



**UNIONE
TERRA DEI CASTELLI**



3° SETTORE "URBANISTICA, SUE e SUAP"

**AMBITO TERRITORIALE
COMUNE DI POLVERIGI**

VARIANTE PUNTUALE AL P.R.G.

**AI SENSI DELL'ART. 15 COMMA 5 DELLA L.R. 34/1992
AD OGGETTO GLI INTERVENTI EDILIZI SUI FABBRICATI RURALI**



Il Responsabile del 3° Settore
Arch. Tommaso Moreschi



Relazione descrittiva

La Variante è relativa ad una modifica puntuale delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Polverigi consistente nell’inserimento di un nuovo articolo che consenta la ristrutturazione edilizia con demolizione e fedele ricostruzione degli edifici colonici per i quali non sia possibile il recupero.

In particolare il nuovo articolo 27bis denominato “*Ridefinizione degli interventi edilizi per i fabbricati rurali da salvaguardare*” prevede la possibilità, per i fabbricati rurali A1) di interesse storico-culturale e A2) di interesse paesistico ambientale individuati nella apposita tabella e per i quali sia stato dimostrato uno stato di degrado tale da non consentire il pieno ripristino dell’edificio mediante gli interventi edilizi di tipo conservativo, di effettuare l’intervento di ristrutturazione edilizia comprensivo della demolizione con ricostruzione.

La variazione pone comunque come condizione il fatto che l’intervento sia volto al ripristino dell’edificio, attraverso la sua fedele ricostruzione e mantenendo sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche, tipologiche e architettoniche dell’esistente.

Risulta evidente che il nuovo articolo non comporta alcun incremento volumetrico rispetto al manufatto interessato e non ha effetti significativi né sul dimensionamento del piano né sugli aspetti paesaggistico-ambientali, in quanto in pratica l’edificio derivante dall’intervento di ristrutturazione concesso sarà, per forma e dimensioni, identico al preesistente.

La Variante, oltre ad introdurre il nuovo articolo, inserisce anche nella relativa tabella n. 2 edifici per i quali sono pervenute all’Amministrazione comunale specifiche richieste di declassamento e perizie tecniche che ne dimostrano l’evidente stato di degrado e l’impossibilità a procedere ad un recupero dello stesso.

Nello specifico gli edifici interessati sono:

- fabbricato rurale sito in via Roncolina n. 4 in area distinta nel P.R.G. vigente come ambito agricolo (zona E ai sensi del DM 1444/68), disciplinato dagli artt. 26 e 27 delle NTA, ed individuato dalla scheda A88 del censimento dei fabbricati rurali;
- fabbricato rurale sito in via del Conero n. 14 in area distinta nel P.R.G. vigente come zona di completamento B2 (zona B ai sensi del DM 1444/68), disciplinato dagli artt. 14 e 27 delle NTA, scheda A157 del censimento dei fabbricati rurali.

In riferimento al sistema vincolistico e delle tutele paesaggistico-ambientali si evidenzia che:

- L'immobile di cui alla scheda A88 sito in via Roncolina n. 4 ricade all'interno dell'ambito di tutela dei crinali di 4° livello, di cui all'art. 59 delle NTA del P.R.G., mentre l'altro immobile ricade in un'area esente da vincoli.
- L'immobile di cui alla scheda A157 sito in via del Conero n. 14 ricade in parte all'interno della fascia di rispetto della strada provinciale n. 2 “Sirolo-Senigallia”;

Nel corso della redazione della variante si è inoltre evidenziata la presenza di errore materiale relativamente al fabbricato rurale classificato nella tavola P1b come A140; il manufatto, pur essendo catastalmente situato nel territorio del Comune di Agugliano, è stato all'epoca erroneamente censito sotto il Comune di Polverigi.

Si propone quindi di correggere tale errore eliminando la scheda A140 dal PRG del Comune di Polverigi così da poter poi inserire lo stesso in quello del Comune di Agugliano.

In conclusione, non ravvisando un'incidenza della presente variante né sugli aspetti dimensionali e di distribuzione dei carichi insediativi né su quelli di natura paesaggistico-ambientali, si ritiene che la stessa possa rientrare nella fattispecie di cui all'art. 15 comma 5 della L.R. 34/1992 e sia pertanto approvabile in via definitiva dal Consiglio comunale ai sensi dell'art. 30 della stessa legge 34/1992; a tal fine la proposta è stata soggetta a verifica di assoggettabilità a VAS in forma semplificata, ai sensi delle Linee Guida regionali approvate con DGR 1647/2019, ottenendo l'esclusione con Determinazione del Dirigente della Provincia di Ancona n. 1465 del 14/12/2020.

Polverigi, lì 20/01/2021

Il Responsabile del 3° Settore
(Dott. arch. Tommaso Moreschi)



PROPOSTA DI VARIANTE ALLE N.T.A.

