

**COMUNE DI
MONTE GRIMANO**



Provincia di Pesaro-Urbino

PIANO REGOLATORE GENERALE

**VARIANTE GENERALE
LUGLIO 2011**

PROGETTISTA INCARICATO

ANTONIO VECCHI arch.
Via Mazza, 68
Pesaro (PU)

STUDIO BOTANICO

STUDIO DI AGRARIA PESARO (PU)
GIOVANNI FORLANI dott. agr.

STUDIO GEOLOGICO

STUDIO DI GEOLOGIA PESARO (PU)
EDO BIANCHI dott. geol.

COLLABORAZIONE

RAFAŁ WIŚNIEWSKI arch.

AGGIORNAMENTO VINCOLI DI CORSI D'ACQUA E CRINALI DI P.P.A.R.

STUDIO ASS. DI GEOLOGIA PESARO (PU)
CATURANI E MARIANI dott. geol.
SERGIO CATURANI

OGGETTO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ELABORATO N°

2

DATA

LUGLIO 2011

CLASSIFICA

UR/1253

SCALA

ADOTTATO (Consiglio Comunale)

2 AGOSTO 2011

CONTRODEDOTTO (Consiglio Comunale)

APPROVATO (Consiglio Provinciale)

CONTRODEDOTTO (Consiglio Comunale)

IL PRESIDENTE DEL C.C.

IL SEGRETARIO

INDICE

0. PREMESSA

1. DISPOSIZIONI GENERALI

- 1.1. CONTENUTI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**
- 1.2. ELABORATI COSTITUTIVI DEL P.R.G.**
- 1.3. FINALITÀ DELLE NORME**
- 1.4. TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA**

2. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO

- 2.0. RICHIAMO AL R.E.C.**
- 2.1. SUPERFICIE UTILE LORDA (S.U.L.)**
- 2.2. VOLUME (V)**
- 2.3. SUPERFICIE COPERTA (S.C.)**
- 2.4. VANI SCALA, SCALE, PIANEROTTOLI E BALLATOI**
- 2.5. DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (DR)**
- 2.6. DISTANZA DAI CONFINI**
- 2.7. CAPPOTTO TERMICO**
- 2.8. CHIOSCHI E PERGOLATI**
- 2.9. PORTICATO E LOGGIA**
- 2.10. TETTOIE, PENSILINE E TERRAZZI**
- 2.11. PIANO PILOTIS**
- 2.12. TENDE AGGETTANTI**
- 2.13. RECINZIONI ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO**
- 2.14. PERMEABILITÀ DELLE SUPERFICI CORTILIVE**
- 2.15. RISPARMIO IDRICO**
- 2.16. INSTALLAZIONE ANTENNE, TRALICCI, IMPIANTI PER TELECOMUNICAZIONI E RADIOTELESIVI, IMPIANTI PER LA TELEFONIA MOBILE**
- 2.17. ELETTRODOTTI E CABINE ELETTRICHE**
- 2.18. AMBITO DI AGGLOMERAZIONE**

3. ATTUAZIONE DEL PIANO

- 3.1. MODALITÀ DI ATTUAZIONE**
- 3.2. INTERVENTI EDILIZI DIRETTI**
- 3.3. STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (S.U.E.)**
- 3.4. PIANI DI RECUPERO (PR)**
- 3.5. PIANO PARTICOLAREGGIATO D'UFFICIO**
- 3.6. STANDARDS URBANISTICI**
 - 3.6.0. Normativa di riferimento**
 - 3.6.1. Definizione e modalità di misurazione dei Parcheggi**
 - 3.6.2. Standards urbanistici Zone "A"**
 - 3.6.3. Standards urbanistici Zone "B"**
 - 3.6.4. Standards urbanistici Zone "C"**
 - 3.6.5. Standards urbanistici Zone "D"**
 - 3.6.5.1 Zone "D" di completamento
 - 3.6.5.2 Zone "D" di nuovo impianto
 - 3.6.6. Standards urbanistici Zone "E"**
 - 3.6.7. Standards urbanistici Zone "F"**
- 3.7. STANDARDS URBANISTICI E CAMBIAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO**

4. DISCIPLINA DEI VINCOLI E DELLE TUTELE

- 4.1. TUTELE E VINCOLI DI P.P.A.R. - AREE ESENTI**
- 4.2. CLASSIFICAZIONE DELLE AREE SOTTOPOSTE A TUTELA DEL P.P.A.R.**
- 4.3. AREE SOTTOPOSTE A TUTELA INTEGRALE (I)**
 - 4.3.1. Tutela integrale della struttura geomorfologica**
 - 4.3.1.1. Corsi d'acqua, aree esondabili

4.3.1.2. Crinali

4.3.1.3. Aree a rischio

4.3.2. Tutela integrale del patrimonio botanico-vegetazionale

4.3.2.1. Aree sottoposte a tutela integrale

4.3.2.2. Aree BC di qualità diffusa

4.3.3. Tutela integrale del patrimonio storico-culturale

4.3.3.1. Ambito di tutela dei centri storici

4.3.3.2. Edifici e manufatti storici

4.3.3.3. Strade panoramiche

4.4. TUTELA ORIENTATA

4.4.1. Tutela orientata della struttura geomorfologica

4.4.1.1. Crinali

4.4.1.2. Aree a rischio

4.4.2. Tutela orientata del patrimonio botanico-vegetazionale

4.4.3. Tutela orientata del patrimonio storico-culturale

4.4.3.1. Edifici e manufatti storici

4.4.3.2. Edifici extraurbani non censiti

4.5. TUTELA DIFFUSA

4.5.1. Tutela diffusa della struttura geomorfologica

4.5.1.1. Crinali

4.6. AREE SOTTOPOSTE A TUTELA SPECIALE DI P.P.A.R.

4.6.1. Elementi diffusi del Paesaggio Agrario

4.6.2. Aree C di qualità diffusa

4.6.3. Versanti

4.6.4. Indirizzi di tutela Aree GB

4.7. AREE SOTTOPOSTE A VINCOLI SPECIALI

4.7.1. Aree assoggettate a tutela ambientale

4.7.2. Aree sottoposte a vincolo cimiteriale

4.7.3. Aree sottoposte a vincolo idropotabile

4.7.4. Fascia di rispetto dei depuratori

4.7.5. Aree in pendio

4.8. PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I.)

5. DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO

5.1. USO URBANO (UR)

5.2. USO TURISTICO (UT)

5.3. USO PRODUTTIVO (UP)

5.4. USO AGRICOLO (UA)

5.5. USO PUBBLICO (US)

5.6. USO D'INTERESSE COLLETTIVO

6. DISCIPLINA DI USO DEL TERRITORIO

6.1. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

6.2. PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

6.3. ZONE "A" AD USO URBANO DI PARTICOLARE PREGIO STORICO, ARTISTICO ED AMBIENTALE

6.4. ZONE AD USO URBANO DI COMPLETAMENTO "B"

6.4.1. Zone "B0" già assoggettate a Convenzione o S.U.E.

6.4.2. Zone di conservazione volumetrica "B1"

6.4.3. Aree di completamento a bassa densità edilizia "B2"

6.4.3.1. Zone di completamento B2xx assoggettate a normativa speciale

6.4.4. Zone di completamento a media densità edilizia "B3"

6.4.4.1. Zone di completamento B3xx assoggettate a normativa speciale

6.5. ZONE AD USO URBANO DI NUOVO IMPIANTO "C"

- 6.6. ZONE AD USO PRODUTTIVO DI COMPLETAMENTO “D”**
 - 6.6.1. Zone già assoggettate a Convenzione o S.U.E. “D0”**
 - 6.7. ZONE AD USO PRODUTTIVO DI NUOVO IMPIANTO “D1x”**
 - 6.7.1. Zone “D12” Produttive Secondarie di nuovo impianto**
 - 6.7.2. Zone Produttive “D15” Turistiche di nuovo impianto**
 - 6.8. ZONE AD USO AGRICOLO “E”**
 - 6.8.1. Generalità**
 - 6.8.2. Nuove abitazioni agricole**
 - 6.8.3. Ampliamento e ricostruzione di abitazioni agricole**
 - 6.8.4. Attrezzature, infrastrutture, accessori, ecc.**
 - 6.8.5. Allevamenti zootecnici**
 - 6.8.6. Serre**
 - 6.8.7. Fabbricati per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e per l’industria forestale**
 - 6.8.8. Recupero del patrimonio edilizio esistente**
 - 6.8.9. Strumenti di intervento**
 - 6.8.10. Tutele di strade, fossi, filari ecc.**
 - 6.8.11. Ricostruzione di fabbricati fatiscenti**
 - 6.9. ZONE AD USO PUBBLICO “F”**
 - 6.9.1. Zone ad Uso Pubblico “F1” per attrezzature di interesse generale**
 - 6.9.2. Zone ad uso pubblico “F2”**
 - 6.9.3. Zone ad uso pubblico “F8”**
 - 6.10. ZONE A VERDE PRIVATO**
 - 6.11. FASCE DI RISPETTO STRADALE**
- 7. NORME TRANSITORIE E FINALI**
- 7.1. ZONE DI ESPANSIONE GIÀ CONVENZIONATE**
 - 7.1.1. Zone di espansione con convenzione in corso**
 - 7.1.2. Zone di espansione con convenzione scaduta ed adempimenti ottemperati**
 - 7.1.3. Zone di espansione con convenzione scaduta ed adempimenti non ottemperati**
 - 7.2. ATTIVITÀ ESTRATTIVE**
 - 7.3. SANZIONI**
 - 7.4. DEROGHE**
 - 7.5. PROCEDURE COATTIVE**
- ALLEGATO “A”: TABELLA “A” - “SPECIFICHE TECNICHE ZONE DI ESPANSIONE E SOTTOPOSTE A S.U.E.”**
- ALLEGATO “B”: IDENTIFICAZIONE SU BASE CATASTALE DELLE ZONE DI NUOVO IMPIANTO INDIVIDUATE DALLA PRESENTE VARIANTE**

O. PREMESSA

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione vertono sulla Variante Generale 2011 al P.R.G. del Comune di Monte Grimano Terme.

La presente stesura delle Norme è quella di prima adozione della Variante Generale stessa.

1. DISPOSIZIONI GENERALI

1.1. CONTENUTI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

1. Le presenti NTA costituiscono le Normative che regolamentano l'attuazione della Variante Generale 2007 al Piano Regolatore Generale del Comune di Monte Grimano Terme, elaborata ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente in materia urbanistica, con specifico riferimento alla Legge n°1150/1942, alla D.A. n°197/1989 della Regione Marche, della L.R. n°34/92 e loro successive modificazioni ed integrazioni.
2. Il P.R.G. promuove il miglior utilizzo delle risorse e la riqualificazione del territorio comunale e disciplina i processi di trasformazione.
3. Il P.R.G. s'inquadra nell'ambito del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pesaro e Urbino ed ha per oggetto l'intero territorio comunale di Monte Grimano Terme.
4. La Variante Generale al P.R.G. può essere oggetto di revisioni e varianti (parziali o totali) nei modi e secondo le procedure di legge.
5. Il progetto di piano è graficizzato sulla "Nuova carta tecnica regionale" (scala 1:10.000 dell'intero territorio comunale) nonché sulla cartografia aerofotogrammetrica (scala 1:2.000 per le zone urbanizzate) fornita dal Comune, con l'avvertenza che le indicazioni desumibili dalle cartografie a scala maggiore sono da considerarsi prevalenti.

1.2. ELABORATI COSTITUTIVI DEL P.R.G.

Il P.R.G. del Comune di Monte Grimano Terme è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati Descrittivo-Normativi

1. Relazione generale - Verifica Standards Urbanistici
2. Norme Tecniche di Attuazione

Elaborati di inquadramento

- | | |
|----------------------|----------|
| 3. Stralcio P.P.A.R. | 1:50.000 |
|----------------------|----------|

Progetto delle tutele e dei vincoli (T)

- | | |
|--|----------|
| Ti.0 Ambiti sottoposti a tutela integrale P.P.A.R. | 1:10.000 |
| To.0 Ambiti sottoposti a tutela orientata P.P.A.R. | 1:10.000 |
| Td.0 Ambiti sottoposti a tutela diffusa ed a tutela speciale P.P.A.R. | 1:10.000 |
| Ts.0 Ambiti sottoposti a tutele speciali | 1:10.000 |

Progetto della pianificazione urbanistica (Pu)

- | | |
|---|----------|
| P.0 Aree di agglomerazione - Quadro di Unione | 1:10.000 |
| P.1 Progetto della pianificazione urbanistica
Capoluogo | 1:2.000 |

P.2	Progetto della pianificazione urbanistica Montelicciano	1:2.000
P.3.	Progetto della pianificazione urbanistica Località varie	1:2.000

Assetto del patrimonio storico e culturale (Elaborato P.R.G. vigente)

A3 Schede manufatti extra-urbani

1.3. FINALITÀ DELLE NORME

1. Le presenti norme, unitamente alle tavole grafiche regolamentano l'attuazione delle previsioni del P.R.G., dettano indicazioni e prescrizioni per l'edificazione diretta edilizia ed infrastrutturale sia pubblica che privata, nonché per la stesura degli strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.) nelle zone di nuovo impianto. Il tutto con l'obiettivo di regolamentare lo sviluppo edilizio e la trasformazione d'uso del territorio in generale.
2. L'attività comportante edificazione, trasformazione d'uso, modificazione del suolo e del paesaggio è soggetta, gerarchicamente, oltre che alle presenti Norme, alle leggi nazionali e regionali vigenti, alle disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale (REC), nonché degli altri regolamenti comunali.

