

COMUNE DI MONTECICCARDO

(Provincia di Pesaro e Urbino)



VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. PER MODIFICA ALLE N.T.A. E ALCUNI AZZONAMENTI CAPOLUOGO E FRAZ. MONTEGAUDIO

“NOVEMBRE 2007”

Aggiornamento 2012

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

REDATTO DA UFFICIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA:

Dott. Gabriele Giorgi

Ing. Filippo Cioppi

Dott. Stefano Sabattini

Adottato Delibera C.C. n. 47 del 29.11.2011	Esame osservazioni	Controdedotto	Approvato Delibera C.C. n. 43 del 26.09.2012
--	--------------------	---------------	---

TITOLO I

Disposizioni generali

Art. 1 - Oggetto del piano regolatore
Le presenti norme tecniche definiscono, secondo quanto indicato dalla Legge Urbanistica n. 1050/1942 e successive modificazioni ed integrazioni, le modalità di attuazione del nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Monteciccardo.

Il P.R.G. del Comune di Monteciccardo si compone dei seguenti elaborati:

1. Relazione Tecnica d'analisi e degli obiettivi del Piano.
2. Cartografia d'inquadramento territoriale 1:25.000.
3. Cartografia 1:10.000:
 - 1) Trasposizione dei vincoli in adeguamento al PPAR;
 - 2) Rete delle principali vie di comunicazione;
 - 3A) Reti tecnologiche (gas, acquedotto);
 - 3B) Reti tecnologiche (fognatura);
 - 4) Delimitazione dei centri abitati.
4. Piano di Fabbricazione attuale con indicazione delle zone esenti ai sensi dell'art. 60 delle NTA del PPAR 1:2.000:
 - 1) Monteciccardo;
 - 2) Villa Betti;
 - 3) Monte Gaudio e Monte Santa Maria;
 - 4) Villa Ugolini;
 - 5) San Daniele.
5. Cartografia 1:10.000 con l'indicazione dei vincoli definitivi del PPAR:
 - 1) Vincoli a tutela integrale e orientata;
 - 2) Corsi d'acqua e crinali;
 - 3) Versanti - Strade panoramiche;
 - 4) Edifici e manufatti storici e extraurbani - Centri e nuclei storici;
 - 5) Aree vincolate ai sensi della Legge 431/85.
6. Elaborati grafici del PRG 1:2000 – Zonizzazione e 1:10.000 – Mosaico sintetico delle previsioni di PRG:
 - 1) Tav. 6.1 - Capoluogo;
 - 2) Tav. 6.2 - Villa Betti;
 - 3) Tav. 6.3 - Monte Gaudio e Monte Santa Maria;
 - 4) Tav. 6.4 - Villa Ugolini;
 - 5) Tav. 6.5 - Monte Carbone;
 - 6) Tav. 6.6 - Lucaione;
 - 7) Tav. 6.7 - Fosso Giardino;
 - 8) Tav. 6.8 - Mosaico sintetico delle previsioni di PRG.
7. Norme Tecniche d'Attuazione.
8. Censimento degli edifici in zona agricola:
 - 1) Cartografia 1: 10.000 con individuazione dei fabbricati in zona agricola;
 - 2) Schede tecniche e documentazione fotografica;
 - a) dal n. 1 al n. 100;
 - b) dal n. 101 al n. 200;
 - c) dal n. 201 al n. 294;
 - 3) Norme tecniche d'attuazione e tipologie d'intervento.

Art. 2 - Definizione degli interventi

- 1) Nuova Costruzione (NC):
Si intende qualsiasi nuova opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in qualunque materiale che abbia carattere provvisorio o permanente, su aree inedificate.
- 2) Demolizione con ricostruzione (DR):
Si intende qualsiasi intervento che tende alla sostituzione di una costruzione con una nuova con superficie utile e volume non superiori a quelli esistenti computati secondo le presenti norme, salvo il caso in cui gli indici non consentano ulteriori possibilità edificatorie.
- 3) Ristrutturazione Edilizia (RE):
Si intende un insieme sistematico di opere finalizzate alla trasformazione dell'organismo edilizio mediante un insieme di opere che possono condurre ad un organismo edilizio completamente diverso da quello esistente, ma avente superficie utile non superiore a quella preesistente, salvo i casi in cui le prescrizioni di piano consentano ulteriori possibilità edificatorie.
- 4) Ristrutturazione Edilizia con incremento volumetrico (REI):
Si intende un intervento del tipo RE per il quale siano previste ulteriori possibilità edificatorie di superficie utile, espressamente indicate nelle tavole di piano, quale aumento percentuale dell'esistente.
- 5) Ristrutturazione Urbanistica (RU):
Si intende un insieme di opere atte a modificare e/o sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio mediante un insieme sistematico di interventi edilizi ed urbanistici quali la modifica del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale.
- 6) Manutenzione Ordinaria (MO):
Si intende un intervento atto a riparare, rinnovare e sostituire le finiture delle costruzioni esistenti necessario ad integrare e/o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
- 7) Manutenzione Straordinaria (MS):
Si intende un intervento atto a sostituire, modificare, consolidare parti anche strutturali dell'edificio, nonché la realizzazione e l'integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici. Le parti strutturali sostituite devono mantenere la loro posizione e funzione all'interno del sistema strutturale esistente. In ogni caso non sono contemplate variazioni di volume, di superficie e modifiche delle destinazioni d'uso.
- 8) Restauro e risanamento Conservativo (RC):
Si intende un intervento atto alla conservazione dell'organismo edilizio e al miglioramento della sua funzionalità nel rispetto degli aspetti formali, tipologici e strutturali dello stesso. Sono ammesse, in tale ambito, le variazioni delle destinazioni d'uso che siano compatibili con l'organismo edilizio esistente.
Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino, e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli impianti e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo stesso.
Tali interventi sono riportati nelle tavole di piano.
- 9) Demolizione con ricostruzione vincolata (DRV):
Si intende un intervento di nuova costruzione, previa demolizione, nei limiti di superficie, volume e tipologia del fabbricato esistente.

TITOLO II Parametri Urbanistici ed Edilizi

Art. 3 - Definizioni

- 1) Superficie territoriale (St):
E' quella complessivamente interessata da un intervento urbanistico attuativo e comprende le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le aree destinate all'edificazione.
- 2) Superficie fondiaria (Sf):
E' quella destinata all'edificazione, ottenuta sottraendo alla Superficie territoriale (St) le superfici occupate dalle opere di urbanizzazione primaria (S1) e secondaria (S2).
- 3) Superficie minima d'intervento:
E' l'area minima prescritta per ogni intervento edilizio di nuova costruzione e per ogni intervento urbanistico.
- 4) Superficie utile lorda (Sul):
E' la somma delle superfici di ciascun piano dell'edificio comprese entro il perimetro esterno delle murature includendo "bow window" scale e ballatoi di accesso, vani ascensori cavedi per impianti tecnici nonché il sottotetto qualora abitabile o utilizzabile (come indicato al successivo punto 19). Contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda, con una quota pari al 50% della loro entità, i porticati di uso condominiale ed il piano seminterrato (come definito al successivo punto 20).
Non contribuiscono al calcolo della Sul:
 - i piani completamente interrati (come definiti al successivo punto 20);
 - i porticati pubblici o di uso pubblico;
 - i volumi tecnici emergenti dalla copertura o dalle falde del tetto, destinati ad extracorsa degli ascensori, scale di accesso alla copertura, locali strettamente necessari per impianti, serbatoio vasi di espansione o canne fumarie;
 - scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala non coperta, terrazze e logge aperte.
- 5) Superficie utile (Su):
E' la superficie di pavimento degli alloggi o dei locali ad altra destinazione, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi.
- 6) Volume del fabbricato (V):
E' la somma dei prodotti della Superficie utile lorda (Sul) di ciascun piano per l'altezza dello stesso piano, misurata dalla quota di calpestio del piano stesso e quella del piano superiore, Per l'ultimo piano, l'altezza è quella compresa tra la quota di calpestio e l'intradosso del solaio piano o, per coperture a falde, l'altezza media dell'intradosso relativa alla superficie lorda computata.
- 7) Indice di fabbricabilità territoriale (It):
E' il rapporto fra il volume massimo edificabile in una determinata zona e la superficie territoriale (St) della zona stessa.
- 8) Indice di fabbricabilità fondiaria (If):
E' il rapporto fra il volume massimo edificabile in una determinata zona e la superficie fondiaria (Sf) della zona stessa.
- 9) Indice di utilizzazione territoriale (Ut):
E' il rapporto fra la superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile in una determinata zona e la superficie territoriale (St) della zona stessa.
- 10) Indice di utilizzazione fondiaria (Uf):
E' il rapporto fra la Superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile in una determinata zona e la Superficie fondiaria (Sf) della zona stessa.
- 11) Superficie coperta (Sc):
E' la porzione orizzontale della superficie utile lorda (Sul) fuori terra compresa la superficie occupata dai pergolati.

Capitolo 1. Disposizioni generali

- 12) **Indice di copertura (Ic):**
E' il rapporto fra la superficie coperta (Sc) massima realizzabile in una determinata zona e la superficie fondiaria (Sf) della zona stessa.
- 13) **Altezza delle fronti (H)**
E' l'altezza di ogni parte di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurata dalla alla linea di copertura computando i corpi arretrati qualora non compresi.
La linea di terra è definita dall'intersezione della parete del prospetto con il piano stradale o marciapiede o il piano del terreno a sistemazione definitiva.
La linea di copertura è definita, nel caso di copertura piana, dall'intersezione della parete con il piano corrispondente all'estradosso del solaio di copertura; nel caso di copertura a falde, dall'intersezione della parete di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura. Sono ammessi gli abbaini se coprono ciascuna falda per una superficie non eccedente il 30% della superficie della falda stessa. In presenza di abbaini la linea di copertura corrisponde al punto più elevato del volume dell'abbaino, salvo maggiori altezze.
La misura dell'altezza non tiene conto del vano scala, dell'ascensore, di canne fumarie né delle maggiorazioni corrispondenti a bocche di lupo o ad accessi esterni, carrabili o pedonali, al piano seminterrato purché gli accessi stessi, realizzati in trincea rispetto alla linea di terra, non siano di larghezza superiore a ml. 3.
- 14) **Altezza massima dell'edificio (Hm):**
E' la massima tra le altezze delle diverse parti di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurate come al precedente punto.
Nel caso di prospetti in cui siano presenti falde inclinate di tetti, per altezza massima si considera quella corrispondente all'intersezione delle pareti di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura purché il colmo non superi di ml 1,80 l'altezza così misurata; in caso diverso l'altezza va misurata alla linea di colmo.
Nel caso che le falde di copertura coincidano con le pareti inclinate dei prospetti la linea di copertura corrisponde alla linea di colmo del tetto
Per edifici ubicati su terreni con pendenza naturale superiore al 15%, l'altezza massima consentita può essere superata del 20% nelle parti a valle dei prospetti con un massimo assoluto di ml. 2,00.
Sono ammessi gli abbaini se coprono ciascuna falda per una superficie non eccedente il 30% della superficie della falda stessa. In presenza di abbaini la linea di copertura corrisponde al punto più elevato del volume dell'abbaino, salvo maggiori altezze.
- 15) **Distanza dai confini (Dc):**
E' la distanza orizzontale fra la proiezione verticale della parete dell'edificio e la linea di confine misurata nel punto di massima sporgenza.
Si intende come confine, oltre che la linea di separazione fra le diverse proprietà o fra i diversi lotti o comparti dei piani attuativi, la linea di delimitazione di aree pubbliche per servizi o attrezzature individuata negli strumenti urbanistici.
Le costruzioni completamente interrato possono essere costruite ad una distanza dai confini pari alla profondità d'interramento della costruzione stessa, fatta salva la possibilità di costruire in aderenza previo accordo con la proprietà confinante.
- 16) **Distanza dalle strade (Ds):**
E' la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio ed il ciglio della sede stradale, comprensiva di marciapiede e delle aree pubbliche di parcheggio e arredo stradale.
- 17) **Numero dei piani abitabili (N):**
E' il numero dei piani fuori terra, compreso l'ultimo eventualmente in arretramento, ed escluso il piano seminterrato così come definito al punto 20, anche se abitabile.
- 18) **Indice di visuale libera:**
E' il rapporto fra la distanza delle varie fronti del fabbricato dai confini (Dc) o dalle strade (Ds) e l'altezza (H) delle fronti stesse.
- 19) **Piano sottotetto abitabile o utilizzabile:**
Si intende per piano sottotetto quello compreso tra il solaio piano di copertura dell'ultimo piano e le falde del tetto. Il piano sottotetto è da considerarsi abitabile, ove pur non risultando destinato ad abitazione, presenti un'altezza sufficiente per ottenere l'abitabilità ai sensi del D.M. 5 luglio 1975 pubblicato sulla G.U. del 18 luglio 1975 n. 190. Il piano sottotetto è da considerare utilizzabile (e quindi da conteggiare

come superficie utile lorda) quando l'altezza netta interna misurata dal piano del pavimento alla linea di colmo o comunque nel punto più alto, all'intradosso del solaio è superiore a ml. 1,50.

