Calcolata sulla superficie fondiaria libera (mq 1.765).
------	--

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

1. L'ambito ricade nel 1° livello del vincolo del centro storico di Castel d'Emilio di cui all'art. 21 delle NTA.
2. Ogni intervento di RE, DR, NE, deve comprendere la piantumazione di specie autoctone d'alto fusto lungo il perimetro del lotto. In particolare nei lati a valle dovrà essere verificato l'abbattimento dell'impatto visivo del costruito nel paesaggio attraverso elaborazioni grafiche in base fotografica.
3. Nell'area 2, settore "a", in caso di intervento di DR o RE è concesso un incremento del 20% rispetto al maggiore dei valori di SUL tra quello assicurato dalla scheda e l'esistente. L'edificazione potrà inoltre mantenersi ad una distanza di 5,00 m dalla strada.
4. L'area S1 dovrà essere oggetto di un rimboschimento valutato paesaggisticamente.
5. L'area S2 dovrà essere dotata di un filare alberato, che si inserisca in un intervento unitario, nel tratto di Via del Convento compreso tra il tabernacolo di S. Caterina e la croce antistante l'accesso al centro storico.
6. Nell'area 1, settore "a", l'indice UF è di 0,30 mq/mq.

**MODALITÀ DI ATTUAZIONE:** intervento diretto.

<b>CASTEL D'EMILIO – Acquasanta</b>	<b>I 18</b>
-------------------------------------	-------------

**CARATTERI ED OBIETTIVI**

L'area, soprastante il cimitero di Castel d'Emilio, è occupata da edifici isolati, di carattere più o meno specificatamente rurale. Il PRG prevede il sostanziale mantenimento dell'attuale configurazione.

AREA	USI	UF	RC	Hm	Dc/Ds	Pp	T	Sup. fondiaria	SUL edificabile	Ab. totali	Ab. nuovi
1	r1	<sup>es</sup> +10%		es	5 / 5		U,B	1.972			
2-3	r1	0,20		7,50	5 / 5	<sup>c</sup> (2a)	U,B	9.077	908 (a)		23

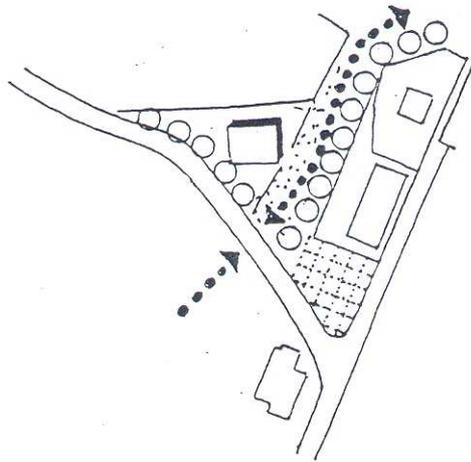
AREA	USI	UF	RC	Hm	Dc/Ds	Superficie	SUL edificabile	Standard
S1	s10					2.467		F1 interesse comune

Note	a) Calcolata sulla superficie fondiaria libera (mq 4.538).
------	--

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

1. L'ambito ricade nel 1° livello del vincolo del centro storico di Castel d'Emilio di cui all'art. 21 delle NTA.
2. Nell'area 2, settore "a", l'intervento di nuova edificazione deve prevedere la realizzazione di un percorso pedonale pubblico alberato, di larghezza minima 2,00 m in continuità con quello prescritto nell'ambito I 19, area S1, e nell'ambito IP 19, come illustrato nello schema di indirizzo progettuale allegato.  
 L'area in prossimità dell'incrocio su Via Indipendenza, fino al percorso pedonale da realizzare dovrà essere ceduta all'Amministrazione comunale per la realizzazione di un luogo verde attrezzato per la sosta.

**MODALITÀ DI ATTUAZIONE:** intervento diretto.



Castel d'Emilio  
Ambito IP 18, settore "a"

<b>CASTEL D'EMILIO – Via Indipendenza</b>	<b>I 19</b>
---	-------------

**CARATTERI ED OBIETTIVI**

L'ambito corrisponde all'edificato sorto sulla breve direttrice di crinale che si diparte dal centro storico. Il PRG, verificato che l'edificato non presenta caratteri architettonici e tipologici propri del tessuto storico, stabilisce norme in attuazione diretta finalizzate alla riqualificazione ed al consolidamento dell'esistente.

