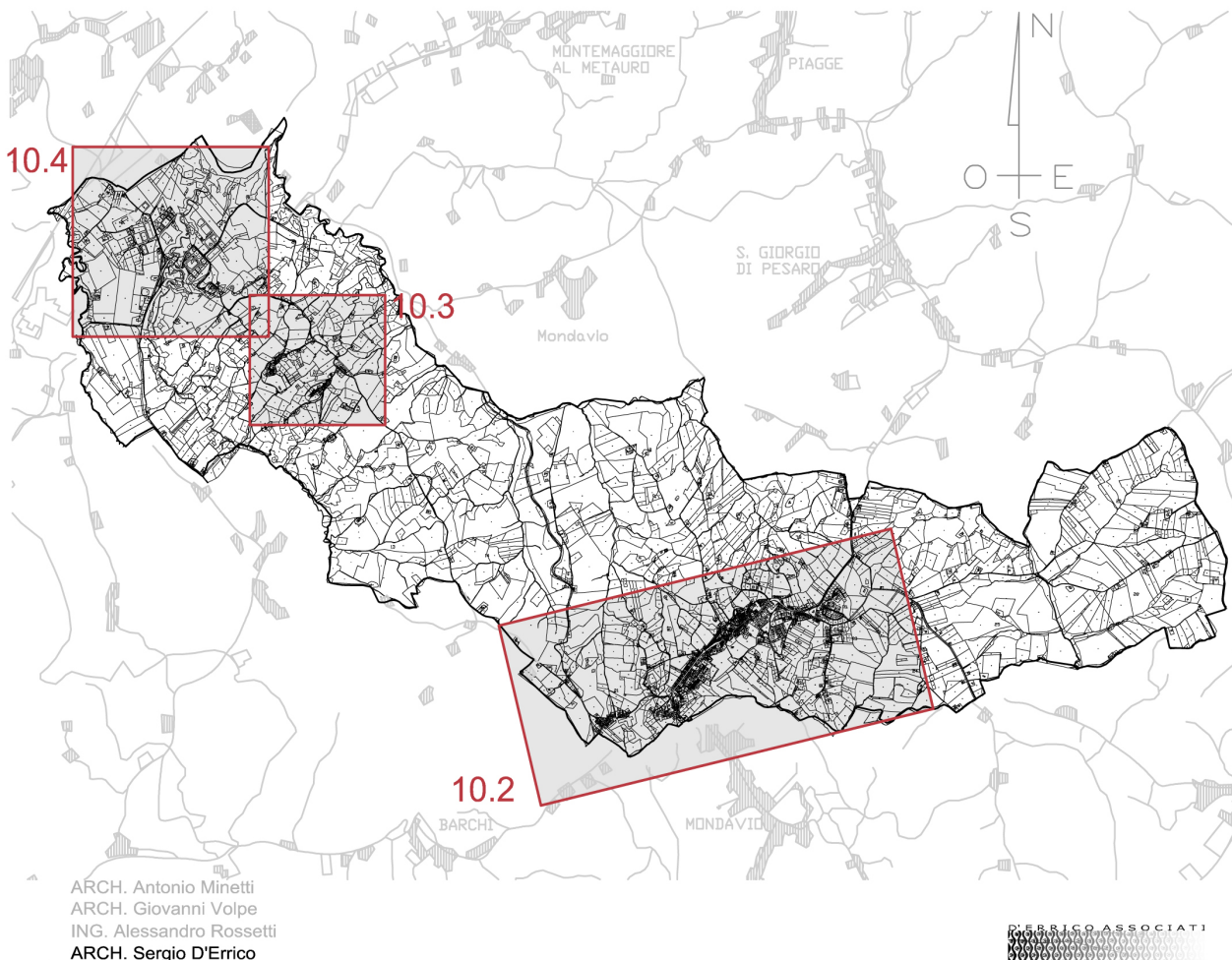


Comune di

ORCIANO DI PESARO

(Provincia di Pesaro e Urbino)



ARCH. Antonio Minetti
ARCH. Giovanni Volpe
ING. Alessandro Rossetti
ARCH. Sergio D'Errico

SERGIO ASSOCIATI

PIANO REGOLATORE GENERALE

ELABORATO		11	DATA
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE			14 FEB. 2011
Il Sindaco	Il Segretario Comunale	adozione preliminare delibera c.c. n. del //	
		adozione definitiva delibera c.c. n. del //	
		controdeduzioni delibera c.c. n. del	
DOTT. ARCH. SERGIO D'ERRICO	GEOCON	HYSTRIX	

SOMMARIO

Art. 1a- Documentazione di base per l'analisi territoriale e d'inquadramento	pag. 3
Art. 1b- Elementi costitutivi il Piano Regolatore Generale di Orciano di Pesaro	pag. 3
Art. 2 - Applicazione del Piano	pag. 5
Art. 3 - Norme generali	pag. 6
Art. 4 - Definizione dei parametri urbanistici edilizi	pag. 6
Art. 5 - Strumenti di attuazione del PRG	pag. 6
Art. 6 - Programma pluriennale di attuazione del PRG	pag. 6
Art. 7 - Intervento urbanistico preventivo	pag. 7
Art. 8 - Intervento urbanistico preventivo di iniziativa comunale	pag. 7
Art. 9 - Piani di intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata	pag. 7
Art. 10- Intervento edilizio diretto	pag. 7
Art. 11- Utilizzazione degli indici	pag. 7
Art. 12- Opere ed oneri di urbanizzazione	pag. 8
Art. 13- Decoro dell'ambiente urbano	pag. 8
Art. 14- Tutela e sviluppo del verde urbano pubblico e privato.	
Piste ciclabili e percorsi pedonali	pag. 8
Art. 15- Cave e Miniere	pag. 10
Art. 16- S.C.I.A., C.A.E.L. o permessi di costruire in contrasto con il Piano	pag. 10
Art. 17- Divisione del territorio comunale in zone	pag. 10
Art. 18- Zone " A del tessuto urbano e dei nuclei storici	pag. 10
Art. 19- Zone "B" di completamento prevalentemente residenziali	pag. 12
Art. 20- Zone "C" di espansione prevalentemente residenziali	pag. 15
Art. 21- Zone "Cc" residenziali convenzionate	pag. 16
Art. 22- Zone "D" di completamento e di espansione produttiva	pag. 17
Art. 23- Zone agricole di tutela e di sviluppo rurale (Unità di paesaggio complesse UPC)	pag. 18
Art. 24- Zone "E" agricole	pag. 19
Art. 25- Zone "F" per attrezzature pubbliche di interesse generale	pag. 20
Art. 25 bis- Zone "VPR" a verde privato	pag. 22
Art. 26- Ambiti e livelli di tutela paesistico-ambientale	pag. 22
Art. 27- Zone destinate alla viabilità	pag. 25
Art. 28- Edificazione sotterranea	pag. 26
Art. 29- Tipologia delle coperture	pag. 26

Art. 30- Aree per l'edilizia economica e popolare	pag. 26
Art. 31- Impianti fotovoltaici	pag. 26
Art. 32- Aree di versante in dissesto	pag. 26
Art. 33- Aree inondabili	pag. 26
Art. 34-Adeguamento della disciplina urbanistico-edilizia	pag. 26
Allegato "A"	pag. 27

Art. 1a – Documentazione di base per l'analisi territoriale e d'inquadramento

1. Relazione generale *originaria* - redatta in data aprile 1997 - dagli Arch.tti A.Minetti e G.Volpe con stralciata la parte geologica
- 1.a Relazione generale aggiuntiva
- 1.c Relazione tecnica integrativa botanico – vegetazionale - redatta in data settembre 2004
- 1.d Relazione per la valutazione d'incidenza di cui al D.P.R. n° 357/1997 - redatta in data settembre 2004 e Relazione integrativa redatta in data marzo 2005
- 1.e Planimetria Area Schieppe - Valutazione d'incidenza di cui al D.P.R. n° 357/1997 - redatta in data dicembre 2004
- 4 Inquadramento paesistico-ambientale
Carta del sottosistema botanico-vegetazionale scala 1 :10.000
- 4 all. Inquadramento paesistico-ambientale
Carta del sottosistema botanico-vegetazionale- Documentazione fotografica *originaria* redatta in data aprile 1997 dagli Arch.tti A.Minetti e G.Volpe
- 6 Analisi urbana
Carta funzionale - Orciano scala 1 :2.000
- 6.1 Analisi urbana
Carta funzionale - Montebello e Rupoli scala 1 :2.000
- 6.2 Analisi urbana
Carta funzionale - Schieppe scala 1 :2.000
- 7 Analisi urbana
Carta tipo-morfologica - Orciano scala 1 :2.000
- 7.1 Analisi urbana
Carta tipo-morfologica - Montebello e Rupoli scala 1 :2.000
- 7.2 Analisi urbana
Carta tipo-morfologica - Schieppe scala 1 :2.000
- 8 Analisi urbana
Carta delle aree scoperte - Orciano scala 1 :2.000
- 8.1 Analisi urbana
Carta delle aree scoperte - Rupoli - Montebello scala 1 :2.000
- 8.2 Analisi urbana
Carta delle aree scoperte - Schieppe scala 1 :2.000
- 9.4 Esenzioni e interferenze scala 1 :10.000
10. Inquadramento generale di sviluppo
Grande viabilità e aree di espansione scala 1 :10.000
- 10.1 Inquadramento generale di sviluppo
Unità di paesaggio complesse (UPC) scala 1 :10.000

Art. 1b - Elementi costitutivi il Piano Regolatore Generale di Orciano di Pesaro

Il Piano Regolatore Generale è costituito dai seguenti elaborati:

1. Relazione geologica
- 1.1 Relazione geologica – Appendice 1
- 1.2 Relazione geologica – Appendice 2
2. REV1 Inquadramento urbanistico territoriale scala 1 :25.000