20) Piano interrato e piano seminterrato:

Si definisce piano seminterrato il piano sito al piede dell'edificio e parzialmente interrato, quando la superficie delle pareti perimetrali comprese al di sotto della linea di terra è superiore al 50% della superficie totale delle stesse pareti perimetrali. Si definisce piano interrato il piano sito al piede dell'edificio quando le pareti perimetrali sono completamente comprese entro la linea di terra, salvo le porzioni necessarie per bocche di lupo, accessi, carrabili e pedonali purché realizzati in trincea rispetto alla lirica di terra. Nel caso di edifici di volumetria particolare, sia per le dimensioni che per la posizione su terreni in forte pendenza e per l'articolazione volumetrica nell'attacco a terra, ai fini dell'individuazione delle parti interrate e seminterrate si dovrà scomporre il piano in porzioni rispettivamente da considerare fuori terra, seminterrate e interrate.

TITOLO III

Opere di attività soggette a titolo edilizio e disposizioni attuative

Art. 4.1 -Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, prevista dal PRG, partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata al rilascio, da parte dell'Amministrazione Comunale, di permesso di costruire o Denuncia Inizio Attività, ai sensi della legislazione vigente, del regolamento edilizio comunale e secondo il disposto dal testo unico D.P.R. n.380/2001.

Le sole previsioni del PRG non costituiscono titolo per attuare una trasformazione edilizia e del suolo ove le opere di urbanizzazione primaria e secondaria manchino o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino, con apposito atto, a realizzarle a propria cura e spesa, secondo le prescrizioni comunali, ovvero a corrispondere al Comune stesso gli oneri di urbanizzazione previsti dalla normativa vigente.

In assenza delle opere di urbanizzazione nei termini di cui al presente articolo, o dell'impegno di cui al precedente comma, non possono essere rilasciate concessioni a costruire.

In aggiunta alle prescrizioni del R.E.C. nei casi di intervento edilizio diretto, per il rilascio dei permessi di costruire, in tutti i casi in cui la richiesta di permesso riguardi interventi di nuova costruzione su terreni acclivi, deve essere verificata, caso per caso, la condizione che tale acclività non superi il 30%, fatte salve le aree esenti ai sensi dell'art. 60 delle N.T.A. del P.P.A.R.

A tal fine dovrà essere prodotto, contestualmente agli elaborati progettuali, un apposito rilievo planoaltimetrico redatto da un tecnico abilitato, esteso ad un intorno di diametro pari a 5 volte la dimensione massima in pianta dell'intervento.

Nei casi in cui l'intervento ricada in prossimità di un crinale, il citato rilievo deve estendersi fino alla quota di estradosso del crinale stesso.

In sede di redazione di S.U.E. dovrà essere ulteriormente verificata l'acclività delle aree interessate.

Qualora risultino da tale indagine aree con acclività superiore al 30%, dette aree saranno assoggettate a vincolo di inedificabilità, mentre potranno essere utilizzate per la realizzazione di spazi da destinare a verde, in applicazione degli standards urbanistici di cui al D.M. 1444/1968.

Ogni costruzione da eseguirsi nell'intero territorio comunale dovrà essere specificamente assoggettata alla normativa sismica ed agli adempimenti conseguenti.

Art. 4.2 (Distanza dai confini) - *Nel computo della distanza dei confini di proprietà e di zona (salvo specifiche diverse prescrizioni), così come normata dall'art. 13 lettera p del R.E.C. e quantificata dalle presenti norme per ciascuna zona omogenea, non vanno considerati i seguenti elementi architettonici: sporti di gronda, balconi, cornicioni, scale esterne aperte ed altri elementi architettonici decorativi aggettanti dalle facciate. Per tali elementi la distanza minima dai confini non può comunque essere inferiore al 75% di quella prevista dalle N.T.A.*

Per le scale esterne aperte, la distanza verso le strade pubbliche e dai confini è prevista non inferiore a 3,00 m, purché insistenti nell'area di pertinenza del fabbricato cui le scale afferiscono.

Capitolo 1. Disposizioni generali

Art. 4.3 (recinzioni all'interno del centro abitato)

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso.
2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Col provvedimento abilitativo, possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il contorno ambientale escludendo il cls a vista.
3. Le recinzioni tra le proprietà private possono essere realizzate:
 - a) con muro pieno;
 - b) con muretto o cordolo sovrastato da reti, cancellate o siepi;
 - c) con reti e siepi;
 - d) con pali infissi al suolo e rete di protezione;
 - e) dovranno avere altezza massima di 2,00 m.Le recinzioni verso spazi pubblici possono essere realizzate:
 - a) con pannellature max 1,00 m e sovrastato da reti, cancellate e da siepi;
 - b) con reti e siepi;
 - c) con pali infissi al suolo e rete di protezione;e dovranno avere altezza massima complessiva di 2,00 m.
4. Per quanto possibile, esse devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.
5. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.
6. I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite.
7. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed opportunamente inserite nel contesto della struttura.
8. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
9. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale (con arretramento minimo di m.3,5).
10. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti.
11. Ferme restando le disposizioni del Codice Civile, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di accogliere o richiedere soluzioni alternative di recinzioni in ragione di esigenze ambientali, di igiene, di sicurezza e di decoro.

Art. 4.4 (costruzioni in zona di rispetto stradale) Limitatamente agli edifici per i quali è ammessa la ristrutturazione nella TABELLA "B", che ricadano all'interno delle fasce di rispetto stradale, la ricostruzione potrà avvenire fuori dalla originaria area di sedime al fine di allontanare l'edificio stesso dalla sede stradale, mantenendo sempre inalterati S.U.L. e V, e rispettando i distacchi e le distanze.

TITOLO IV Disciplina d'uso del territorio

- Art. 5 - Il territorio del comune di Monteciccardo è suddiviso, in relazione ai diversi usi, in base alla seguente classificazione:
- a) Zone residenziali (A, B, C);
 - b) Zone produttive (D);
 - c) Zone agricole (E);
 - d) Zone di interesse pubblico (F);
 - e) Zone a vincolo speciale (G);
 - f) Zone a vincolo P.P.A.R..

- Art. 6 - Zone residenziali
- Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla costruzione di fabbricati ad uso residenziale, escludendo da tali zone la costruzione di industrie, laboratori artigianali che siano fonti di odori o rumori molesti o che non abbiano un adeguato parcheggio, ospedali, case di cura, caserme. Gli edifici di questo

Capitolo 1. Disposizioni generali

tipo esistenti, alla data di adozione del P.R.G. possono essere mantenuti, ma non possono essere ampliati e, se demoliti, non possono essere ricostruiti. E' ammesso il cambio di destinazione d'uso, per gli usi consentiti, mediante il recupero di tutto il volume esistente. Nelle, zone residenziali prossime ai centri storici, sia di completamento sia di nuova espansione è fatto obbligo di impiegare tipologie, materiali, finiture e colori dell'edilizia locale. Nelle zone residenziali prossime ai centri storici, sia di completamento sia di nuova espansione sono vietate coperture piane o a terrazza. Le zone residenziali vengono suddivise, in base alle loro caratteristiche generali in:

- Zone soggette a risanamento (A);
- Zone di completamento (B);
- Zone di espansione (C);

All'interno degli strumenti urbanistici si sono individuate le seguenti zone residenziali:

- Centro storico (A);
- Zone con edifici di interesse storico o architettonico (A1)
- Zone residenziali di completamento (B1);
- Zone residenziali di completamento (B2);
- Zone residenziali di completamento in base a scheda d'intervento (B3);
- Zone residenziali di espansione estensiva rada (C1);
- Zone residenziali di espansione semintensiva (C2);
- Zone residenziali di espansione intensiva (C3);
- Zone per l'edilizia economico popolare (C4);
- Zone residenziali di espansione in base a scheda d'intervento (C5).

art. 6.1 (risparmio energetico)

- *Nelle zone residenziali B e C e D non vengono computati come S.U.L. lo spessore dei muri esterni superiore a 30 cm.*
- *Nelle zone residenziali B e C e D andrà' concesso un premio di cubatura pari al 5% delle superfici e volumi nel caso in cui i progetti di intervento garantiscono livelli di risparmio ed efficienza energetica, superiori a quelli minimi di legge, ai sensi del D.M.27.7.2005 e dal D.Lgs n.192/05 e che portino l'efficienza energetica dell'involucro almeno a classe energetica "B" e il consumo per l'energia primaria dell'edificio almeno a classe energetica "C".*

art. 6.2 (Chioschi e gazebi)

Nelle aree cortilive dei fabbricati residenziali è consentita la realizzazione di CHIOSCHI (GAZEBI) prefabbricati in materiale leggero (legno, ferro, ghisa, ecc...) alle seguenti condizioni:

- *che il chiosco sia aperto su tutti i lati verticali*
- *che sia coperto con copertura a tre o più falde con configurazione geometrica regolare (piramide a base quadrata, rettangolare, esagonale, ottagonale, a padiglione ecc..) e realizzata in materiali di pregio: legno, lamiera di rame, lamiera di alluminio verniciata (con esclusione delle finiture anodizzate), tedlar (costituito da PVC con strato superficiale in Teflon);*
- *che la superficie coperta complessiva non superi il 20% dell'area cortiliva, con un massimo inderogabile di 18 mq.*

In ogni caso i colori e le finiture sono da sottoporre preventivamente alla verifica della conformità allo strumento urbanistico vigente dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il posizionamento del chiosco deve avvenire senza opere murarie permanenti, con ancoraggi ed eventuali plinti sotterranei realizzati mediante bullonerie.

Il posizionamento deve rispettare le distanze minime dai confini di proprietà di cui al Codice Civile e non inferiore a m.1,50. Il posizionamento a confine è consentito solo previa dimostrazione scritta di assenso da parte del confinante.

La copertura del gazebo con un piano rigido comporta la verifica della struttura alla normativa sismica. Per i PERGOLATI, a falda unica o definiti come chioschi privi di copertura, valgono le stesse prescrizioni sopra enunciate.

I pergolati a falda unica possono essere installati a confine solo se il confine è su strada a fondo cieco.

Capitolo 1. Disposizioni generali

Le strutture di cui sopra sono autorizzate al solo scopo di ornare le aree cortilive di pertinenza degli immobili, intese esclusivamente quelle a piano terra, migliorandone la fruibilità generale da parte degli utenti.

Tali superfici, non essendo computate nel calcolo delle superfici (né utili lorde, né accessorie, né coperte) non possono essere utilizzate per scopi diversi da quelli legati ad una permanenza temporanea di persone.

Usi diversi (ricovero mezzi, deposito materiale, ecc.), come pure la chiusura più o meno stabile delle pareti, qualificano tali strutture non più come pertinenze ornamentali di bene primario, ma assegnano alle stesse una autonomia funzionale che comporta il loro computo quali superfici utili, anche se accessorie e quali volume.

La mancanza di specifiche autorizzazioni, determina per le strutture in esame le connotazioni di abuso edilizio.

Art. 6.3 (porticato e loggia)

Per la definizione di porticato e loggia si assume quella elaborata dalla Provincia di Pesaro e Urbino di seguito riportata.

PORTICATO: porzione del piano terreno di un fabbricato, aperta almeno su un lato, lungo il quale appositi pilastri sorreggono i piani superiori.

LOGGIA APERTA: organismo architettonico addossato ad un edificio, aperto su tutti e tre i lati esterni caratterizzato da pilastri che ne sorreggono la copertura.

Da tali definizioni si evince che:

il "Porticato" può sussistere solo al piano terreno;

il "Porticato" nella sua parte superiore (copertura) è definito e delimitato da volumi abitabili dell'edificio di appartenenza, la "loggia aperta" è caratterizzata da una copertura che si materializza in una tettoia o in un solaio di una soprastante "loggia aperta".