AREA	USI	UF	RC	Hm	Dc/Ds	Pp	T	Sup. fondiaria	SUL edificabile	Ab. totali	Ab. nuovi
1-2-3	r1	0,60		6,50	es / es			7.563			
4	r1	0,30		6,50	5 / 5	a		1.724	517 (a)		13

AREA	USI	UF	RC	Hm	Dc/Ds	Superficie	SUL edificabile	Standard
S1	v2					839		verde

Note	a) Calcolata sulla superficie fondiaria libera (mq 4.538).
------	--

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

1. L'ambito ricade nel 1° livello del vincolo del centro storico di Castel d'Emilio di cui all'art. 21 delle NTA.
2. L'altezza massima degli edifici è riferita al livello strada. Le distanze dai confini fanno riferimento ai contenuti del Codice civile nel rispetto comunque dei 10,00 m tra pareti antistanti di cui almeno una finestrata.
3. Nell'area 1, settore "a", in caso di intervento di DR dell'edificio esistente, è concesso un incremento pari al 20% rispetto al maggiore dei valori di SUL tra quello assicurato dalla scheda e l'esistente.
4. Nell'area 4, in caso di intervento di nuova edificazione, si prescrive la piantumazione del lato a valle con specie autotone arboree ed arbustive e la verifica dell'impatto paesaggistico attraverso un apposito progetto preliminare.

**MODALITÀ DI ATTUAZIONE:** intervento diretto.

<b>CASTEL D'EMILIO – Est</b>										<b>I 20</b>	
<b>CARATTERI ED OBIETTIVI</b>											
L'ambito individua la parte di versante compresa tra il tratto lineare di Via Indipendenza e la strada comunale del Convento; occupata da edifici di tipologia mono-bifamiliari, e dall'edificio PEEP con tipologia a schiera che determina un pessimo impatto nella forma urbana. Il PRG prevede il completamento dell'insediamento e interventi volti ad un riequilibrio paesaggistico.											
AREA	USI	UF	RC	Hm	Dc/Ds	Pp	T	Sup. fondiaria	SUL edificabile	Ab. totali	Ab. nuovi
1	r1	0,50		6,50	5 / 5		Com.	3.372			
2	r1	0,50		6,50	5 / 5		U,B	10.891	2.178		54
AREA	USI	UF	RC	Hm	Dc/Ds	Superficie		SUL edificabile	Standard		
S1	v2					681			verde		
S2	v2					489			verde		
Note	a) Calcolata sulla superficie fondiaria libera (mq 4.356).										

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

1. L'ambito ricade nel 1° livello del vincolo del centro storico di Castel d'Emilio di cui all'art. 21 delle NTA.
2. Nell'area 1 e nell'area 2 per i lotti prospicienti Via del Convento, dovrà essere realizzata un'intensa piantumazione dei margini a confine con le strade utilizzando specie autoctone d'alto fusto, in modo da conseguire l'abbattimento dell'impatto visivo dell'edificato, specie nella percezione territoriale da Agugliano. Tale intervento è obbligatorio in ogni intervento di RE, DR, NE o sistemazione anche parziale delle pertinenze.

**MODALITÀ DI ATTUAZIONE:** intervento diretto.

<b>CASTEL D’EMILIO – Sud</b>	<b>I 21</b>
------------------------------	-------------

**CARATTERI ED OBIETTIVI**

L’edificato sorto attorno alla strada che circonda le mura castellane, non presenta caratteri architettonici e tipologici propri del tessuto storico, pertanto il PRG stabilisce norme in attuazione diretta finalizzata alla riqualificazione e consolidamento dell’esistente.

AREA	USI	UF	RC	Hm	Dc/Ds	Pp	T	Sup. fondiaria	SUL edificabile	Ab. totali	Ab. nuovi
1 – 2	r1 md1 ll,3	0,60		6,50	es / 5			7.982			

AREA	USI	UF	RC	Hm	Dc/Ds	Superficie	SUL edificabile	Standard
S1	v2					4.282		verde
S2	z4					1.533		parcheeggi
S3	v2					286		verde

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

1. L’ambito ricade nel 1° livello del vincolo del centro storico di Castel d’Emilio di cui all’art. 21 delle NTA.
2. L’altezza massima di 6,50 m è riferita al livello strada. Le distanze dai confini fanno riferimento ai contenuti del Codice civile nel rispetto comunque dei 10,00 m tra pareti antistanti di cui almeno una finestrata.
3. Nell’area 2 deve essere ripristinato il percorso vicinale denominato “Cupa delle noci”.
4. Ogni intervento di RE, DR, NE deve comprendere la piantumazione di specie autoctone d’alto fusto lungo il perimetro del lotto, in particolare nei lati a valle dovrà essere verificata la mitigazione dell’impatto visivo nel paesaggio attraverso elaborazioni grafiche su base fotografica.