3.	Inquadramento paesistico-ambientale Carta geologica		scala 1 :10.000
3.1	Inquadramento paesistico-ambientale Sezioni geologiche		scala 1 :10.000
3.2	Inquadramento paesistico-ambientale Carta geomorfologica		scala 1 :10.000
3.3	Inquadramento paesistico-ambientale Carta delle acclività		scala 1 :10.000
3.4	Inquadramento paesistico-ambientale Carta delle pericolosità geologiche		scala 1 :10.000
3.5	Inquadramento paesistico-ambientale Carta delle maggior pericolosità sismiche		scala 1 :10.000
3.6	Inquadramento paesistico-ambientale Schema idrogeologico		scala 1 :10.000
3.7	Inquadramento paesistico-ambientale Carta geologica e geomorfologica	-Orciano	scala 1 :2.000
3.7.1	Inquadramento paesistico-ambientale Carta geologica e geomorfologia	-Montebello e Rupoli	scala 1 :2.000
3.7.2	Inquadramento paesistico-ambientale Carta geologica e geomorfologia	- Schieppe	scala 1 :2.000
3.8	Inquadramento paesistico-ambientale Carta litologico-tecnica	- Orciano	scala 1 :2.000
38.1	Inquadramento paesistico-ambientale Carta litologico-tecnica	- Montebello e Rupoli	scala 1 :2.000
3.8.2	Inquadramento paesistico-ambientale Carta litologico-tecnica	- Schieppe	scala 1 :2.000
3.9	Inquadramento paesistico-ambientale Carta delle pericolosità geologiche	- Orciano	scala 1 :2.000
3.9.1	Inquadramento paesistico-ambientale Carta delle pericolosità geologiche	- Montebello e Rupoli	scala 1 :2.000
3.9.2	Inquadramento paesistico-ambientale Carta delle pericolosità geologiche	- Schieppe	scala 1 :2.000
3.10	Inquadramento paesistico-ambientale Carta delle maggiori pericolosità sismiche	- Orciano	scala 1 :2.000
3.10.1	Inquadramento paesistico-ambientale Carta delle maggiori pericolosità sismiche	- Montebello e Rupoli	scala 1 :2.000
3.10.2	Inquadramento paesistico-ambientale Carta delle maggiori pericolosità sismiche	- Schieppe	scala 1 :2.000
5	Inquadramento paesistico-ambientale Carta del sottosistema storico-culturale <i>originaria redatta in data aprile 1997 dagli Arch.tti A.Minetti e G.Volpe. agg. in data dicembre 2004 dall'Ing. Rossetti Alessandro</i>		scala 1 :10.000
5 all.	Inquadramento paesistico-ambientale Carta del sottosistema storico-culturale - Elenco dei beni architettonici <i>originaria redatta in data aprile 1997 dagli Arch.tti A.Minetti e G.Volpe. agg. in data dicembre 2004 dall'Ing. Rossetti Alessandro</i>		
9 _{REV1}	Ambiti di tutela provvisori del P.P.A.R.		scala 1 :10.000

9.1 _{REVI}	Ambiti di tutela definitivi – PPAR	scala 1 :10.000
9.3 _{REVI}	Ambiti di tutela definitivi – vincoli di legge	scala 1 :10.000
9.4 _{REVI}	Esenzioni e interferenze	scala 1 :10.000
10.1	Censimento beni architettonici extraurbani Fabbricati rurali di cui all'art. 15 della Legge regionale n.13/1990 Planimetria Generale	scala 1 :10.000
10.1 all. _{REVI}	Inquadramento generale di sviluppo Censimento dei beni architettonici extraurbani <i>originario redatto in data aprile 1997 dagli Arch.tti A.Minetti e G.Volpe aggiornamento Arch. Sergio D'Errico - Febbraio 2011</i>	
10.2 _{REVI}	Inquadramento generale di sviluppo Area urbana - Orciano	scala 1 :2.000
10.3 _{REVI}	Inquadramento generale di sviluppo Area urbana - Rupoli - Montebello	scala 1 :2.000
10.4 _{REVI}	Inquadramento generale di sviluppo Area urbana - Schieppe	scala 1 :2.000
11.	Norme Tecniche di Attuazione	
12.	Relazione illustrativa di inquadramento generale <i>redatta dall'Arch. Sergio D'Errico – Febbraio 2010</i>	
12. _{REVI}	Relazione illustrativa di inquadramento generale aggiuntiva <i>redatta dall'Arch. Sergio D'Errico – Febbraio 2011</i>	
13.	Rapporto Ambientale per la VAS ((D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii).	
13.1	APPENDICE I al RA: Aggiornamento pericolosità geologiche - proposta nuove perimetrazione aree a rischio frana – Nov. 2010.	
13.2	APPENDICE I al RA: Tav. 1 Aggiornamento perimetrazioni delle pericolosità.	scala 1:10.000
13.3	APPENDICE I al RA: Tav. 2 Carta di sintesi proposta aggiornamento PAI	scala 1:10.000
13.4	APPENDICE II al RA: Relazione botanico-vegetazionale	
13.5	APPENDICE II al RA: Tav 1 - Carta delle categorie forestali	scala 1:10.000
13.6	APPENDICE II al RA: Tav 2 - Carta degli ambiti di tutela del sottosistema botanico-vegetazionale	scala 1:10.000
13.7	APPENDICE II al RA: Tav 3 - Carta d'uso del suolo	scala 1:10.000
13.8	APPENDICE III al RA: Relazione per la Valutazione di Incidenza (DGR 357/97 e ss.mm.ii)	
13.9	Sintesi non tecnica	

Art. 2 - Applicazione del Piano

Ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150, modificata con Legge 6 agosto 1967, n. 765, con Legge 19 novembre 1968, n. 1187 e con Legge 28 gennaio 1977, n. 10, della Legge 5/8/1978 n. 457 e dal D.P.R. 380/01, la disciplina urbanistica del territorio comunale viene regolata dalle planimetrie di Piano, dalle presenti norme tecniche d'attuazione, sostitutive, per quanto difforni, del vigente Regolamento Edilizio Comunale e dalle disposizioni di altre Leggi e Regolamenti nazionali e regionali vigenti in materia.

Art. 3 - Norme generali

Gli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni di zona previste dal PRG, potranno subire trasformazioni solo per adeguarsi alle presenti Norme; resta consentita, in tale attesa, l'esecuzione delle sole opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché quelle di restauro e/o risanamento conservativo.

Nel caso di incongruenza tra le presenti norme (N.T.A.) e le tavole progettuali nonché tra tavole progettuali stesse prevalgono, nel primo caso le norme e nel secondo caso le tavole a scala con maggior dettaglio.

Qualora le N.T.A. contrastino con le norme di Regolamento Edilizio Comunale prevalgono su quest'ultimo.

Gli interventi edilizi sono pertanto subordinati al rispetto – oltre di tutte le prescrizioni previste per le rispettive zone omogenee – anche di quelle del Sistema Paesistico – Ambientale.

In caso di contrasto tra le previsioni di piano e le norme del Sistema Paesistico – Ambientale prevarranno comunque queste ultime.

Gli ambiti di tutela riferiti alle N.T.A. del P.P.A.R. di cui alla TAV.9.1 REV.1 ed ai vincoli di legge di cui alla TAV. 9.3 REV.1, sono desunti dalla C.T.R. di scala 1:10.000. Pertanto gli stessi potranno essere dettagliati in occasione di interventi diretti o in fase di intervento urbanistico preventivo, mediante appositi rilievi topografici ad opera del soggetto attuatore.

Art. 4- Definizione dei parametri urbanistici edilizi

Si assumono come definizioni dei parametri urbanistici edilizi, utilizzati per gli indici delle zone di Piano, quelle di cui all'art. 13 del vigente Regolamento Edilizio Comunale o nel caso di successiva variazione, le corrispondenti.

Ai sensi della L.R. 14 del 17/06/2008 al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, le strutture perimetrali portanti e non, nonché i tamponamenti orizzontali ed i solai intermedi che comportino spessori complessivi, sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali, superiori ai 30 cm, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e delle Superfici Utili Lorde per la sola parte eccedente i centimetri 30, in quanto il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica.

I criteri di computo di cui al comma precedente valgono anche per le altezze massime, per le distanze dai confini, fra gli edifici e dalle strade, fermo restando le prescrizioni minime dettate dal codice civile.

Per beneficiare delle deroga di cui sopra, il contenimento del consumo energetico – ambientale dovrà essere dimostrato nell'ambito della documentazione tecnica richiesta per il rilascio del relativo titolo abilitativo edilizio.

Art. 5 - Strumenti di attuazione del PRG

Il PRG si attua tramite strumenti di attuazione pubblici e privati che si distinguono in interventi urbanistici preventivi ed interventi edilizi diretti. Gli strumenti di attuazione devono

rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di PRG indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme.

Art. 6 - Programma pluriennale di attuazione del PRG

I programmi pluriennali di attuazione (P.P.A.) sono redatti ed approvati in conformità alla legislazione nazionale e regionale vigente.

Art. 7 - Intervento urbanistico preventivo

Si applica obbligatoriamente soltanto in determinate zone del territorio comunale indicate dalle planimetrie e dalle N.T.A. e richiede una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia fra il PRG ed il progetto edilizio.

L'intervento urbanistico preventivo può essere di iniziativa comunale o di iniziativa privata alle condizioni di cui ai successivi articoli.

Art. 8 - Intervento urbanistico preventivo di iniziativa comunale

I piani di intervento urbanistico preventivo d'iniziativa comunale sono:

- a) Piani particolareggiati d'esecuzione, di cui all'art. 13 della Legge 17/8/1942, n. 1150;
- b) Piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare, di cui alla Legge 18/4/1962, n. 167;
- c) Piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi, di cui all'art. 27 della Legge 22/10/1971, n. 865;
- d) Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui alla Legge 5/8/1978, n. 457;
- e) Piani attuativi o di Settore assimilabili ai Piani di cui ai punti precedenti, eventualmente previsti da altre leggi nazionali e/o regionali, nonché dalle modificazioni ed integrazioni delle leggi, di cui ai punti precedenti.

Art. 9 - Piani di intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata

I piani di intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata sono:

- I piani di recupero di iniziativa dei privati di cui alle leggi n. 457/1978, n. 179/1992 e successive modificazioni e integrazioni, anche di livello regionale;
- I piani di lottizzazione convenzionata, di cui alla legislazione urbanistica nazionale e regionale vigente;
- Planivolumetrico preventivo, da approvarsi dalla G.M.

I P.L.C. e le relative convenzioni dovranno essere redatti ai sensi della legge regionale n.34/92 e s.m.i., ovvero di leggi e disposizioni emanate in materia da organi statali e regionali.

Art. 10 - Intervento edilizio diretto

In tutte le zone del territorio comunale, dove non sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo, si applica l'intervento edilizio diretto. Nelle zone dove è prescritto l'intervento urbanistico preventivo, successivamente a questo, si applica l'intervento edilizio diretto, ad eccezione degli interventi descritti all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c) del D.Lgs. n. 380/2001 e s.m.i.

L'intervento edilizio diretto è soggetto alla richiesta dei permessi previsti dalla normativa vigente in materia (D.Lgs. n. 380/2001 e s.m.i.).

L'intervento edilizio diretto può essere attuato da operatori pubblici - Comune incluso - e da privati, alle condizioni previste dalle presenti norme.

Art. 11 - Utilizzazione degli indici

L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità o di utilizzazione, corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni successiva richiesta di altri permessi sulle superfici stesse, utilizzando nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si devono o si intende conservare, venga frazionata allo scopo di costruire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di Piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate sia per le nuove da edificare.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie fra aree a diversa destinazione di zona (da residenziale a produttivo e/o direzionale e viceversa).