1.4. TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

1. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica, edilizia ed infrastrutturale del territorio comunale, prevista dal P.R.G., partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata al preventivo rilascio, da parte dell'Amministrazione Comunale, dei Titoli Autorizzativi, ai sensi della normativa vigente, nonché ai sensi del regolamento edilizio comunale.
2. Le sole previsioni del P.R.G. non costituiscono titolo per attuare una trasformazione edilizia e del suolo ove le opere di urbanizzazione primaria e secondaria manchino o risultino insufficienti, ovvero 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 spese, secondo le prescrizioni comunali, oppure, a scelta del Comune, si impegnino a corrispondere al Comune stesso gli oneri di urbanizzazione previsti dalla normativa vigente.
3. In assenza delle opere di urbanizzazione, nei termini di cui al presente Art. o dell'impegno di cui al precedente comma, non possono essere attivati titoli abilitativi.
4. Ogni costruzione da eseguirsi nell'intero territorio comunale dovrà essere specificamente assoggettata alla normativa sismica ed agli adempimenti conseguenti.
5. Il Comune si riserva la facoltà di richiedere ai Soggetti Attuatori che venga redatto uno studio urbanistico unitario esteso a due o più comparti di nuovo impianto, i quali necessitino di un coordinamento delle infrastrutture primarie.

2. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E CATEGORIE D'INTERVENTO EDILIZIO

2.0. RICHIAMO AL R.E.C.

1. Le presenti N.T.A. assumono le definizioni degli indici e parametri edilizi ed urbanistici di cui all'art.13 del Regolamento Edilizio Comunale (REC), con le precisazioni esposte nei seguenti paragrafi.

2.1. SUPERFICIE UTILE LORDA (S.U.L.)

Viene introdotto lo "spessore urbanistico" delle murature perimetrali dei fabbricati, definito in 30 cm (diconsi trenta centimetri).

Spessori di murature perimetrali verso l'esterno superiori ai 30 cm e fino a 100 cm non contribuiscono al calcolo della S.U.L.

Spessori di dette murature superiori ai 100 cm contribuiscono al calcolo della S.U.L. per la parte eccedente i 100 cm.

Negli interventi sui fabbricati esistenti la differenza di spessore tra 30 cm e 100 cm può essere utilizzata esclusivamente al fine di incrementare lo spessore delle murature perimetrali.

Inoltre vengono precisate le componenti che contribuiscono parzialmente o meno al calcolo della S.U.L.

Pertanto la nuova definizione della Superficie Utile Lorda (S.U.L.) di cui alla lettera c) del citato art.13 del R.E.C., risulta la seguente:

*La **Superficie Utile Lorda (S.U.L.)** è la somma delle superfici lorde di ciascun piano dell'edificio, compreso il perimetro esterno delle murature (fino a 30 cm ed oltre i 100 cm).*

Contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda, con una quota pari al **100%** della loro entità:

- "bow-window;
- scale e vani scala, non pubblici, non condominiali, né di uso pubblico, compresi pianerottoli e ballatoi di accesso;
- vani ascensori non pubblici, non condominiali, né di uso pubblico;
- porticati e gallerie non pubblici, non condominiali, né di uso pubblico
- cavedi chiusi per impianti tecnici;
- sottotetti (come indicato alla lettera t) del citato art.13, nelle porzioni in cui l'altezza è superiore o uguale a 1,50 m. La verifica deve essere estesa all'intero sottotetto, tralasciando le partizioni interne.

Contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda, con una quota pari al **50%** della loro entità:

- piani seminterrati (come definiti alla lettera u) del citato art.13);
- porticati e gallerie di uso condominiale;

Non contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda:

- murature perimetrali verso l'esterno, per spessori superiori a 30 cm e fino a 100 cm;
- piani completamente interrati (come definiti alla lettera u) del citato art.13);

- *porticati pubblici o di uso pubblico;*
- *volumi tecnici emergenti dalla superficie piana o dalle falde del tetto, destinati ad extra-corsa degli ascensori, locali strettamente necessari per impianti, serbatoi, vasi di espansione o canne fumarie;*
- *scale di accesso alle coperture non praticabili;*
- *scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte;*
- *rampe esterne di scala non coperte, compresi i relativi pianerottoli e ballatoi;*
- *terrazzi;*
- *vani scala (compresi pianerottoli e ballatoi) pubblici o di uso pubblico;*
- *vani ascensori (compresi ballatoi) pubblici o di uso pubblico;*
- *vani scala (compresi pianerottoli e ballatoi) condominiali;*
- *vani ascensori (compresi ballatoi) condominiali;*
- *porticati, gallerie, ballatoi, percorsi, tettoie e pensiline, tutti di uso condominiale;*
- *cortili, chiostrine, cavedi per impianti tecnici, purché tutti a cielo aperto;*
- *logge aperte su tre lati e terrazzi;*
- *pergole, chioschi (gazebo), tettoie e pensiline, tutti di uso esclusivo;*
- *sottotetti, nelle porzioni in cui l'altezza media interna, misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio, in corrispondenza della linea di colmo o comunque della quota più alta, è inferiore a 1,50 m. La verifica deve essere estesa all'intero sottotetto, tralasciando le partizioni interne;*
- *piani pilotis, quando previsti dalle N.T.A. del P.R.G. o dai Piani Attuativi.*

2.2. VOLUME (V)

In linea generale si recepisce, riconfermandola, la definizione di Volume di cui all'art.13 del R.E.C., con le seguenti precisazioni:

- per gli edifici di uso urbano viene definito uno spessore convenzionale per il solaio di interpiano pari a cm. 60,00;
- per gli edifici di carattere commerciale e direzionale l'altezza interpiano, ai soli fini della determinazione dello standard di parcheggio privato (Legge n°122/1989), si richiama il disposto della Circolare LL.PP. 28/10/1967 n° 3210, cap. 9;
- per gli edifici di uso produttivo, non viene definita alcuna altezza urbanistica e quindi non viene definito nemmeno il relativo Volume.

Al fine della determinazione del numero degli abitanti in base alla volumetria, si assume il valore di 120 m³ ogni abitante, richiamando il disposto della L.R. n°34/92 e s.m.i. art.18 comma 4.

2.3. SUPERFICIE COPERTA (S.C.)

La Superficie Coperta (S.C.) di cui al comma 1 lettera i) dell'art.13 del R.E.C. viene riconfermata, con le precisazioni di seguito esposte:

- *la Superficie Coperta (S.C.) è la superficie, espressa in m², ottenuta misurando la proiezione orizzontale del perimetro esterno degli edifici, compresi i cavedi, le parti porticate ed aggettanti (bow-windows), le tettoie, le pensiline e le logge, con esclusione dei terrazzi;*
- *sono altresì esclusi gli sporti di gronda, la cui sporgenza in proiezione orizzontale non sia superiore a 1,60 m.*

2.4. VANI SCALA, SCALE, PIANEROTTOLI E BALLATOI

Il vano scala viene definito come uno spazio, non necessariamente delimitato da pareti proprie rispetto agli spazi adiacenti, destinato ad ospitare l'elemento di interconnessione verticale tra i diversi livelli di un edificio.

Esso è pertanto generalmente costituito da ballatoio di accesso alla scala, da una o più rampe di scale (sia costituite da una successione di alzate e pedate o di piani inclinati), nonché da pianerottoli intermedi di riposo tra le rampe stesse.

2.5. DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (DR)

1. Nei casi in cui l'edificio ricada all'interno delle fasce di rispetto stradale o cimiteriale, indipendentemente dalle unità abitative che lo compongono, la ricostruzione potrà avvenire fuori dalla originaria area di sedime al fine di liberare la fascia stessa, e comunque ad una distanza di non oltre 20m dalla ubicazione originaria. Debbono restare sempre inalterati S.U.L. e Volume, rispettando i distacchi e le distanze dai confini di proprietà e di Zona, con l'avvertenza che la fascia di rispetto non è una destinazione di Zona. In caso di case aggregate, lo spostamento dovrà necessariamente interessare l'intero edificio e non solo una porzione di esso.
2. Nelle zone ad Uso Urbano o Produttivo di Completamento, nonché nelle zone Agricole, limitatamente agli edifici per i quali è ammessa la ristrutturazione o la demolizione e ricostruzione è consentito l'accorpamento di costruzioni esistenti (realizzate a servizio di quella principale), fatte comunque salve le norme di cui alla L.R.13/90, e previa individuazione dell'area interessata mediante apposita delibera di Consiglio Comunale e successiva approvazione di un Permesso Convenzionato (PC) dal quale risulti l'impegno perentorio alla demolizione dei volumi esistenti oggetto di accorpamento. L'entità della S.U.L. risultante da tali accorpamenti non può superare quella preesistente e l'obiettivo di tali accorpamenti deve essere quello di dare luogo ad un miglioramento della qualità architettonico-ambientale dell'intero complesso, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione.
3. L'intervento di Demolizione e Ricostruzione è sempre assoggettato a Permesso di Costruire.

2.6. DISTANZA DAI CONFINI

Nel computo della distanza dei fabbricati dai confini di proprietà e di zona (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, cornicioni, balconi, scale esterne a sporto, pensiline a protezione dell'ingresso ed altri elementi architettonici decorativi aggettanti dalle facciate.

Per tali elementi, l'aggetto massimo dalla facciata può arrivare fino a m. 1,30, a condizione che la distanza dai confini di proprietà e di zona non risulti mai inferiore a m. 3,00.

Per le scale esterne aperte, afferenti ad edifici situati al di fuori delle fasce di rispetto stradali, la distanza di dette scale verso le strade pubbliche non può essere inferiore a 3 m. Inoltre le scale debbono insistere sull'area di pertinenza del fabbricato cui le scale stesse afferiscono.

Non sono ammesse le costruzioni a confine dei lotti.

2.7. CAPPOTTO TERMICO

Negli interventi sugli edifici esistenti (che non prevedano la totale demolizione delle muraure perimetrali dell'edificio), la realizzazione di cappotto termico finalizzato al contenimento energetico, conformemente a quanto disposto dalla L. 10/91 e dal D. Lgs. 192/05 e successivi decreti attuativi e/o modificativi (qualora non sussistano elaborati di calcolo che dimostrino un miglioramento delle dispersioni termiche dell'intero edificio pari ad almeno il 10%), non costituisce aumento della Superficie Utile Lorda e del Vo-

lume e può derogare nei limiti del Codice Civile dal rispetto della distanza tra fabbricati, dal confine di proprietà e/o dal confine di zona.

Lo spessore di tale cappotto termico non potrà superare i 15 cm.

La realizzazione dell'opera dovrà prevedere, in caso di deroga, il mantenimento a vista, limitatamente al Piano Terra, degli spigoli originari verso le distanze oggetto di deroga, per una superficie di circa cm. 10x10 per ogni lato dello spigolo.

Ciò al fine di lasciare testimonianza della situazione pre-esistente all'intervento di formazione del cappotto.

2.8. CHIOSCHI E PERGOLATI

Nelle aree cortilive delle zone omogenee B-C ed E 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 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 verniciato (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 m²

La collocazione del chiosco deve avvenire senza opere murarie permanenti, con ancoraggi ed eventuali plinti sotterranei realizzati tramite bullonerie.

Il posizionamento deve rispettare le distanze minime di cui all'art. 873 del Codice Civile. Può essere installato a confine solo previa dimostrazione scritta di assenso da parte del confinante.

La copertura del gazebo con manto rigido di copertura, comporta la verifica sismica della struttura.

Per i pergolati, addossati o meno alle pareti di edifici, valgono le stesse prescrizioni sopra enunciate nel caso fossero coperti anche con teli da tenda o equivalenti.

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

La chiusura più o meno stabile delle pareti, qualificherebbero tali strutture non più come pertinenze ornamentali di un bene primario, ma assegnerebbe alle stesse una autonomia funzionale che comporterebbe il loro computo quali superfici utili, anche se accessorie, e volumi.

La mancanza di specifici titoli abilitativi determina, per le strutture in esame, le connotazioni di abuso edilizio.

2.9. 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 su un lato, lungo il quale apposti 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".

Si definisce "loggia non aperta" una loggia priva anche di una sola delle caratteristiche che connotano le logge aperte. In tal caso l'intera superficie della loggia è computata come S.U.L.

Nelle destinazioni di zona tipo "B"; "C"; "E" (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 20% della S.U.L.

Al fine della determinazione delle distanze, si farà riferimento alle strutture portanti delle logge, fermi restando i limiti massimi per gli aggetti di cui alle presenti N.T.A.