**MODALITÀ DI ATTUAZIONE:** intervento diretto.

<b>CASTEL D'EMILIO – Parcheggio</b>	<b>I 26</b>
-------------------------------------	-------------

**CARATTERI ED OBIETTIVI**

Uno dei maggiori problemi per una corretta e non “invasiva” fruizione di un piccolo nucleo storico, lontano dal capoluogo e poco servito dal servizio di trasporto pubblico locale (qual è Castel d’Emilio), è rappresentato dalla carenza di spazi per la sosta. È ovvio che tali spazi non possono essere recuperati all’interno del tessuto storico, che quanto più possibile deve essere preservato dalla presenza delle auto. Il PRG individua un’area posta ai margini dell’insediamento e di agevole accessibilità, carrabile e pedonale.

AREA	USI	UF	RC	Hm	Dc/Ds	Superficie fondiaria	SUL edificabile	Standard
S1	z4 v2					3.216		parcheggi

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

1. Il progetto per la realizzazione dell’intervento deve essere preceduto dall’approvazione di un progetto preliminare che evidenzi l’inserimento del parcheggio nel contesto storico-ambientale del nucleo storico e nel circostante paesaggio agrario. Eventuali opere di contenimento e sostegno devono essere limitate quanto più possibile e va preferito l’utilizzo di tecniche di bioingegneria (terre armate, pavimentazioni permeabili, ecc.).

**MODALITÀ DI ATTUAZIONE:** intervento diretto.

<b>CASTEL D'EMILIO – Ex Convento di S. Francesco</b>	<b>I 27</b>
--	-------------

**CARATTERI ED OBIETTIVI**

Il complesso dell'ex Convento di S. Francesco, impianto risalente al XIII secolo, risulta in stato di abbandono. Se per il Convento sono stati effettuati interventi di recupero finalizzati alla realizzazione di alloggi popolari, la Chiesa è crollata e rimangono due pareti perimetrali ed il campanile. L'intero complesso è di proprietà pubblica. Il PRG prevede il recupero del complesso ad usi più adeguati alla sua rilevanza storica e monumentale.

AREA	USI	UF	RC	Hm	Dc/Ds	Superficie fondiaria	SUL edificabile	Standard
S	r4 cs2,5 u2 s4,7 a1,4	es		es	es / es	7.670		F1 interesse comune

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

1. L'ambito ricade nel 1° livello del vincolo del centro storico di Castel d'Emilio di cui all'art. 21 delle NTA.
2. L'intervento di recupero dovrà essere preceduto da un progetto preliminare, esteso all'intero ambito, nel rispetto delle seguenti indicazioni:
  - il volume originario della Chiesa può essere ricostruito con materiale e linguaggio architettonico tali da evidenziare le parti originali;
  - i parcheggi funzionali agli usi specifici dovranno essere collocati in modo da non arrecare disturbo all'immagine del Convento e/o al panorama circostante. Andranno pertanto collocati, preferibilmente, in prossimità del confine verso il parco di Villa Milesi, opportunamente alberati in modo da garantire una continuità nella massa vegetazionale;
  - la pertinenza dovrà essere sistemata a verde e resa pubblicamente fruibile. Il progetto del verde dovrà comprendere uno studio botanico al fine di assicurare la continuità con le caratteristiche del verde ornamentale di Villa Milesi, pur utilizzando in maggior misura specie autoctone proprie del paesaggio agrario, ivi comprese le specie fruttifere già esistenti in sito;
  - la recinzione dell'area dovrà essere in muratura di mattoni od arenaria e mattoni, con disegno semplice derivato da apposito studio tipologico riferito ad analoghi esempi nel comprensorio territoriale.
3. Fino all'approvazione del progetto preliminare sono consentiti i soli interventi di MO e MS, salvo gli interventi che si rendessero necessari per conservare la stabilità statica delle costruzioni.