Nei casi in cui il Piano consenta ampliamenti o sopraelevazioni in quota percentuale dei volumi esistenti, tale facoltà può essere utilizzata una sola volta.

In presenza di comparto edilizio di espansione a destinazione residenziale, nonché ad attività produttive/artigianali o altro, è consentito modificarne i limiti urbanistici, in relazione alle aree marginali dello stesso, in adeguamento ai limiti comprovati di proprietà, previo consenso delle ditte proprietarie, in misura non superiore al 5% della St con conseguente variazione della Superficie di Utilizzazione Fondiaria.

Art. 12 - Opere ed oneri di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria sono: le strade residenziali, gli spazi di sosta e parcheggio, le fognature, i depuratori, la rete idrica, le reti di distribuzione dell'energia e del gas, le reti di comunicazione, la pubblica illuminazione, gli spazi per il verde attrezzato, le piste ciclabili, i percorsi pedonali sicuri.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono: gli asili nido, le scuole materne, le scuole elementari e medie dell'obbligo, le scuole medie superiori, i centri civici, le mense interaziendali, le attrezzature pubbliche amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, religiose, ricreative, i mercati, i parchi naturali e i giardini pubblici, gli impianti sportivi ed ogni altro servizio pubblico necessario alla vita del quartiere.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è determinata con l'apposita deliberazione del Consiglio comunale ai sensi dell'ex art. 5 della Legge 28/1/1977, n. 10 (art. 16 del T.U. di cui al D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.), e delle disposizioni nazionali e regionali vigenti.

Art. 13- Decoro dell'ambiente urbano

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà.

Il Sindaco ha facoltà di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione di opere (*rifacimento intonaci, di rivestimento, di coperture, di tinteggiatura, di porticati, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini ed aree verdi, ecc.*) necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano.

Art. 14- Tutela e sviluppo del verde urbano pubblico e privato. Piste ciclabili e percorsi pedonali

1) Tutela delle aree verdi esistenti

Gli alberi di alto fusto e le aree verdi esistenti devono essere rigorosamente conservati.

Pertanto si vieta di:

- utilizzare aree, già attrezzate a verde, per depositi di materiale di alcun tipo, per attività industriale o artigianale e per edilizia in genere;
- rendere impermeabili, con pavimentazioni o altre opere edilizie, i terreni occupati dalle aree verdi e dalle alberature, nonché inquinare con scarichi o discariche.

Inoltre, in tutti i progetti presentati per il permesso di costruire, gli alberi e gli arbusti esistenti protetti dalle Leggi regionali n. 7/85 e n. 8/87, n. 6/05 e loro s.m.i., dovranno essere rilevati ed indicati su apposita planimetria.

I progetti dovranno essere studiati in maniera tale da rispettare, dove possibile, le piante esistenti, avendo particolare cura di non offendere gli apparati radicali.

L'abbattimento degli alberi può essere consentito solo nei casi previsti dalle Leggi regionali n. 7/85 e n. 8/87, n. 6/05 e loro m.i.. In tali casi dovrà essere effettuato il reimpianto di almeno pari numero di alberi, con piante della stessa specie se autoctone (vedi Allegato A), con garanzia di attecchimento e da mantenere nel tempo, di dimensioni il più possibile simili.

Qualora non sia possibile ripiantumare con alberi di dimensioni simili dovranno essere messe a dimora piante in numero quintuplo con altezza di ml. 4,50 – 5,00.

Gli alberi abusivamente abbattuti, fatta salva l'applicazione delle sanzioni previste, dovranno essere sostituiti da altrettanti esemplari posti nelle precedenti aree di pertinenza secondo quanto stabilito col comma precedente.

Gli interventi nei parchi e giardini che rivestono significato storico, architettonico ed ambientale, ai sensi delle presenti norme, devono tendere al rispetto e al ripristino delle originarie caratteristiche.

2) Norme per la creazione di parchi, giardini e viali alberati

Negli insediamenti urbani, con particolare riguardo alle zone residenziali e di uso pubblico, devono essere curati in particolar modo gli spazi verdi, pubblici e privati.

La scelta delle specie vegetali arboree e arbustive da impiegare nei nuovi impianti o in sostituzione di esemplari danneggiati, deve essere fatta tenendo conto delle specie incluse nell'Allegato A.

Sulle aree delle zone di espansione per insediamenti a prevalenza residenziale e nelle zone pubbliche e di interesse generale aventi superficie scoperta di almeno 200 mq, dovranno essere poste a dimora all'atto della costruzione e in forma definitiva (cioè sostituendo quelle piantate non attecchite), nuovi alberi di alto fusto nella misura di almeno una pianta ogni 200 mq di superficie fondiaria scoperta, oltre ad essenze arbustacee nella misura minima di 2 gruppi ogni 200 mq di superficie fondiaria scoperta.

Parte integrante di ogni progetto edilizio sarà il progetto dettagliato delle sistemazioni degli spazi verdi.

L'uso delle alberature e siepi è indispensabile al fine di isolare strade, edifici e costruzioni in genere, e per delimitare percorsi pedonali e ciclabili.

3) Regole di progettazione

I nuovi impianti verdi dovranno essere disposti in modo da creare delle macchie omogenee e armoniche di verde. A questo fine è necessaria una accurata scelta delle specie dominanti che dovranno essere selezionate tra quelle autoctone più adatte (vedi Allegato A).

Al momento dell'impianto si deve tener conto della forma e dei volumi che assumeranno le piante crescendo, quindi distanziarle in maniera adeguata.

I giardini delle abitazioni costituiscono il cosiddetto verde di vicinato, riservato agli occupanti le abitazioni stesse. Questi giardini devono integrarsi con i giardini vicini, con il verde stradale, con il verde di quartiere e con la vegetazione autoctona della zona.

4) Piste ciclabili e percorsi pedonali sicuri

Per tali attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico valgono le definizioni di cui alla L.R. 29 aprile 1996, n. 16 e successive modificazioni e integrazioni.

L'Amministrazione pubblica provvede alla realizzazione delle relative previsioni di PRG così come indicate nelle Tav. 10.2 REV.1, 10.3 REV.1 e 10.4 REV.1, attuando le seguenti indicazioni:

- a) pavimentazioni realizzate con manti stradali del tipo autobloccante, selciati, porfido o in terra battuta, anche in cotto per i percorsi pedonali e relativi cordoli di contenimento, trattamenti superficiali antipolvere con graniglia, escludendo i manti d'asfalto;

- b) alberature laterali realizzate con le essenze indicate nell'Allegato A;
- c) eventuali siepi di protezioni di cui all'elenco A integrabili con protezioni in legno;
- d) illuminazioni basse o a raso.

5) Permeabilità dei suoli

Si definisce IPE – Indice di Permeabilità – il rapporto percentuale fra l'estensione dell'area permeabile e il totale della superficie fondiaria (per area permeabile si intende la superficie di terreno nel quale, sono assicurati gli scambi idrici con gli strati sottostanti). Si considera permeabile qualsiasi pavimentazione realizzata con autobloccanti alveolari, grigliati o simili.

Art. 15 - Cave e Miniere

Le opere di attivazione e recupero paesistico-ambientale delle attività estrattive e degli eventuali relativi impianti sono disciplinate ai sensi degli artt. 11 e seg. della L.R. del 30/4/80 n. 37, dalle disposizioni di cui all'art. 50 del P.P.A.R. e successive modificazioni ed integrazioni, dal P.R.A.E. e dal P.P.A.E..

Art. 16 – S.C.I.A., C.A.E.L. o permessi di costruire in contrasto con il presente Piano

Sono fatte salve le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività e le Comunicazioni di Attività Edilizia Libera, presentate prima dell'adozione del presente Piano Regolatore Generale, nonché i Permessi di Costruire rilasciati entro la medesima data.

Art. 17 - Divisione del territorio comunale in zone

Il territorio comunale è suddiviso in zone omogenee urbanistiche, come risulta dalle tavole del Piano, sulle quali si applicano in generale le presenti norme e in particolare le norme precisate agli articoli successivi.

Le zone urbanistiche sono così sintetizzate:

- 1) Zone "A" del tessuto urbano e dei nuclei storici;
- 2) Zone "B" di completamento prevalentemente residenziali;
- 3) Zone "C" di espansione prevalentemente residenziali;
- 4) Zone "D" di completamento e di espansione produttive;
- 5) Zone agricole di tutela e di sviluppo rurale (Unità di paesaggio complesse -UPC);
- 6) Zone "E" agricole;
- 7) Zone "F" per attrezzature pubbliche di interesse generale.

Art. 18 - Zone "A" del tessuto urbano e dei nuclei storici

Anche ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione di cui alla Legge 28/01/1977, n. 10, queste zone sono riferibili alle zone omogenee "A" di cui al D.M. 02/04/1968.

In tali zone, il Piano si attua sulla base di Piani particolareggiati esecutivi approvati ai sensi della Legge Regionale n. 34/92 e s.m.i., ovvero attraverso i Piani di recupero di cui alla Legge 5/8/1978, n. 457 e gli altri strumenti di intervento, di cui alla legge n° 179/92 e successive modificazioni ed integrazioni.

Sono, in ogni caso, sempre consentiti interventi di cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari presenti nel tessuto delle zone A, in residenziale ed in commerciale (attività di vicinato e artigianato non moleste).

18.1 Zona "A1 Centro storico murato di Orciano"

In tale zona il Piano si attua sulla base di quanto stabilito dal vigente Piano particolareggiato ed eventuali successive varianti.

18.2 Zona "A 2 Il Borgo storico di Orciano"

In tale zona gli interventi si attuano tramite permesso di costruire e/o S.C.I.A. e C.A.E.L. ai sensi dell'art. 3 – comma 1 - del D.P.R. n. 380/2001, lettere a), b), c), d), fatto salvo quanto previsto dal vigente P.P.C.S. per la parte ricompresa in tale ambito.

Si aggiungono le seguenti prescrizioni al fine di meglio tutelare il valore residuo del contesto architettonico urbano:

- divieto di nuovi balconi su via Matteotti;
- copertura a falde concorrenti con manto in coppi di recupero o anticati;
- murature intonacate e tinteggiate con intonachino a base di calce nelle tonalità calde delle terre o restauro dei paramenti in mattoni a faccia vista;
- portoni, infissi e persiane in legno nei colori opachi verde scuro, marrone (e loro tonalità) o legno naturale opaco; potranno essere utilizzati profili metallici in ferro, solo con profilature a sagoma semplice, verniciati "tipo anticato" nei colori di cui sopra con l'aggiunta di grigio "ferrantico a grana grossa"; l'utilizzo di profilati metallici diversi potrà essere consentito previa valutazione da parte della C.I.E.;
- gronde e discendenti in rame.