Nelle destinazioni di zona (di cui al Capitolo 6 delle presenti N.T.A.) per le quali non sia prescritto l'indice massimo di copertura, le logge aperte non possono superare il 15% del S.U.L. prevista.

Sia i porticati che le logge, qualora non siano computate nel calcolo delle superfici (nemmeno accessorie), non possono essere utilizzate per scopi diversi da quelli a cui sono naturalmente destinati.

Usi diversi (ricovero mezzi, deposito materiale, ecc.), come pure la chiusura più o meno stabile delle pareti, qualificano tali strutture non più come pertinenze di un bene primario, ma assegnano alle stesse una autonomia funzionale che comporta il loro computo quali superfici utili, anche se accessorie e quali volumi.

La mancanza di specifiche autorizzazioni determina per le strutture in esame le connotazioni di abuso edilizio.

Le logge come sopra definite possono essere realizzate come organismo integrato alla struttura in fase di presentazione di nuova costruzione o, al fine del decoro e del rispetto delle tipologie delle costruzioni esistenti, possono essere realizzate in aggiunta in fase di ristrutturazione edilizia esclusivamente al piano terra rispettando i caratteri architettonici ed i materiali dell'edificio originario.

Qualora la loggia o porticato sia realizzata in corrispondenza di finestre di vani utili non possono avere profondità superiore a metri 3,50.

Art.6.4 (permeabilità delle superfici "cortilive")

Per le zone B e C di P.R.G. si dovrà prevedere che almeno il 35% della superficie cortiliva del lotto resti superficie permeabile.

Per superficie cortiliva si deve intendere la superficie del lotto al netto del fabbricato principale.

Art. 6.5 (vani tecnico per isolamento)

Ai fini della realizzazione delle nuove costruzioni e per il recupero degli edifici esistenti con l'obiettivo di minimizzare i contenuti di energia e delle risorse ambientali impiegate, nonché di migliorare l'isolamento termico e acustico, non sono considerati nel computo per la determinazione dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura, fero restando il rispetto delle distanze minime previste dalle N.T.A. e normative statali: le serre solari e tutti i maggiori volumi e superfici necessari al miglioramento dei livelli di isolamento termico ed acustico e di inerzia termica o finalizzati alla

Capitolo 1. Disposizioni generali

captazione diretta dell'energia solare o alla realizzazione di sistemi di ombreggiamento delle facciate nei mesi estivi.

Art. 6.7 (risparmio idrico)

Le nuove costruzioni sia singole che condominiali dotate di propri spazi verdi di dimensione complessive superiore ai mq. 100, dovranno prevedere sistemi di accumulo (cisterne) delle acque di pioggia per l'uso irriguo.

Art. 6.8 (norme sulle metrature minime delle unità residenziali ed autorimesse)

- Per gli interventi di NC, RU ed RE con cambio di destinazione d'uso frazionamento di unità immobiliari, nelle zone residenziali B e C è prescritta un minimo di un posto auto privato ogni unità immobiliare.

Relativamente alle nuove previsioni di espansione residenziale previste dalla variante, si prescrive al fine di evitare fenomeni di sovraffollamento che potrebbero rendere tra l'altro inadeguati gli spazi destinati a parcheggio pubblico e per adeguare le abitazioni alle esigenze del nucleo familiare secondo quanto previsto dall'art.2 della L.R. 36 del 16.12.2005 di realizzare alloggi aventi una superficie utile calpestabile inferiore ai 54 mq. Per un massimo del 20% di quelli previsti nell'intero comparto.

- Per gli interventi in zona residenziale B e C di NC, RU ed RE con cambio di destinazione d'uso o frazionamento di unità immobiliari è necessario un posto auto privato ed un posto auto ad uso pubblico ogni unità immobiliare.

Art. 7 - Centro storico (A)

Tali zone sono soggette alle prescrizioni indicate nei Piani Particolareggiati di Monteciccardo (capoluogo), Montegaudio e Monte Santa Maria.

Art. 8- Zone con edifici di interesse storico o architettonico (A1)

In queste zone sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), ripristino, restauro e risanamento conservativo (RC), fatto salvo il rispetto delle norme vigenti. Sono ammesse le stesse destinazioni d'uso individuate per le zone B2.

Art. 9 - Zone residenziali di completamento (B1)

In queste zone sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), ristrutturazione edilizia (RE), restauro e risanamento conservativo (RC) e demolizione ricostruzione (DR), fatto salvo il rispetto delle norme vigenti. Se l'immobile interessa più proprietari, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla preventiva stipulazione di un accordo fra i proprietari di almeno 3/4 del valore catastale complessivo dell'immobile, volto a definire le modalità e i tempi di esecuzione degli interventi nonché a garantire il risanamento dell'intero immobile. Ove l'Amministrazione lo ritenga opportuno, può richiedere la presentazione di una soluzione unitaria dell'intero complesso. Le zone residenziali di completamento sature vanno considerate a tutti gli effetti come centri abitati e quindi per esse non valgono i rispetti stradali ai sensi del D.M. n. 1404 del 1/4/1968 e successive modificazioni e integrazioni. E' ammessa la costruzione in allineamento sul fronte stradale con gli edifici adiacenti. Sono ammesse le stesse destinazioni d'uso individuate per le zone B2.

Art. 10 - Zone residenziali di completamento (B2)

In queste zone sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), ristrutturazione edilizia (RE), demolizione e ricostruzione (DR) e nuova costruzione (NC) salvo che nelle tavole di P.R.G. non siano espressamente indicati altri tipi di interventi possibili.

Il piano si attua per intervento diretto in base ai seguenti indici:

- | | |
|--|-----------|
| - Superficie minima d'intervento | 600 mq |
| - Indice di fabbricabilità fondiaria (If) | 2,0 mc/mq |
| - Indice di copertura (Ic) | 0,40 |
| - Altezza massima dell'edificio (Hm) 7,5 m o pari alla massima degli edifici adiacenti se maggiore | |

Capitolo 1. Disposizioni generali

- Distanza dai confini (D)	$\geq 6,0$ m
- Numero dei piani abitabili (N)	2
- Parcheggio ad uso pubblico	10 mq/100 mc

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: abitazioni, uffici, negozi, locali di esercizi pubblici, sedi di attività culturali, sociali, assistenziali, laboratori artigianali purché non molesti. E' ammessa la costruzione in allineamento sul fronte stradale con gli edifici adiacenti. Al fine di favorire la riconversione delle destinazioni d'uso di alcuni fabbricati esistenti in tali aree, aventi destinazione industriale, è ammessa la demolizione con ricostruzione dello stesso volume demolito anche se superiore agli indici delle presenti norme.

Le formazioni boschive presenti dovranno essere salvaguardate nella fase di progettazione di dettaglio

Art. 10 bis - Zone residenziali di completamento in base a scheda d'intervento (B3)

Queste zone sono assimilabili per loro caratteristica alle zone B, ma per la loro particolare ubicazione e contesto in cui si inseriscono si è reso necessario utilizzare particolari indici e parametri urbanistici definiti di volta in volta nelle schede d'intervento di cui all'art. 18. Sempre per le su dette zone, in taluni casi, si sono formulate alcune specifiche prescrizioni a cui attenersi in fase di attuazione degli interventi di trasformazione delle aree. In queste zone sono ammessi tutti gli interventi ed usi indicati nelle relative schede d'intervento nel rispetto degli indici urbanistici indicati nelle schede stesse.

Art. 11 - Zone residenziali di espansione estensiva (C1)

In queste zone sono ammessi tutti gli interventi realizzati con strumento attuativo preventivo secondo le modalità previste dal piano e nel rispetto degli indici urbanistici seguenti:

- Superficie minima d'intervento estesa all'intera area definita nelle tavole di piano	
- Indice di fabbricabilità territoriale (It)	0,75 mc/mq
- Indice di copertura (Ic)	0,3
- Altezza massima dell'edificio (Hni)	8,00 m
- Distanza dai confini (D)	$\geq 6,0$ m
- Numero dei piani abitabili (N)	2
- Parcheggi pubblici	10 mq/120 mc
- Strade: da definire in base alle esigenze. (larghezza $\geq 10,50$ m compresi i marciapiedi)	
- Verde pubblico	8 mq/120 mc
- Opere di urbanizzazione secondaria	10 mq/120 mc

Sono ammesse le stesse destinazioni d'uso individuate per le zone (B2). Lungo le strade di lottizzazione è fatto obbligo di porre a dimora piante di essenze autoctone ad una distanza fra loro non superiore a 20 ml.

Per l'area localizzata in via di Villa Mancini/via Della Quercia (Capoluogo) dovrà essere salvaguardata ed integrata nelle previsioni urbanistiche di dettaglio la presenza della zona boscata verso il margine nord-ovest del comparto

Art. 12 - Zone residenziali di espansione semintensiva (C2)

In queste zone sono ammessi tutti gli interventi realizzati con strumento attuativo preventivo secondo le modalità previste dal piano e nel rispetto degli indici urbanistici seguenti:

- Superficie minima d'intervento estesa all'intera area definita nelle tavole di piano.	
- Indice di fabbricabilità territoriale (It)	0,8 mc/mq
- Indice di copertura (Ic)	0,40
- Altezza massima dell'edificio (Hm)	8,0 m
- Distanza dai confini (D)	$\geq 6,0$ m
- Numero dei piani abitabili (N)	2
- Parcheggi pubblici	10 mq/120 mc
- Strade: da definire in base alle esigenze (larghezza $\geq 10,50$ m compresi i marciapiedi)	

Capitolo 1. Disposizioni generali

- Verde pubblico 8 mq/120 mc
- Opere di urbanizzazione secondaria 10 mq/120 mc

Sono ammesse le stesse destinazioni d'uso individuate per le zone (B2). Lungo le strade di lottizzazione è fatto obbligo di porre a dimora piante di essenze autoctone ad una distanza fra loro non superiore a 20 ml.. L'area a monte della strada provinciale di Villa Betti dovrà essere predisposto un progetto unitario con la suddivisione in due o più comparti funzionali, la cui attivazione dovrà essere progressivamente attivata a partire dalla zona più prossima al centro abitato esistente.

Art. 13 - Zone residenziali di espansione intensiva (C3)

In queste zone sono ammessi tutti gli interventi realizzati con strumento attuativo preventivo secondo le modalità previste dal piano e nel rispetto degli indici urbanistici seguenti:

- Superficie minima d'intervento estesa all'intera area definita nelle tavole di piano.
- Indice di fabbricabilità teritoriale (It) 1 mc/mq
- Indice di copertura (Ic) 0,40
- Altezza massima dell'edificio (Hm) 8 m
- Distanza dai confini (D) $\geq 6,0$ m
- Numero dei piani abitabili (N) 2
- Parcheggi pubblici 10 mq/120mc
- Strade: da definire in base alle esigenze (larghezza $\geq 10,50$ m compresi i marciapiedi)
- Verde pubblico 8 mq/120 mc
- Opere di urbanizzazione secondaria 10 mq/120 mc

Sono ammesse le stesse destinazioni d'uso individuate per le zone (B2). Lungo le strade di lottizzazione è fatto obbligo di porre a dimora piante di essenze autoctone ad una distanza fra loro non superiore a 20 ml.

Art. 14 - Zone per l'Edilizia Economica e Popolare (C4)

In dette zone il piano si attua con strumento attuativo preventivo in base ai seguenti indici ed alle disposizioni della legge 167/1962 e della legge 865/1971.

- Superficie minima d'intervento estesa all'intera area definita nelle tavole di piano
- Indice di fabbricabilità territoriale (It) 1 mc/mq
- Indice di copertura (Ic) 0,35
- Altezza massima dell'edificio (Hm) 8 m
- Distanza dai confini (D) $\geq 6,0$ m
- Numero dei piani abitabili (N) 2
- Parcheggi pubblici 10 mq/120 mc
- Strade: da definire in base alle esigenze (larghezza $\geq 10,50$ m compresi i marciapiedi)
- Verde pubblico 8 mq/120 mc

Lungo le strade di lottizzazione è fatto obbligo di porre a dimora piante di essenze autoctone ad una distanza fra loro non superiore a 20 ml.