**MODALITÀ DI ATTUAZIONE:** intervento diretto.

<b>CASTEL D'EMILIO – Groggetta</b>	<b>IR 5</b>
------------------------------------	-------------

**CARATTERI ED OBIETTIVI**

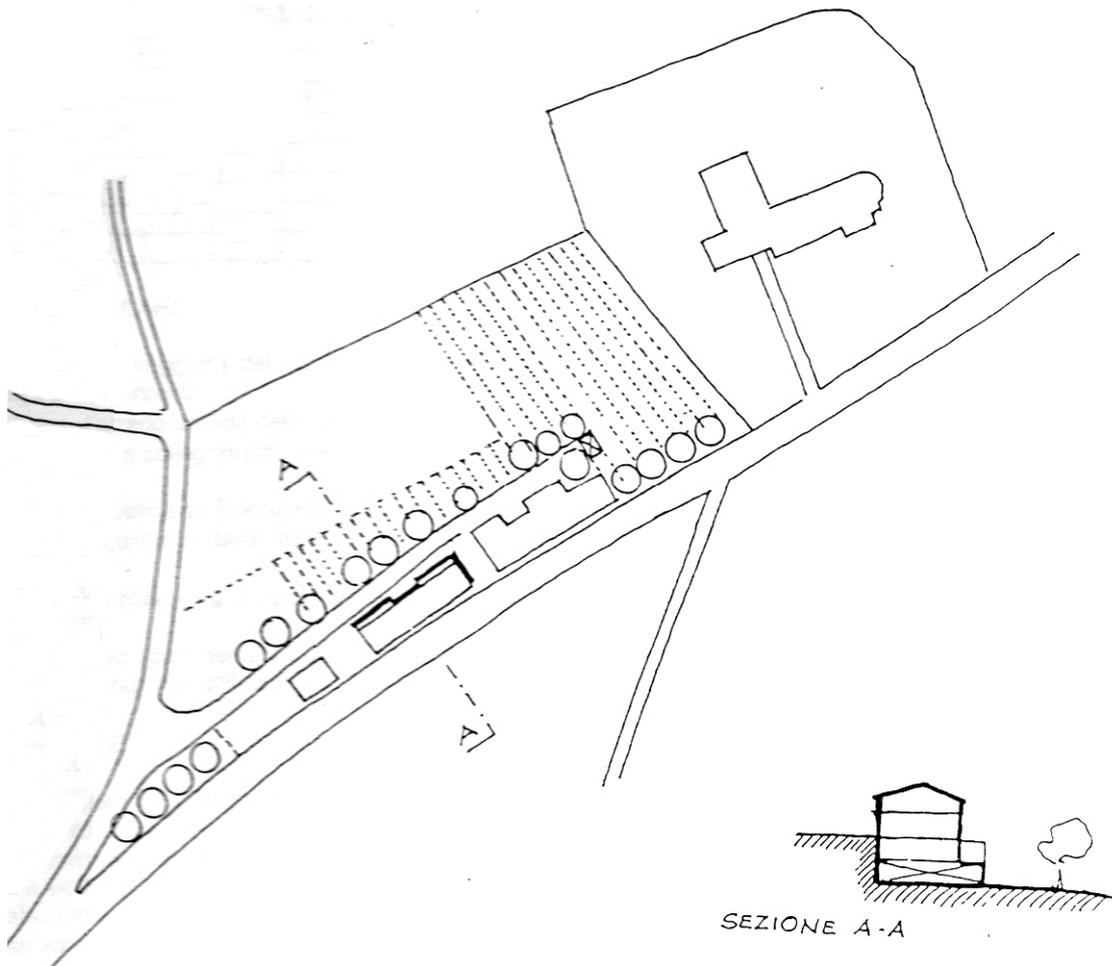
L'edificazione esistente lungo Via del Convento è il risultato di una serie di aggiunte, modifiche e rifacimenti che si riscontrano anche nei terreni circostanti con la presenza di capanni a servizio delle colture orticole, e di un piccolo cantiere artigianale. Il PRG, al fine di riordinare la trama del tessuto edilizio e migliorarne l'impatto nel paesaggio, prevede la realizzazione di interventi che riportino l'edificazione alla matrice stradale.

AREA	USI	UT	RC	Hm	Dc/Ds	T	Sup. territoriale	SUL edificabile	Ab. totali	Ab. nuovi
	r1	es +20%		6,50	5 / es		6.753			