18.3 Zona "A3" Centro Storico e borgo di Montebello

È ammessa la costruzione di nuovi edifici a prevalente destinazione residenziale e/o turistico-ricettiva secondo le sagome planimetriche indicate dal Piano nella Tav. 10.3. Esse assumono valore indicativo e non prescrittivo, purché rispettino i seguenti indici e indirizzi:

- altezza massima (H) = quella degli edifici adiacenti;
- copertura a falde concorrenti con manto in coppi di recupero;
- divieto di balconi sulle fronti principali;
- murature intonacate e tinteggiate nelle tonalità calde delle terre.

Tali interventi sono realizzati previa approvazione di Piano urbanistico preventivo ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente.

In ogni caso per tutte le costruzioni esistenti all'interno del perimetro di azionamento sono ammessi gli interventi, di cui all'art. 3 – comma 1 - del D.P.R. n. 380/01, lettere a, b, c, d.

Si aggiungono le seguenti prescrizioni al fine di meglio tutelare il valore residuo del contesto architettonico urbano:

- divieto di nuovi balconi su via Montebello asse principale;
- copertura a falde concorrenti con manto in coppi di recupero;
- murature intonacate e tinteggiate con intonachino a base di calce nelle tonalità calde delle terre o restauro dei paramenti in mattoni a faccia vista;
- portoni, infissi e persiane in legno nei colori opachi verde scuro, marrone (e loro tonalità) o legno naturale opaco; potranno essere utilizzati profili metallici in ferro, solo con profilature a sagoma semplice, verniciati "tipo anticato" nei colori di cui sopra con l'aggiunta di grigio "ferrantico a grana grossa"; l'utilizzo di profilati metallici diversi potrà essere consentito previa valutazione da parte della C.I.E.;
- gronde e discendenti in rame.

18.5 Zona "A4" Centro Storico e borgo di Rupoli

Valgono le stesse norme, di cui al precedente punto, relative alle nuove possibilità edificatorie da attuare previo Piano urbanistico preventivo.

In ogni caso per tutte le costruzioni esistenti all'interno del perimetro di azionamento sono ammessi gli interventi, di cui all'art. 3 – comma 1 - del D.P.R. n. 380/01, lettere a, b, c, d.

Si aggiungono le seguenti prescrizioni al fine di meglio tutelare il valore residuo del contesto architettonico urbano:

- divieto di nuovi balconi su via Rupoli asse principale;
- copertura a falde concorrenti con manto in coppi di recupero;
- murature intonacate e tinteggiate con intonachino a base di calce nelle tonalità calde

- delle terre o restauro dei paramenti in mattoni a faccia vista;
- portoni, infissi e persiane in legno nei colori opachi verde scuro, marrone (e loro tonalità) o legno naturale opaco; potranno essere utilizzati profili metallici in ferro, solo con profilature a sagoma semplice, verniciati "tipo anticato" nei colori di cui sopra con l'aggiunta di grigio "ferrantico a grana grossa"; l'utilizzo di profilati metallici diversi potrà essere consentito previa valutazione da parte della C.I.E.;
- gronde e discendenti in rame.

Art. 19 - Zone "B" di completamento prevalentemente residenziali

Ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione di cui alla ex Legge 28/1/1977, queste zone sono riferibili alle zone omogenee B di cui al D.M. 2/4/1968 con prevalenza degli usi residenziali.

Nelle zone B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7 è consentito derogare, per l'intervento diretto di sopraelevazione dell'impianto architettonico esistente, alla distanza minima dai confini previo accordo dei confinanti da allegare alla pratica edilizia con le modalità da stabilirsi con atto di G.M..

In queste zone sono consentite le seguenti altre destinazioni:

- a) servizi sociali di proprietà pubblica;
- b) associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose;
- c) alberghi, pensioni, ristoranti, bar, locali di divertimento;
- d) istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
- e) attrezzature a carattere religioso;
- f) artigianato, con esclusione delle lavorazioni nocive inquinanti o comunque incompatibili con la residenza;
- g) direzionale e commerciale di vicinato;
- h) teatri e cinematografi;
- i) uffici pubblici e privati, studi professionali.

Le zone, individuate nelle tavole del PRG, sono le seguenti:

19.1 "B1" - Zona denominata Borgo Fornace

In tale zona il Piano si attua tramite intervento edilizio diretto con i seguenti indici:

- UF = 0,50 mq/mq
- H max = 6,50 ml
- Dc min = 5,00 ml
- Ds min = 5,00 ml (dalle strade interne esistenti e di Piano).
- IPE = 0,20 mq/mq

19.2 "B.2"

In tali zone, estese per gran parte del tessuto urbano esistente, le previsioni urbanistiche si attuano tramite intervento edilizio diretto, applicando i seguenti indici:

- UF = 0,50 mq/mq
- H max = ml. 8,00 con le eventuali maggiorazioni per l'altezza a valle nei terreni in pendenza. L'altezza massima a valle può essere come di seguito aumentata:
 - Per terreni con pendenza naturale fino al 5 % = Nessun aumento;
 - Per terreni con pendenza naturale compresa tra il 5,01% ed il 15% = Aumento del 10%;
 - Per terreni con pendenza naturale maggiore del 15,01% = Aumento del 20%;
- Dc min = 5,00 ml;
- Ds min = 5,00 ml.

- IPE = 0,20 mq/mq

19.3 "B.3" - Zona V.le Evangelisti (lato nord)

In tale zona le previsioni urbanistiche si attuano previo Piano urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata con le seguenti indicazioni planivolumetriche, che possono essere articolate sia per singoli comparti corrispondenti alle delimitazioni di Piano di cui alla Tav. 10.2 REV.1, sia per raggruppamenti di unità immobiliari costituenti unità architettoniche identificabili:

- Ingombro planimetrico inferiore o pari a quello indicato;
- H max = 7,50 ml sulla fronte a nord 9,00 ml su Viale Evangelisti;
- Ds min = ml. 3,00 Su viale Evangelisti allineamenti esistenti;
- tipologia a schiera;
- altre indicazioni costruttive: logge in alternativa ai balconi aggettanti, paramenti esterni in mattoni a faccia vista o intonacati e tinteggiati nelle tonalità calde delle terre; coperture a falde concorrenti con manto in laterizio.

19.4 "B.4" - Zone di ristrutturazione urbanistica

In tali zone le previsioni urbanistiche si attuano tramite Planivolumetrico preventivo di iniziativa privata da approvarsi da parte della Giunta Municipale, in quanto trattasi di aree importanti per la loro localizzazione nello spazio urbano del capoluogo e per gli obiettivi di riqualificazione dello stesso.

L'attuazione avviene, utilizzando i seguenti indici:

- UF = 0,60 mq/mq
- H max = 6,50 ml
- D c min = 5,00 ml
- Ds min = 5,00 ml
- IPE = 0,20 mq/mq

19.5 "B.5" - Zona di tutela

Sono ammessi i soli interventi di cui all'art. 3 – comma 1 - del D.P.R. n. 380/01, lettere a, b, c..

19.6 "B.6" - Zone di completamento con obbligo di planivolumetrico preventivo.

In tali zone le previsioni urbanistiche si attuano tramite Planivolumetrico preventivo di iniziativa privata da approvarsi da parte della Giunta Municipale.

A) Zona Via Don Orione mq. 3.906 (fronte incrocio via Marche)

E' fatto obbligo della cessione, a prezzo di esproprio, di una porzione di area da ubicare, nel progetto planivolumetrico sul fronte strada.

Il planivolumetrico è soggetto ai seguenti indici:

- UF = 0,50 mq/mq
- H max = 7,50 ml a monte, 9,00 ml a valle
- Dc min = 5,00 ml, ammesso abbinamento a confine
- Ds min = 5,00 ml
- IPE = 0,20 mq/mq
- Area urbanizzata da cedere gratuitamente (*parcheggio sul fronte dell'area*) = 18 mq/ab - Il costo per la realizzazione di dette opere può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria;
- Tipologia edilizia: Edifici a schiera e/o palazzine, per una lunghezza max di ml. 35,00.

B) Via Don Orione mq. 1.827

Il planivolumetrico è soggetto ai seguenti indici:

- UF = 0,50 mq/mq
- H max = 7,50 ml a monte e 9,00 ml a valle
- Dc min = 5,00 ml, ammesso abbinamento a confine

- Ds min = 5,00 ml
- IPE = 0,20 mq/mq
- Area urbanizzata da cedere gratuitamente = 18 mq/ab - Il costo per la realizzazione di dette opere può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria;
- Tipologia edilizia: Edifici a schiera e/o palazzine isolate, per una lunghezza max di ml. 35,00.

C) Via Pieve Canneli mq. 2.346

Il planivolumetrico è soggetto ai seguenti indici:

- UF= 0,50 mq/mq
- H max = 7,50 ml a monte e 9,00 ml a valle
- Dc min = 5,00 ml, ammesso abbinamento a confine
- Ds min = 5,00 ml
- IPE = 0,20 mq/mq
- Area urbanizzata da cedere gratuitamente = 18 mq/ab - Il costo per la realizzazione di dette opere può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria;
- Tipologia edilizia: Edifici a schiera e/o palazzine isolate, per una lunghezza max di ml. 35,00.

D) Via Marche – Via della Regione mq 2.211

Il planivolumetrico è soggetto ai seguenti indici:

- UF= 0,50 mq/mq
- H max = 7,50 ml a monte e 9,00 ml a valle
- Dc min = 5,00 ml, ammesso abbinamento a confine
- Ds min = 5,00 ml
- IPE = 0,20 mq/mq
- Area urbanizzata da cedere gratuitamente = 18 mq/ab - Il costo per la realizzazione di dette opere può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria;
- Tipologia edilizia: Edifici a schiera e/o palazzine isolate, per una lunghezza max di ml. 35,00.

E) Via Mattei mq 5.081

Il planivolumetrico è soggetto ai seguenti indici:

- UF= 0,50 mq/mq
- H max = 7,50 ml a monte e 9,00 ml a valle
- Dc min = 5,00 ml, ammesso abbinamento a confine
- Ds min = 5,00 ml
- IPE = 0,20 mq/mq
- Area urbanizzata da cedere gratuitamente = 18 mq/ab - Il costo per la realizzazione di dette opere può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria;
- Tipologia edilizia: Edifici a schiera e/o palazzine isolate, per una lunghezza max di ml. 35,00.