Qualora sotto il Porticato o Loggia siano presenti finestre o porte-finestre di vani computati come Su, la loro profondità non può superare i 3,50 m.

Le logge come sopra definite possono essere realizzate come organismo integrato alla struttura in fase di presentazione di nuova costruzione o possono essere realizzate in aggiunta in fase di ristrutturazione edilizia esclusivamente al Piano Terra rispettando i caratteri architettonici ed i materiali dell'edificio originario.

2.10. TETTOIE, PENSILINE E TERRAZZI

La tettoia viene definita come una struttura costituita da uno o più spioventi, anche arcuati, poggiante su pilastri ovvero in parte su pilastri ed in parte su murature, comunque priva di pareti proprie.

La pensilina viene definita come una struttura a sbalzo dall'edificio principale, prevalentemente posta a protezione degli ingressi.

Il terrazzo, o balcone, viene definito come una struttura architettonica sporgente a sbalzo da una facciata, circondata da un parapetto, al quale si accede attraverso una o più porte-finestra.

2.11. PIANO PILOTIS

Il piano pilotis viene definito come il piano terreno destinato ad uso non abitativo, sottostante ad un fabbricato, costituito dalle sole strutture portanti e dai punti di risalita.

2.12. TENDE AGGETTANTI

L'installazione di tende aggettanti dagli edifici e prospicienti aree pubbliche o assoggettate ad uso pubblico, è subordinata alla preventiva autorizzazione Comunale, nella quale verranno definiti dimensioni, forma e colore consentiti.

2.13. RECINZIONI ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO

Si ritiene di limitare l'altezza delle recinzioni all'interno dei centri abitati ad un massimo di 1,80 m (misurata dal piano di campagna posto a quota inferiore) e comunque ad un'altezza non superiore alla più alta delle quote di estradosso delle recinzioni eventualmente esistenti in adiacenza .

Le recinzioni debbono presentare superfici trasparenti per almeno il 50% della superficie di prospetto.

2.14. PERMEABILITÀ DELLE SUPERFICI CORTILIVE

Per le zone omogenee 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 intende la superficie del Lotto al netto della superficie coperta del fabbricato.

2.15. RISPARMIO IDRICO

Le nuove costruzioni sia singole che condominiali dotate di propri spazi verdi di dimensioni complessive superiori a 100 m², devono prevedere sistemi di accumulo delle acque meteoriche per uso irriguo.

In sede di richiesta di titolo abilitativo deve essere presentato apposito progetto di irrigazione, completo di accumulo, prelievamento e distribuzione.

2.16. INSTALLAZIONE ANTENNE, TRALICCI, IMPIANTI PER TELECOMUNICAZIONI E RADIOTELEVISIVI, IMPIANTI PER LA TELEFONIA MOBILE

In conformità di quanto stabilito dal comma 2 dell'art. 4 del D.M. 10/09/1998 n°381, in corrispondenza di edifici adibiti a permanenza di persone per non meno di quattro ore non devono essere superati i seguenti valori: 6 V/m per il campo elettrico, 0,016 A/m per il campo magnetico e, per frequenze comprese tra 3 MHz e 300 GHz, 0,10 W/m² per la densità di potenza dell'onda piana equivalente.

Fermo restando il rispetto dei limiti di cui sopra, l'installazione degli impianti è vietata in tutte le zone a destinazione residenziale, produttiva e ad uso pubblico e di interesse generale (zone A-B-C-D-F come individuate dal D.M. 1444/68). È invece consentita in zona agricola "E" nel rispetto dei seguenti limiti:

- distanza minima di 300 m dai confini in zona A-B-C-D-F;
- distanza minima di 200 m dai fabbricati ad uso abitativo esistenti nella stessa zona ove è consentita l'installazione.

Tali distanze devono intendersi riferite a tutto l'intorno di 360° rispetto al centro di emissione. È vietata l'installazione di qualsiasi impianto o antenna sui muri e sui tetti di edifici. Le concessioni che verranno rilasciate dovranno anche prevedere una opportuna "convenzione" che regoli le modalità di funzionamento dell'impianto e le conseguenze in caso di inottemperanza.

I nuovi impianti dovranno essere sottoposti al preventivo parere dell'ARPAM e A.S.U.R. competenti, relativamente alla verifica del rispetto dei limiti massimi di intensità dei campi elettromagnetici.

Qualora le antenne abbiano un'altezza superiore a 12 m, dovrà essere prodotta la dichiarazione di compatibilità paesistico-ambientale di competenza.

2.17. ELETTRODOTTI E CABINE ELETTRICHE

In attesa di una pianificazione a livello superiore (Regionale e Provinciale) per la realizzazione di elettrodotti con tensione nominale uguale o superiore a 120 KV, nonché delle eventuali centrali elettriche, cabine elettriche o sottostazioni è prevista una distanza minima inderogabile dalla proiezione a terra dei cavi elettrici di 100 m da fabbricati abitativi esistenti, dalle zone omogenee A-B-C-D-F.

Per quanto concerne le medie tensioni da 3 KV a 20 KV dovrà essere osservata una distanza minima inderogabile dalla proiezione a terra dei cavi elettrici di 6 m.

Per valori compresi tra 20 KV e 120 KV sarà applicata l'interpolazione lineare tra le distanze di rispetto precedentemente individuate. La distanza di rispetto delle parti in tensione di una centrale elettrica, di una cabina elettrica o di una sottostazione deve

essere uguale a quella prevista, secondo le indicazioni precedentemente esposte per gli elettrodotti, per la più alta tra le tensioni presenti in esse.

2.18. AMBITO DI AGGLOMERAZIONE

È l'insieme delle aree oggetto di azionamento da parte del P.R.G., con esclusione della Zona "E".

3. ATTUAZIONE DEL PIANO

3.1. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Il P.R.G. si attua attraverso interventi edilizi diretti oppure attraverso strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.).

3.2. INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

1. In tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto il S.U.E., ed in quelle disciplinate da S.U.E. approvati e convenzionati, il Piano Regolatore Generale si attua per interventi edilizi diretti, subordinati al rilascio dei titoli abilitativi a costruire, secondo le prescrizioni delle leggi e dei regolamenti vigenti in materia.
2. I casi in cui gli interventi edilizi diretti vengono subordinati al rilascio di titoli autorizzativi onerosi o gratuiti, sono quelli contemplati nel titolo I° del R.E.C.
3. Nelle aree ad intervento edilizio diretto, sia di uso urbano che produttivo, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di predisporre Progetti Unitari da approvare con apposita Delibera di Consiglio, riferiti ad un ambito territoriale sufficientemente ampio, tale da consentire la definizione del nuovo assetto del territorio nel suo insieme.
4. In tutti i casi in cui la richiesta di titolo autorizzativo per intervento edilizio diretto 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 zone 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.
5. Gli interventi edilizi diretti andranno corredati di appositi studi geotecnici.
6. Qualora il P.R.G. subordini il rilascio del Permesso di Costruire alla formazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.), in assenza di questo sono consentiti, per il patrimonio edilizio esistente, interventi edilizi diretti, limitatamente alla Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Restauro e Risanamento Conservativo (RRC), i quali riguardino esclusivamente singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti o di quelle originarie. Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia (RE) sono consentiti nei limiti di cui all'art.9 del D.P.R. 380/2001. In caso di compatibilità tra la destinazione d'uso esistente e quelle consentite dalle previsioni del S.U.E., è altresì consentito un aumento di S.U.L. fino ad un massimo del 10% di quella esistente, purché finalizzata ad interventi di adeguamento igienico-sanitario e/o impiantistico.

7. In alcune zone di completamento con caratteristiche peculiari il Piano prevede, nomenclandole individualmente, l'attuazione delle proprie previsioni mediante lo strumento del "PERMESSO CONVENZIONATO" (PC).

Per Permesso Convenzionato (assimilato alla CONCESSIONE CONVENZIONATA di cui all' art. 15, comma 4 della L.R. 34/92 e s.m.i.) si intende l'assoggettamento delle aree di trasformazione ad intervento diretto che per la loro dimensione e localizzazione sono classificabili tra le zone omogenee A, B e D secondo le definizioni della Legislazione vigente nazionale e regionale sia di carattere generale che settoriale.

Gli interventi di PC sono graficizzati nel Piano e prevedono l'attuazione delle previsioni urbanistiche subordinata alle prescrizioni riportate, caso per caso, nelle presenti NTA.

3.3. STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (S.U.E.)

1. Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi sia di iniziativa pubblica che privata ed i loro contenuti ed elaborati sono quelli definiti dal Titolo X° del R.E.C. nonché dalla normativa in vigore al momento della loro adozione.
2. Le modalità di redazione ed approvazione dei S.U.E. sono quelle stabilite dal disposto della L.R. n°34/92 e s.m.i. Il S.U.E. deve essere esteso a ciascuna zona di nuovo impianto individuata dal P.R.G. con retinatura omogenea, ovvero alle zone appositamente perimetrate nelle tavole grafiche.
3. Nell'ambito di un'area sottoposta a S.U.E. e comprendente più destinazioni di zona è vincolante in ordine di priorità decrescente: il contenuto delle schede delle Tabelle relative al Comparto; l'entità delle singole destinazioni di zona previste dalla cartografia di P.R.G. Sono indicative le relative delimitazioni, restando demandato alla redazione del S.U.E. l'assetto planivolumetrico definitivo esteso a tutta l'area interessata.

Il S.U.E. deve comunque essere redatto riconfermando le zone a verde (non necessariamente a verde pubblico) indicate a tutela dei fabbricati esistenti o a tutela delle emergenze paesaggistiche, come pure gli eventuali innesti viari indicati nelle tavole, così da salvaguardare le linee ispiratrici del P.R.G. per quel comparto.

Le potenzialità edificatorie di ciascun comparto sottoposto a S.U.E. sono definite dalla tabella "A" "SPECIFICHE TECNICHE ZONE DI ESPANSIONE" (Allegato "A" delle presenti N.T.A.), con l'avvertenza che le **Superfici Utili Lorde (S.U.L.) ed il Volume (V) sono prescrittivi, indipendentemente dalle Superfici Territoriali (St) catastali o rilevate e che il disposto delle prescrizioni è da considerarsi prevalente rispetto alle indicazioni grafiche esposte nella cartografia di Piano.**

Nei casi in cui lo Standard urbanistico sia legato alla Superficie Territoriale (St), dovrà essere rispettato il dato di St riportato in Tabella, ovvero il dato risultante dalla Superficie Territoriale catastale o reale (oggetto di specifico rilievo plano-altimetrico) qualora superiore a quello di tabella.

4. Sia su richiesta sottoscritta da tutti i proprietari di un Comparto e sia in seguito alla redazione di un Piano d'Ufficio di cui all'art. 3.5 delle N.T.A., è data facoltà al Comune, mediante Delibera di C.C., di consentire convenzionamenti parziali di S.U.E., allo scopo di definire sub-comparti attuativi, anche territorialmente discontinui e purché ciascuno di essi risulti conforme alle previsioni del S.U.E. e verifichi nel proprio ambito la quota di standards urbanistici di propria pertinenza.
5. Nelle aree sottoposte a S.U.E., l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di predisporre Progetti Unitari da approvare con apposita Delibera di Consiglio, riferiti ad

un ambito territoriale sufficientemente ampio, tale da consentire la definizione del nuovo assetto del territorio nel suo insieme.

6. L'ultimazione delle opere di urbanizzazione per l'intero Comparto o per parti di esso, secondo quanto contenuto nella Convenzione Urbanistica ed il rispetto delle indicazioni e prescrizioni relative a materiali, finiture, infissi, coperture, verde, contenute nel progetto di S.U.E., costituiscono presupposto inderogabile per il rilascio dell'agibilità dei singoli edifici.
7. Tutti i S.U.E. andranno corredati da indagini geognostiche di dettaglio, ai sensi del D.M. 11.03.1988 e s.m.i. Nelle zone di nuovo impianto, in sede di redazione dei S.U.E., le sezioni stradali debbono essere previste non inferiori a 10 m., esclusi i marciapiedi e comunque nel rispetto delle norme vigenti in materia.
8. Nella redazione dei S.U.E. e fino alla concorrenza massima del 10% della S_t è consentito stralciare quegli edifici esistenti ed i relativi lotti di pertinenza, (nonché eventuali lotti), che non intendano partecipare all'attivazione del S.U.E. medesimo. In tal caso i volumi e le superfici relative a detti edifici dovranno essere defalcati dalle potenzialità edificatorie previste (o medie ricavate) per l'area cui il S.U.E. si riferisce.
9. 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.

Potranno essere utilizzate per la realizzazione di spazi da destinare unicamente a verde, in applicazione delle superfici a standards suscettibili di possibili insediamenti edificatori.
10. In sede di predisposizione dei Piani Attuativi relativi a zone di nuova espansione ad uso urbano e/o produttivo, andranno previsti precisi riferimenti convenzionali riguardanti modalità e tempi di esecuzione del verde pubblico e privato, nonché idonee garanzie fidejussorie riguardanti l'attecchimento delle essenze vegetali.