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

1. L'ambito ricade nel 1° livello del vincolo del centro storico di Castel d'Emilio di cui all'art. 21 delle NTA.
2. Il piano attuativo dovrà rispettare le indicazioni dello schema di indirizzo progettuale particolare allegato. In particolare:
  - dovranno essere demoliti i manufatti esistenti a ridosso del confine dell'area dell'ex Convento di S. Francesco, nonché l'edificio artigianale sorto in posizione arretrata rispetto alla strada. Le SUL demolite potranno essere recuperate ad uso residenziale in continuità con il principio insediativo lungo Via del Convento.
  - l'edificio esistente dovrà essere oggetto di un riordino complessivo, che può prevedere anche la demolizione delle parti non integrabili con l'immagine complessiva del fronte edilizio di progetto;
  - al fine di garantire l'accessibilità veicolare degli edifici, si può prevedere un collegamento viario dalla strada vicinale Groggetta. Detta strada privata dovrà essere realizzata in macadam.
  - le aree di pertinenza dovranno essere mantenute ad orti o sistemate a verde privato con intensa alberatura mediante specie autoctone d'alto fusto, preferibilmente roverelle.
3. Fino all'approvazione del piano attuativo sono consentiti i soli interventi di MO e MS. Negli edifici compresi nel settore "a" sono ammessi anche interventi di RE, anche con ampliamento, con un UF = es + 20%.

**MODALITÀ DI ATTUAZIONE:** intervento indiretto.



Castel d'Emilio  
Ambito IR 5

<b>CASTEL D'EMILIO – Centro storico</b>	<b>IR 6</b>
---	-------------

**CARATTERI ED OBIETTIVI**

Il centro storico di Castel d'Emilio è un esempio dei più integri di nucleo abitato fortificato di origine medievale, presenti nel territorio anconetano.

AREA	USI	UT	RC	Hm	Dc/Ds	T	Sup. territoriale	SUL edificabile	Ab. totali	Ab. nuovi
A	Pa	es + 2%		Pa	Pa		5.283			

AREA	USI	UF	RC	Hm	Dc/Ds	Superficie	SUL edificabile	Standard
S1	Pa	es + 30%		es	es	1.181		istruzione interesse comune
S2	s8	Pa		Pa	Pa	1.382		interesse comune

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

1. Il valore di UT è da considerare un limite massimo per il Piano particolareggiato all'intero ambito. È specifico compito del Piano particolareggiato la precisazione delle eventuali capacità edificatorie delle singole unità e/o comparti edilizi.

**MODALITÀ DI ATTUAZIONE:** intervento indiretto.

<b>CASTEL D'EMILIO – S. Caterina</b>	<b>IP 18</b>
--------------------------------------	--------------

**CARATTERI ED OBIETTIVI**

L'ambito coincide con l'area oggetto di un piano di lottizzazione vigente, seppure largamente incompleto. Il PRG propone i parametri urbanistici generali del piano approvato, introducendo però un assetto distributivo e tipologico nuovo, che superi la generica schiera lineare.

Sub Ambito	USI	UT	RC	Hm	Dc/Ds	T	Sup. territoriale	SUL edificabile	Ab. totali	Ab. nuovi
A - B	r1	0,40		7,50	5 / 10		10.308	4.123		103

AREA	USI	UF	RC	Hm	Dc/Ds	Superficie	SUL edificabile	Standard
S	z4 v2					1.545, di cui 1.236 (V) 309 (P)		15,00 mq/ab verde 80% parcheggi 20%

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

1. L'ambito ricade nel 1° livello del vincolo del centro storico di Castel d'Emilio di cui all'art. 21 delle NTA.
2. La realizzazione dell'edificazione residua è vincolata all'approvazione di Un nuovo piano di lottizzazione per il comparto attuativo B, attualmente ineditato, così come individuato nella tavola P6.3, in tal caso dovrà comunque essere fornito un assetto di massima, anche planivolumetrico, relativo a tutto l'ambito che preveda la sottrazione delle superfici già edificate nel comparto A dalla quantità di SUL assicurata dal PRG e la verifica complessiva degli standard urbanistici. La variante dovrà adeguarsi alle indicazioni fornite dalla presente scheda In particolare:
  - dovrà essere realizzata una quinta alberata nei lati sud-est e sud-ovest dell'ambito utilizzando specie d'alto fusto;
  - dovrà essere ottenuta la massima integrazione formale tra verde e costruito, inserendo corti, percorsi pedonali, aree verdi condominiali e di vicinato, ecc.;
  - dovrà essere adeguatamente valutato l'impatto nel paesaggio, con una serie di elaborazioni su base fotografica;
  - dovranno essere limitate al minimo le superfici asfaltate studiando un'accessibilità ottimale ai garages interni.
3. La variante dovrà fornire un progetto di massima del verde pubblico che comprenda la valorizzazione del tabernacolo esistente.
4. Le strade interne dovranno essere realizzate in conformità al tipo M2 dell'abaco allegato alle NTA (all. A).