F) Zona Via S.Silvestro mq. 3.788

Il planivolumetrico è soggetto ai seguenti indici:

- UF= 0,50 mq/mq
- H max = 7,50 ml a monte e 9,00 ml a valle
- Dc min = 5,00 ml, ammesso abbinamento a confine
- Ds min = 5,00 ml
- IPE = 0,20 mq/mq
- Area urbanizzata da cedere gratuitamente = 18 mq/ab - Il costo per la realizzazione di dette opere può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria;
- Tipologia edilizia: Edifici a schiera e/o palazzine isolate, per una lunghezza max di ml. 35,00.

G) Zona Via San Silvestro mq 3.367

Il planivolumetrico è soggetto ai seguenti indici:

- UF= 0,50 mq/mq
- H max = 7,50 ml a monte e 9,00 ml a valle

- Dc min = 5,00 ml, ammesso abbinamento a confine
- Ds min = 5,00 ml
- IPE = 0,20 mq/mq
- Area urbanizzata da cedere gratuitamente = 18 mq/ab - Il costo per la realizzazione di dette opere può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria;
- Tipologia edilizia: Edifici a schiera e/o palazzine isolate, per una lunghezza max di ml. 35,00.

H) Frazione di Rupoli mq. 2.363

E' fatto obbligo della cessione, a prezzo di esproprio, dell'area sul lato in adiacenza alla zona PEEP classificata secondo il PRG come area per parcheggi (FP).

Il planivolumetrico è soggetto ai seguenti indici:

- UF = 0,50 mq/mq
- H max = 7,50 ml a monte, 9,00 ml a valle
- Dc min = 5,00 ml, ammesso abbinamento a confine
- Ds min = 5,00 ml
- IPE = 0,20 mq/mq
- Area urbanizzata da cedere gratuitamente (*parcheggio sul fronte dell'area*) = 18 mq/ab - Il costo per la realizzazione di dette opere può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria;
- Tipologia edilizia: Edifici a schiera e/o palazzine, per una lunghezza max di ml. 35,00.

I) Zona Frazione di Montebello mq 2.606

Il planivolumetrico è soggetto ai seguenti indici:

- UF = 0,50 mq/mq
- H max = 7,50 ml a monte e 9,00 ml a valle
- Dc min = 5,00 ml, ammesso abbinamento a confine
- Ds min = 5,00 ml
- IPE = 0,20 mq/mq
- Area urbanizzata da cedere gratuitamente = 18 mq/ab - Il costo per la realizzazione di dette opere può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria;
- Tipologia edilizia: Edifici a schiera e/o palazzine isolate, per una lunghezza max di ml. 35,00.

19.7 "B.7" - Complesso Banca di Credito Cooperativo

In tale zona le previsioni urbanistiche si attuano previo Piano urbanistico preventivo di iniziativa privata con le sottoriportate indicazioni planivolumetriche.

E' ammessa esclusivamente la sopraelevazione di un piano utilizzabile come uffici, di altezza interna utile non superiore a ml. 3,00, relativamente al corpo di fabbrica ad angolo con via Gramsci (*corpo ex Cinema*). La sopraelevazione è ammessa solo nel caso che sia funzionale all'attività dell'Istituto di Credito e che la cubatura urbanistica non oltrepassi la densità fondiaria di 5 mc/mq riferita al lotto di pertinenza della Banca.

Art. 20 - Zone "C" di espansione prevalentemente residenziali

Sono le zone in prevalenza residenziali, in cui vengono concentrate le volumetrie dei nuovi insediamenti.

In queste zone sono consentite le seguenti altre destinazioni:

- a) alberghi e pensioni
- b) commercio al dettaglio
- c) ristoranti, bar, locali di divertimento
- d) artigianato, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
- e) uffici pubblici o privati e studi professionali.

Per queste zone il PRG individua nelle planimetrie in scala 1:2.000 le aree edificabili, la viabilità principale, le aree minime per servizi.

Nelle zone residenziali di espansione il Piano si attua per intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata.

Tale piano non può prevedere una percentuale maggiore del 25% della Superficie Utile Lorda da destinarsi ad usi diversi dal residenziale.

Ad eccezione della viabilità, per cui si applica quanto stabilito nell'art. 27 delle presenti N.T.A., con lo strumento urbanistico preventivo potrà essere variata con adeguate motivazioni la ubicazione e la conformazione delle destinazioni a servizi, purché ciò non comporti un aumento delle aree di concentrazione della edificazione.

Gli indici territoriali e la rispondenza al D.M. 02/04/1968 sono verificati sull'intera superficie perimetrata.

Qualora la zona di espansione sia priva o carente della necessaria dotazione di reti per l'approvvigionamento idrico e/o lo smaltimento delle acque reflue/meteoriche o altra infrastruttura, il soggetto attuatore avrà l'obbligo di adeguare tale area, sulla base delle prescrizioni impartite dagli enti preposti, anche mediante opere extra-comparto.

Ai fini della determinazione degli oneri di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 (ex Legge n. 10 del 28/1/1977), queste zone sono riferibili alle zone omogenee "C" di cui al D.M. 02/04/1968.

E' obbligatorio il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- realizzazione di sistemi per il recupero delle acque meteoriche;
- posa in opera di autobloccanti alveolari, grigliati o altri sistemi di tipo semipermeabile per le superfici a parcheggio;
- realizzazione di solai di copertura in legno.

E' previsto un premio pari al 7 % di incremento della UF per la realizzazione di impianti centralizzati per la produzione di calore.

20.1 "C1" zone di espansione semi-intensiva

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- UF= 0,30 mq/mq
- H max = 7,50 ml
- Dc min = 5,00 ml
- Ds min = 5,00 ml
- IPE = 0,20 mq/mq

L'assetto viario rappresentato negli elaborati del presente PRG, potrà essere oggetto di rielaborazione in sede di progettazione da parte del soggetto attuatore e valutato nelle sedi competenti.

Una quota dell'edificazione pari al 40% della SUL complessiva, dovrà essere destinata all'edilizia economica e popolare, ovvero al convenzionamento dei prezzi di vendita o di affitto.

Si prescrive che venga realizzato almeno n.1 posto auto a destinazione pubblica in relazione a ciascuna unità immobiliare di progetto.

20.2 "C2" zone di espansione estensiva

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- UF= 0,15 mq/mq
- H max = 7,50 ml
- Dc min = 5,00 ml
- Ds min = 5,00 ml
- IPE = 0,20 mq/mq
- Tipologia edilizia ammessa: edifici mono/bifamiliari.

Sono esclusi raggruppamenti di unità immobiliari mono/bifamigliari in tipologie a schiera, maggiori di 3 unità a schiera.

Si prescrive che venga realizzato almeno n.1 posto auto a destinazione pubblica in relazione a ciascuna unità immobiliare di progetto.

Art. 21 - Zone "Cc" residenziali convenzionate

Sono le zone in prevalenza residenziali, in corso di attuazione all'entrata in vigore del PRG e già convenzionate tramite Piano urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata. L'edificazione residua segue le norme tecniche d'attuazione dei piani vigenti e le medesime procedure previste nel p.d.l.. Tali zone sono denominate nelle Tavv. 10.2 REV.1 e 10.3 REV.1 con le seguenti sigle:

C.c1 - Via Gramsci;

C.c2- Lottizzazione "Giardini";

C.c3 - Monte delle Stelle;

C.c4- Orciano, PEEP;

C.c5- Rupoli;

C.c6- Rupoli, PEEP.

Art. 22 - Zone "D" di completamento e di espansione produttiva

Ai fini della determinazione degli oneri di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 (ex Legge n. 10 del 28/1/1977), queste zone sono riferibili a quelle previste dall'art. 5 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

Le zone produttive sono destinate ad edifici ed attrezzature per l'attività industriale, artigianale e commerciale. E' consentita inoltre l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, uffici e mostre connesse all'attività di produzione industriale ed artigianale.

La residenza potrà essere prevista con un solo alloggio per impianto ad esclusivo uso d'abitazione del custode o del titolare; l'abitazione prevista per le suddette zone dovrà comunque sempre rispettare il rapporto di 2 fra la Sp (*superficie produttiva*) e la Sc ($Su + 60\% Snr$).

Non potranno realizzarsi insediamenti di industrie insalubri nocive di prima classe di qualsiasi genere e natura, salvo quanto previsto dall'art. 216 – commi 5 e 6 – del R.D. 27.07.1934 n° 1265 in tema di deroghe e divieti di attività.

Le previsioni urbanistiche delle aree denominate D01, D02, DS1, DS2, DS3 e DS4 si attuano tramite Piano urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata. Le aree da cedere gratuitamente al Comune per attrezzature e parcheggi dovranno essere pari o superiori al 10% della superficie territoriale del comparto edificatorio.

Qualora la zona di espansione sia priva o carente della necessaria dotazione di reti per l'approvvigionamento idrico e/o lo smaltimento delle acque reflue/meteoriche o altra infrastruttura, il soggetto attuatore avrà l'obbligo di adeguare tale area, sulla base delle prescrizioni impartite dagli enti preposti, anche mediante opere extra-comparto.

22.1 Capoluogo

A) "D01" - Zona di completamento (Via Mattei e Via S. Silvestro)

In tali aree è consentita l'attuazione degli interventi previsti dai Piani urbanistici attuativi vigenti con le relative norme di attuazione.

E' inoltre prescritto il risanamento paesaggistico- ambientale tramite la realizzazione di interventi di difesa del suolo, di quinte alberate, di ordinata utilizzazione delle aree scoperte, nonché di quanto previsto nell'art. 32 delle presenti NTA.

B) "D02" - Via Ciavarini Doni

Non è obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo.

I parametri urbanistici sono i seguenti:

- UF= 0,30 mq/mq
- H max = 7,00 ml. Può essere autorizzata una altezza maggiore fino ad un max di ml. 9,00 per particolari esigenze produttive documentate da approvarsi in sede di Consiglio Comunale;
- È prescritta una distanza minima dai confini del lotto pari a ml. 7.50;
- Per le distanze dal nastro stradale valgono le prescrizioni dell'art. 27 delle presenti norme;
- IPE = 0,20 mq/mq

22.2 Schieppe

A) “DS1” - Zona di completamento e/o soggette a piani attuativi convenzionati

In tali aree è consentito il completamento degli interventi previsti dai piani urbanistici attuativi vigenti con le relative norme di attuazione ad eccezione della zona “ex Fondazione Monte di Pietà” per la quale si elimina la prescrizione relativa alle fasi di attuazione dei due comparti.

B) “DS2” – Zona produttiva a ridosso superstrada Fano- Grosseto mq. 48.460

Le previsioni in tale area si attuano tramite intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata con gli indici e le prescrizioni del piano attuativo già approvato.