Art. 14 bis - Zone residenziali di espansione in base a scheda d'intervento (C5)

Queste zone sono assimilabili per loro caratteristica alle zone C, ma per la loro particolare ubicazione e contesto in cui si inseriscono si è reso necessario utilizzare particolari indici e parametri urbanistici definiti di volta in volta nelle schede d'intervento di cui all'art. 18. Sempre per le su dette zone, in taluni casi, si sono formulate alcune specifiche prescrizioni a cui attenersi in fase di attuazione degli interventi di trasformazione delle aree. In queste zone sono ammessi tutti gli interventi ed usi indicati nelle relative schede d'intervento nel rispetto degli indici urbanistici indicati nelle schede stesse.

Si prescrive per le nuove costruzioni all'interno dell'area C5 di espansione residenziale localizzata in via Bernardino Fabbrì (capoluogo) l'adozione di criteri insediativi adeguati, con edifici a basso impatto volumetrico (non più di 2 piani di altezza) che si adattino al profilo morfologico del versante

Art. 15- Zone produttive (D1 – D2)

Capitolo 1. Disposizioni generali

Sono le zone destinate prevalentemente all'impianto di attività industriali e artigianali.

Le zone produttive vengono suddivise, in base alle loro caratteristiche generali in:

- Zone produttive di completamento (D1)
- Zone produttive di nuovo impianto (D2)

Art. 16 - Zone produttive di completamento (D1)

In queste zone sono consentiti

In queste zone sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), ristrutturazione edilizia (RE), demolizione e ricostruzione (DR) e nuova costruzione (NC) salvo che nelle tavole di P.R.G. non siano espressamente indicati altri tipi di interventi possibili. Il piano si attua per intervento diretto in base ai seguenti indici:

- | | |
|--|--------------------|
| - Superficie minima d'intervento | 800 mq |
| - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) | 0,6 mq/0,6 mq |
| - Altezza massima dell'edificio (Hm) | |
| - Indice di visuale libera | 1 |
| - Distanza dai confini | > 6,0 m |
| - Parcheggi pubblici | 10 mq/100 mq (Sul) |

In queste zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: impianti di attività produttive, sale esposizioni, mostre e vendita prodotti, uffici, mense aziendali, attrezzature ricreative, distributori di carburanti, magazzini e depositi. Sono vietate le industrie nocive, antigieniche e pericolose quali impianti per la produzione del cemento, impianti per la produzione di prodotti chimici, caseifici, concerie e simili.

Sono ammesse abitazioni purché in aderenza all'edificio principale e che costituiscano un'unica soluzione architettonica con questo, nella misura massima di 150 mq di superficie utile lorda (Sul) per ogni lotto minimo. La distanza del fronte del fabbricato dalla strada deve comunque essere superiore a 10 ml. Dovranno essere poste a dimora piante autoctone di alto fusto nel lotto di pertinenza in ragione di una pianta ogni 50 mq di SUL realizzata.

Art. 17 - Zone produttive di nuovo impianto (D2)

In queste zone sono ammessi tutti gli interventi realizzati con strumento attuativo preventivo secondo le modalità previste dal piano e nel rispetto degli indici urbanistici seguenti:

- | | |
|--|---------------------------------|
| - Superficie minima d'intervento | estesa all'intera area di piano |
| - Lotto minimo | 1000 mq |
| - Indice di utilizzazione territoriale (Ut) | 0,6 mq/mq |
| - Altezza massima dell'edificio (Hm) | |
| - Indice di visuale libera | 1,2 |
| - Distanza dai confini | ≥ 6,0 m |
| - Parcheggi pubblici | 10% della sup. territoriale |
| - Spazi a verde pubblico | 2% della sup. territoriale |
| - Strade (da definire in base alle esigenze - larghezza max ≥ 12 m compresi i marciapiedi) | |

Sono ammesse le stesse destinazioni d'uso previste per le zone (D1). Sono ammesse abitazioni, purché in aderenza all'edificio principale e che costituiscano un'unica soluzione architettonica con questo, nella misura massima di 150 mq di superficie utile lorda (Sul) per ogni lotto minimo. La distanza del fronte del fabbricato dalla strada deve comunque essere superiore a 10,0 m, salvo diversa prescrizione riportata nelle tavole di piano. I parcheggi ad uso pubblico devono essere ubicati lungo le strade di lottizzazione per una profondità non inferiore a 5,5 m o 2,50 m se in linea. Al margine delle aree produttive, dovrà essere prevista la creazione di una barriera discontinua di verde visiva e frangirumore, per separare e connettere gli insediamenti con l'ambiente circostante. La profondità di tale fascia a verde potrà oscillare da un minimo di 5/10 m a 25 m e oltre. I manufatti se intonacati dovranno essere tinteggiati con i colori di terre e delle pietre naturali, escludendo il bianco e i colori freddi in genere; se invece soggetti ad altro tipo di trattamento superficiale, dovranno essere impiegate graniglie o altri materiali sempre del colore delle terre e delle rocce locali. La quota di superficie impermeabilizzata non deve essere in linea di massima superiore al 75% della superficie fondiaria libera; è comunque consentito il ricorso a pavimentazioni di tipo permeabile (betonelle, autobloccanti, e simili). A Villa Betti nell'area compresa tra il torrente Arzilla e la

strada provinciale, è istituita una fascia di rispetto inedificabile la cui superficie potrà essere conteggiata al fine del computo degli indici urbanistici.

Art. 18 - Lottizzazioni già convenzionate e schede d'intervento

Per le lottizzazioni già convenzionate e in corso di attuazione, prima dell'entrata in vigore delle presenti norme, evidenziate nelle tavole di piano con il simbolo "LC" rimangono in vigore a tutti gli effetti le norme indicate in convenzione o quelle previste dalle NTA della lottizzazione. Nel caso in cui i proprietari o l'Amministrazione comunale volessero adeguare tali Piani attuativi al nuovo PRG la procedura può essere attivata solo tramite apposite varianti, e conseguente riapprovazione di nuovi strumenti urbanistici particolareggiati, conformi al nuovo piano.

Le schede d'intervento perimetrano delle aree contrassegnate da una sigla progressiva che vanno dalla S1 alla S9. Questi perimetri individuano, generalmente, zone a destinazione mista assimilabili a quelle elencate agli art. 6, 15, 23 e 27 ma che per la loro particolare ubicazione e contesto si è reso necessario modificare alcuni indici e parametri urbanistici, nonché la formulazione di alcune specifiche prescrizioni a cui attenersi in fase di attuazione degli interventi di trasformazione delle aree. In queste zone sono ammessi tutti gli interventi indicati nelle relative schede d'intervento nel rispetto degli indici urbanistici indicati nelle diverse schede.

Scheda d'intervento S1 (Lucaione)

L'area individuata da questa scheda d'intervento è una zona mista che ricomprende al suo interno una zona G2 ed una zona F1. Per l'attuazione della zona G2 si farà riferimento alle indicazioni di cui all'art. 29 delle presenti norme, mentre per la zona F1 si farà riferimento ai seguenti indici e parametri qui sotto riportati:

Zone per edifici pubblici o di interesse pubblico (F1)

In queste zone il piano si attua con strumento attuativo preventivo esteso a tutta l'area indicata nel piano, secondo le modalità previste dal piano e nel rispetto degli indici urbanistici seguenti:

- Superficie territoriale (St)	14.000 mq
- Superficie utile (Su)	3.500 mq
- Indice di fabbricabilità territoriale (It)	2,0 mc/mq
- Indice di copertura (Ic)	0,1 mq/mq
- Altezza massima degli edifici (Hm)	7,50 m
- Parcheggi	20 mq/100 mc

In queste zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: scuole, case di cura, ospedali, centri socio assistenziali, chiese, mercati, negozi, caserme, uffici pubblici e simili, cinema, teatri, biblioteche e tutte le altre destinazioni d'uso destinate a finalità di carattere pubblico.

Zone a verde privato (G2)

- Superficie territoriale (St)	150.850 mq
--------------------------------	------------

Scheda d'intervento S2 (Villa Betti)

E' ammessa la seguente destinazione d'uso: abitazioni.

Inoltre, dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

L'area individuata da questa scheda d'intervento è una zona mista che ricomprende al suo interno una zona G2 ed una zona B3. Per l'attuazione della zona G2 si farà riferimento alle indicazioni di cui all'art. 29 delle presenti norme, mentre per la zona B3 si farà riferimento ai seguenti indici e parametri qui sotto riportati:

Zona residenziale di completamento in base a scheda d'intervento (B3)

In queste zone sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), ristrutturazione edilizia (RE), demolizione e ricostruzione (DR) e nuova costruzione (NC).

Il piano si attua per intervento diretto in base ai seguenti indici:

Capitolo 1. Disposizioni generali

- | | |
|---|----------|
| - Superficie fondiaria (Sf) | 1.160 mq |
| - Volume (V) | 2.324 mc |
| - Altezza massima dell'edificio (Hm) | 7,50 m |
| - Distanza dai confini (D) | ≥ 5,0 m |
| - Numero dei piani abitabili (N) | 2 |
| - Distanza dalla strada S.P. 144 calcolata dal limite della proprietà provinciale | ≥ 10 m |
- Canalizzare le acque provenienti dall'asse viario sovrastante l'area, smaltendole lontano dalla zona di intervento.
 - Realizzare un efficace sistema di regimazione delle acque superficiali sull'intera area per evitare interferenze delle stesse con i terreni fondali.
 - Valutare, con opportune verifiche, la necessità di realizzare idonee opere di contenimento opportunamente drenate a presidio degli sbancamenti e dei riporti in progetto, con particolare riguardo in corrispondenza delle infrastrutture viarie e dei fabbricati limitrofi.
 - Per tutti gli edifici in progetto prevedere fondazioni profonde incastrate nella formazione argillomarnosa integra, per evitare sovraccarichi nei terreni di copertura di notevole spessore che presentano caratteristiche geomeccaniche scadenti.
 - La fascia di rispetto di 10 ml. sulla S.P. 144, andrà calcolata dal limite della proprietà provinciale.
 - L'attuazione degli interventi, andrà subordinata alla preliminare definizione di un progetto planivolumetrico e relativa convenzione che regoli i rapporti tra le parti, da approvare con atto della Giunta Comunale. Tale progetto dovrà individuare le soluzioni più appropriate per il miglior inserimento paesaggistico degli interventi, privilegiando l'utilizzo di tipologie e materiali di tipo tradizionale adeguandosi alle indicazioni formulate nel documento di indirizzi del vigente P.T.C. per gli "interventi nei tessuti consolidati o da trasformare". Nelle tinteggiature esterne degli edifici andranno utilizzati i colori delle terre e pietre locali da individuare preferibilmente, tra quelli contraddistinti dal n. 3 al n. 14 nella tavolozza allegata al documento di indirizzi del vigente P.T.C., di cui costituisce parte integrante. Gli interventi, dovranno attenersi alle disposizioni di cui all'art. 13 delle N.T.A. del P.P.A.E. avente ad oggetto "Recupero e riutilizzo di inerti da attività private diversi dalle demolizioni".

Scheda d'intervento S3 (Villa Betti)

L'area individuata da questa scheda d'intervento è una zona mista che ricomprende al suo interno una zona G1, una zona G2, delle aree a parcheggio ed una zona B3. Per l'attuazione delle zone G1 e G2 si farà riferimento rispettivamente alle indicazioni di cui agli art.li 28 e 29 delle presenti norme, mentre per la zona B3 si farà riferimento ai seguenti indici e parametri qui sotto riportati:

Zona residenziale di completamento in base a scheda d'intervento (B3)

In queste zone sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), ristrutturazione edilizia (RE), demolizione e ricostruzione (DR) e nuova costruzione (NC).

Il piano si attua per intervento diretto in base ai seguenti indici:

- | | |
|---|----------|
| - Superficie fondiaria (Sf) | 3.041 mq |
| - Volume (V) | 1.790 mc |
| - Altezza massima dell'edificio (Hm) | 7,50 m |
| - Distanza dai confini (D) | ≥ 5,0 m |
| - Numero dei piani abitabili (N) | 2 |
| - Distanza dalla strada S.P. 144 calcolata dal limite della proprietà provinciale | ≥ 10 m |

E' ammessa la seguente destinazione d'uso: abitazioni.

Inoltre, dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

- Canalizzare le acque provenienti dall'asse viario sovrastante l'area, smaltendole lontano dalla zona di intervento.
- Realizzare un efficace sistema di regimazione delle acque superficiali sull'intera area per evitare interferenze delle stesse con i terreni fondali.
- Valutare, con opportune verifiche, la necessità di realizzare idonee opere di contenimento opportunamente drenate a presidio degli sbancamenti e dei riporti in progetto, con particolare riguardo in corrispondenza delle infrastrutture viarie e dei fabbricati limitrofi.