3.4. PIANI DI RECUPERO (PR)

1. Sono individuabili, mediante apposita Delibera di C.C., zone assoggettabili a Piano di Recupero, ai sensi degli Artt.27 e 28 della L.457/78.
2. I proprietari di immobili e di aree rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i due terzi del valore degli immobili interessati, possono presentare proposta di individuazione di area da assoggettare a Piani di Recupero ai sensi del comma 1, indicando quali interventi coordinati intendano attuare, i quali comunque devono rispettare le prescrizioni del P.R.G. e delle presenti norme, anche secondo quanto prescritto dalla legge 457/78. Le proposte presentate dai proprietari sono esaminate dal Consiglio Comunale il quale, con apposita deliberazione, individua la zona assoggettabile al Piano di Recupero.

3.5. PIANO PARTICOLAREGGIATO D'UFFICIO

1. Per ciascuno dei Comparti assoggettati a S.U.E dal presente P.R.G., i proprietari, costituiti in Consorzio e rappresentanti almeno i due terzi dell'imponibile catastale degli immobili interessati dal Comparto stesso, possono presentare proposta di Piano Particolareggiato, il quale, qualora sia condiviso nei contenuti, viene fatto proprio dall'Amministrazione Comunale quale *Piano Particolareggiato redatto d'Ufficio*, per la cui attuazione verrà attivato il disposto del comma 3 dell'art.32 della L.R. n°34/1992.

2. Inoltre, è consentita la redazione del *Piano Particolareggiato redatto d'Ufficio* secondo le disposizioni di cui all'art.55 del Regolamento Edilizio Comunale, recepito quale parte integrante della presente normativa.

3.6. STANDARDS URBANISTICI

3.6.0. Normativa di riferimento

1. Per la definizione e quantificazione degli standards urbanistici si fa riferimento alle seguenti normative:
 - D.M. 1444/68;
 - L. n°1150/1942 e s.m.i., art.41 sexsies, nella formulazione di cui all'art.2 comma 2 della Legge 122/1989;
 - L.R. n°34/1992 e s.m.i., artt. 18 e 21;
 - Regolamento Edilizio Comunale, art.62, redatto sulla base del "Regolamento Edilizio Tipo Regionale", emesso con D.P.G.R. n°23 del 1989 della Regione Marche;
 - L.R. n°26/1999, così come modificata dalla L.R. n°19/2002.
 - Circolare Ministero LL.PP 28/101967 n. 3210, capitolo 9.
2. Fermo restando quanto definito con il presente Capitolo, sono comunque da considerarsi prevalenti le eventuali prescrizioni indicate dalle N.T.A. per singoli casi specifici (Zone di nuovo impianto, di completamento perimetrate, ecc.).

3.6.1. Definizione e modalità di misurazione dei Parcheggi

Parcheggi privati (Pr)

Sono definiti come parcheggi, insistenti su aree di proprietà privata e nella piena ed esclusiva disponibilità dei privati proprietari.

Parcheggi pubblici (Pu)

Sono definiti come parcheggi, insistenti su aree di proprietà pubblica.

Parcheggi di uso pubblico (Ps)

Sono definiti come parcheggi, insistenti su aree di proprietà privata, con l'obbligo, sancito dalle convenzioni urbanistiche o da apposita convenzione, di garantirne il pieno utilizzo da parte del pubblico almeno durante l'orario di aperture delle strutture (commerciali o altro) che ne abbiano determinato la realizzazione.

Modalità di computo dei Parcheggi

Al fine del computo delle superfici dei parcheggi, si stabilisce quanto segue:

- la conformazione delle superfici computabili a parcheggio propriamente detto (stallo o stazionamento veicoli), deve essere idonea ad ospitare posti macchina (o posti camion o simili) di dimensioni come da normativa vigente;
- le superfici destinate alla manovra e movimentazione dei veicoli debbono essere adeguatamente conformate.
- In ogni caso, il numero di posti auto da prevedersi deve essere almeno pari alla superficie dovuta a parcheggio, diviso 30 m².

3.6.2. Standards urbanistici Zone "A"

L'individuazione e la quantificazione degli standards urbanistici per le Zone "A" sono ottemperate nella redazione stessa del P.R.G.

1. Le nuove costruzioni debbono rispettare i seguenti standards:
 - Parcheggi Privati (Pr) nella misura di $1\text{m}^2/10\text{m}^3$ di costruzione (L. 122/1989), garantendo comunque in ogni caso, un posto macchina per ogni alloggio (R.E.C. art. 62 comma 1).
2. Eventuali Zone di Ristrutturazione Urbanistica debbono prevedere standards urbanistici analoghi alle Zone di Nuovo Impianto, conformemente alle destinazioni d'uso previste (Zone "C" e/o "D"), ridotti del 50% (D.M. 1444/68 art. 5 comma 2).

3.6.3. Standards urbanistici Zone "B"

L'individuazione e la quantificazione degli standards urbanistici per le Zone "B" sono ottemperate nella redazione stessa del P.R.G.

1. Nelle nuove costruzioni a carattere diverso da quello commerciale-direzionale debbono rispettare i seguenti standards:
 - Parcheggi Privati (Pr) nella misura di $1\text{m}^2/10\text{m}^3$ di costruzione (L. 122/1989), garantendo comunque in ogni caso, un posto macchina coperto per ogni alloggio (R.E.C. art. 62 comma 1).
2. I nuovi insediamenti (complesso di nuove costruzioni o ristrutturazioni urbanistiche) a carattere commerciale-direzionale debbono rispettare i seguenti standard urbanistici:
 - Parcheggi Privati (Pr) nella misura di $1\text{m}^2/10\text{m}^3$ di costruzione (L.122/1989), garantendo comunque in ogni caso, un posto macchina per ogni eventuale alloggio (R.E.C. art. 62 comma 1), in quanto nuove costruzioni;
 - Parcheggi Pubblici (Pu) nella misura di $40\text{m}^2/100\text{m}^2$ di S.U.L. (R.E.C. art.62, comma 4; D.M.1444/68 art.5 comma 2);
 - Parcheggi di Uso Pubblico (Ps) dimensionati secondo la L.R.26/1999 e s.m.i. Nel caso in cui tali Parcheggi (Ps) vengano determinati in misura inferiore o uguale ai Parcheggi Pubblici (Pu) ed a quelli privati di cui alla L. n. 122/89 deve essere garantito lo standard di entrambi. Nel caso in cui tali parcheggi (Ps) vengano determinati in misura superiore ai Parcheggi Pubblici (Pu) ed a quelli Privati (Pr), la sola eccedenza assume la veste di Parcheggio di Uso Pubblico (Ps). A scelta dell'Amministrazione e senza oneri per la medesima, la quota di Parcheggi Pubblici può essere incrementata fino a saturare in toto o in parte la quota di Parcheggi di Uso Pubblico (Ps).
3. Eventuali Zone di Ristrutturazione Urbanistica debbono prevedere standards urbanistici analoghi alle Zone di Nuovo Impianto, conformemente alle destinazioni d'uso previste (Zone "C" e/o "D"), ridotti del 50% (DM1444/68 art.5 comma 2).

3.6.4. Standards urbanistici Zone "C"

1. Le nuove costruzioni debbono rispettare i seguenti standards:
 - Parcheggi Privati (Pr) nella misura di $1\text{m}^2/10\text{m}^3$ di costruzione (L.122/1989), garantendo comunque in ogni caso, un posto macchina coperto per ogni alloggio (R.E.C. art. 62, comma 1).
2. I nuovi insediamenti a carattere urbano-residenziale debbono rispettare i seguenti standards urbanistici:
 - Parcheggi Privati (Pr) nella misura di $1\text{m}^2/10\text{m}^3$ di costruzione (L.122/1989), garantendo comunque in ogni caso, un posto macchina per ogni eventuale alloggio (R.E.C. art. 62, comma 1), in quanto nuove costruzioni;
 - Parcheggi Pubblici (Pu) nella misura di **6,00 m²/ab.** (pari a 1ab./120m³);
 - aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo, ecc.) ed aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assisten-

ziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi quali Uffici postali, protezione civile, ecc) nella misura di **8,00 m²/ab.**;

- aree per spazi pubblici, attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade, nella misura di **13,00 m²/ab.**

3. I nuovi insediamenti a carattere commerciale-direzionale debbono rispettare i seguenti standard urbanistici:

- Parcheggi Privati (Pr) nella misura di 1m²/10m³ di costruzione (L.122/1989), garantendo comunque in ogni caso, un posto macchina per ogni eventuale alloggio (R.E.C. art. 62, comma 1), in quanto nuove costruzioni.
- Parcheggi Pubblici (Pu) nella misura di 40m²/100m² di S.U.L. (R.E.C. art.62, comma 4);
- spazi pubblici nella misura di 40m²/100m² di S.U.L. da destinare, in toto o in parte, a verde attrezzato ovvero a potenziare la quota di Parcheggi Pubblici (Pu), a scelta dell'Amministrazione caso per caso;
- Parcheggi di Uso Pubblico (Ps) dimensionati secondo la L.R. 26/99 e s.m.i. Nel caso in cui tali Parcheggi (Ps) vengano determinati in misura inferiore o uguale ai Parcheggi Pubblici, deve essere garantito lo standard di questi ultimi. Nel caso in cui tali parcheggi vengano determinati in misura superiore ai parcheggi pubblici (Pu), la sola eccedenza assume la veste di Parcheggio di Uso Pubblico (Ps), ferma restando la quota di Parcheggi Pubblici (Pu) dovuta. A scelta dell'Amministrazione e senza oneri per la medesima, la quota di Parcheggi Pubblici può essere incrementata fino a saturare in toto o in parte la quota di Parcheggi di Uso Pubblico (Ps).

3.6.5. Standards urbanistici Zone "D"

3.6.5.1 Zone "D" di completamento

Nelle zone produttive di completamento, l'apertura di nuove attività commerciali comporta la dotazione dei seguenti standards:

- Parcheggi privati (Pr) limitatamente alle eventuali nuove edificazioni (con esclusione degli ampliamenti) con destinazione a negozi o uffici, nella misura di 1 m² ogni 10 m³ da computarsi secondo le modalità di cui alla Circolare LL.PP. 28/10/1967 n. 3210 cap. 9.;
- Parcheggi d'uso pubblico dimensionati secondo la L.R. 26/99.

3.6.5.2 Zone "D" di nuovo impianto

1. I nuovi insediamenti di carattere produttivo secondario (industriale ed artigianale e simili) debbono rispettare i seguenti standards urbanistici:

- Parcheggi Pubblici (Pr) nella misura di 5m²/100m² di S.U.L. (art. 62 comma 3. del R.E.C.);
- il 10% della S_t da destinarsi a spazi pubblici o attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi pubblici, escluse le sedi viarie (art. 5 DM1444/68);
- Parcheggi privati (Pr) nella misura di 1 m² ogni 10 m³ di costruzione, secondo modalità e limiti della Circolare Ministero LL.PP. 28/10/1967 n. 3210, cap. 9.

2. I nuovi insediamenti a carattere commerciale-direzionale debbono rispettare i seguenti standards urbanistici:

3. Parcheggi Privati (Pr) nella misura di 1m²/10m³ di costruzione (L. 122/1989), garantendo comunque in ogni caso, un posto macchina per ogni eventuale alloggio (R.E.C. art. 62, comma 1), in quanto nuove costruzioni;

4. Parcheggi Pubblici (Pu) nella misura di 40m²/100m² di S.U.L. (R.E.C. art.62, comma 4);

5. Spazi pubblici nella misura di $40\text{m}^2/100\text{m}^2$ di S.U.L. da destinare, in toto o in parte, a verde attrezzato ovvero a potenziare la quota di parcheggi pubblici (Pu), a scelta dell'Amministrazione caso per caso;
6. Parcheggi di Uso Pubblico (Ps) dimensionati secondo la L.R.26/99 e s.m.i. Nel caso in cui tali parcheggi vengano determinati in misura inferiore o uguale ai parcheggi pubblici, deve essere garantito lo standard di questi ultimi. Nel caso in cui tali parcheggi vengano determinati in misura superiore ai Parcheggi Pubblici (Pu), la sola eccedenza assume la veste di Parcheggio di Uso Pubblico (Ps), ferma restando la quota di Parcheggi Pubblici (Pu) dovuta. A scelta dell'Amministrazione e senza oneri per la medesima, la quota di Parcheggi Pubblici può essere incrementata fino a saturare in toto o in parte la quota di Parcheggi di Uso Pubblico (Ps).

3.6.6. Standards urbanistici Zone "E"

Le nuove costruzioni ovvero le ristrutturazioni di edifici esistenti, a carattere agricolo, determinano i seguenti standards urbanistici:

- Parcheggi Privati (Pr) nella misura di $1\text{m}^2/10\text{m}^3$ di costruzione (L.122/1989) per i soli fabbricati destinati ad abitazione, agriturismo ed attività con la presenza, anche temporanea, di persone che determinino carico urbanistico.