**MODALITÀ DI ATTUAZIONE:** intervento indiretto.

<b>CASTEL D'EMILIO – Borrea</b>	<b>IP 19</b>
---------------------------------	--------------

**CARATTERI ED OBIETTIVI**

L'area individuata consiste in un settore del versante nord del rilievo su cui sorge Castel d'Emilio, delimitato da spazi edificati e dalla strada vicinale Borrea a valle. Il PRG prevede la realizzazione di edifici isolati in posizione idonea al completamento del tessuto edilizio esistente e di un'area verde panoramica come conclusione di un percorso pedonale che cinge il lato nord orientale dell'abitato.

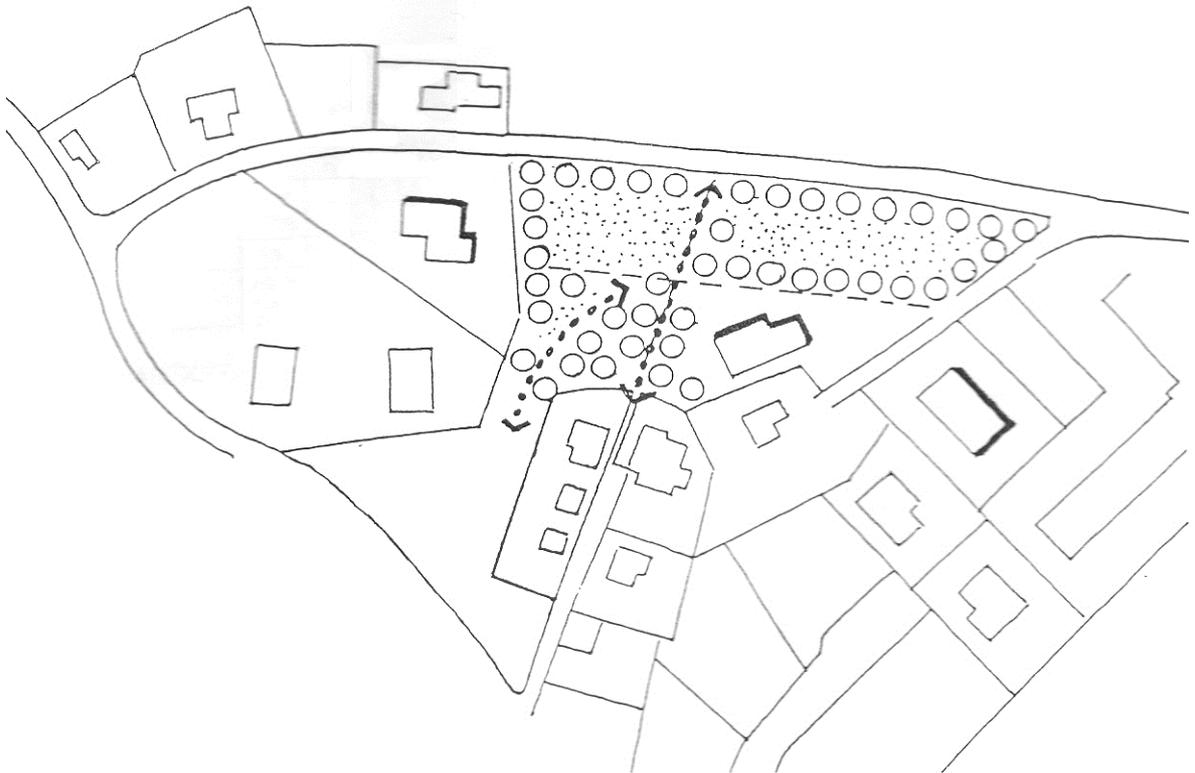
AREA	USI	UT	RC	Hm	Dc/Ds	T	Sup. territoriale	SUL edificabile	Ab. totali	Ab. nuovi
A	r1	0,12		7,50	5 / 10	U,B	11.489	1.379		34

AREA	USI	UF	RC	Hm	Dc/Ds	Superficie territoriale	SUL edificabile	Standard
S	z4 v2					1.020, di cui 918 (V) 102 (P)		30,00 mq/ab verde 90% parcheggi 10%

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

1. L'ambito ricade nel 1° livello del vincolo del centro storico di Castel d'Emilio di cui all'art. 21 delle NTA.
2. Il piano attuativo dovrà rispondere alle indicazioni dello schema di indirizzo progettuale allegato, in particolare:
  - dovranno essere realizzati dei collegamenti pedonali verso Via Indipendenza nei luoghi indicati;
  - dovrà essere verificato l'inserimento nel paesaggio attraverso elaborazioni grafiche su base fotografica;
  - l'area destinata a verde pubblico dovrà essere attrezzata con opportuni luoghi di sosta in modo da valorizzare la percezione del panorama, e dovrà essere piantumata con specie autoctone d'alto fusto, preferibilmente roverelle.
3. Le strade interne dovranno essere realizzate in conformità al tipo M2 dell'abaco allegato alle NTA (all. A).
4. In sede di pianificazione attuativa, dalle aree edificabili debbono essere necessariamente escluse le zone con pendenza > 30%.