Capitolo 1. Disposizioni generali

- Per tutti gli edifici in progetto prevedere fondazioni profonde incastrate nella formazione argillomarnosa integra, per evitare sovraccarichi nei terreni di copertura di notevole spessore che presentano caratteristiche geomeccaniche scadenti.
- E' prescrittiva la destinazione a verde privato della zona indicata nelle tavole di Piano. Le essenze arboree protette esistenti dovranno essere mantenute.
- La fascia di rispetto di 10 ml. sulla S.P. 144, andrà calcolata dal limite della proprietà provinciale.
- L'attuazione degli interventi, andrà subordinata alla preliminare definizione di un progetto planivolumetrico e relativa convenzione che regoli i rapporti tra le parti, da approvare con atto della Giunta Comunale. Tale progetto dovrà individuare le soluzioni più appropriate per il miglior inserimento paesaggistico degli interventi, privilegiando l'utilizzo di tipologie e materiali di tipo tradizionale adeguandosi alle indicazioni formulate nel documento di indirizzi del vigente P.T.C. per gli "interventi nei tessuti consolidati o da trasformare". Nelle tinteggiature esterne degli edifici andranno utilizzati i colori delle terre e pietre locali da individuare preferibilmente, tra quelli contraddistinti dal n. 3 al n. 14 nella tavolozza allegata al documento di indirizzi del vigente P.T.C., di cui costituisce parte integrante. Gli interventi, dovranno attenersi alle disposizioni di cui all'art. 13 delle N.T.A. del P.P.A.E. avente ad oggetto "Recupero e riutilizzo di inerti da attività private diversi dalle demolizioni".

Scheda d'intervento S4 (Capoluogo)

L'area individuata da questa scheda d'intervento è una zona mista che ricomprende al suo interno una zona G2, una zona C2, una zona F1 ed una zona B2. Per l'attuazione della zona G2 si farà riferimento alle indicazioni di cui all'art. 29 delle presenti norme, mentre per le altre zone si farà riferimento ai seguenti indici e parametri qui sotto riportati:

Zona residenziale di completamento (B2)

In questa zona sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), ristrutturazione edilizia (RE), demolizione e ricostruzione (DR) e nuova costruzione (NC).

Il piano si attua per intervento diretto in base ai seguenti indici:

- Superficie territoriale	3.900 mq
- Volume (V)	6.000 mc
- Altezza massima dell'edificio (Hm) pari alla massima degli edifici esistenti	
- Parcheggio ad uso pubblico	10 mq/100 mc

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: abitazioni, uffici, negozi, locali di esercizi pubblici, sedi di attività culturali, sociali, assistenziali, laboratori artigianali purché non molesti. E' ammessa la costruzione in allineamento sul fronte stradale con gli edifici adiacenti.

Zona residenziale di espansione in base a scheda d'intervento (C5)

In questa zona sono ammessi tutti gli interventi realizzati con strumento attuativo preventivo secondo le modalità previste dal piano e nel rispetto degli indici urbanistici seguenti:

- Superficie territoriale (St)	19.550 mq
- Volume (V)	18.000 mc
- Indice di copertura (Ic)	0,15 mq/mq
- Altezza massima dell'edificio (Hm)	7,50 m
- Parcheggi pubblici	10 mq/100 mc

Sono ammesse le stesse destinazioni d'uso individuate per le zone (B2). Lungo le strade di lottizzazione è fatto obbligo di porre a dimora piante di essenze autoctone ad una distanza fra loro non superiore a 20 ml.

Zone per edifici pubblici o di interesse pubblico (F1)

In queste zone il piano si attua con strumento attuativo preventivo esteso a tutta l'area indicata nel piano, secondo le modalità previste dal piano e nel rispetto degli indici urbanistici seguenti:

- Superficie territoriale (St)	4.950 mq
- Volume (V)	4.000 mc
- Indice di copertura (Ic)	0,1 mq/mq
- Altezza massima degli edifici (Hm)	7,50 m

- Parcheggio 20 mq/100 mc

In queste zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: scuole, case di cura, ospedali, centri socio assistenziali, chiese, mercati, negozi, caserme, uffici pubblici e simili, cinema, teatri, biblioteche e tutte le altre destinazioni d'uso destinate a finalità di carattere pubblico

Zone a verde privato (G2)

- Superficie territoriale (St) 36.650 mq

Scheda d'intervento S5 (Capoluogo)

L'area individuata da questa scheda d'intervento è una zona mista che ricomprende al suo interno una zona G1 ed una zona C5. Per l'attuazione della zona G1 si farà riferimento alle indicazioni di cui all'art. 28 delle presenti norme, mentre per la zona C5 si farà riferimento ai seguenti indici e parametri qui sotto riportati:

Zona residenziale di espansione in base a scheda d'intervento (C5)

In questa zona sono ammessi tutti gli interventi realizzati con strumento attuativo preventivo secondo le modalità previste dal piano e nel rispetto degli indici urbanistici seguenti:

- Superficie minima d'intervento estesa all'intera area definita nelle tavole di piano
- Indice di fabbricabilità territoriale (It) 0,45 mc/mq
- Indice di copertura (Ic) 0,4
- Altezza massima dell'edificio (Hm) 8 m
- Distanza dai confini (D) $\geq 6,0$ m
- Numero dei piani abitabili (N) 2
- Parcheggi pubblici 10 mq/120 mc
- Strade: da definire in base alle esigenze (larghezza $\geq 10,50$ m compresi i marciapiedi)
- Verde pubblico 8 mq/120 mc
- Opere di urbanizzazione secondaria 10 mq/120 mc

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: abitazioni, uffici, negozi, locali di esercizi pubblici, sedi di attività culturali, sociali, assistenziali e terziario direzionale. Lungo le strade di lottizzazione è fatto obbligo di porre a dimora piante di essenze autoctone ad una distanza fra loro non superiore a 20 ml. L'area a monte della strada provinciale per Mombaroccio denominata "Area di via Conventino", dovrà essere predisposto un progetto unitario secondo le indicazioni della specifica scheda 2 Tav. 6.1B, ed in particolare una quota di volume pari ad almeno 6.000 mc. di quelli complessivamente edificabili, andrà destinata e vincolata alla realizzazione di un "centro per incisioni discografiche con annessi servizi e locali accessori" a servizio del quale andrà garantita una superficie a parcheggio almeno pari al 40% della superficie utile lorda del centro per le incisioni stesso. Inoltre nel versante ovest dell'area, dovranno essere realizzate opportune opere drenanti ed essere favorito un omogeneo inerbimento del versante, al fine di regimare adeguatamente tutte le aree superficiali; nel versante est, dovranno realizzarsi adeguate opere drenanti allo scopo di migliorare le caratteristiche geotecniche del terreno.

Scheda d'intervento S6 (Capoluogo)

L'area individuata da questa scheda d'intervento è definita da un'unica zona B3. Per questa zona si farà riferimento ai seguenti indici e parametri qui sotto riportati:

Zona residenziale di completamento in base a scheda d'intervento (B3)

In questa zona sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), ristrutturazione edilizia (RE), demolizione e ricostruzione (DR) e nuova costruzione (NC).

Il piano si attua per intervento diretto in base ai seguenti indici:

- Superficie minima d'intervento 1269 mq
- Indice di fabbricabilità fondiaria (If) 1,5 mc/mq
- Indice di copertura (Ic) 0,30
- Altezza massima dell'edificio (Hm) 7,5 m o pari alla massima degli edifici adiacenti se maggiore.
- Distanza dai confini (D) $\geq 5,0$ m

Capitolo 1. Disposizioni generali

- Distanza dalle strade	$\geq 3,0$ m
- Numero dei piani abitabili (N)	2
- Parcheggio ad uso pubblico	10 mq/100 mc

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: abitazioni, uffici, negozi, locali di esercizi pubblici, sedi di attività culturali, sociali, assistenziali, laboratori artigianali purché non molesti. E' ammessa la costruzione in allineamento sul fronte stradale con gli edifici adiacenti.

Inoltre, dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni compositivo - costruttive:

- Le murature esterne dovranno essere realizzate in mattoni faccia a vista di tipo antidato oppure intonacate con intonaco di malta bastarda tinteggiato, escludendo vernici plastiche, al quarzo e pitture a grana grossa.
- I tetti dovranno essere realizzati a due falde rettangolari a colmo unico oppure a padiglione con inclinazione delle falde compresa tra il 20% e il 40% ed il manto di copertura dovrà essere in laterizio di colore rosso mattone con esclusione delle tegole marsigliesi.
- Le sporgenze dei cornicioni non dovranno essere superiori a 60 cm e dovranno essere realizzate preferibilmente a mattoni faccia a vista o in legno. Quelle in cemento armato dovranno essere intonacate con malta bastarda.
- Gli infissi e serramenti esterni, quali finestre, persiane, sportelloni, portoncini d'ingresso e di garage, dovranno essere realizzati in legno naturale o verniciato.
- Le recinzioni lungo le vie pubbliche dovranno avere un'altezza massima di 1,20 ml ed essere realizzate con strutture portanti in mattoni faccia a vista tipo antidato oppure, in cemento armato intonacato con malta bastarda. I cancelli e le cancellate dovranno essere realizzati in metallo verniciato con esclusione dell'alluminio anodizzato.
- Non sono ammesse rampe di scale esterne di qualsiasi forma e materiale.
- Non sono ammessi balconi a sbalzo e terrazze ricavate nella copertura.

Scheda d'intervento S7 (Capoluogo)

L'area individuata da questa scheda d'intervento è una zona mista che ricomprende al suo interno una zona G1 ed una zona C5. Per l'attuazione della zona G1 si farà riferimento alle indicazioni di cui all'art. 28 delle presenti norme, mentre per la zona C5 si farà riferimento ai seguenti indici e parametri qui sotto riportati:

Zona residenziale di espansione in base a scheda d'intervento (C5)

In questa zona sono ammessi tutti gli interventi realizzati con strumento attuativo preventivo secondo le modalità previste dal piano e nel rispetto degli indici urbanistici seguenti:

- Superficie minima d'intervento estesa all'intera area definita nelle tavole di piano (mq 15029)	
- Indice di fabbricabilità territoriale (It)	0,45 mc/mq
- Indice di copertura (Ic)	0,4
- Altezza massima dell'edificio (Hm)	8 m
- Distanza dai confini (D)	$\geq 6,0$ m
- Numero dei piani abitabili (N)	2
- Parcheggi pubblici	10 mq/120 mc
- Strade: da definire in base alle esigenze (larghezza $\geq 10,50$ m compresi i marciapiedi)	
- Verde pubblico	8 mq/120 mc
- Opere di urbanizzazione secondaria	10 mq/120 mc
- Quota P.E.E.P.	10%

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: abitazioni, sedi di attività culturali, sociali, assistenziali. Lungo le strade di lottizzazione è fatto obbligo di porre a dimora piante di essenze autoctone ad una distanza fra loro non superiore a 20 ml.

Nel versante ovest dell'area, dovranno essere realizzate opportune opere drenanti ed essere favorito un omogeneo inerbimento del versante, al fine di regimare adeguatamente tutte le aree superficiali; nel versante est, dovranno realizzarsi adeguate opere drenanti allo scopo di migliorare le caratteristiche geotecniche del terreno.

Scheda d'intervento S8 (Capoluogo)

L'area individuata da questa scheda d'intervento è definita da un'unica zona B3. Per questa zona si farà riferimento ai seguenti indici e parametri qui sotto riportati:

Zona residenziale di completamento in base a scheda d'intervento (B3)

In questa zona sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), ristrutturazione edilizia (RE), demolizione e ricostruzione (DR) e nuova costruzione (NC).

Il piano si attua per intervento diretto in base ai seguenti indici:

- Superficie minima d'intervento	3800 mq
- Indice di fabbricabilità fondiaria (If)	0,60 mc/mq
- Indice di copertura (Ic)	0,35
- Altezza massima dell'edificio (Hm) 7,5 m o pari alla massima degli edifici adiacenti se maggiore.	
- Distanza dai confini (D)	≥ 5,0 m
- Distanza dalle strade	≥ 6,0 m
- Numero dei piani abitabili (N)	2
- Parcheggio ad uso pubblico	10 mq/100 mc

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: abitazioni, uffici, sedi di attività culturali, sociali, assistenziali, laboratori artigianali purché non molesti.