C) “DS3” – Ampliamento zona produttiva a valle lott. Ornari mq. 14.986

Le previsioni in tale area si attuano tramite intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata con i seguenti indici di edificabilità:

- UF= 0,40 mq/mq
- Hmax=10ml. Può essere autorizzata una altezza maggiore fino ad un max di ml. 12,00 per particolari esigenze produttive documentate da approvarsi in sede di Consiglio Comunale;
- Dcmin= 10 ml
- Ds min = 10 ml.
- IPE = 0,20 mq/mq

D) “DS4” – Espansione Via Montebello-Via Schieppe mq.64.764

I parametri urbanistici sono i seguenti:

- UF= 0,35 mq/mq
- H max = 8,00 ml. Può essere autorizzata una altezza maggiore fino ad un max di ml. 10,00 per particolari esigenze produttive documentate da approvarsi in sede di Consiglio Comunale;
- È prescritta una distanza minima dai confini del lotto pari a ml. 7.50;
- Per le distanze dal nastro stradale valgono le prescrizioni dell'art. 27 delle presenti norme;
- IPE = 0,20 mq/mq

Art. 23 - Zone agricole di tutela e di sviluppo rurale (Unità di paesaggio complesse - UPC)

1 - Tali aree del territorio comunale sono caratterizzate dalla compresenza di fattori naturali e antropici quali:

- forte copertura botanico-vegetazionale sui versanti principali e lungo i corsi d'acqua;
- nuclei storici (*Rupoli e Montebello*);
- chiese, cappelle ed edicole sacre;
- ville e dimore storiche di rilevante pregio architettonico;
- brani significativi del paesaggio rurale storico mezzadrile;
- strade di crinale, viottoli e sentieri interpoderali;
- ornamenti e protezioni vegetali dei confini di proprietà e lungo i fossi.

Le grandi unità di paesaggio complesse (UPC) sono 4, così denominate:

- UPC 1 *Rupoli – Montebello*
- U PC 2 *La Pozzaccia*
- U PC 3 *Vallone*

- U PC 4 *Pieve Canneti*.

Tali aree, per le loro peculiari caratteristiche, esigono specifici programmi integrati d'intervento, sostenuti da finanziamenti locali e comunitari, pubblici e privati, ai fini dello sviluppo rurale, al cui interno anche le presenti norme urbanistiche svolgono funzioni di supporto. Oltre alle destinazioni d'uso consentite nelle zone agricole "E", di cui al successivo art. 24, sono ammesse le attività commerciali, ristorative e ricettive connesse con le produzioni agricole di qualità, nonché quelle legate all'artigianato locale e dei mestieri tradizionali.

Tali attività possono insediarsi negli edifici di cui all'elaborato 10.1 all. previa modifica della originaria destinazione d'uso rurale e alle condizioni stabilite dal successivo art. 26.6.

Nel caso di nuovi investimenti aziendali documentati e sostenuti dai finanziamenti comunitari e regionali nei settori delle colture tradizionali (*olivo, vite, frutta, etc.*) è ammessa, anche da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli a titolo principale, la realizzazione di nuove cubature per le abitazioni e l'attività produttiva con i seguenti indici e prescrizioni :

- If max = 0,03 mc/mq per le abitazioni e relativi servizi in un unico corpo di fabbrica fino a 800 mc
- H max = 6,50 ml
- Dc min = 20,00 ml.

Sono ammesse anche ulteriori superfici da destinare ad accessori distaccati dal corpo di fabbrica principale fino ad un max di 200 mq e con H max = 3 ml..

E' consentito derogare, per l'intervento diretto di sopraelevazione sull'impianto architettonico esistente, dalla distanza minima dai confini, previo accordo fra i confinanti da allegare alla pratica edilizia con le modalità da stabilirsi con atto di G.M..

2 - Valgono inoltre le seguenti prescrizioni architettoniche:

- copertura a falde concorrenti con manto in coppi di recupero o anticati;
- divieto di balconi sporgenti oltre la parete esterna dell'edificio;
- divieto di terrazze "a tasca"
- murature intonacate e tinteggiate con intonachino a base di calce nelle tonalità calde delle terre o restauro dei paramenti in mattoni a faccia vista;
- portoni, infissi e persiane in legno nei colori opachi verde scuro, marrone (e loro tonalità) o legno naturale opaco; potranno essere utilizzati profili metallici alluminio o ferro, solo con profilature a sagoma semplice, verniciati "tipo anticato" nei colori di cui sopra con l'aggiunta di grigio "ferrantico a grana grossa";
- gronde e discendenti in rame.
- decorazioni ed elementi costruttivi di facciata tradizionali (*marcapiani, soglie, cornicioni, rifiniture, etc.*).

Sugli edifici non censiti nell'elaborato 10.1 all., sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3 – comma 1 - del D.P.R. 380/01 lettere a, b, c, d, nonché la demolizione con ricostruzione di pari volume. In tutti i casi gli interventi ammessi devono tendere a uniformare nella massima misura possibile le trasformazioni architettoniche ed edilizie ai caratteri indicati dalle prescrizioni, di cui al precedente comma.

Tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica, di ristrutturazione edilizia come individuati all'art. 10 – comma 1 – del D.P.R. n° 380/2001, devono accompagnarsi ad un incremento della superficie alberata con specie autoctone (vedi Allegato A) pari ad almeno il 10% dell'intera area di pertinenza del fondo o lotto di terreno, col limite massimo di superficie del fondo di riferimento conteggiato con If di 0,03 mc/mq riferito alla volumetria dell'edificio oggetto di intervento edilizio, con le quantità previste all'art. 14 comma 2 delle presenti NTA.

Tutti gli interventi ammessi si attuano tramite intervento edilizio diretto.

Art. 24 - Zone "E" agricole

Ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 (ex Legge n. 10 del 28/1/1977), queste zone sono riferibili alle zone omogenee E di cui al D.M. 2/4/1968.

Per quanto riguarda le prescrizioni di zona nonché i parametri urbanistici si applica la Legge Regionale n. 13 del 09.03.1990.

E' consentito derogare, per l'intervento diretto di sopraelevazione sull'impianto architettonico esistente, dalla distanza minima dai confini, previo accordo fra i confinanti da allegare alla pratica edilizia con le modalità da stabilirsi con atto di G.M..

Per le prescrizioni architettoniche valgono quelle di cui all'art. 23.2.

Art. 25 - Zone "F" per attrezzature pubbliche di interesse generale

Sono suddivise in:

- FI zone per l'istruzione;
- FAP zone per le attrezzature di interesse comune;
- FVP zone a verde naturale e attrezzato;
- FAS zone per attrezzature sportive;
- FC zone per vincolo cimiteriale;
- FP zone per parcheggi.

Le aree non edificate, né destinate a parcheggi, strade o passaggi, saranno sistemate a verde nei modi e nella misura prevista dall'art. 14 delle presenti norme.

In queste zone il PRG si attua per intervento edilizio diretto previo studio unitario dell'organizzazione delle aree da effettuarsi da parte dell'Amministrazione comunale o in sede di intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata.

25.1 Zone "FI" per l'istruzione

Sono destinate alle seguenti attrezzature; asili nido, scuole materne, scuole elementari.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

UF = 0,70 mq/mq

- Parcheggi = 1/6 mq/mq Su.

25.2 Zone "FAP" per attrezzature di interesse comune

Sono destinate alle seguenti attrezzature: partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, igienico-sanitarie, assistenziali, religiose, ricreative, ivi comprese le mense nelle zone destinate ad attività produttive industriali ed artigianali.

La realizzazione di tali servizi spetta di norma alla pubblica amministrazione. Per alcune destinazioni è ammessa la concessione a cooperative, enti o privati, che, costruendo l'edificio a proprie spese anche su area pubblica e progetto conforme alle esigenze comunali e alle presenti norme urbanistiche, assumono la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, garantendone il controllo pubblico ed un limitato uso dei locali da parte del Comune.

In sede di convenzione può essere inoltre concessa per le medesime destinazioni d'uso la costruzione su area di proprietà del concessionario a condizione che ciò sia stato autorizzato da apposita delibera approvata dal Consiglio comunale previa verifica del rispetto degli standards urbanistici di cui al D.M. 02/04/1968 n. 1444. Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

UF = 0,70 mq/mq

- H max = 10,50 ml. (ad esclusione dei campanili);

- Distanza dalle strade all'interno dei centri abitati: Allineamenti con edifici limitrofi con un minimo di ml 3,00 o sopraelevazione su impianto esistente.

- Parcheggi per nuove costruzioni= 1/4 mq/mq Su.

25.3 Zone "FVP" a verde naturale e attrezzato.

Sono aree pubbliche destinate a parchi naturali e ad aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti, alberate e prative per almeno il 70% della superficie individuata dalle tavole di Piano. Gli edifici esistenti, compresi in tali aree, dovranno essere prevalentemente riutilizzati come servizi complementari al verde attrezzato. Si applica inoltre quanto previsto dall'art.14.

25.4 Zone "FAS" per attrezzature sportive

Sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti immersi nel verde, che deve occupare almeno il 30% della intera area. È ammessa la concessione a cooperative, enti o privati che, costruendo gli impianti a proprie spese su area pubblica e progetto conforme alle esigenze comunali, assumono la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, garantendone il controllo pubblico ed un limitato uso degli impianti da parte del Comune.

In sede di convenzione può essere inoltre concessa la costruzione su area di proprietà del concessionario a condizione che ciò sia stato autorizzato da apposita delibera approvata dal Consiglio comunale previa verifica del rispetto degli standards urbanistici di cui al D.M. 02/04/1968, n. 1444. Si applicano i seguenti indici e parametri:

- UF = 0,70 mq/mq
- Parcheggi min = 1/5 Su
- H max impianti coperti = 10 ml

Per quanto riguarda la zona sportiva di Orciano interessata da PAI, dovranno essere rispettate le norme di cui all'art.32 delle presenti NTA .-

25.5 Zone "FP", parcheggi pubblici e privati

Oltre agli spazi a parcheggio, esistenti all'entrata in vigore del PRG, che l'Amministrazione comunale può trasformare o migliorare con apposito progetto, si prevedono tre nuovi parcheggi pubblici:

A) FP1 previsto in adiacenza al centro storico del capoluogo, nella porzione di territorio esposta a NORD; tale intervento va progettato ed eseguito con particolare attenzione all'obiettivo dell'inserimento architettonico in adiacenza alle mura del centro storico. Data la complessità degli aspetti ambientali, geomorfologici e paesistici, nonché gli aspetti attinenti alla viabilità veicolare e pedonale, è preferibile, a tal fine, l'utilizzo della procedura del Concorso Pubblico, del Concorso di Idee o simili.