**MODALITÀ DI ATTUAZIONE:** intervento indiretto.



Castel d'Emilio  
Ambito IP 19

## ALLEGATI

- A) Parametri ambientali, urbanistici e edilizi, destinazioni d'uso e categorie di intervento
- B) Quadro d'unione dei regimi normativi

## Allegato A

### PARAMETRI AMBIENTALI, URBANISTICI ED EDILIZI, DESTINAZIONI D'USO E CATEGORIE DI INTERVENTO

---

Il presente allegato riporta le sigle dei parametri ambientali, urbanistici e edilizi, destinazioni d'uso e categorie di intervento definiti nelle NTA, *Parte prima, Norme di carattere generale*. In caso di discordanza si deve fare riferimento al testo dei relativi articoli.

#### Parametri ambientali, urbanistici e edilizi (art. 6)

ST	- Superficie territoriale
SF	- Superficie fondiaria
SUL	- Superficie utile lorda
SC	- Superficie coperta
SUA	- Superficie utile abitabile o utilizzabile
UT	- Indice di utilizzazione territoriale
UF	- Indice di utilizzazione fondiaria
RC	- Rapporto di copertura
V	- Volume
H	- Altezza delle fronti
H max	- Altezza massima degli edifici
nP	- Numero dei piani
DF	- Distacco tra edifici
DC	- Distacco dai confini
DS	- Distacco dalla strada
Ue	- Unità edilizia
AUP	- Aree per l'urbanizzazione primaria
AUS	- Aree per l'urbanizzazione secondaria
SV	- Superficie di vendita (L.R. n. 27/2009, <i>Testo unico in materia di commercio</i> )

#### Destinazioni d'uso (art. 7)

##### Usi insediativi

##### Uso residenziale

- r1** - residenza
- r3** - residenza turistica (residenze stagionali, multiproprietà, *residences* e case albergo)
- r4** - residenza collettiva (residenze sociali ed assistite, comunità, conventi, seminari, ecc.)

Nell'uso residenziale r1 sono ammessi gli usi u1, c1, cs1 e l1 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. 27/2009, *Testo unico in materia di commercio*)

- c1** - esercizi di vicinato (superficie di vendita  $\leq$  150 mq)
- c2** - medie strutture inferiori (superficie di vendita da 151 a 600 mq)
- c3** - medie strutture superiori (superficie di vendita da 601 a 2.500 mq)
- c7** - grandi strutture (superficie di vendita  $>$  2.500 mq)
- c10** - commercio all'ingrosso e di servizio alle produzioni
- 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)

- 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
- 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

#### 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 ed 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

- i1** - 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.), lavorazioni artigianali non in serie e artigianato artistico con SUL ≤ 500 mq
- i5** - autoriparazioni (carrozzeri, meccanici, elettrauto, gommisti, ecc.)
- i7** - servizi di trasporto ed 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, 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 mq di SUL.

Negli usi i1, i2, 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 ed 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 (asili nido, scuole materne, elementari e medie)
- 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

**a1** - sedi istituzionali ed amministrative comunali, provinciali, regionali e statali, protezione e sicurezza civile, polizia urbana

**a4** - servizi civici (uffici postali, sedi di strutture dello Stato, attività collaterali dell'Amministrazione pubblica, uffici e sedi di enti di settore)

#### Usi correlati

**R** - aree residenziali con complesso di usi compatibili

Sono ammessi i seguenti usi: r1 / c1, c2 / cs1, cs2, cs8 / md1 / u1 / 11 / a1, a4. Ad eccezione degli usi r1 ed u1, i restanti usi devono essere preferibilmente collocati al piano terreno o seminterrato.

**A** - aree industriali e artigianali con complesso di usi compatibili

Sono ammessi i seguenti usi: c2, c3 / cs1, cs2, cs8 / md1, md2 / u1 / i1, 11, 12, 15, 16, 17/ a1, a4.