Nuovo articolo

Art. 27 bis

Ridefinizione degli interventi edilizi per i fabbricati rurali da salvaguardare

Per i fabbricati rurali A1) di interesse storico-culturale e A2) di interesse paesistico ambientale individuati nella tabella di seguito allegata, per i quali è stato dimostrato uno stato di degrado tale da non consentire il pieno ripristino dell’edificio mediante gli interventi edilizi di tipo conservativo, con particolare attenzione all’adeguamento alla normativa antisismica, può essere consentito l’intervento di ristrutturazione edilizia comprensivo della demolizione con ricostruzione.

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

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

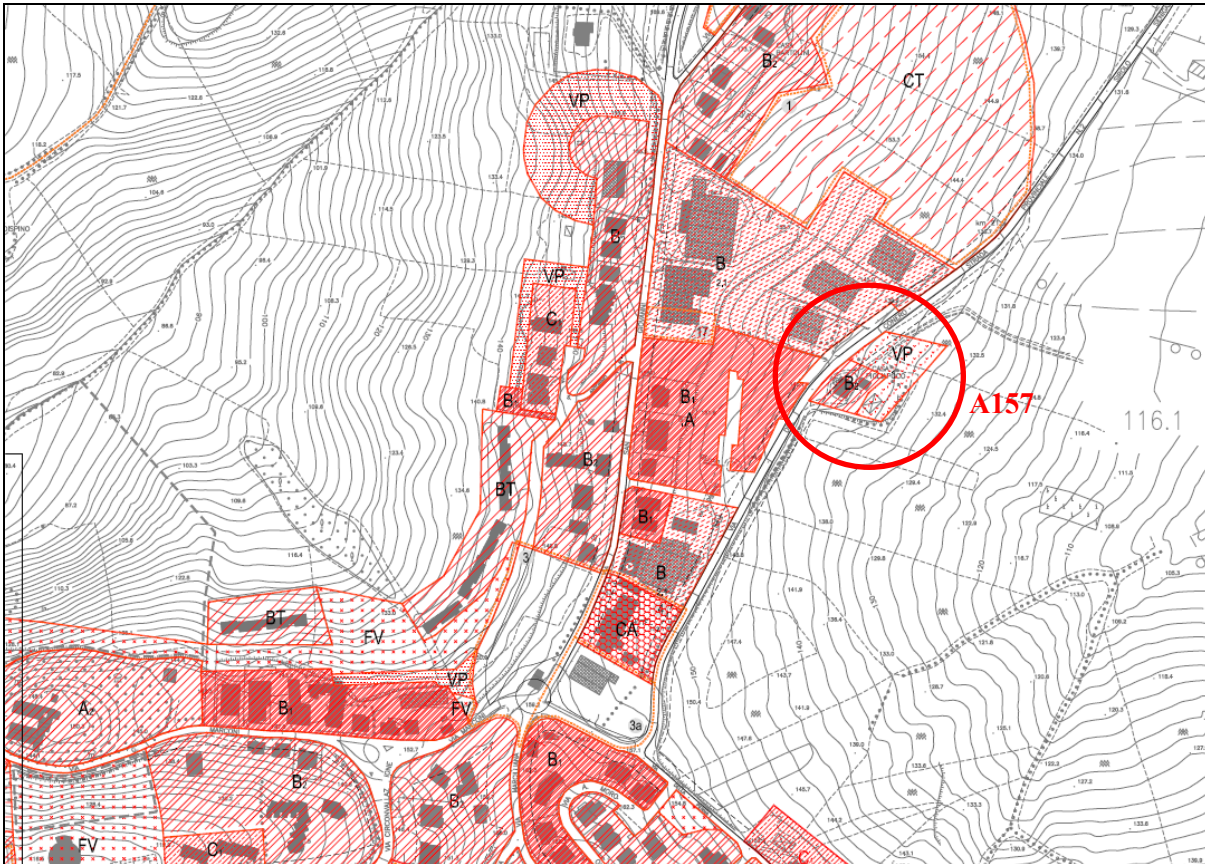
TABELLA EDIFICI OGGETTO DI RISTRUTTURAZIONE

| N. | Categoria | Dati catastali | Indirizzo | Varianti |
|---|----------------|-------------------------|---------------------|--|
| A.88 | A ₂ | Foglio 9 Mappale 56 | Via Roncolina n. 4 | Adozione D.C.C. n. ... del ... Approvazione D.C.C. n. ... del ... |
| A157 | A ₂ | Foglio 9 Mappale 454 | Via del Conero n. 4 | Adozione D.C.C. n. ... del ... Approvazione D.C.C. n. ... del ... |
| Prescrizioni particolari e annotazioni | | | | |
| — | | | | |