Inoltre, dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni compositivo - costruttive:

- Le murature esterne dovranno essere realizzate in mattoni faccia a vista di tipo antidato oppure intonacate con intonaco di malta bastarda tinteggiato, escludendo vernici plastiche, al quarzo e pitture a grana grossa.
- I tetti dovranno essere realizzati a due falde rettangolari a colmo unico oppure a padiglione con inclinazione delle falde compresa tra il 20% e il 40% ed il manto di copertura dovrà essere in laterizio di colore rosso mattone con esclusione delle tegole marsigliesi.
- Le sporgenze dei cornicioni non dovranno essere superiori a 60 cm e dovranno essere realizzate preferibilmente a mattoni faccia a vista o in legno. Quelle in cemento armato dovranno essere intonacate con malta bastarda.
- Gli infissi e serramenti esterni, quali finestre, persiane, sportelloni, portoncini d'ingresso e di garage, dovranno essere realizzati in legno naturale o verniciato.
- Le recinzioni lungo le vie pubbliche dovranno avere un'altezza massima di 1,20 m ed essere realizzate con strutture portanti in mattoni faccia a vista tipo antidato oppure, in cemento armato intonacato con malta bastarda. I cancelli e le cancellate dovranno essere realizzati in metallo verniciato con esclusione dell'alluminio anodizzato.
- Non sono ammesse rampe di scale esterne di qualsiasi forma e materiale.
- Non sono ammessi balconi a sbalzo e terrazze ricavate nella copertura.

Scheda d'intervento S9 (Capoluogo)

L'area individuata da questa scheda d'intervento è definita da un'unica zona B3. Per questa zona si farà riferimento ai seguenti indici e parametri qui sotto riportati:

Zona residenziale di completamento in base a scheda d'intervento (B3)

In questa zona sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), ristrutturazione edilizia (RE), demolizione e ricostruzione (DR) e nuova costruzione (NC).

Il piano si attua per intervento diretto in base ai seguenti indici:

- Superficie minima d'intervento	600 mq
- Indice di fabbricabilità fondiaria (If)	1,5 mc/mq
- Indice di copertura (Ic)	0,30
- Altezza massima dell'edificio (Hm) 7,5 m o pari alla massima degli edifici adiacenti se maggiore.	
- Distanza dai confini (D)	≥ 6,0 m
- Distanza dalle strade	≥ 3,0 m
- Numero dei piani abitabili (N)	2
- Parcheggio ad uso pubblico	10 mq/100 mc

Capitolo 1. Disposizioni generali

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: abitazioni, uffici, negozi, locali di esercizi pubblici, sedi di attività culturali, sociali, assistenziali, laboratori artigianali purché non molesti. E' ammessa la costruzione in allineamento sul fronte stradale con gli edifici adiacenti.

Inoltre, dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni compositivo - costruttive:

- Le murature esterne dovranno essere realizzate in mattoni faccia a vista di tipo antidato oppure intonacate con intonaco di malta bastarda tinteggiato, escludendo vernici plastiche, al quarzo e pitture a grana grossa.
- I tetti dovranno essere realizzati a due falde rettangolari a colmo unico oppure a padiglione con inclinazione delle falde compresa tra il 20% e il 40% ed il manto di copertura dovrà essere in laterizio di colore rosso mattone con esclusione delle tegole marsigliesi.
- Le sporgenze dei cornicioni non dovranno essere superiori a 60 cm e dovranno essere realizzate preferibilmente a mattoni faccia a vista o in legno. Quelle in cemento armato dovranno essere intonacate con malta bastarda.
- Gli infissi e serramenti esterni, quali finestre, persiane, sportelloni, portoncini d'ingresso e di garage, dovranno essere realizzati in legno naturale o verniciato.
- Le recinzioni lungo le vie pubbliche dovranno avere un'altezza massima di 1,20 ml ed essere realizzate con strutture portanti in mattoni faccia a vista tipo antidato oppure, in cemento armato intonacato con malta bastarda. I cancelli e le cancellate dovranno essere realizzati in metallo verniciato con esclusione dell'alluminio anodizzato.
- L'area libera, esclusi i marciapiedi del fabbricato (larghezza massima 80 cm), i passaggi pedonali e carrai, dovrà essere destinata a giardino con messa a dimora di piante di essenze autoctone in ragione di n. 1 pianta ogni 100 mq di area libera.
- E' consentita la costruzione di logge o porticati. Questi ultimi preferibilmente con strutture portanti in legno e se in cemento armato, rivestite con mattoni faccia a vista o intonacate con malta bastarda.
- E' consentita la differenziazione di colore sui prospetti solo se corrispondenti a distinzioni di volumi.
- Non sono ammesse rampe di scale esterne di qualsiasi forma e materiale.
- Non sono ammessi balconi a sbalzo e terrazze ricavate nella copertura.

Scheda d'intervento S10 (Capoluogo)

L'area individuata da questa scheda d'intervento è definita da un'unica zona C5. Per questa zona si farà riferimento ai seguenti indici e parametri qui sotto riportati:

Zona residenziale di espansione in base a scheda d'intervento (C5)

In questa zona sono ammessi tutti gli interventi realizzati con strumento attuativo preventivo secondo le modalità previste dal piano e nel rispetto degli indici urbanistici seguenti:

- | | |
|--|--------------|
| - Superficie minima d'intervento estesa all'intera area definita nelle tavole di piano | |
| - Indice di fabbricabilità territoriale (It) | 0,60 mc/mq |
| - Indice di copertura (Ic) | 0,35 |
| - Altezza massima dell'edificio (Hm) | 8 m |
| - Distanza dai confini (D) | ≥ 6,0 m |
| - Numero dei piani abitabili (N) | 2 |
| - Parcheggi pubblici | 10 mq/120 mc |
| - Strade: da definire in base alle esigenze (larghezza ≥ 10,50 m compresi i marciapiedi) | |
| - Verde pubblico | 8 mq/120 mc |
| - Opere di urbanizzazione secondaria | 10 mq/120 mc |

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: abitazioni, uffici, negozi, locali di esercizi pubblici, sedi di attività culturali, sociali, assistenziali e sportive. Lungo le strade di lottizzazione è fatto obbligo di porre a dimora piante di essenze autoctone ad una distanza fra loro non superiore a 20 ml.

Inoltre, dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

- Nelle tinteggiature esterne degli edifici andranno utilizzati i colori delle terre e pietre locali da individuare preferibilmente, tra quelli contraddistinti dal n. 3 al n. 14 nella tavolozza allegata al documento di indirizzi del vigente P.T.C., di cui costituisce parte integrante.
- Gli interventi, dovranno attenersi alle disposizioni di cui all'art. 13 delle N.T.A. del P.P.A.E. avente ad oggetto "Recupero e riutilizzo di inerti da attività private diversi dalle demolizioni".

Scheda d'intervento S11 (Montegaudio)

L'area individuata da questa scheda d'intervento è una zona mista che ricomprende al suo interno una zona F2 ed una zona B3. Per l'attuazione della zona F2 si farà riferimento alle indicazioni di cui all'art. 25 delle presenti norme, mentre per la zona B3 si farà riferimento ai seguenti indici e parametri qui sotto riportati:

Zona residenziale di completamento in base a scheda d'intervento (B3)

In questa zona sono ammessi tutti gli interventi realizzati con strumento attuativo preventivo secondo le modalità previste dal piano e nel rispetto degli indici urbanistici seguenti:

- Superficie minima d'intervento estesa all'intera area definita nelle tavole di piano (mq 2820)	
- Indice di fabbricabilità territoriale (It)	0,60 mc/mq
- Indice di copertura (Ic)	0,4
- Altezza massima dell'edificio (Hm)	8 m
- Distanza dai confini (D)	≥ 6,0 m
- Distanza dalle strade	≥ 6,0 m
- Numero dei piani abitabili (N)	2
- Parcheggi uso pubblico	10 mq/120 mc

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: abitazioni, uffici, negozi, locali di esercizi pubblici, sedi di attività culturali, sociali, assistenziali e terziario direzionale.

Art. 19 - Edifici esistenti nelle zone di nuovo impianto

Il volume o la SUL degli edifici esistenti nelle zone di nuovo impianto devono essere conteggiati ai fini della determinazione del Volume o della SUL massimi edificabili in quella zona. Vanno fatte salve tutte le prescrizioni relative ad eventuali edifici da tutelare ricadenti all'interno delle zone di espansione, interessati dall'apposito censimento e sottoposti da quest'ultimo alla classificazione di cui al successivo art. 22.

Art. 20 - Zone produttive agricole (E)

Le zone produttive agricole sono destinate alle attività correlate o necessarie alla conduzione dei fondi agricoli, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame e ad altre attività produttive connesse compreso l'agriturismo. In queste zone gli interventi sono regolati dalla L.R. n. 13 del 8.03.1990 recante "Norme edilizie per il territorio agricolo". Sono vietate le industrie nocive e le cave.

Art. 21 - Classificazione degli edifici esistenti in zona agricola

Gli edifici esistenti ricadenti in zona agricola sono stati suddivisi, in base alle loro caratteristiche architettoniche in 3 classi:

- Edifici di Classe A quelli già vincolati ai sensi della L. 1089/1939 nonché tutti quelli in cui sono tuttora individuabili i caratteri di unità tipologica per conformazione generale e struttura. Rientrano in questa classe tutti gli edifici comunque ritenuti di particolare interesse storico, architettonico ed urbanistico. L'appartenenza degli edifici a questa classe è espressamente indicata nelle schede di rilievo.
- Edifici di Classe B quelli in cui la tipologia originaria di tipo agricolo è stata notevolmente obliterata da interventi successivi che non consentono una lettura complessiva dell'organismo edilizio originario. L'appartenenza degli edifici a questa classe è espressamente indicata nelle schede di rilievo.
- Edifici di Classe C quelli di recente costruzione che non sono riconducibili ad una tipologia originaria di tipo agricolo. L'appartenenza degli edifici a questa classe è espressamente indicata nelle schede di rilievo.

Art. 22 - Interventi su edifici esistenti

Gli interventi ammessi su questi edifici sono definiti dalle norme riportate nelle schede della "Normativa degli edifici in zona agricola.

Art. 23 - Zone di interesse pubblico

Sono le zone destinate a servizi, attrezzature ed impianti ed edifici pubblici.

Le zone di interesse pubblico vengono suddivise in base alle destinazioni d'uso prevalenti in:

- Zone per edifici pubblici o di interesse pubblico (F1)

Capitolo 1. Disposizioni generali

- Zone per attività sportive, ricreative, assistenziali, ecc. (F2)
- Zone direzionali (F3)
- Campeggi (F4)

Art. 24 - Zone per edifici pubblici o di interesse pubblico (F1)

In queste zone il piano si attua con strumento attuativo preventivo esteso a tutta l'area indicata nel piano, secondo le modalità previste dal piano e nel rispetto degli indici urbanistici seguenti:

- Indice di fabbricabilità territoriale (It) 2,0 mc/mq
- Indice di copertura (Ic) 0,40
- Altezza massima degli edifici (Hm) 9,60 m
- Distanza dai confini (D) > 6 m
- Indice di visuale libera 1
- Numero dei piani (N) 3
- Strade: da definire in base alle esigenze (larghezza \geq 10,5 m compresi i marciapiedi)
- Parcheggi 40 mq/100 mq (Sul)

In queste zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: scuole, case di cura, ospedali, centri socio assistenziali, chiese, mercati, negozi, caserme, uffici pubblici e simili, cinema, teatri, biblioteche e tutte le altre destinazioni d'uso destinate a finalità di carattere pubblico. Nell'area di Villa Ugolini sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), ristrutturazione edilizia (RE), con incremento volumetrico non superiore al 10% del volume esistente.