#### Usi di servizio

##### Impianti tecnologici

**t1** - impianti, attrezzature e rete distribuzione acqua, energia elettrica, gas

**t3** - impianti ed infrastrutture di trasporto delle comunicazioni e delle informazioni

**t5** - impianti ed attrezzature per lo smaltimento dei rifiuti liquidi e solidi

##### Impianti ed 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 ad uso ricreativo zonale e di servizio

**z1** - attività ricreativo-culturali, con relativi impianti ed 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

**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 magazzino a cielo aperto, con relativi impianti ed 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 ed al paesaggio

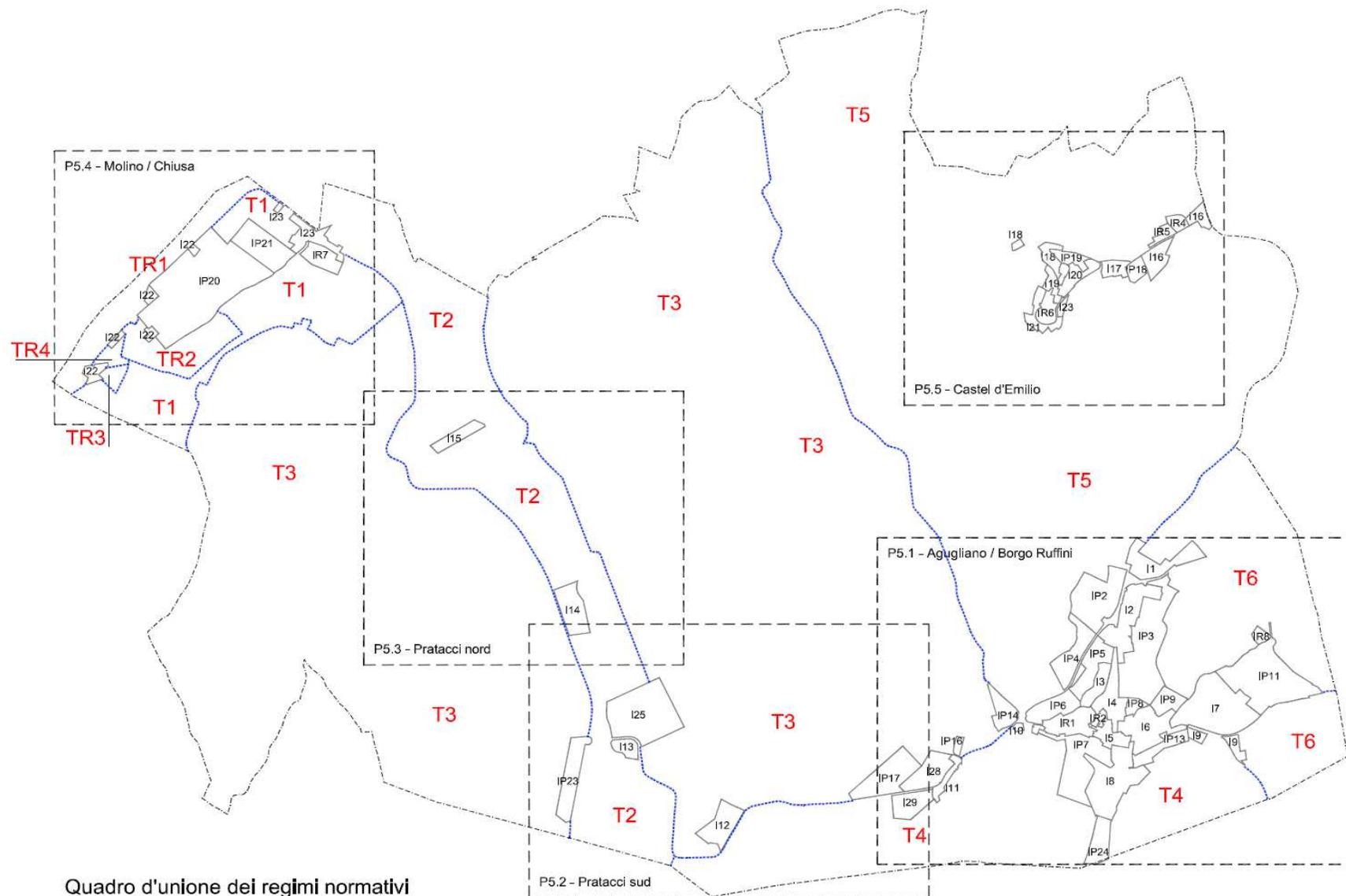
### **Categorie di intervento (art. 8)**

#### 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.



Quadro d'unione dei regimi normativi

**Allegato B**