3.6.7. Standards urbanistici Zone "F"

L'individuazione e la quantificazione degli standards urbanistici per le Zone "F" sono ottemperate nella redazione stessa del P.R.G. (D.M.1444/68 art.4, comma 5).

Le Zone "F" sono destinate ad accogliere attrezzature od impianti di interesse generale i quali determinano standards di parcheggi unicamente in base alle normative specifiche (o, in mancanza, a direttive dell'Amministrazione Comunale) che ne regolamentano la progettazione e/o l'attuazione. È fatto salvo il disposto di cui all'Art. 4, comma 5 del D.M. 1444/68.

3.7. STANDARDS URBANISTICI E CAMBIAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

In caso di autorizzazione al cambiamento di destinazioni d'uso (anche senza opere) devono essere ottemperate le prescrizioni circa gli standards urbanistici che la nuova destinazione d'uso comporta, in conformità a quanto fin qui riportato. Nel caso di nuova destinazione comportante minori standards urbanistici, non si farà luogo ad alcuna riduzione degli standards preesistenti.

4. DISCIPLINA DEI VINCOLI E DELLE TUTELE

4.1. TUTELE E VINCOLI DI P.P.A.R. - AREE ESENTI

- Il P.R.G. individua, delimitandole cartograficamente nelle Tavv. del Progetto delle Tutele, le aree esenti da vincoli e tutele, ai sensi dell'art.60 delle N.T.A. del P.P.A.R.
- Le esenzioni di cui all'art. 60 delle N.T.A. del P.P.A.R. continuano comunque ad essere vigenti, essendo il citato art. 60 integralmente richiamato nelle presenti N.T.A. e pertanto parte integrante delle stesse.

4.2. CLASSIFICAZIONE DELLE AREE SOTTOPOSTE A TUTELA DEL P.P.A.R.

Il P.R.G. attuando il disposto del P.P.A.R. individua all'interno del territorio comunale, in aggiunta alle aree già a diverso titolo vincolate, le aree da assoggettare a specifica tutela, al fine di salvaguardare il patrimonio paesistico-ambientale e storico-culturale esistente nel Comune.

Tali aree, cartograficamente delimitate negli elaborati grafici di piano (art.27 bis N.T.A. del P.P.A.R.) costituiscono gli "Ambiti definitivi di tutela".

Per tali ambiti il P.R.G. individua tutele differenziate, articolate secondo i seguenti livelli:

- **TUTELA INTEGRALE (I)**
- **TUTELA ORIENTATA (O)**
- **TUTELA DIFFUSA (D)**

4.3. AREE SOTTOPOSTE A TUTELA INTEGRALE (I)

Negli ambiti di tutela integrale, indifferentemente derivati da matrici paesistico-ambientali, storico-culturali o di altra natura, non sono consentiti interventi di nuova edificazione, né di nuovo impianto.

Le trasformazioni compatibili con la natura della tutela saranno possibili esclusivamente tramite la stesura preventiva di appositi Progetti di Recupero Ambientale (Art. 57, N.T.A. del P.P.A.R.), finalizzati alla riqualificazione dell'immagine e delle specifiche condizioni d'uso del bene storico-culturale o delle risorse paesistico-ambientali ricadenti negli ambiti di tutela integrale.

In assenza di tali progetti, per il patrimonio edilizio esistente, ricadente all'interno di tali ambiti, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, nonché di consolidamento statico che non alterino la sagoma ed il volume degli edifici.

In ottemperanza al disposto dell'Art. 27 bis N.T.A del P.P.A.R., negli articoli seguenti vengono definite le prescrizioni valevoli per gli ambiti di tutela integrale, articolate in funzione delle categorie costitutive del paesaggio cui gli ambiti stessi si riferiscono.

4.3.1. Tutela integrale della struttura geomorfologica

4.3.1.1 Corsi d'acqua, aree esondabili

Negli ambiti di tutela integrale dei corsi d'acqua cartograficamente delimitati nelle tavole di piano, in aggiunta a quanto prescritto dal punto 4.3, vigono le seguenti prescrizioni:

- nella fascia contigua di 10 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 non depurati, salvo gli interventi volti 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 che impiantistiche. I lavori di pulizia fluviale (eliminazione di piante ed arbusti, di depositi fangosi e l'eventuale riprofilatura dell'alveo) possono essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione dell'alveo al deflusso delle acque e comunque senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico.
- all'interno degli ambiti di tutela integrale, sono consentiti: l'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali, le opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche, nonché i lagoni di accumulo a fini irrigui, limitatamente agli ambiti di pertinenza dei corsi d'acqua di 2^a e 3^a classe. Gli interventi edilizi ricadenti in prossimità dei margini delle zone tutelate sono subordinati alla dimostrazione, mediante apposito rilievo quotato, del rispetto delle seguenti distanze minime inderogabili, misurate dalle sponde o dal piede esterno dell'argine:
 - corsi d'acqua di 1^a classe: 25 m
 - corsi d'acqua di 2^a classe: 15 m
 - corsi d'acqua di 3^a classe: 10 m

Ogni intervento ammesso che vada ad interessare l'alveo, le relative pertinenze demaniali e la fascia di 10 m contigua ai corsi d'acqua, dovrà essere preventivamente autorizzato dal Servizio Acque Pubbliche – Rischio idraulico e sismico della Provincia di Pesaro e Urbino.

4.3.1.2 Crinali

Gli ambiti di tutela integrale dei crinali, cartograficamente delimitati nelle tavole di piano, sono riferiti ad una fascia definitiva di tutela per lato avente i seguenti valori di dislivello rispetto alle corrispondenti quote di crinale:

- crinali di 1^a classe: 100 m
- crinali di 2^a classe : 60 m
- crinali di 3^a classe : 30 m

Nel caso di raccordi con la viabilità di crinale, le scarpate vanno piantumate con essenze autoctone atte a ricreare gli elementi del paesaggio collinare. Come pure vanno ricostruite le siepi, ove mancanti, per i tratti di viabilità di crinale, confinante con la proprietà interessata dall'intervento edilizio.

Gli interventi edilizi ricadenti all'esterno degli ambiti di tutela integrale ed in prossimità di essi, sono subordinati alla dimostrazione, mediante apposito rilievo quotato, del rispetto dei citati valori minimi inderogabili di dislivello tra la quota massima di estradosso dell'intervento proposto e la corrispondente quota massima di crinale.

4.3.1.3. Aree a rischio

Le aree classificate a pericolosità alta, individuate e perimetrate negli elaborati grafici di piano, costituiscono a tutti gli effetti ambiti di tutela integrale e ad esse si applicano le relative disposizioni e le prescrizioni di cui al punto 4.3.

In tali aree eventuali interventi compatibili con la tutela integrale, ovvero in esenzione, saranno possibili esclusivamente dietro rilascio di parere favorevole da parte degli Organismi a ciò preposti dall'Amministrazione Comunale.

Ai fini dell'ottenimento di tale parere, contestualmente al progetto dovrà essere presentata un'indagine geologico-geotecnica approfondita eseguita su di un intorno significativo rispetto all'area instabile individuata nella carta geologica-geomorfologica, previo parere favorevole della Provincia di Pesaro e Urbino servizio 4.4. OO.PP. e Difesa del suolo e dell'Autorità di Bacino Interregionale Marecchia-Conca.

4.3.2. Tutela integrale del patrimonio botanico-vegetazionale

4.3.2.1 Aree sottoposte a tutela integrale.

Negli ambiti di tutela integrale del patrimonio botanico-vegetazionale, cartograficamente delimitati nelle tavole di piano, in aggiunta a quanto prescritto al punto 4.3. vigono le seguenti prescrizioni:

- le aree effettivamente boscate non possono essere ridotte di superficie. Pertanto all'interno di dette aree sono vietati la sostituzione dei boschi con altre colture ed il dissodamento, salvo interventi tendenti a ripristinare la vegetazione autoctona.

È prevista una fascia di tutela di 15 m. misurata dai fusti degli alberi più esterni del bosco.

Nelle aree boscate è vietato l'allevamento zootecnico di tipo intensivo definito da un carico massimo per ettaro superiore a 0,5 UBA (Unità Bovina Adulta) per più di sei mesi all'anno. Sono ammesse le normali pratiche silvicolturali che devono essere improntate a criteri naturalistici quali: il divieto di taglio a raso nei boschi di alto fusto, favorire le specie spontanee nei boschi ad alto fusto, promuovere iniziative per la conversione ad alto fusto del ceduo trentennale; tali pratiche non devono ostacolare la sosta e la presenza delle specie faunistiche autoctone;

- le porzioni di territorio destinate a pascolo, ubicate al di sotto della linea dei 700 m s.l.m. e ricadenti in corrispondenza di versanti con pendenza superiore al 30% sono assoggettate a tutela integrale. In tal caso, in aggiunta al disposto del precedente punto 4.3. è vietata per tali aree qualunque variazione colturale.

Qualora in fase di attuazione di eventuali opere ammesse, venisse riscontrata la presenza di piante tutelate dalle vigenti normative regionali, aree boscate o elementi diffusi del paesaggio agrario (filari, siepi, ecc.) ancorché non individuati nella cartografia di piano, esse andranno comunque salvaguardati da qualsiasi danneggiamento.

I boschi ripariali sono oggetto di tutela fino a 15 m. oltre i fusti erborei o arbustivi più esterni.

È fatto divieto di procedere all'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le specie infestanti.

Eventuali riduzione degli ambiti, nonché deroghe al divieto di abbattimento di cui sopra, potranno essere autorizzate previa acquisizione di una Relazione Tecnica a firma di un Professionista abilitato e del Corpo Forestale dello Stato – se dovuto - che valuti la salvaguardia dell'apparato radicale delle essenze arboree ed arbustive esistenti, senza compromissione dello stato vegetativo e fitosanitario, nonché il valore funzionale e paesaggistico delle formazioni restanti.

4.3.2.2 Aree BC di qualità diffusa.

La perimetrazione delle aree BC di qualità diffusa, risulta ricompresa all'interno delle aree a tutela integrale. Essendo le prescrizioni previste per dette aree BC dall'art.14 di PPAR meno restrittive rispetto a quelle della tutela integrale, di cui al precedente punto 4.3.2.1, queste ultime sono da ritenersi vigenti anche nelle aree BC di che trattasi.

4.3.3. Tutela integrale del patrimonio storico-culturale

4.3.3.1 Ambito di tutela dei centri storici.

Negli ambiti di tutela integrale dei Centri Storici, cartograficamente delimitati nelle tavole di Piano, ad integrazione di quanto stabilito al punto 4.3. delle presenti Norme, vigono le seguenti prescrizioni:

- sono vietate le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra di cui ai punti a) e c) dell'art. 45 delle N.T.A. del P.P.A.R.;
- sono vietati i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno;
- è vietato l'impianto di serre, fungaie ed altre attività simili, ancorché richieste a titolo provvisorio;
- è vietato il transito con mezzi motorizzati fuori delle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agrosilvopastorale;
- è vietato l'allestimento di impianti, di percorsi e tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- è vietata l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla Circolare del Ministero LL.PP. 9.02.1979, n°400;
- è vietata l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti.

4.3.3.2 Edifici e manufatti storici

Per gli edifici e manufatti storici indicati dal P.P.A.R. ed individuati nelle tavole di Piano con le lettere:

A – Sant. Apollinare,

B – Chiesa ed Oratorio a Suripe,

C – Chiesa Parrocchiale a S. Donato,

D – Chiesa Parrocchiale a Savignano,

E – Chiesa Parrocchiale a Monte Tassi,

sono ammessi unicamente gli interventi di MO, MS ed RS di cui all'art. 3, comma 1 lettere a), b) e c) del D.P.R. 380/01.

Negli ambiti di tutela integrale di detti manufatti storici, cartograficamente delimitati nelle tavole di Piano, in aggiunta a quanto prescritto al punto 4.3, vigono le seguenti prescrizioni:

- è previsto il mantenimento delle volumetrie esistenti;
- sono vietati i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno;
- è vietato l'impianto di serre, fungaie ed altre attività simili, ancorché richieste a titolo provvisorio;
- è vietato il transito con mezzi motorizzati fuori delle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agrosilvopastorale;
- è vietato l'allestimento di impianti, di percorsi e tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- è vietata l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla Circolare del Ministero LL.PP. 09/02/1979 n. 400;
- è vietata l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti

Per gli edifici e manufatti storici individuati nelle tavole di Piano con specifica nomenclatura, sono ammessi gli interventi previsti dalle apposite Schede del P.R.G. vigente, che si richiamano quale parte integrante delle presenti NTA (elaborato A3).

Le prescrizioni inerenti eventuali ambiti di tutela integrale indicate nelle Schede, sono quelle sopra riportate.

4.3.3.3 Strade panoramiche

Lungo le strade panoramiche, cartograficamente identificate nelle tavole di piano, in aggiunta a quanto prescritto al punto 4.3. vigono le seguenti prescrizioni:

- È vietata l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di modeste dimensioni, ai sensi della circolare ministeriale n.400/1979.
- La fascia di rispetto stradale verso la direttrice panoramica viene definita in 30m, così come cartografata.
- È fatto comunque salvo il disposto della L.R. 34/75.
- Per il patrimonio edilizio esistente, in aggiunta agli interventi di cui al punto 4.3, è altresì consentito quanto prescritto dal D.P.R. 380/01, art. 3, lettera d) e s.m.i.