Art. 25 - Zone per attività sportive ricreative e culturali (F2)

In queste zone il piano si attua con strumento attuativo preventivo esteso a tutta l'area indicata nel piano secondo le modalità previste dal piano e nel rispetto degli indici urbanistici seguenti:

- Indice di fabbricabilità fondiaria (If) 1,0 mc/mq
- Indice di copertura 0,3
- Altezza massima degli edifici (Hm) 8,0 m
- Distanza dai confini (D) 6 m
- Indice di visuale libera 1,5
- Numero dei piani (N) 2
- Strade: da definire in base alle esigenze (larghezza \geq 10,5 m compresi i marciapiedi)
- Parcheggi 40mq/100mq (Sul)

In queste zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: piscine coperte e scoperte, palazzo dello sport palestre, campi sportivi all'aperto ed impianti sportivi in genere. Sono inoltre ammessi centri culturali, centri sociali ed edifici ad uso ricreativo in genere. Nella zona a monte di via Conventino andranno consentite destinazioni d'uso che non presuppongono la realizzazione di nuovi manufatti edilizi a cubatura consistente (campi sportivi, campo gioco ecc.). Nella zona a valle della strada provinciale di Villa Betti potrà essere consentita la costruzione di accessori alle attività previste in misura non superiore a 150 mq. Di Sul e una residenza sempre di Sul non superiore a 120 mq.

Per le aree che ricadono all'interno della fascia di rispetto stradale, ogni intervento posto all'esterno del centro abitato dovrà essere preventivamente assoggettato al parere dell'ente a cui fa capo la struttura viaria

Art. 26 - Zone direzionali (F3)

In queste zone il piano si attua con strumento attuativo preventivo esteso a tutta l'area indicata nel piano, secondo le modalità previste dal piano e nel rispetto degli indici urbanistici seguenti:

- Indice di fabbricabilità territoriale (It) 1,0 mc/mq
- Indice di copertura 0,35
- Altezza massima degli edifici (Hm) 7,50 ml

Capitolo 1. Disposizioni generali

- Distanza dai confini (D)	> 6,0 m
- Indice di visuale libera	1
- Numero dei piani (N)	2
- Strade: da definire in base alle esigenze (larghezza \geq 10,5 m compresi i marciapiedi)	
- Parcheggi	40mq/100mq (Sul)

Gli interventi in tali aree devono prevedere spazi per opere di urbanizzazione primaria e secondaria in misura non inferiore a quanto indicato nel D.M. 2/4/1968 e successive modificazioni ed integrazioni. In queste zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: uffici pubblici e privati, sedi di società, banche, negozi, centri culturali e di spettacolo nonché residenze in misura non superiore al 50% del volume massimo edificabile.

Art. 26 bis - Zone per attività Turistico Ricettiva - Campeggi - (F4)

In queste zone il piano si attua con strumento attuativo preventivo esteso a tutta l'area indicata nel piano, con una superficie minima d'intervento inferiore a 5 ha, secondo le modalità previste dal piano e nel rispetto della L.R. 23/99 e Delib. Della G.R. n. 3013 SI/TAR del 29/11/1999 e s.m. e degli indici urbanistici seguenti:

- Altezza massima dei nuovi edifici (Hm)	3,0 ml
--	--------

La localizzazione dei manufatti nonché la caratterizzazione ed organizzazione dell'intera struttura ricettiva, andrà definita sulla base di un progetto planivolumetrico, sviluppato almeno in scala 1:500, nell'ambito del quale andrà dettagliata anche la sistemazione del verde con puntuale individuazione dei diversi elementi vegetazionali autoctoni da porre a dimora, nelle diverse aree. L'asuperficie dei parcheggi deve garantire almeno un posto macchina per ogni bungalow installato e per ogni spazio tenda previsto. Ogni bungalow deve avere un'area di pertinenza minima di 150 mq. "spazio bungalow" ed un'area di sedime massima di 40 mq. Ed altezza massima di 3,0 m. Fra gli spazi bungalow deve essere inserita una fascia di rispetto, non inferiore a 6,0 ml.; i bungalow da realizzare in numero massimo di 15 (otto per sub-area e sette per l'altra) dovranno essere costruiti in legno con copertura a coppi a due falde e infissi in legno. Per i manufatti edilizi in muratura andranno utilizzati materiali e finiture di tipo tradizionale e la colorazione delle pareti dovrà rispettare il piano del colore in vigore e comunque con colorazioni di terre naturali. Andrà in ogni caso esclusa la copertura piana anche nei manufatti per i servizi igienici di minori dimensioni.

Ogni tenda deve avere un'area di pertinenza minima di 100 mq. "spazio tenda". Fra gli spazi tenda deve essere inserita una fascia di rispetto non inferiore a 6,0 ml.; tali fasce di rispetto potranno essere utilizzate come percorsi pedonali d'accesso ai bungalow e alle tende e dovranno avere la superficie a prato. Le "aree bungalow e tenda" dovranno essere piantumate in ragione di due piante ogni "spazio tenda bungalow".

Le strade interne all'intervento dovranno avere una larghezza massima di 5,0 ml. ed essere pavimentate con emulsione bituminosa ecologica e piantumate ai margini con essenze autoctone. Le piante di alto fusto da mettere a dimora dovranno avere fusti di diametro non inferiore a 10 cm.

I parcheggi dovranno avere la pavimentazione in grigliato permeabile e sistemati a prato e poste a dimora piante d'alto fusto in ragione di una pianta ogni 50 mq. di parcheggio. Tutta l'area non interessata direttamente dagli interventi dovrà essere sistemata a prato e piantumata. Tutte le piante poste a dimora dovranno essere di essenze autoctone. La messa a dimora del verde è condizione indispensabile per l'attivazione dell'attività di campeggio.

In queste zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Campeggio, bungalow, piscine e campi da gioco all'aperto con i rispettivi servizi, ed attrezzature per attività turistico ricettiva quali ristorazione e alloggio.

Per la dotazione minima dei servizi e infrastrutture per campeggio e bungalow valgono le norme previste dalle leggi in vigore al momento della realizzazione dell'intervento. Nei movimenti di terra si dovrà tenere conto delle disposizioni di cui all'art. 13 delle NTA del PPAE avente per oggetto "Recupero e riutilizzo di inerti da attività private diverse dalle demolizioni".

Art. 27 - Zone a vincolo speciale (G)

Le zone a vincolo speciale vengono suddivise in base alle destinazioni d'uso prevalenti in:

- Zone a verde pubblico (G1)

Capitolo 1. Disposizioni generali

- Zone a verde privato (G2)
- Zone di rispetto cimiteriale (G3)
- Zone vincolate ai sensi della ex Legge 1497/39 (G4) e (G5)

Art. 28 - Zone a verde pubblico (G1)

In queste zone è consentita esclusivamente la realizzazione di attrezzature di arredo urbano, necessarie alla creazione di parchi, giardini, campi da gioco per bambini. Per queste aree gli interventi sono ammessi, anche da parte di privati, ma solo dopo aver stipulato apposita convenzione con l'amministrazione comunale, nella quale devono essere indicati le modalità d'intervento e di gestione degli impianti. Per gli edifici presenti sono ammessi solamente interventi di MO, MS, RC e RE con le stesse modalità previste dalle NTA del Censimento degli edifici in zona agricola. E' consentito l'aumento di cubatura con la (RE) per adeguamento alle norme igienico-sanitarie, nella misura massima del 20% della volumetria esistente.

Art. 29 - Zone a verde privato (G2)

In queste zone sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione e preservazione del verde e delle alberature esistenti. Per gli edifici presenti sono ammessi solamente interventi di MO, MS, RC e RE con le stesse modalità previste dalle NTA del Censimento degli edifici in zona agricola. E' consentito l'aumento di cubatura con la (RE) per adeguamento alle norme igienico-sanitarie, nella misura massima del 20% della volumetria esistente. E' consentita la costruzione di piccoli ricoveri attrezzi della Sul massima di 30 mq. A condizione che sul lotto vi sia l'edificio residenziale.

Art. 30 - Zone di rispetto cimiteriale (G3)

In queste zone sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS) e di restauro e risanamento conservativo (RC). Tutti gli interventi sono sottoposti alle limitazioni previste dall' art. 338 del T.U. della Legge 1265/1934, della Legge 4/12/1965 della Legge 983/1967 e successive modificazioni ed integrazioni e con le stesse modalità previste dalle NTA del Censimento degli edifici in zona agricola.

Art. 31 - Zone di rispetto stradale

Le zone di rispetto stradale e le profondità sono quelle definite dal DPR n. 147 del 26/04/1993 e pertanto non sono riportate nelle tavole di piano. In particolare nelle zone di espansione la distanza dalle strade, escluse quelle di lottizzazione, non può essere inferiore a 10 ml, salvo diversa indicazione del Piano. Per ogni tipo di strada, le distanze dei fabbricati dal ciglio stradale non possono essere inferiori ai seguenti valori, salvo quanto prescritto dal Regolamento Edilizio:

- | | |
|---|--------------|
| - per strade di larghezza inferiore a 7,00 m | Ds ≥ 6,00 m |
| - per strade di larghezza compresa fra 7,00 e 15,00 m | Ds ≥ 7,50 m |
| - per strade di larghezza superiore a 15,00 m | Ds ≥ 10,00 m |

Nelle zone di rispetto è vietata qualsiasi costruzione, fatta eccezione per i distributori di carburante per autotrazione in base alle disposizioni del Nuovo Codice della Strada. Per gli edifici esistenti sono ammessi solamente interventi di (MO), (MS), (RC). Le fasce di rispetto stradale, comunque inedificabili, sono computabili al fine del calcolo degli indici urbanistici se e in quanto oggetto di azzonamento. Non possono tuttavia concorrere al dimensionamento delle superfici dovute per gli standards urbanistici di cui al D.M. 1444/68.

Art. 32 - Zone vincolate ai sensi della ex Legge n. 1497/39 e 431/85 ora D.Lgs.42/2004.

Sono tutti quei territori così come definiti dalla Legge 1497/39 dal regolamento del 03/06/1940 n. 1357, dal D.M. 21/09/1984 e dalla L.R. n. 34/92 e 431/85. Le disposizioni delle zone vincolate e degli ambiti di tutela si sovrappongono e sommano fra loro. Gli interventi ricadenti all'interno delle zone vincolate ai sensi della L. 1497/39 e 431/85, sono assoggettati al regime di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 7 della citata L. 1497/39.

Art. 33 - Zone vincolate ai sensi del PPAR

Il PRG del comune di Monteciccardo individua, in aggiunta alle aree vincolate ai sensi della ex Legge 431/85 le aree da assoggettare a specifica tutela al fine di salvaguardare il patrimonio comunale. Tali aree

Capitolo 1. Disposizioni generali

sono riportate nelle tavole di piano in scala 1:2.000 e 1: 10.000 e costituiscono gli ambiti di tutela definitivi adottati in base al PPAR; per essi vale quanto previsto dall'art. 27 delle NTA del PPAR. In tali ambiti, indifferentemente derivati da vincoli paesistico-ambientali, storico-culturali o di altra natura, il PRG individua due tutele differenziate:

- a) Tutela integrale
- b) Tutela orientata

I beni individuati nel comune di Monteciccardo da tutelare sono i seguenti:

- Corsi d'acqua (art. 29 NTA del PPAR)
- Crinali (art. 30 NTA del PPAR)
- Versanti (art. 31 NTA del PPAR)
- Patrimonio botanico vegetazionale (capo III NTA del PPAR)
- Centri e nuclei storici (art. 39 NTA del PPAR)
- Edifici e manufatti storici (art. 40 NTA del PPAR)
- Strade panoramiche (art. 43 NTA del PPAR)

Le prescrizioni di tutela contenute nei seguenti articoli non si applicano alle zone di cui all'art. 60 delle NTA del PPAR e per le zone d'espansione e completamento previste nelle tavole di piano. Le disposizioni degli ambiti di tutela si sovrappongono e sommano fra loro.

In tutti gli ambiti di tutela integrale sono vietati:

- Le nuove costruzioni
- Le discariche di qualunque genere, le aree per la raccolta o lo stoccaggio di rifiuti e rottami ed in genere la raccolta di qualunque tipo di materiale
- L'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto
- I movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno

Nel caso in cui dovessero emergere delle discordanze fra le varie tavole di piano a scala diversa, prevale quella a scala maggiore dettaglio.

Art. 34 - Emergenze geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche

1) Pericolosità Geologica

- a) Movimenti gravitativi in atto o quiescenti
E' vietata l'edificazione. Interventi edificatori in aree circostanti devono essere valutati con indagini di fattibilità geomorfologico – geotecnica.
- b) Movimenti lenti della copertura pluvio-colluviale
Gli interventi edificatori sono subordinati ad approfondite valutazioni geotecniche che stabiliscano la stabilità dei versanti.
- c) Terreni che maggiormente favoriscono le condizioni di instabilità
L'edificazione è in generale possibile, ma subordinata ad indagini puntuali dell'area dell'intervento.
- d) Ruscigliamento concentrato e diffuso
L'edificazione è possibile.
- e) Esondazione attiva e ristagno d'acqua
Gli eventuali interventi edificatori sono subordinati ad indagini d'approfondimento riguardanti verifiche idrauliche e valutazioni del grado di rischio. Sono vietate opere di arginatura che riducano drasticamente le zone di naturale espansione.