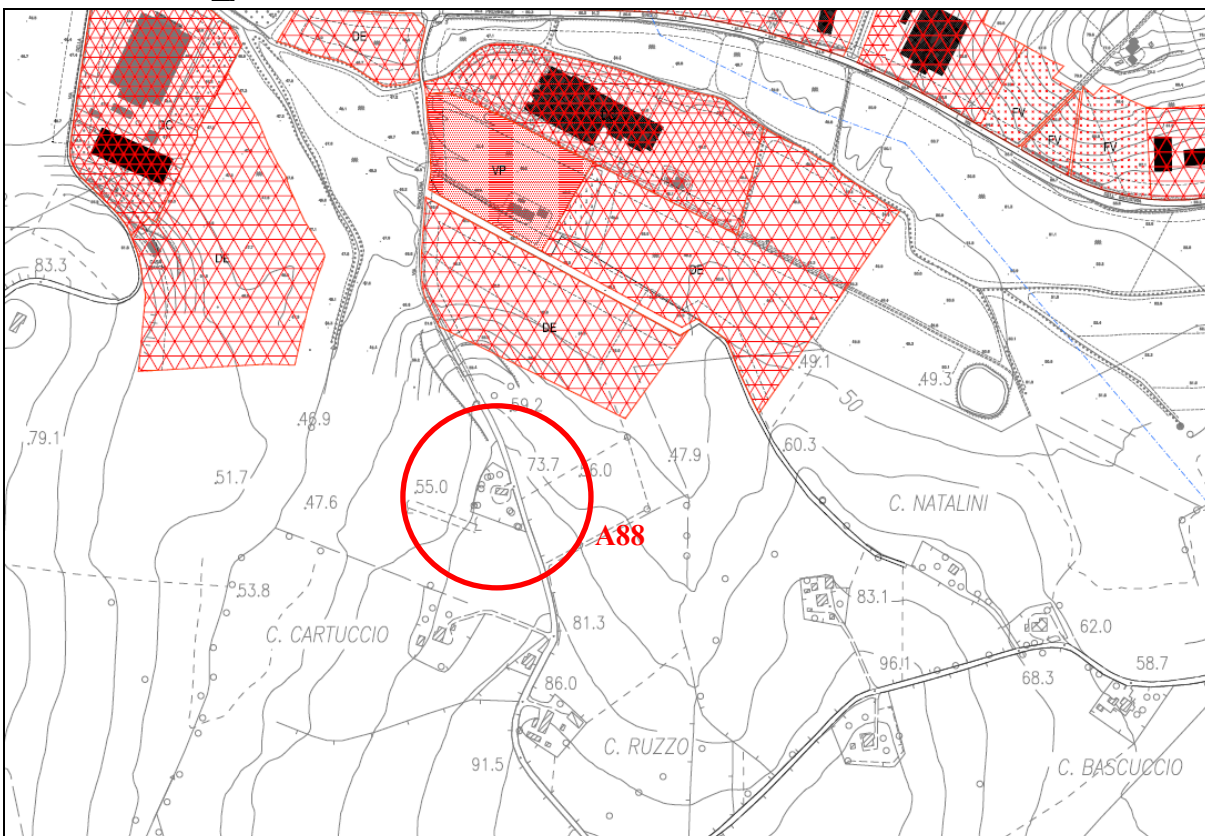


STRALCI ELABORATI DEL P.R.G. RIFERITI AGLI IMMOBILI OGGETTO DI VARIANTE

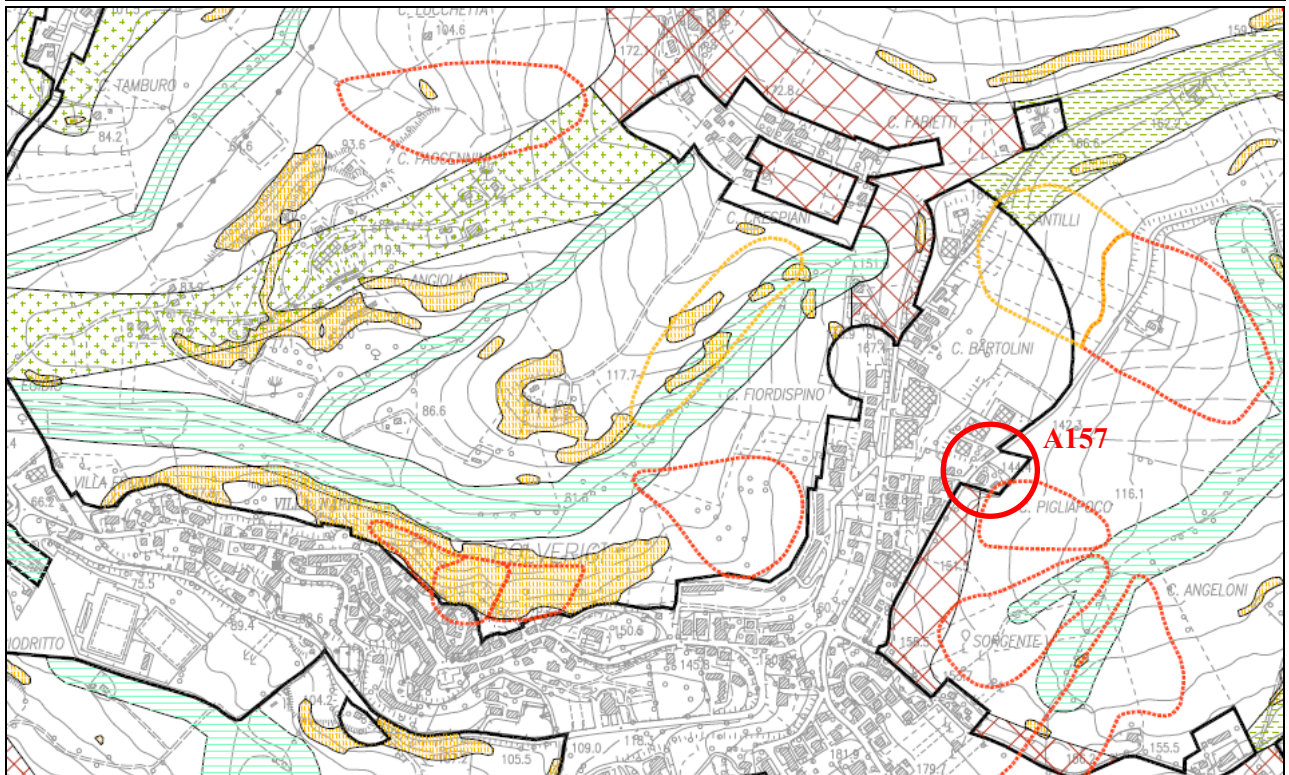
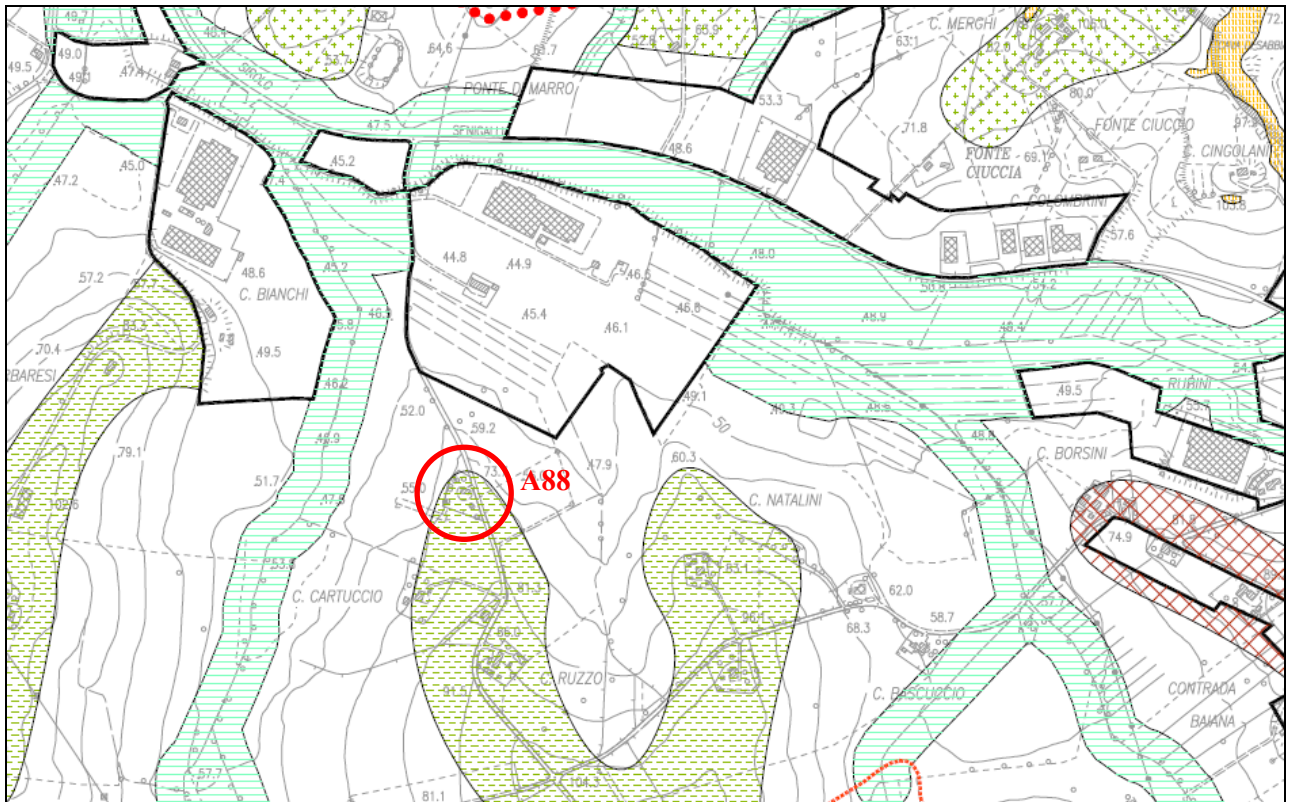
Stralcio tav. 1_capoluogo – edificio A157



Stralcio tav. 3_produttiva – edificio A88








Stralci tav. P1a_PparGeomorfologia










CRINALI E VERSANTI (art. 59 NTA)