4.4. TUTELA ORIENTATA

Negli ambiti di tutela orientata, indifferentemente derivati da matrici paesistico-ambientali, storico-culturali o di altra natura, sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente, nonché interventi di trasformazione urbanistica del territorio.

Per il patrimonio edilizio esistente, sono consentiti gli interventi di cui al D.P.R. 380/01, art. 3 lettera a); b); c); d) e s.m.i., nonché gli ampliamenti conformi al disposto delle presenti N.T.A. e delle normative in esse richiamate.

Le trasformazioni compatibili con la natura della tutela saranno possibili sia attraverso la stesura preventiva di appositi progetti di recupero ambientale (Art.57, N.T.A. del P.P.A.R.) finalizzati alla riqualificazione dell'immagine e delle specifiche condizioni d'uso del bene oggetto di tutela, sia attraverso interventi edilizi diretti, limitatamente ad aree ricadenti in zone di completamento e sia attraverso zone di nuovo impianto, previa verifica di stabilità delle aree deputate al sedime dei fabbricati.

Sono altresì consentite in zona agricola le nuove costruzioni di cui all'Art.3 della L.R.13/90, lettere a); b); nonché alle lettere c) ed h), purché di non rilevante entità, salvo le specifiche prescrizioni riportate negli articoli che seguono.

In ottemperanza al disposto dell'Art.27 bis delle N.T.A. del P.P.A.R. negli articoli seguenti vengono definite le prescrizioni valevoli per gli ambiti di Tutela Orientata articolate in funzione delle categorie costitutive del paesaggio cui gli ambiti stessi si riferiscono.

4.4.1 Tutela orientata della struttura geomorfologica

4.4.1.1. Crinali

Negli ambiti di tutela orientata dei crinali, cartograficamente delimitati nelle tavole di piano, ad integrazione di quanto stabilito al punto 4.4. delle presenti norme, vigono le seguenti prescrizioni: sono vietati:

- gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
- i silos ed i depositi agricoli di rilevante entità;
- gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;
- le nuove attività estrattive, nonché i depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei progetti di recupero ambientale ai sensi dell'art.57 delle N.T.A. del P.P.A.R.

Per le cave esistenti, in atto o dismesse, sono consentiti gli interventi di recupero ambientale.

Negli ambiti di tutela orientata dei crinali di 1^a e di 2^a classe, le quote massime di estradosso degli interventi edilizi consentiti non devono superare le corrispondenti quote massime di crinale.

Negli ambiti di tutela orientata dei crinali di 3^a classe dette quote massime di estradosso non debbono superare di 3 m le corrispondenti quote massime di crinale. Le quote massime di estradosso degli interventi edilizi ricadenti all'esterno degli ambiti di tutela orientata dei crinali ed in prossimità di essi, devono altresì rispettare le medesime prescrizioni.

Per tutti gli interventi di ampliamento di edifici esistenti va comunque conservato l'allineamento a monte come pure va conservata l'altezza delle fronti esistenti, va inoltre indicato in progetto anche l'impianto vegetazionale atto ad integrare l'edificio nell'ambito collinare.

Nel caso di raccordi con la viabilità di crinale, le scarpate vanno piantumate con essenze autoctone atte a ricreare gli elementi del paesaggio collinare. Come pure vanno ricostruite le siepi ove mancanti per i tratti di viabilità di crinale confinante con la proprietà interessata dall'intervento edilizio.

4.4.1.2. Aree a rischio

Le aree classificate a pericolosità geologica medio-alta, media e medio-bassa, individuate e perimetrate negli elaborati grafici di piano, costituiscono a tutti gli effetti ambiti di tutela orientata e ad esse si applicano le relative disposizioni e le prescrizioni di cui al punto 4.4.

In tali aree eventuali interventi compatibili con la tutela orientata, ovvero in esenzione, saranno possibili esclusivamente dietro rilascio di parere favorevole da parte degli Organismi a ciò preposti dall'Amministrazione Comunale.

Ai fini dell'ottenimento di tale parere, contestualmente al progetto dovrà essere presentata un'indagine geologico-geotecnica approfondita eseguita su di un intorno significativo rispetto all'area instabile individuata nella carta geologica-geomorfologica.

4.4.2. Tutela orientata del patrimonio botanico-vegetazionale

Negli ambiti di tutela orientata del patrimonio botanico-vegetazionale, cartograficamente delimitati nelle tavole di piano, in aggiunta a quanto prescritto al punto 4.4. vigono le seguenti prescrizioni:

- le aree effettivamente boscate non possono essere ridotte di superficie. Pertanto all'interno di dette aree sono vietati la sostituzione dei boschi con altre colture ed il dissodamento, salvo interventi tendenti a ripristinare la vegetazione autoctona;
- sono ammesse le normali pratiche silvo-colturali che devono essere improntate a criteri naturalistici quali: il divieto di taglio a raso nei boschi di alto fusto, favorire le specie spontanee nei boschi ad alto fusto, promuovere iniziative per la conversione ad alto fusto del ceduo trentennale; tali pratiche non devono ostacolare la sosta e la presenza delle specie faunistiche autoctone.

Qualora in fase di attuazione di eventuali opere ammesse, venisse riscontrata la presenza di piante tutelate dalle vigenti normative regionali, aree boscate o elementi diffusi del paesaggio agrario (filari, siepi, ecc.), ancorché non individuati nella cartografia di piano, esse andranno comunque salvaguardati da qualsiasi danneggiamento.

4.4.3. Tutela orientata del patrimonio storico-culturale

4.4.3.1. Edifici e manufatti storici censiti

Per gli edifici e manufatti storici individuati nelle tavole di Piano con specifica nomenclatura, sono ammessi gli interventi previsti dalle apposite Schede del P.R.G. vigente, che si richiamano quale parte integrante delle presenti NTA (Elaborato A3).

Le prescrizioni inerenti eventuali ambiti di tutela orientata indicate nelle Schede, sono quelle sotto riportate, da considerarsi aggiuntive a quanto stabilito al punto 4.4 delle presenti Norme:

- sono vietati gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli;
- sono vietati i silos ed i depositi agricoli di rilevante entità;
- sono vietati gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;
- sono consentiti in zona agricola gli interventi di cui alla L.R.13/90 art.3, comma 1, punto C) e successivo art.8, purché presentino una superficie coperta non superiore a 100 m², ed un'altezza massima \leq 4,50 m e comunque mai superiore all'altezza dell'edificio tutelato;
- non sono ammessi i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o permanente il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale;
- non è consentito l'abbattimento della vegetazione esistente sia arbustiva che ad alto fusto, ad eccezione delle essenze infestanti;
- è vietato l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciato per attività sportiva ad esercitarsi con mezzi motorizzati;
- è vietata l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla Circolare del Ministero LL.PP. 09/02/1979 n. 400;
- è vietata l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti.

Detti interventi, pur non rientrando tra quelli contemplati dall'art.7 della L.R.13/90 dovranno ugualmente sottostare al disposto del richiamato art.7.

Appartengono a questa categoria gli edifici ed i manufatti extraurbani di notevole pregio architettonico e storico censiti e quelli che risultino essere stati costruiti prima degli ultimi 50 anni.

Interventi previsti: quelli indicati nelle schede di rilevazione nel rispetto delle prescrizioni contenute nella "Relazione tecnica – Assetto del patrimonio storico culturale" nonché, quando del caso, le prescrizioni generali inerenti gli interventi nelle zone agricole o delle eventuali altre zone urbanistiche in cui gli edifici ricadono.

Destinazioni d'uso previste: residenze, artigianato di produzione (lavorazioni compatibili con la residenza e nel rispetto delle prescrizioni inerenti le specifiche destinazioni di zona).

Per gli edifici compresi nella categoria A sono previsti gli interventi di MO, MS e RC.

Per gli edifici di categoria B sono ammissibili interventi di MO, MS, RC e RE solo per le opere interne.

Per gli edifici compresi nella categoria C sono ammessi gli interventi di MO, MS, RC e RE compreso l'ampliamento, quando ammesso.

Per gli edifici di categoria D gli interventi ammessi sono anche quelli della demolizione, ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamento, quando ammesso.

Nelle schede elaborate per ogni singolo edificio sono state indicate anche delle prescrizioni particolari per gli interventi di recupero.

Per gli interventi della categoria **A, B, C** dovranno essere tenute presenti le seguenti prescrizioni:

- gli accessori addossati alle pareti dovranno essere demoliti;
- gli accessori che insistono all'interno dell'ambito di tutela fissato, le cui caratteristiche non sono compatibili con quelle dell'edificio principale, dovranno essere demoliti. In tutti gli altri casi si deve procedere al loro restauro;
- all'interno degli ambiti di tutela fissati, le aree libere dovranno essere destinate a giardino o a parco, con mantenimento delle alberature esistenti;
- dovrà essere mantenuto inalterato il sistema di copertura esistente con manto di copertura in coppi;
- dovranno essere mantenuti gli elementi decorativi esterni quali i cornicioni, cornici, marcapiani, soglie, portali, nicchie, ventaglie in legno, architravi e piattabande;
- gli infissi esterni dovranno essere in legno;
- per le grondaie e pluviali andrà impiegato il rame o la lamiera verniciata;
- gli intonaci dovranno essere a malta di calce data a frattazzo;
- le tinteggiature dovranno essere a calce;
- le facciate in genere dovranno conservare il sistema di bucatore in essere per forma, dimensione e posizione. Sono ammessi sia piccoli adeguamenti quando si è in presenza di un uso diverso dei locali o riapertura di vani chiusi. In ogni caso si dovrà rispettare o eventualmente recuperare la regola compositiva con la quale, in origine, si sono praticate le aperture nei prospetti.

Nella presentazione delle domande di rilascio del titolo abilitativo per i lavori di recupero di questi fabbricati, i richiedenti dovranno allegare, oltre ad una documentazione fotografica di dettaglio, i progetti a scala 1:50 comprendenti un rilievo accurato dello stato di fatto che ponga in evidenza il sistema costruttivo delle strutture portanti verticali ed orizzontali (volte e solai) e quello delle scale, i materiali impiegati ed ogni altro elemento che sia in grado di descrivere le caratteristiche architettoniche dell'edificio.

4.4.3.2. Edifici extraurbani non censiti

Interventi previsti: risanamento conservativo e restauro, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e cambio di destinazione d'uso senza aumento di volume e di superficie utile nel rispetto delle prescrizioni inerenti le specifiche destinazioni di zona.

Destinazioni d'uso previste: residenze, artigianato di produzione (lavorazioni compatibili con la residenza e nel rispetto delle prescrizioni inerenti le specifiche destinazioni di zona).

In entrambi i casi strumenti d'intervento sono concessioni edilizie e autorizzazioni edilizie.

4.5 TUTELA DIFFUSA

Negli ambiti di tutela diffusa sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente, nonché interventi di trasformazione urbanistica del territorio.

Per il patrimonio edilizio esistente sono consentiti tutti gli interventi di cui all'Art.3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

La trasformazione urbanistica del territorio sarà attuabile sia mediante intervento diretto, sia mediante intervento di nuovo impianto.

In entrambe i casi, gli interventi dovranno essere compatibili con le specifiche prescrizioni dettate dai successivi articoli.

Sono altresì consentite nelle zone agricole le nuove costruzioni di cui all'Art.3 della L.R.13/90.

4.5.1 Tutela diffusa della struttura geomorfologica

4.5.1.1. Crinali

Negli ambiti di tutela diffusa dei crinali, cartograficamente delimitati nelle tavole di piano, ad integrazione di quanto stabilito al punto 4.5. delle presenti Norme, vigono le seguenti prescrizioni:

- sono vietate le nuove attività estrattive, nonché i depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei recuperi ambientali ai sensi dell'Art.57 delle N.T.A. del P.P.A.R.;
- per le cave esistenti, in atto o dismesse, sono ammessi gli interventi di recupero ambientale.

Negli ambiti di tutela diffusa dei crinali le quote massime di estradosso degli interventi edilizi consentiti, di qualunque tipo (compresi i silos, depositi, vani tecnici, ecc.), non devono superare le corrispondenti quote massime dell'edificato di crinale esistente, ovvero, in mancanza, non debbono superare di 4,50 m le corrispondenti quote massime di crinale.

Le quote massime di estradosso degli interventi edilizi ricadenti all'esterno degli ambiti di tutela diffusa dei crinali, ed in prossimità di essi, devono altresì rispettare le medesime prescrizioni.

Per tutti gli interventi di ampliamento di edifici esistenti va comunque conservato l'allineamento a monte come pure va conservata l'altezza delle fronti esistenti, va inoltre indicato in progetto anche l'impianto vegetazionale atto ad integrare l'edificio nell'ambito collinare.