2) Pericolosità Sismica

- a) Pericolosità Sismica di Tipo 1
E' vietata l'edificazione. Sono vietati interventi che possano peggiorare le condizioni di stabilità dell'area, come sterri e riporti di notevole entità e dispersioni idriche.
- b) Pericolosità Sismica di Tipo 2
L'edificazione è possibile.

Art. 35 - Corsi d'acqua

- a) Tutela integrale

Tali ambiti sono definiti come segue:

- Fascia P.A. corsi di 2 classe 30,0 ml; corsi di 3 classe 20,0 ml

Capitolo 1. Disposizioni generali

- Fascia S.A. corsi di 2 classe 50,0 ml; corsi di 3 classe 35,0 ml

Per queste aree valgono le seguenti prescrizioni:

- Per gli edifici esistenti alla data di adozione del piano sono ammessi gli interventi di MO, MS, RE, RC compatibilmente con le NTA del Censimento degli edifici in zona agricola.
- Sono ammessi progetti di recupero ambientale di cui all'art. 57 delle NTA del PPAR.
- Nella fascia contigua di 10,0 m a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine è vietata l'aratura di profondità superiore a 50 cm. All'interno del corpo idrico è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione di reflui, salvo gli interventi volti al risanamento, al disinquinamento al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione delle opere di attraversamento sia viarie sia impiantistiche. I lavori di pulizia dell'alveo possono essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione al deflusso delle acque e comunque senza alterare l'ambiente fluviale.

All'interno degli ambiti di tutela integrale sono consentiti:

- L'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali e i lagoni di accumulo a fini irrigui.

b) Tutela orientata

Tali ambiti sono definiti come segue

Fascia P.A. corsi di 2 classe 90,0 m; corsi di 3 classe 50,0 ml

Fascia S.A. corsi di 2 classe 135,0 m; corsi di 3 classe; 75,0 ml

Negli ambiti di tutela orientata sono ammesse, oltre quanto previsto nella tutela integrale, le costruzioni di nuovi edifici, a servizio dell'attività agricola, di cui all'art. 3 della L.R. 13/90, lettere a), b), c), h). Tali interventi sono subordinati alla stesura di un piano di recupero e compatibilità ambientale e al rispetto delle seguenti distanze minime inderogabili, misurate dalle sponde o dal piede esterno dell'argine:

- Fascia P.A. corsi di 2 classe 30,0 ml; corsi di 3 classe 20,0 ml.
- Fascia S.A. corsi di 2 classe 50,0 ml; corsi di 3 classe 35,0 ml.

Art. 36 - Crinali

a) Tutela integrale

Tali ambiti sono definiti come segue;

- Fascia P.A. crinali di 2 classe 7,0 ml; crinali di 3 classe 3,0 ml
- Fascia S.A. crinali di 2 classe 5,0 ml; crinali di 3 classe 2,0 ml

Per queste aree valgono le seguenti prescrizioni;

- Per gli edifici esistenti alla data di adozione del piano sono ammessi gli interventi di MO, MS, RE, RC compatibilmente con le NTA dei Censimento degli edifici in zona agricola
- Sono ammessi progetti di recupero ambientale di cui all'art. 57 delle NTA del PPAR.

b) Tutela orientata

Tali ambiti sono definiti come segue;

- Fascia P.A. crinali di 2 classe 20,0 ml; crinali di 3 classe 10,0 ml
- Fascia S.A. “ 15,0 ml; “ 5,0 ml.

Negli ambiti di tutela orientata sono ammesse, oltre quanto previsto nella tutela integrale, le costruzioni di nuovi edifici, a servizio dell'attività agricola, di cui all'art. 3 della L.R. 13/90, lettere a), b), c), h). Tali interventi sono subordinati alla stesura di un piano di recupero e compatibilità ambientale e alla condizione che la quota massima dell'edificio non superi la corrispondente quota del crinale. Per gli ambiti di tutela dei crinali di 3 classe dette quote massime non debbono superare di 3,0 ml le corrispondenti quote del crinale.

Art. 37 - Versanti

Tutela integrale:

Capitolo 1. Disposizioni generali

- a) Sulle aree di versante aventi pendenza assoluta superiore al 30%, sono vietati gli interventi edilizi, nonché qualsiasi impedimento al deflusso delle acque, i riporti di terreno che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno.
- b) Per gli edifici esistenti alla data di adozione del piano sono ammessi gli interventi di MO, MS, RE, RC compatibilmente con le NTA del Censimento degli edifici in zona agricola
- c) Sono ammessi progetti di recupero ambientale di cui all'art. 57 delle NTA del PPAR.

Art. 38 - Patrimonio botanico vegetazionale

Gli ambiti di tutela devono intendersi come segue:

- f) **Cenosi Boscate Naturaliformi (B) o Antropogene (R)**
 - Formazioni di varia tipologia, comunque superiore a 0,5 ha.
Viene assoggettata a tutela la superficie compresa entro una certa distanza minima di 10 m. misurata dai fusti degli alberi.
 - Formazioni ripariali
Viene assoggettata a tutela la superficie compresa fra la riva del corso d'acqua e la linea chiusa parallela al margine della formazione, al di fuori della stessa, e misurata a 20 m. dai fusti arborei o arbustivi più esterni.
- g) **Strutture Lineari (L)**
 - Alberature stradali (r) – disposte a meno di 10 m. dal limite del manufatto
Viene assoggettata a tutela la superficie delimitata in lunghezza dall'alberatura stessa ivi comprese eventuali soluzioni di continuità dovute a piante mancanti, aumentata di 10 m. all'inizio e alla fine, ed in larghezza, dalla strada fino a 10 m. oltre l'alberatura.
 - Alberature poderali (s)
Viene assoggettata a tutela la superficie delimitata in lunghezza dall'alberatura stessa ivi comprese eventuali soluzioni di continuità dovute a piante mancanti, aumentata di 10 m. all'inizio e alla fine, ed in larghezza, dalla strada fino a 10 m. oltre l'alberatura.
 - Siepi stradali e poderali (t)
Viene assoggettata a tutela la superficie pari alla lunghezza della siepe stessa ivi comprese eventuali soluzioni di continuità dovute a piante mancanti, aumentata di 5 m. all'inizio e alla fine, ed alla larghezza della siepe più 3 m. per ogni lato, misurati dalla base del fusto o della ceppaia più esterni.
- h) **Strutture Puntuali (P)**
 - Alberi isolati o a nuclei
Viene assoggettata a tutela la superficie pari al cerchio con un raggio uguale all'altezza della pianta o, comunque, non inferiore a 10 m., ovvero, se trattasi di gruppi di alberi, (intendendo per gruppo quello in cui i fusti di almeno tre piante distino fra loro meno di 10 m.) un'area pari alla superficie compresa entro la linea chiusa misurata a 10 m. dai fusti più esterni.

Art. 39 - Centri e nuclei storici

Per i centri abitati delimitati ai sensi dell'art. 4 del D.L. 285/'92 e per la zonizzazione definita dal presente strumento urbanistico, valgono gli usi del territorio in esso previsti. Gli ambiti di tutela, misurati a partire dal perimetro del centro o nucleo, sono così stabiliti:

<u>Località</u>	<u>limite tutela orientata (m)</u>	<u>limite tutela integrale (m)</u>
Monteciccardo	502	167
Montegaudio	328	109
Monte Santa Maria	302	101
Villa Betti	61	21

Tutela integrale

- a) Per queste aree, definite nel Piano, valgono le prescrizioni previste dagli artt. 27-39 delle NTA del PPAR.
- b) Per gli edifici esistenti alla data di adozione del piano sono ammessi gli interventi di MO, MS, RE, RC compatibilmente con le NTA del Censimento degli edifici in zona agricola.
- c) Sono ammessi progetti di recupero ambientale di cui all'art. 57 delle NTA del PPAR.

Capitolo 1. Disposizioni generali

Tutela orientata

- Per gli edifici esistenti alla data di adozione del piano sono ammessi gli interventi di MO, MS, RE, RC compatibilmente con le NTA del Censimento degli edifici in zona agricola.
- Negli ambiti di tutela orientata, definiti nel Piano, sono ammesse le costruzioni di nuovi edifici, a servizio dell'attività agricola, di cui all'art. 3 della L.R. 13/90, lettere a), b), c), h). Tali interventi sono subordinati alla stesura di un piano di recupero e compatibilità ambientale.
- Sono ammessi progetti di recupero ambientale di cui all'art. 57 delle NTA del PPAR.

Art. 40 - Edifici e manufatti storici e extraurbani

Tutela integrale

Gli ambiti di tutela sono definiti nelle tavole di piano.

- Per gli edifici esistenti alla data di adozione del piano sono ammessi gli interventi di MO, MS, RC compatibilmente con le NTA del Censimento degli edifici in zona agricola.
- Sono ammessi progetti di recupero ambientale di cui all'art. 57 delle NTA del PPAR.

1) Sono oggetto di tutela i sotto elencati edifici extraurbani

- Cà Lucaione (n. 1)
- Casa Mainardi (n.83)
- Chiesa di San Giacomo (n. 123A)
- Ex Convento dei Servi di Maria (n. 131A)
- Chiesa della Confraternita della Misericordia (n. 171A)
- Casa Paci – Ortolani (n. 223A)
- Chiesa di Sant'Antonio (n. 266)
- Villa Monti con cappella privata (n. 281)
- La Fonte Vecchia (n. 292)
- Ex Fornace Marcolini (n.10A)

2) Sono oggetto di tutela i sotto elencati edifici urbani

- Ex Villa Mancini
- La Pieve di San Michele
- Casa Giorgi
- Villa Costantini
- Chiesa di Villa Betti

3) I molini sono individuati nelle tavole di piano con la sigla (Mo)

- Molino Torre
- Molino svignano
- Molino del Signore
- Molino Andreani
- Molino Nobili
- Molino del Gatto

Per i sopraelencati edifici sono ammessi solo interventi di Ripristino e (RC).

4) I ghetti rurali sono individuati nelle tavole di piano con la sigla (Gh)

- Casa Falcioni
- Case Paci
- Cà Ugolini
- Cà Lorenzi
- Case La Valle
- Il Palazzo
- Casa Ruggeri

Capitolo 1. Disposizioni generali

Per gli edifici di cui al punto 4) sono ammessi interventi di REI pari al 30% del volume totale esistente al fine di ripristinare o completare gli edifici stessi o di edificarne anche di nuovi purché con le caratteristiche fissate dalle NTA degli edifici in zona rurale di cui al punto A). Tali interventi sono ammessi previa redazione di un piano di recupero dell'intero ghetto, anche in deroga alle disposizioni del piano in materia di distanze, con gli usi consentiti dalle zone rurali e per la residenza e dopo aver stipulato apposita convenzione con l'Amministrazione comunale al fine di definire le modalità d'intervento.

Art. 41 - Strade panoramiche Tutela integrale

- a) E' costituita una fascia di rispetto da entrambi i lati di 50 ml.
- b) Per queste aree valgono le prescrizioni previste dall' art. 27 delle NTA del PPAR
- c) Per gli edifici esistenti alla data di adozione del piano sono ammessi gli interventi di MO, MS, RE, RC compatibilmente con le NTA del Censimento degli edifici in zona agricola.
- d) In questi ambiti è consentita l'installazione della sola segnaletica stradale e turistica.
- e) Sono ammessi progetti di recupero ambientale di cui all'art. 57 delle NTA del PPAR.

Art. 42 - Piani di recupero

Per le zone di completamento B2 della località "Il Ghetto" della Tav. 6.4, gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti o di nuova edificazione sono ammessi solamente mediante la redazione di un Piano di Recupero esteso all'intera area e la stipula di un atto unilaterale d'obbligo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Il volume complessivo massimo realizzabile, per l'intera area, non può superare il 50% del volume esistente all'atto dell'adozione del presente Piano.

Art. 43 - Aree esenti

Il P.R.G. individua cartograficamente le aree esenti da vincoli e tutele, ai sensi dell'art. 60 delle NTA del PPAR e delle disposizioni delle presenti norme.