Ambiti di tutela dei crinali

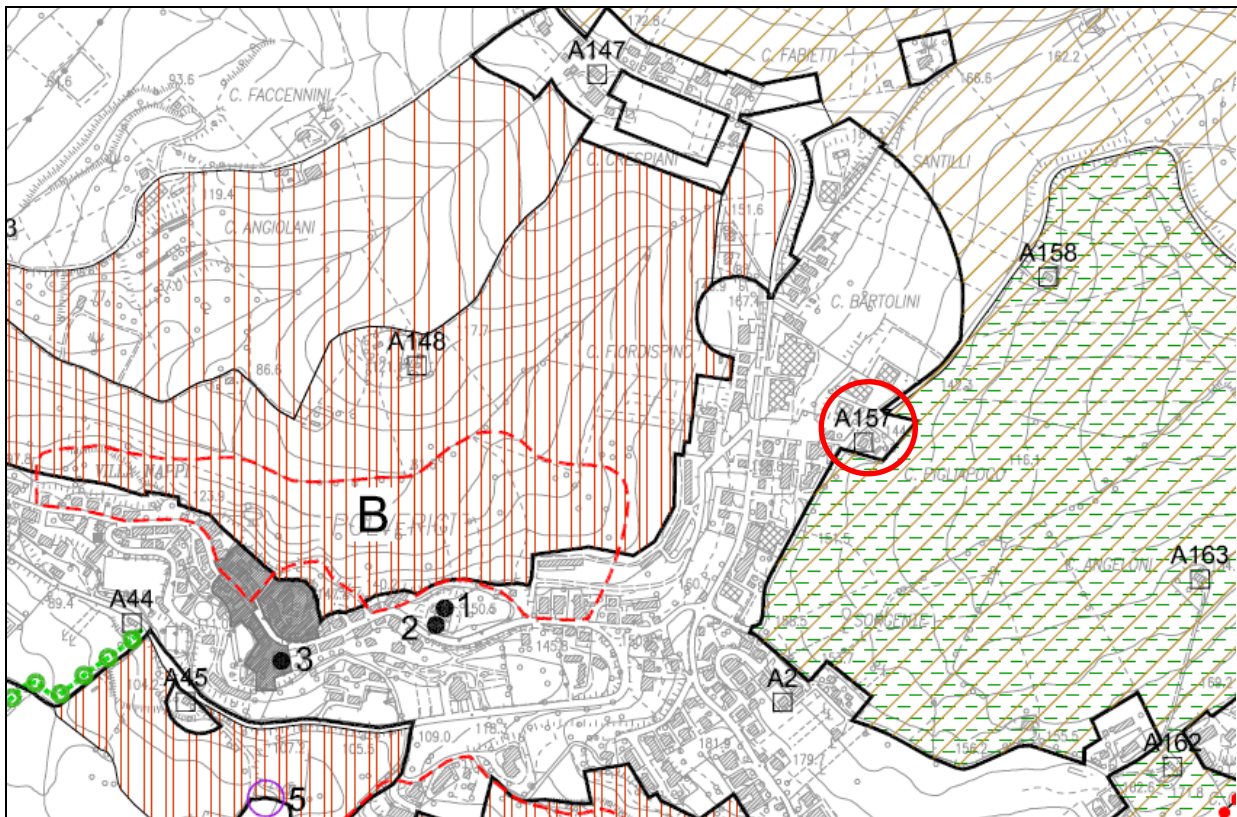
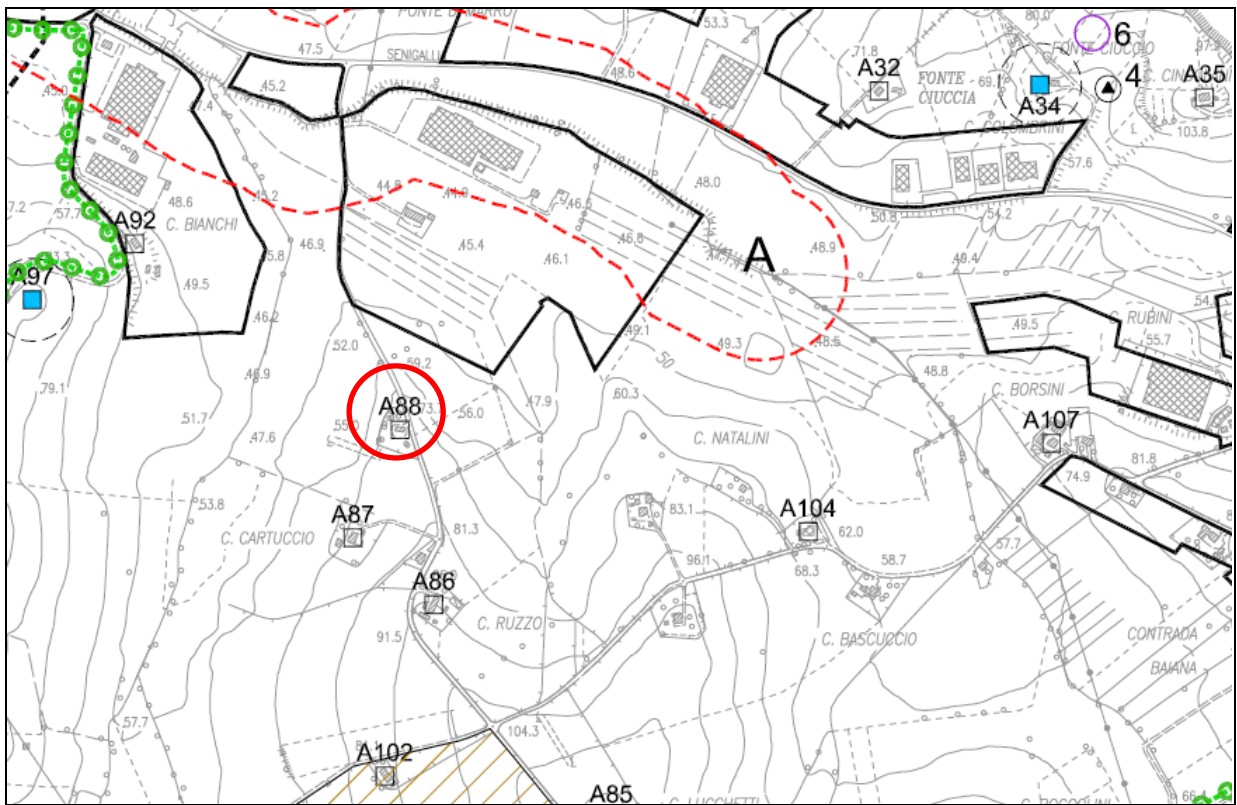
-  1° livello
-  2° livello
-  3° livello
-  4° livello
-  Versanti con pendenza superiore al 30%

PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO

-  P1 - area di versante a pericolosità moderata
-  P2 - area di versante a pericolosità media
-  P3 - area di versante a pericolosità elevata
-  P4 - area di versante a pericolosità molto elevata
-  Aree esenti (art. 60 NTA del PPAR e aree urbanizzate e/o urbanizzabili del PRG 2007 adeguato al PPAR)
-  CORSI D'ACQUA (art. 58 NTA)
-  Ambiti di tutela

3° SETTORE "URBANISTICA, SUE e SUAP"

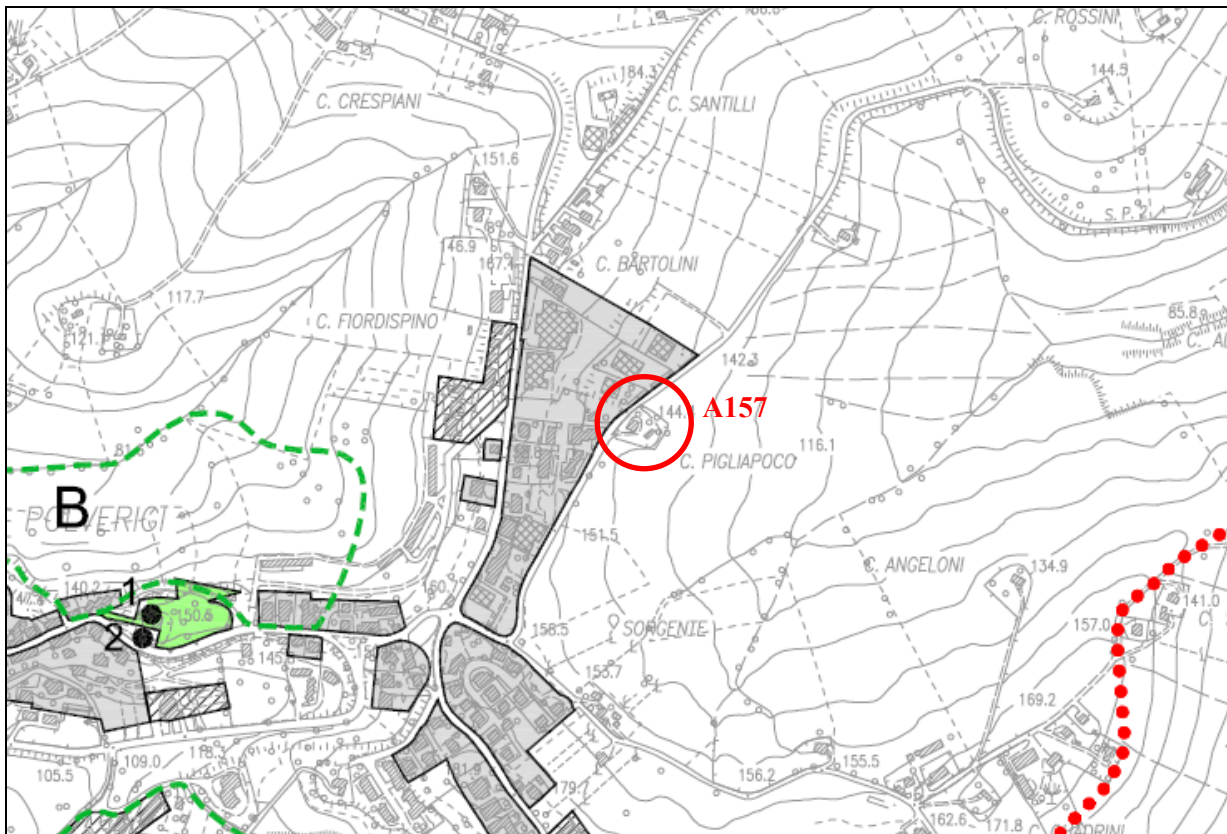
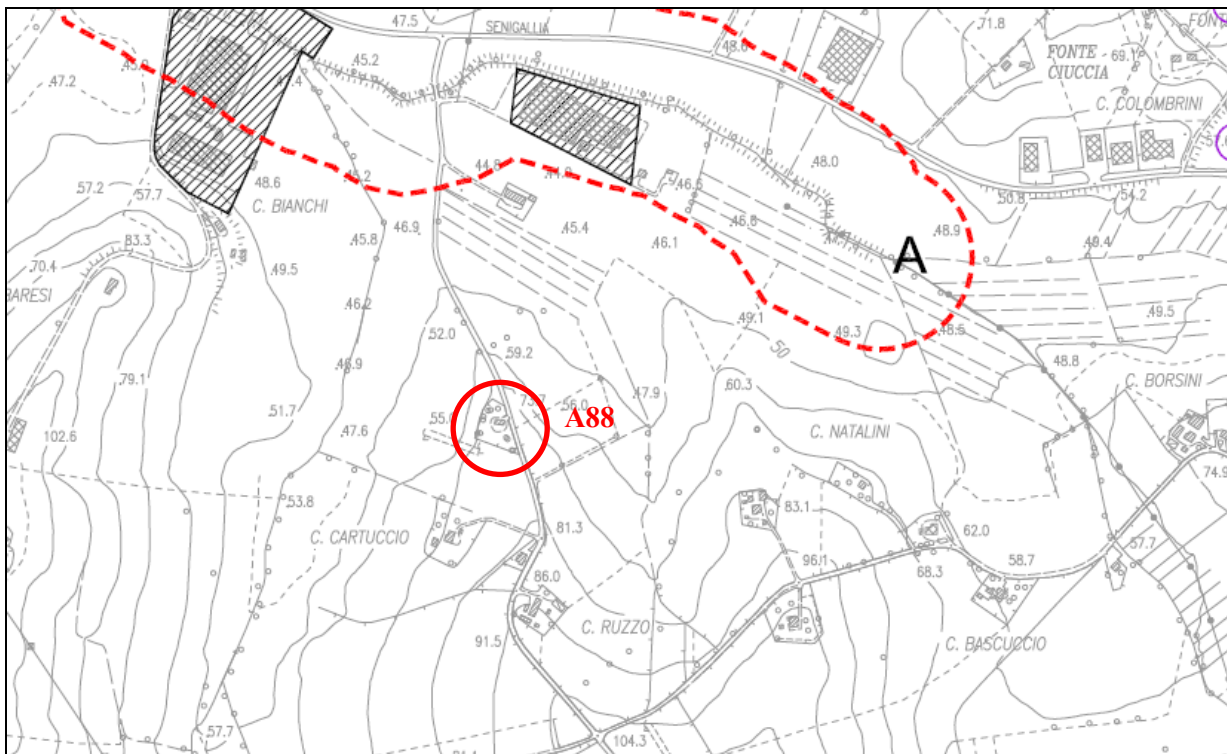
Stralci tav. P1b_PparStorico