B) FP2 previsto in adiacenza al centro storico del capoluogo, nella porzione di territorio esposta a SUD; tale intervento, mirato alla riqualificazione di un'area marginale prossima al centro storico murato, va progettato con particolare attenzione all'obiettivo dell'inserimento architettonico in adiacenza alle mura. E' preferibile, a tal fine, l'utilizzo della procedura del Concorso Pubblico, del Concorso di Idee o simili.

C) FP3 previsto nella frazione di Rupoli, per circa duecento posti auto; tale intervento va progettato ed eseguito perseguendo l'obiettivo del consolidamento e della bonifica del suolo, opportunamente schermato con alberature e siepi sui due lati maggiori, anche mediante una più forte densità di alberature ad apparato radicale profondo. Il parcheggio può ospitare attrezzature leggere di spettacoli viaggianti.

Nei nuovi interventi edificatori si applicano le normative di cui all'art. 62 del R.E.C.

D) FP4 previsto nella frazione di Rupoli; tale intervento va progettato ed eseguito perseguendo l'obiettivo del consolidamento e della bonifica del suolo, opportunamente schermato con alberature e siepi sui due lati maggiori, anche mediante una più forte densità di alberature ad apparato radicale profondo.

Nei nuovi interventi edificatori si applicano le normative di cui all'art. 62 del R.E.C.

25.6 Zone "FC", vincolo cimiteriale.

Nel caso di interventi realizzabili ai sensi dell'art. 338 del R.D. n° 1265/1934, è consentito derogare, per l'intervento diretto di sopraelevazione dell'impianto architettonico esistente e per ampliamenti planimetrici che non comportano un avvicinamento al confine rispetto all'ingombro del fabbricato esistente, alla distanza minima dai confini previo accordo dei confinanti da allegare alla pratica edilizia con le modalità da stabilirsi con atto di G.M..

25. bis Zone "VPR" a Verde privato.

Sono aree private destinate a orti e giardini privati.

Sono ammesse strutture leggere destinate ad arredo giardini, nonché al ricovero attrezzi.

La tipologia delle nuove costruzioni ammesse, che saranno pertinenziali all'edificio principale, dovrà corrispondere a manufatti realizzati interamente in legno sulla base dei seguenti indici:

$I_f = 0,03 \text{ mc/mq}$

$H_{\max} = 2,5 \text{ m}$

Il volume realizzato non potrà essere comunque superiore a mc. 22

Sugli edifici esistenti, compresi in tali aree, sono ammessi interventi di cui alle lettere "a", "b", "c", e "d" dell'art. 3 – comma 1 - del DPR n.380/01.-

Art. 26- Ambiti e livelli di tutela paesistico-ambientale (da applicarsi nelle zone "E e UPC")

Il PRG assume, adegua e specifica in rapporto alle peculiari condizioni del territorio comunale le normative del Piano paesistico-ambientale regionale tramite le tavole di Piano e le seguenti norme.

Sono comunque fatte salve, per tutti gli ambiti di cui al presente articolo, le esenzioni di cui all'art 60 delle Norme Tecniche di Attuazione del citato P.P.A.R.

Sottosistema geologico-geomorfologico-idrogeologico:

26.1 -Zone per la tutela dei corsi d'acqua

Riguardano zone comprendenti corsi d'acqua rappresentati dal reticolo idrografico dei bacini imbriferi, composti dai fiumi, torrenti, fossi e loro fascia di rispetto.

Sono destinate alla salvaguardia dei corsi d'acqua e alla conservazione della vegetazione ripariale; tali aree sono sottoposte ad un vincolo di tutela integrale ai sensi delle NTA del PPAR.

a) Interventi sugli edifici esistenti. Per gli edifici esistenti e non sottoposti a tutela, esclusi dall'elenco di cui all'elaborato 10.1 all. REV.1, sono ammessi gli interventi, di cui all'art. 3 – comma 1 - del D.P.R. n. 380/01, lett. a, b, c, d e successive modificazioni ed integrazioni, nonché l'intervento di demolizione e ricostruzione con pari volume, altezza e destinazione d'uso sulla medesima area di sedime, o, quando possibile, all'esterno dell'area di tutela integrale.

b) Interventi sull'ambiente

Interventi vietati (escluse zone A, B, C, D e F):

- qualunque trasformazione all'interno delle sponde o del piede d'argine e per una fascia contigua di 10 ml;
- arature profonde;
- immissione dei reflui non depurati;
- movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale;

- distruzione o danneggiamento delle specie vegetali autoctone;
- introduzione di specie estranee al tipo di ambiente vegetale;
- captazione di quantitativi di acqua, che possono compromettere il mantenimento della vegetazione ripariale e lo standard minimo vitale del corso d'acqua.

Interventi consentiti:

- interventi volti al disinquinamento idrico ed al miglioramento della vegetazione ripariale;
- miglioramento del regime idrico limitatamente alla pulizia del letto fluviale;
- manutenzione delle infrastrutture idrauliche e delle opere di attraversamento;
- manutenzione dei sentieri esistenti. Interventi di recupero proposti:
- ricostruzione della vegetazione ripariale tramite piantumazione di specie autoctone nel rispetto della successione naturale ed in base a quelle previste nell'allegato A.

Per quanto riguarda l'effettiva perimetrazione dell'ambito di tutela, si fa riferimento all'art. 29 delle NTA del PPAR e all'art.3 delle presenti NTA.

26.2 Zone per la tutela dei crinali

Queste zone sono rappresentate dalla linea degli spartiacque dei bacini idrografici principali e secondari. Tali aree concorrono al mantenimento del sistema morfologico e quindi alla valorizzazione dei caratteri ambientali e paesistici.

a) Interventi sull'ambiente

Interventi vietati:

- abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente;
- nuove attività estrattive;
- realizzazione di discariche e di depositi di materiali non agricoli;
- movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale.

Interventi ammessi:

Eventuali nuove costruzioni rurali, ferme restando le prescrizioni di base permanenti, di cui all'art. 30 delle NTA del PPAR, edificate secondo la normativa, di cui all'art. 24, e a condizione di realizzare all'intorno degli edifici una superficie densamente alberata, con le specie di cui all'allegato A, per un'ampiezza pari ad almeno il doppio della superficie coperta.

b) Interventi sugli edifici esistenti nei crinali

In queste zone sono ammessi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

26.3 Zone di tutela dei versanti

Zone dei versanti caratterizzati da una pendenza assoluta pari o superiore al 30%. ai sensi dell'art. 31 delle N.T.A. del PPAR e relative circolari esplicative.

In tali aree si applica il divieto di edificabilità, ammettendo i soli interventi di cui all'art. 3 – comma 1 - lett. a, b, c, d del D.P.R. n. 380/01 e quelli volti a tutelare la morfologia del suolo, i corsi d'acqua e la vegetazione.

Per quanto riguarda l'effettiva perimetrazione dell'ambito di tutela, si fa riferimento all'art.3 delle presenti NTA.

Sottosistema botanico-vegetazionale:

26.4 Elementi diffusi del paesaggio agrario ed area di interesse storico-ambientale

Gli ambiti di tutela definitivi delle classi di elementi diffusi del paesaggio agrario e dell'unica area di interesse storico-ambientale (gelseto), di cui all'art. 18 delle NTA del PPAR, corrispondono alla perimetrazione indicata nella tav. 4 e tav. 9.3 REV.1 di Piano;

sono pertanto vietati i seguenti interventi:

- introduzione di specie non autoctone;
- asportazione o danneggiamento delle specie vegetali autoctone, fatte salve l'ordinaria cura delle macchie boschive e le potature stagionali di cura e manutenzione;
- realizzazione di discariche, depositi di materiali non agricoli, attività estrattive, manufatti edilizi ;
- movimenti di terra, che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno salvo che per le opere autorizzate relative a progetti di recupero ambientale.

Eventuali interventi di tipo edilizio o infrastrutturale, localizzati in aree prossime a quelle perimetrate, devono documentare l'esatta consistenza botanica e planimetrica delle aree tutelate, garantendone l'integrità.

Per quanto riguarda l'effettiva perimetrazione dell'ambito di tutela, si fa riferimento all'art.3 delle presenti NTA.

È ammessa la realizzazione di opere pubbliche soltanto all'interno delle procedure di valutazione d'impatto ambientale o verifica di compatibilità paesistico-ambientale ai sensi della legislazione vigente, quando si dimostri la non fattibilità di soluzioni alternative.

26.5 Sottosistema storico-culturale:

a) Centro storico di Orciano

L'ambito ed il livello di tutela integrale ed orientata del centro storico murato di Orciano, di cui all'art. 39 delle NTA del PPAR, ove si applicano i divieti di cui all'art. 27 del P.P.A.R., è perimetrato nella tav. 10.2 REV.1 del Piano e coincide in parte con l'area inedificabile di rispetto cimiteriale.

È stabilito il divieto di nuove edificazioni, di modifica del profilo dei terreni e di alterazione della vegetazione esistente.

Sono ammesse le opere autorizzate in conformità a progetti di recupero ambientale con esclusione assoluta di nuove attività estrattive.

Negli edifici esistenti si applicano gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d dell'art. 3 – comma 1 - D.P.R. 380/01 e s.m.i.

Eventuali opere pubbliche sono ammesse alle condizioni fissate nell'ultimo capoverso dell'art.26.4.

b) Centri storici di Rupoli e Montebello

Gli ambiti ed i livelli di tutela integrale ed orientata delle aree esterne ai due centri storici minori del territorio comunale, ove si applicano i divieti di cui all'art. 27 del P.P.A.R., sono determinati dal sistema di prescrizioni derivanti dalle categorie di passaggio dei crinali (26.2), dei versanti (26.3), nonché dalle norme di tutela del sottosistema botanico-vegetazionale (26.4) e della UPC 1 (art.23).

26.6 Beni architettonici urbani ed extra urbani. Gli edifici e manufatti, di cui al presente articolo, sono stati censiti ed identificati nelle tavv. 5 e 5 all., 9.1 REV.1 e 9.3 REV.1, 10.1 e 10.1 all. REV.1, 10.2 all del PRG,:

Nelle schede presenti negli elaborati del censimento Beni Architettonici ed Extra urbani, sono indicati gli interventi ammessi, le modalità della tutela e le relative prescrizioni.

Per le case rurali individuate nella Tav.10.2 all. si rimanda ad uno specifico piano particolareggiato, che potrà essere elaborato anche per singolo edificio, ove saranno indicate puntualmente le modalità e le relative prescrizioni con aggiornamento anche degli “interventi ammessi e vietati” riportati nelle singole schede, in relazione allo stato attuale degli edifici. Limitatamente ai fabbricati censiti che risultino fatiscenti e/o pericolanti e per i quali sarà documentata l'effettiva impossibilità di recupero conservativo, potrà essere ammessa la demolizione con successiva fedele ricostruzione, ad esclusione delle superfetazioni, senza aumento di SUL.