Nel caso di raccordi con la viabilità di crinale, le scarpate vanno piantumate con essenze autoctone atte a ricreare gli elementi del paesaggio collinare. Come pure vanno ricostruite le siepi ove mancanti per i tratti di viabilità di crinale confinante con la proprietà interessata dall'intervento edilizio.

4.6. AREE SOTTOPOSTE A TUTELA SPECIALE DI P.P.A.R.

4.6.1. Elementi diffusi del Paesaggio Agrario

- Per tutti gli elementi diffusi del paesaggio agrario, viene fissato un ambito di tutela così come di seguito definito, entro il quale chiunque voglia intraprendere azioni che comportino modifiche permanenti dello stato dei luoghi sia per l'apparato ipogeo che epigeo è obbligato a presentare specifica richiesta al Comune.
Detta richiesta dovrà contenere, oltre la documentazione fotografica dell'elemento coinvolto, l'esatta ubicazione dello stesso e del proprio ambito di tutela, le opportune soluzioni tecniche atte alla salvaguardia dell'elemento vegetazionale.
In tali ambiti è comunque consentita l'ordinaria pratica agricola e l'ordinaria manutenzione della vegetazione.
- Per il dimensionamento dell'ambito di tutela (perimetro) vale quanto di seguito specificato per ciascun elemento:
 - a) Alberature stradali (disposte a meno di 10 m dal limite di eventuali manufatti): viene tutelata una superficie delimitata dalla lunghezza dell'alberatura, ivi comprese eventuali soluzioni di continuità dovute a piante mancanti ed aumentata di 10 m all'inizio e alla fine e, in larghezza dal ciglio della strada fino a 10 m oltre l'alberatura.
 - b) Alberature poderali: viene tutelata una superficie delimitata dalla lunghezza dell'alberatura, ivi comprese eventuali soluzioni di continuità dovute a piante mancanti ed aumentata di 10 m all'inizio ed alla fine e, in larghezza, di 10 m misurati da due lati dell'alberatura.

- c) Siepi stradali e poderali: viene tutelata una superficie pari alla lunghezza della siepe, ivi comprese eventuali soluzioni di continuità dovute a piante mancanti ed aumentata di 5 m all'inizio ed alla fine ed alla larghezza della siepe aumentata di 3 m per ogni lato, misurati dalla base del fusto o della ceppaia più esterni.
- d) Boschi e macchie inferiori a 0,5 ha di superficie: viene tutelata una superficie compresa entro la linea chiusa misurata a 12 m dai fusti arborei o arbustivi più esterni.
- e) Querce isolate o a gruppi sparsi, ovvero altre specie protette dalle leggi regionali: viene tutelata una superficie circolare con centro nel tronco dell'elemento e raggio di 10 m.

4.6.2. Aree C di qualità diffusa

Nella porzione del territorio individuata nelle tavole di piano quale area C, ai sensi dell'art.23 delle NTA del PPAR, gli interventi autorizzati devono essere improntati alla conferma o al potenziamento dell'attuale assetto paesaggistico. Pertanto in sede di rilascio dei titoli autorizzativi possono essere formulate apposite prescrizioni di natura estetico-paesaggistica.

4.6.3. Versanti

Nelle aree con acclività superiore al 30% (versanti), cartograficamente delimitate nelle tavole di piano, salvo le verifiche puntuali di cui all'art. 3.3 comma 9, è vietata ogni attività edificatoria.

In aggiunta a quanto prescritto al punto 4.3, vigono le seguenti prescrizioni:

- è vietato ogni impedimento al deflusso delle acque;
- sono vietati i movimenti di terreno, non ricompresi in progetti di Recupero Ambientale, che ne alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo naturale.

4.6.4. Indirizzi di tutela Aree GB

Considerando che l'intero territorio comunale ricade in area GB, le prescrizioni riportate nelle presenti NTA che, a vario titolo regolamentano la tutela dell'esistente e definiscono le cautele per i nuovi interventi, sono da ritenersi conformi al disposto dell' art.9 delle NTA di PPAR.

4.7. AREE SOTTOPOSTE A VINCOLI SPECIALI

Il P.R.G. individua, delimitandole cartograficamente, le aree soggette a vincoli speciali derivanti da leggi nazionali e regionali o da disposizioni di Organi preposti.

Le aree così individuate sono assoggettate alle prescrizioni imposte dalle normative che hanno definito il vincolo, come sotto specificato.

4.7.1. Aree assoggettate a tutela ambientale

- Nelle tavole di Piano risultano cartograficamente delimitate le aree (sia fluviali che boschive che di rimboschimento) assoggettate a tutela ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.
Per tali aree vigono le disposizioni di cui al combinato disposto del citato Decreto Legislativo e della normativa Regionale vigente in materia.
- Le disposizioni del comma 1 non si applicano alle aree di cui all'art. 142 commi 2, 3, 4 del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.
- Per gli interventi da effettuarsi in prossimità dei limiti delle fasce di tutela in esame, deve essere verificata, con apposito rilievo a firma di un tecnico abilitato, la effettiva

distanza di cui all'art. 142, comma 1, lettera c) del D. Lgs. n. 42/04, anche in ottemperanza alla Determinazione del Dirigente dell'Ufficio Legale della Provincia n.2376 del 14/06/2004.

4.7.2. Aree sottoposte a vincolo cimiteriale

- Nelle tavole di Piano risultano cartograficamente delimitate le aree a vincolo cimiteriale.
Per tali aree vigono le prescrizioni di cui al combinato disposto del R.D. N°1265 del 27.07.1934 e del D.P.R. N°285 del 10.09.1990.
- Nelle aree di rispetto cimiteriale, sono ammesse le edicole per la vendita dei fiori e degli oggetti di culto, le attrezzature di parco pubblico, purché non in contrasto con la natura del vincolo ed i parcheggi pubblici. Non sono ammessi interventi edilizi per l'uso agricolo del suolo, fatta eccezione per le serre con copertura solo stagionale di cui all'art. 10, comma 2, lettera a) della L.R. 13/90.
- Per gli edifici esistenti in tali aree, non sono consentiti ampliamenti.

4.7.3. Aree sottoposte a vincolo idropotabile

Per tali aree vigono le disposizioni di cui al D.P.R. N°236 del 24.05.1988.

Per tali aree lo scarico sul suolo tramite sub-irrigazione, pozzo assorbente, impianto di depurazione potrà avvenire solo dietro eventuale deroga da parte dell'ente gestore il pubblico acquedotto a garanzia della protezione dagli inquinanti dalla falda, e comunque sentito il parere della Provincia di Pesaro e Urbino, quale ente competente in materia ai sensi del D.Lgs. 152/06.

4.7.4. Fascia di rispetto dei depuratori

Ai sensi del disposto del D.M. 4.2.1977 vengono cartograficamente delimitate le fasce di rispetto dei depuratori.

4.7.5. Aree in pendio

Nelle aree in pendio (alla pendenza <30%), fermi restando eventuali vincoli di inedificabilità, si prescrive l'adozione di tipologie edilizie adeguate, limitando l'entità di sbancamenti e riporti di terreno, di cui occorrerà comunque verificare le condizioni di stabilità, anche in relazione alle opere che si prevede di eseguire.

4.8. PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I.)

Nelle tavole di P.R.G. risultano cartograficamente delimitate le aree assoggettate a vincolo dal P.A.I.

Per tali aree vigono le disposizioni del Piano per l'Assetto Idrogeologico, da considerarsi prevalenti rispetto alle presenti NTA.

5. DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO

5.1. USO URBANO (UR)

1. Costituiscono uso urbano le funzioni e le attività che si svolgono all'interno del tessuto edilizio in modo interdipendente, integrato e compatibile.
2. L'uso urbano comprende:

- UR1)** le abitazioni e relative attrezzature condominiali e del vicinato;
- UR2)** le abitazioni collettive,
- UR3)** le attività commerciali al dettaglio;
- UR4)** i pubblici esercizi;
- UR5)** gli uffici a carattere prevalentemente privato e gli studi professionali;
- UR6)** agenzie, sedi di associazione e simili;
- UR7)** l'artigianato artistico e di servizio purché rivolto alla persona;
- UR10)** i servizi e le attrezzature di uso pubblico e di interesse collettivo.

- Sono considerati compatibili i seguenti usi:

- UR12)** le attività ricettive del tipo alberghiero ed extralberghiero;
- UR13)** i cinema, i teatri e i locali per lo spettacolo e l'attività sportiva;
- UR14)** l'artigianato di produzione compatibile con il tessuto urbano in relazione all'impatto ambientale ed alla specifica normativa vigente;

5.2. USO TURISTICO (UT)

1. Costituiscono uso turistico le funzioni e le attività che si svolgono all'interno del tessuto edilizio in modo interdipendente, integrato e compatibile.
2. L'uso turistico comprende:

- UT1)** le attività ricettive del tipo alberghiero ed extralberghiero
- UT2)** i pubblici esercizi;
- UT3)** le attività commerciali al dettaglio;
- UT10)** i servizi e le attrezzature di uso pubblico e di interesse collettivo.

Sono considerati compatibili i seguenti usi:

- UT12)** i cinema, i teatri e i locali per lo spettacolo e l'attività sportiva;
- UT13)** l'artigianato artistico e di servizio purché rivolto alla cura della persona

5.3. USO PRODUTTIVO (UP)

1. Costituiscono uso produttivo le attività di tipo secondario e terziario che possono svolgersi, in modo integrato e/o complementare o isolate all'interno delle aree definite come produttive del piano.
2. L'uso produttivo comprende:

- UP1)** attività di tipo industriale e servizi connessi;
- UP2)** attività di tipo artigianale e servizi connessi;
- UP3)** artigianato di servizio;
- UP4)** attività di magazzinaggio e stoccaggio, di merci, mezzi d'opera, ecc.;

- UP5)** attività commerciali all'ingrosso;
- UP6)** attività commerciali al dettaglio;
- UP7)** pubblici esercizi;
- UP8)** attività fieristiche, di esposizione e mostre;
- UP9)** attività sportiva anche da spettacolo;
- UP10)** i servizi e le attrezzature d'uso pubblico e di interesse collettivo;

- Sono considerati compatibili i seguenti usi:

UP11) Si considerano usi compatibili con quelli di cui al presente articolo le abitazioni per la custodia continuativa degli immobili, nonché quelle per la permanenza del personale strettamente necessario all'esercizio delle attività; la S.U.L. ammessa non potrà essere superiore a 120 m² per ogni azienda con SU superiore a 500 m² al netto di tale alloggio.

UP12) distributori di carburante.

5.4. USO AGRICOLO (UA)

1. Costituiscono uso agricolo le attività dirette o correlate alla conduzione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed altre forme produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo.
2. Gli usi e gli interventi ammessi in zona agricola sono quelli normati e definiti dall'Art.3 della Legge Regionale n°13 del 8 marzo 1990 e successive modificazioni.
3. Country House;
4. Distributori di Carburante.

5.5. USO PUBBLICO (US)

1. Costituisce uso pubblico del suolo e degli immobili la loro destinazione a servizi, attrezzature e impianti pubblici.
2. L'uso pubblico comprende:
 - US1)** Strutture per la viabilità: strade, percorsi pedonali, piste ciclabili, nodi stradali, rispetti stradali, parcheggi pubblici e distributori di carburante;
 - US2)** Servizi ed attrezzature per l'istruzione inferiore: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori;
 - US3)** Servizi ed attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, amministrative, partecipative, associative, ricreative, sportive in genere;
 - US4)** Parchi pubblici e attrezzati o naturali;
 - US5)** Attrezzature sociali e/o ospedaliere, le strutture per l'assistenza diretta e indiretta;
 - US6)** Strutture e amministrazioni pubbliche;
 - US7)** Strutture e servizi per la difesa civile;
 - US8)** Cimiteri;

5.6. USO D'INTERESSE COLLETTIVO

Costituisce uso collettivo del suolo e degli immobili la loro destinazione a servizi, attrezzature ed impianti a gestione e/o a proprietà privata, sempreché realizzati e gestiti per finalità di uso collettivo, sulla base di apposite Convenzioni scritte con l'Amministrazione Comunale.

6. DISCIPLINA DI USO DEL TERRITORIO

6.1. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Il territorio del Comune di Monte Grimano Terme, agli effetti del D.M. n°1444 del 02.04.1968 e in relazione ai diversi usi previsti, è suddiviso in zone omogenee secondo la seguente classificazione:

- **Zone "A"**: Zone ad Uso Urbano di Particolare Pregio Storico, Artistico ed Ambientale.
- **Zone "B"**: Zone ad Uso Urbano di Completamento dell'edificato così articolate:
 - "B0": Zone già assoggettate a Convenzione o a S.U.E.
 - "B1": Zone di Conservazione Volumetrica;
 - "B2": Zone a bassa densità edilizia;
 - "B3": Zone a media densità edilizia;
 - "Bxxx": Zone assoggettate a normativa specifica.
- **Zone "C"**: Zone ad Uso Urbano di Nuovo Impianto.
- **Zone "D"**: Zone ad Uso Produttivo, così articolate:
 - "D0": Zone Produttive già assoggettate a Convenzione o S.U.E.;
 - "D12": Zone Produttive Secondarie di Nuovo Impianto;
 - "D13": Zone Produttive Terziarie di Nuovo Impianto;
- **Zone "E"**: Zone ad Uso Agricolo.
- **Zone "F"**: Zone ad Uso Pubblico, così articolate:
 - "F1": Zone per Attrezzature di Interesse Generale;
 - "F2": Zone per Attrezzature di Interesse sovracomunale assoggettate a S.U.E.