| | | |
|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> — Aree esenti (art. 60 NTA del PPAR e aree urbanizzate e/o urbanizzabili del PRG 2007 adeguato al PPAR) — AREE DI VALORE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE (art. 62 NTA) — PAESAGGIO AGRARIO DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE (art. 62 NTA) — CENTRI E NUCLEI STORICI (art. 63 NTA) <ul style="list-style-type: none"> — tutela di 1° livello — tutela di 2° livello — EDIFICI E MANUFATTI STORICI (art. 64 NTA) <ul style="list-style-type: none"> — Edifici di rilievo storico-artistico | <ul style="list-style-type: none"> — An Edifici rurali di Interesse storico-culturale — An Edifici rurali di Interesse paesaggistico-ambientale — Fonti <ul style="list-style-type: none"> 1. Fonte Ciccia — AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO <ul style="list-style-type: none"> — Ambito — Siti — LUOGHI E STRADE PANORAMICI (art. 65 NTA) <ul style="list-style-type: none"> — Luoghi panoramici e relativi ambiti di tutela — Strade di valore paesaggistico e ambientale | <p>VINCOLI PAESAGGISTICI</p> <ul style="list-style-type: none"> — D.lgs n. 42/2004, Aree dichiarate di notevole Interesse pubblico: <ul style="list-style-type: none"> A) Fiumi, torrenti e corsi d'acqua, art. 142, lett. c) B) Boschi e foreste, art. 142, lett. g) <p>PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO</p> <ul style="list-style-type: none"> — Fasce della continuità naturalistica (Indirizzo 2.A.30 del PTC) |
|---|---|--|

3° SETTORE "URBANISTICA, SUE e SUAP"

Stralci tav. P1c_Vincoli 42_2004



DECRETO LEGISLATIVO n. 42/2004

Immobili dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136, lettera b):
 Parco di Villa Nappi (vincolo operante con verbale n. 35 del 23.10.1972).