Per quanto riguarda i fabbricati rurali censiti, sulla base del disposto di cui all'art. 15, comma 2 della L.R. n.13 del 08/03/1990, in sede di adozione del presente PRG, saranno selezionati da parte del Consiglio Comunale, fra quelli individuati da parte della Commissione Edilizia e della Commissione Locale per il Paesaggio, i manufatti aventi particolare valore storico ed architettonico.

I manufatti di carattere religioso (croci, edicole sacre, etc.) e quelli di cui alle lettere A e B, indicate nell'elaborato 5 all. e poi individuate nella Tav. 5, non possono essere demoliti e ad essi si applicano i soli interventi di manutenzione e di restauro e risanamento conservativo.

26.7 Sito archeologico

È individuato in modo indicativo nella tav. 9.1 REV.1 nonché nella tavola 10.4 REV.1 del Piano.

In questa zona vi sono stati ritrovamenti archeologici nel passato e in tempi recenti, dei quali non è possibile precisare l'esatta ubicazione ed estensione.

Eventuali movimenti di terra devono essere preventivamente comunicati alla Soprintendenza Archeologica, che, nel caso di ritrovamenti archeologici, potrà richiedere variazioni parziali o totali delle opere progettate. La presente norma si riferisce ad un ambito di almeno m. 100 dal centro del simbolo rappresentato nella planimetria di Piano tav. 10.4.

È fatto obbligo, per il concessionario dei lavori che ricadano in tali aree di tutela preventiva individuate ai sensi dell'art. 41 delle NTA del PPAR, di preavvertire la Soprintendenza medesima dei lavori che comportino movimento di terra a qualsiasi scopo effettuati (cave, lottizzazioni, impianti industriali, infrastrutture viarie ecc.), compresi gli scassi per l'impianto di alberature, per consentire il controllo tecnico scientifico da parte di archeologi accreditati presso la stessa Soprintendenza. Resta fermo l'obbligo di ottemperare alle disposizioni del D.Lgs 42/2004 art. 9 co. 1.

26.8 Luoghi di memoria storica

L'unico luogo di memoria storica da segnalare con cautela come quello relativo alla battaglia del Metauro del 207 a.C. è individuato nella tav. 9.1 REV.1 nonché nella tavola 10.4 REV.1 del Piano.

Nel caso di ritrovamenti si applicano le norme di cui al precedente comma.

26.9 Strade panoramiche

Lungo le strade panoramiche, individuate nelle tavv. 9.1 REV.1, 9.3 REV.1, 10.2 REV.1, 10.3 REV.1 e 10.4 REV.1 del Piano e nelle aree esterne alle zone urbane valgono le prescrizioni di base permanenti, di cui all'art. 43 delle NTA del PPAR.

Art. 27- Zone destinate alla viabilità

Sono destinate alla conservazione, all'ampliamento e alla creazione ex novo di spazi per la circolazione e la sosta degli autoveicoli.

Esse indicano la zona riservata alla viabilità e agli eventuali parcheggi ai margini della sede stradale.

Per le strade nuove, non esistenti al momento dell'adozione del Piano, il tracciato individuato nelle planimetrie ha valore indicativo ed è ammessa, in sede di progettazione esecutiva, una modifica della giacitura della strada senza che ciò costituisca variante al Piano.

In tal caso, per le zone edificabili, la volumetria deve essere computata sull'area individuata dalle planimetrie del Piano.

Nelle zone urbane, le costruzioni marginali dovranno osservare le distanze minime dalle strade prescritte dall'art. 9 del D.M. 1444/69, salvo nei casi in cui le planimetrie del Piano individuano il limite della fascia di rispetto.

Nelle zone extraurbane debbono essere rispettate le distanze minime dalle sedi stradali secondo quanto prescritto dal vigente Codice della strada.

All'interno delle zone che il Piano prevede di realizzare tramite l'intervento urbanistico preventivo, le strade secondarie disegnate in planimetria hanno valore indicativo per il tracciato, ma vincolante per i caratteri urbanistici (*strade o località da collegare, fondo cieco, ecc.*).

Art. 28 - Edificazione sotterranea

Nel caso di edificazione sotterranea deve essere rispettata la distanza minima di ml. 2,00 per lato, misurata dall'asse, rispetto ai sottoservizi esistenti o individuati dal Piano.

Art. 29 - Tipologia delle coperture

È preferibile in tutti i casi di nuova edificazione o rifacimento dei tetti la scelta di copertura a falde concorrenti con manto in laterizio.

Art. 30 - Aree per l'edilizia economica e popolare

L'Amministrazione comunale individua le aree per l'edilizia economica e popolare ai sensi della Legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modificazioni e integrazioni per una quota compresa tra il 40 e il 70% del fabbisogno complessivo di edilizia abitativa in un periodo determinato in dieci anni dalla entrata in vigore del PRG.

La localizzazione di tali zone è individuata preferibilmente nelle seguenti aree di Piano:

- a) zone "A" dei nuclei storici
- b) zone "B6"
- c) Zone "C".

Art. 31 - Impianti fotovoltaici

Il presente Piano, relativamente agli impianti fotovoltaici, prevede quanto introdotto dalla Deliberazione Amministrativa n.13 del 30/09/2010 della Regione Marche "Individuazione delle aree non idonee di cui alle linee guida previste dall'articolo 12 del Decreto Legislativo 29 dicembre 2003, n.387, in merito alla installazione di impianti fotovoltaici a terra e indirizzi generali tecnico amministrativi. Legge Regionale 4 agosto 2010, n. 12".

Art. 32 - Aree di versante in dissesto

Le aree interessate da fenomeni gravitativi a pericolosità P1-P2-P3 o comunque in presenza di versante in dissesto, dovranno ottemperare a quanto previsto all' art.12 delle N.T.A. (elaborato "d") del Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 116 del 21/01/2004. Per quanto riguarda l'effettiva perimetrazione dell'ambito di tutela, si fa riferimento all'art.3 delle presenti NTA.

Art. 33 - Aree inondabili

All'interno delle fasce inondabili del territorio comunale, dovranno essere rispettate le norme previste all'art.7 comma 6) e all'art.9 delle N.T.A. (elaborato "d") del Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 116 del 21/01/2004.

Per quanto riguarda l'effettiva perimetrazione dell'ambito di tutela, si fa riferimento all'art.3 delle presenti NTA.

Art. 34 - Adeguamento della disciplina urbanistico-edilizia

Ogni disposizione e norma della disciplina urbanistico-edilizia vigente ed in particolare del Regolamento edilizio, che risulti in contrasto con il PRG - elaborati grafici e norme di attuazione - è sostituita con quanto previsto dalle tavole e dalle norme di PRG.

Nel periodo di salvaguardia, disposizioni e norme in contrasto con il PRG adottato sono sospese in attesa dell'approvazione di quest'ultimo.

ALLEGATO A

SPECIE AUTOCTONE E NATURALIZZATE

ALBERI:

albero di Giuda (*Cercis siliquastrum*)
acero campestre (*Acer campestre*), acero minore (*Acer mospessulanum*), **acero napoletano** (*Acer obtusatum*)
agrifoglio (*Ilex aquifolium*)
alloro (*Laurus nobilis*)
bagolaro (*Celtis australis*)
carpino bianco (*Carpinus betulus*), **carpino nero** (*Ostrya carpinifolia*)
castagno (*Castanea sativa*)
cerro (*Quercus ceris*)
ciliegio (*Prunus avium*)
frassino (*Fraxinus excelsior*)
frassino meridionale (*Fraxinus oxycarpa*)
farnia (*Quercus robur*), **leccio** (*Quercus ilex*), **roverella** (*Quercus petraea*)
maggiociondolo (*Laburnum nagyroides*)
olmo (*Ulmus minor*), olmo liscio (*Ulmus laevis*)
ontano nero (*Alnus glutinosa*), **orniello** (*Fraxinus ornus*)
pioppo bianco (*Populus nigra*), pioppo tremulo (*Populus tremula*)
salice bianco (*Salix alba*)
sorbo domestico (*Sorbus domestica*), **sorbo selvatico** (*Sorbus torminalis*)
tiglio comune, tiglio riccio (*Tilia cordata*)

ARBUSTI:

agazzino (*Pyracantha coccinea*)
alaterno (*Rhamnus alaternus*)
biancospino (*Crataegus monogyna*), (*Crataegus oxycantha*)
berretta da prete (*Euonymus europaeus*)
bosso (*Buxus sempervirens*)
carpino orientale (*Carpinus orientalis*)
caprifoglio comune (*Lonicera caprifolium*)
caprifoglio etrusco (*Lonicera etrusca*)
caprifoglio peloso (*Lonicera xylosteum*)
corbezzolo (*Arbutus unedo*)
corniolo (*Cornus mas*)
edera (*Hedera helix*)
emero (*Coronilla emerus*)
ginepro comune (*Juniperus communis*)
ginepro rosso (*Juniperus oxycedrus*)
ginestra (*Spartium junceum*)
fillirea (*Phyllirea angustifolia*)
lauro alloro (*Laurus nobilis*)
leccio (*Quercus ilex*)
ligustro (*Ligustrum vulgare*)
lentaggine (*Viburnum tinus*)
nocciolo (*Corylus avellana*)
prugnolo selvatico (*Prunus spinosa*)
rosa selvatica (*Rosa canina*)
rosa di S. Giovanni (*Rosa sempervirens*)
salice rosso (*Salix eleagnos*), salice di ripa (*Salix eleagnos*), salice da ceste (*Salix triadnra*)

sanguinella (*Cornus sanguinea*)
spino gatto (*Paliurus spina-christi*)
stracciabrache (*Smilax aspera*)

SPECIE INTRODOTTE DI USO FREQUENTE

ALBERI

cedro dell'Atlante (*Cedrus atlantica*)
cedro dell'Himalaya (*Cedrus deodara*)
cedro del Libano (*Cedrus dibani*)
gelso (*Morus alba*)
ippocastano (*Aesculus hippocastanum*)
acero americano (*Acer negundo*)
cipresso comune (*Cipressus sempervirens*), cipresso di Lawson (*Chamaecyparis lawsoniana*)
olivo (*Olea europaea*)
noce (*Juglans nigra*)
pino d'Aleppo (*Pinus halepensis*), pino marittimo (*Pinus pinaster*), pino da pinoli (*Pinus pinea*)
pioppo cipressino (*Populus nigra*)
platano orientale (*Platanus orientalis*)
platano americano (*Platanus occidentalis*)
tasso (*Taxus baccata*)
tamerice minore (*Tamarix gallica*)

SPECIE DA NON IMPIEGARE:

ailanto (*Ailanthus altissima*)
robinia (*Robinia pseudoacacia*)