Zone Individuate ai sensi dell'art. 142, co. 1, lettere c) e g):

c) fiumi, torrenti e corsi d'acqua lacuali negli alveoli previsti dal Testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775 dell'11 dicembre 1953, e le relative sponde o plicci degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.
 A
 B g) territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227.

Arete esenti ai sensi dell'art. 142, co. 2, lettere a) e b):

a) delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del D.M. n. 1444/1968, come zto A e B;
 b) delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del D.M. n. 1444/1968, come zto diverse dalle zone A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate.

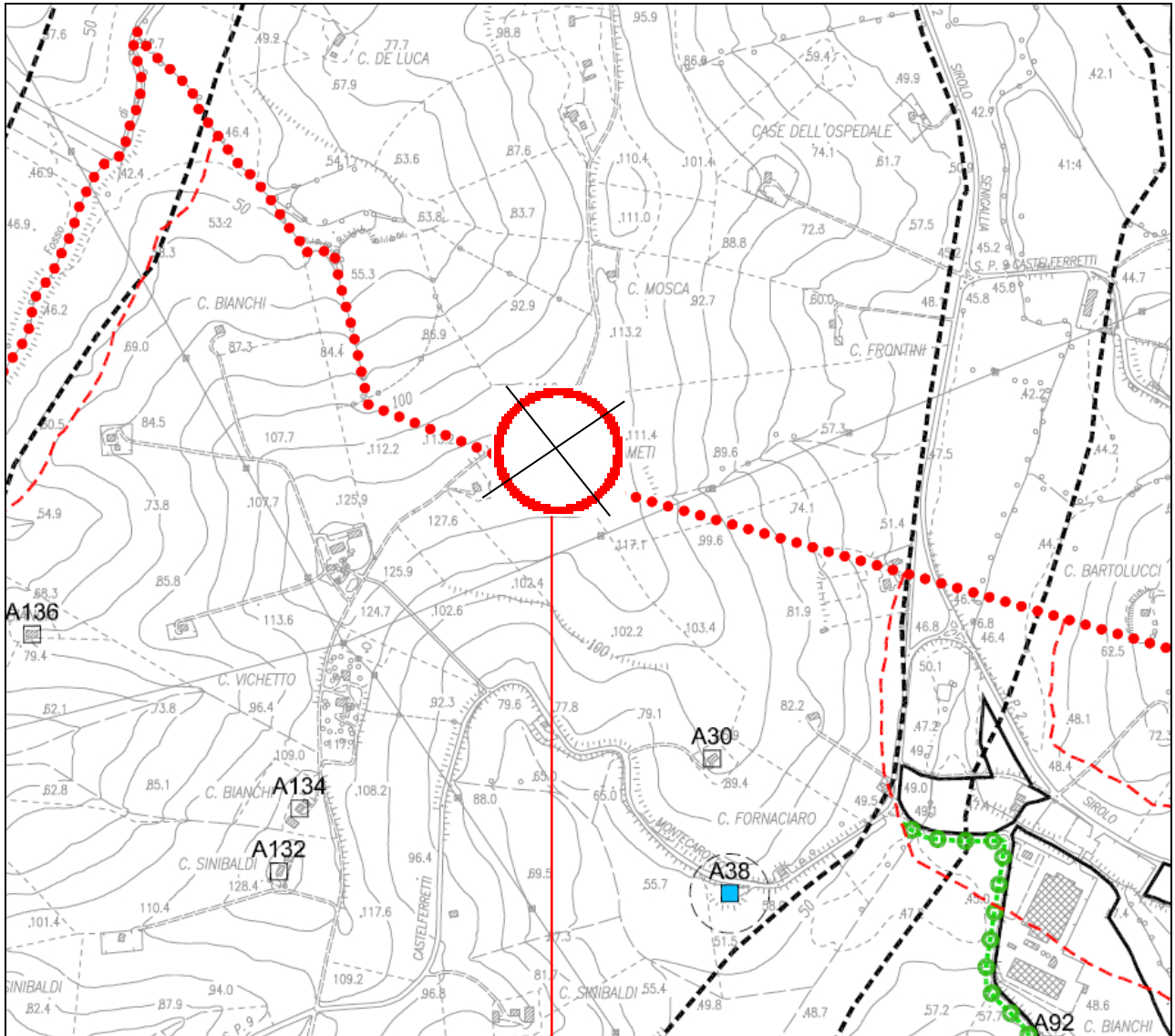
ALTRI BENI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE TUTELATI AI SENSI DELLE DISPOSIZIONI DEL PIANO PAESISTICO-AMBIENTALE REGIONALE

- n Edifici e manufatti storici (art. 40 delle NTA)
 - 1. Villa Nappi (r)
 - 2. Chiesa del S.S. Sacramento
 - 3. Chiesa parrocchiale S. Antonio martire
- n Fonti
 - 1. Fonte Ciuccia
- Zone archeologiche e strade consolari (art. 41 delle NTA)
- Ambito di Interesse archeologico
- Aree con segnalazione di ritrovamenti archeologici



Correzione errore materiale

Stralci tav. P1b_PparStorico



Manufatto da eliminare