6.2. PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Per le zone omogenee come sopra definite, e ricadenti in ambiti di tutela, le prescrizioni di cui al precedente capitolo 4, "Disciplina dei vincoli e delle tutele", risultano prevalenti rispetto al disposto del presente capitolo.

L'insediamento di nuove attività estrattive, di frantoio, di deposito di materiali non pericolosi, e comunque attività ritenute "speciali", nonché quelle indicate al comma 4 dell'art. 5.4, saranno possibili previa adozione di varianti specifiche, solo in zona ad uso agricolo, così come indicato dal P.T.C. previa verifica di compatibilità ambientale.

6.3. ZONE "A" AD USO URBANO DI PARTICOLARE PREGIO STORICO, ARTISTICO ED AMBIENTALE

1. Nel territorio comunale sono presenti tre zone "A":
 - **il Centro Storico del Capoluogo;**
 - **il Centro Storico di Montetassi;**
 - **il Castello di Montelicciano,**opportunamente individuate nelle tavole di P.R.G.

2. In tali zone il P.R.G. si attua mediante Piani Particolareggiati estesi all'intera area perimetrata, ovvero mediante Piani di Recupero, anche di estensione più limitata.
3. I suddetti piani attuativi dovranno essere integrati anche da appositi studi e Piani del Colore e dell'Arredo Urbano.
4. I piani particolareggiati ed i piani di recupero di cui sopra, oltre a normare gli interventi ammessi al secondo comma del presente articolo, possono individuare, regolamentandoli in maniera specifica, interventi di nuova costruzione (NC), nei limiti di quanto disposto dal DM 1444/1968.
5. Nelle more di entrata in vigore di tali strumenti attuativi, ovvero di adeguamento di quelli attualmente vigenti alle prescrizioni di cui al presente articolo, nelle zone in esame sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 comma 1 del D.P.R. 380/2001.
6. Per il patrimonio edilizio esistente, in tali zone sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 con la prescrizione che nei casi di "Ristrutturazione Urbanistica" (lettera f del suddetto articolo), gli interventi previsti non dovranno comunque alterare il profilo altimetrico determinato dagli edifici di margine della zona "A" stessa.
7. Gli usi ammessi in tali zone sono tutti gli usi urbani con esclusione di UR14 e tutti gli usi pubblici con esclusione di US7; US8.
8. I piani particolareggiati ed i piani di recupero di cui sopra, debbono contenere le indicazioni dei materiali di pubblico godimento, i quali debbono essere consoni alle caratteristiche di una Zona "A" nel contesto e nella tradizione del territorio di Monte Grimano Terme. Nelle more di entrata in vigore di tali strumenti attuativi, ovvero di adeguamento di quelli attualmente vigenti, si prescrive per i materiali di pubblico godimento:
 - per le murature, si prescrive una significativa presenza di murature in pietra a conci regolari o a "opus incertum", oppure una significativa presenza di mattoni a vista. Sono ammesse anche murature miste di pietra con corsi saltuari di mattoni di regolarizzazione. Debbono essere comunque limitate le superfici intonacate e senza l'utilizzo di intonaci a grana grossa, strollati o con rivestimenti al quarzo di tipo graffiato o similare;
 - per gli infissi, si prescrive una prevalenza di legno massello mordenzato o verniciato con colori opachi (in caso di serramenti in profilati estrusi in lega di alluminio, la superficie verso l'esterno deve essere di tipo ligneo). Sono vietati i serramenti in ferro-finestra, come pure i serramenti in alluminio con finitura anodizzata, comprese le contro finestre;
 - per le coperture, si prescrivono i manti in coppi di laterizio, utilizzando in prevalenza i coppi nuovi per la formazione delle cole e utilizzando in prevalenza i coppi vecchi per la formazione dei colmi. Sono vietate le coperture piane ed i terrazzi.
 - per i canali di gronda ed i pluviali, si prescrive l'utilizzo del rame crudo.

6.4. ZONE AD USO URBANO DI COMPLETAMENTO "B"

1. Comprendono aree parzialmente o totalmente edificate a prevalente carattere residenziale.
2. In tali zone il Piano si attua mediante intervento edilizio diretto, fermo restando il disposto dell'art. 3.2 delle presenti N.T.A.
3. In esse il Piano si attua altresì mediante Piani di Recupero ai sensi dell'art.3.4. delle presenti N.T.A.

4. In tali zone sono consentiti i seguenti interventi:
 - **manutenzione ordinaria (MO);**
 - **manutenzione straordinaria (MS);**
 - **restauro e risanamento conservativo (RRC);**
 - **ristrutturazione edilizia (RE);**
 - **nuova costruzione (NC);**
5. Gli indici e parametri urbanistici che definiscono e quantificano la potenzialità edificatoria delle zone B, sono quelli contenuti nei paragrafi seguenti.
6. Sono da considerarsi decadute le disposizioni stabilite dal P.P. approvato dal Comune in attuazione della L.R. 31/79.
7. Nelle zone ad uso urbano di completamento prossime ai Centri Storici (Zone A) è prescritto l'impiego di tipologie e materiali dell'edilizia tradizionale locale, escludendo in via generale coperture piane e/o a terrazza.
8. In tali aree sono consentiti tutti gli Usi Urbani e tutti gli Usi pubblici ad esclusione di US8, fatte salve specifiche limitazioni come sotto definite.
9. In tali Zone è consentita la possibilità di ricostruire fedelmente fabbricati preesistenti, anche se fatiscenti o ridotti a ruderi, sulla base di documentazioni fotografiche, planimetrie storiche e altre documentazioni atte alla identificazione dell'edificio preesistente.
10. È consentita la ricostruzione con volumetria e S.U.L. inferiori a quelli preesistenti, mantenendo le caratteristiche tipologiche e di linguaggio originarie. Dobbiamo inserire la possibilità di farlo anche in altre zone omogenee come Cà Manente zona B1.

6.4.1. Zone "B0" già assoggettate a Convenzione o S.U.E.

Nelle Zone di Completamento, per le aree già assoggettate a Convenzione o a Strumento Urbanistico Esecutivo ed individuate cartograficamente nelle tavole di Piano, sono da considerarsi vigenti le destinazioni e i soli parametri urbanistici riportati nelle Convenzioni ovvero nei relativi Strumenti Urbanistici Esecutivi.

6.4.2. Zone di conservazione volumetrica "B1"

Nelle Zone ad Uso Urbano di cui al presente articolo, per il patrimonio edilizio esistente, è prescritto il mantenimento della volumetria esistente e sono possibili interventi di MO, MS, RS, RE, come definiti dalla normativa vigente.

Per gli edifici e manufatti storici individuati nelle tavole di Piano con specifica nomenclatura, sono ammessi soltanto gli interventi previsti dalle apposite Schede del P.R.G. vigente.

6.4.3. Aree di completamento a bassa densità edilizia "B2"

Ai fini del calcolo delle potenzialità edificatorie per tali aree vengono stabiliti i seguenti parametri:

- **U_f : 0,50 m²/m²**
- **H_{max} fuori terra: 7 m**
- **dist. dalle strade: 5 m**
- **dist. dai confini di proprietà e di zona: 5 m**
- **distacchi tra gli edifici: 10**

Gli eventuali lotti interclusi per i quali si ritenesse di consentire l'allineamento fronte strada con gli altri edifici esistenti, in deroga alle distanze minime di cui al D.M.1444/1968, andranno individuati puntualmente con apposita simbologia e specifica disciplina da formalizzarsi mediante apposita Variante di P.R.G.

6.4.3.1. Zone di completamento B2xx assoggettate a normativa speciale

In tali Zone gli interventi sono subordinati al rispetto delle prescrizioni di seguito riportate per ciascuna Zona.

ZONA B201

L'attuazione di ciascun Lotto è subordinata al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- il progetto edilizio deve essere corredato di un rilievo plano-altimetrico e dendrologico delle alberature esistenti, a firma rispettivamente di un tecnico abilitato e di un agronomo.
- L'edificazione deve prevedere il mantenimento delle alberature di pregio e garantire una fascia di rispetto di almeno 10m attorno alle chiome.
- La strada deve essere ceduta al Comune senza oneri per il medesimo, prima del ritiro del titolo abilitativo a costruire.

ZONA B202

L'attuazione è prevista mediante l'attivazione del "Permesso Convenzionato" che preveda:

- il completamento delle opere di urbanizzazione primaria (a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti);
- la cessione gratuita dell'area destinata nel P.R.G. a Parcheggio Pubblico. Tale cessione dovrà avvenire una volta rilasciato il Titolo abilitativo a costruire, ma prima del ritiro del Titolo stesso, senza oneri per l'Amministrazione.

ZONA B204

L'attuazione deve avvenire utilizzando le superfici di pubblico godimento (esterne), i materiali della tradizione locale, con prevalenza di pietra o tessitura mista pietra-mattoni, limitando le superfici intonacate. Sono prescritti i manti di copertura in coppi, oppure in coppi ed embrici, oppure in tegole portoghesi; le grondaie ed i pluviali in rame con eventuali terminali in ghisa; infissi e serramenti in legno, ovvero in alluminio preverniciato nei colori pastello o "tinta legno".

Sono esclusi intonaci a grana grossa, strollati o con rivestimenti al quarzo di tipo graffiato o similare. Sono altresì vietate le coperture piane.

ZONA B205

L'attuazione delle previsioni edificatorie è subordinata alla cessione gratuita dell'intera area perimetrata e destinata a Zona "F". Tale cessione dovrà avvenire una volta rilasciato il Titolo abilitativo a costruire, ma prima del ritiro del Titolo stesso. Il tutto senza oneri per l'Amministrazione.

6.4.4. Zone di completamento a media densità edilizia "B3"

Ai fini del calcolo delle potenzialità edificatorie per tali aree vengono stabiliti i seguenti parametri:

- **U_f: 0,80 m²/m²**
- **H_{max} fuori terra: 10 m**
- **dist. dalle strade: 5 m**
- **dist. dai confini di proprietà e di zona: 5 m**
- **distacchi fra gli edifici: 10 m**

Gli eventuali lotti interclusi per i quali si ritenesse di consentire l'allineamento fronte strada con gli altri edifici esistenti, in deroga alle distanze minime di cui al D.M.1444/1968, andranno individuati puntualmente con apposita simbologia e specifica disciplina da formalizzarsi mediante apposita Variante di P.R.G.

6.4.4.1. Zone di completamento B3xx assoggettate a normativa speciale

In tali Zone gli interventi sono subordinati al rispetto delle prescrizioni di seguito riportate per ciascuna Zona.

ZONA B301

L'intervento è subordinato all'approvazione da parte del C.C. di un progetto generale di massima esteso a tutta l'area, il quale individui il 50% della Sf quale Parcheggio Convenzionato di Uso Pubblico ed accolli al Soggetto Attuatore gli oneri per la realizzazione – con opportune garanzie – delle opere di urbanizzazione primaria necessarie (a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti).

ZONA B302

L'intervento, attuabile per singoli Lotti, avviene tramite l'attivazione del "Permesso Convenzionato" che definisce la realizzazione dei parcheggi pubblici prospicienti il Lotto e la relativa cessione al Comune (previa apposite garanzie fidejussorie). La cessione della proprietà dovrà avvenire una volta rilasciato il titolo abilitativo a costruire, ma prima del ritiro del titolo stesso. La cessione delle opere, previa collaudazione, dovrà avvenire prima del rilascio dell'agibilità. Il tutto senza oneri per il Comune.

ZONA B303

L'intervento è subordinato alla approvazione di un progetto generale di massima (o di sue Varianti) da approvarsi da parte del C.C., che preveda:

- la realizzazione della strada e del Parcheggio Pubblico e delle relative opere di urbanizzazione primaria, a carico dei proprietari;
- la cessione gratuita della sola area del Parcheggio Pubblico e del tratto di strade di accesso allo stesso al Comune; tale cessione dovrà avvenire una volta rilasciato il titolo abilitativo a costruire, ma prima del ritiro del titolo stesso;
- apposite garanzie fidejussorie a copertura delle obbligazioni assunte dai proprietari;

ZONA B304

L'intervento deve prevedere il contenimento dei movimenti di terra, sia di scavo che di riporto, deve prevedere una attenta regimazione delle acque superficiali e di scolo, e deve prevedere di ammorsare le fondazioni negli strati compatti, ricorrendo, ove necessario, a palificate.

ZONA B305

Nell'area almeno il 30% della S.U.L. deve essere a destinazione d'uso commerciale-direzionale.

Gli standards andranno previsti in base alle destinazioni d'uso di nuova realizzazione, con esclusione delle destinazioni esistenti conservati.

L'intervento è subordinato alla approvazione di un progetto generale di massima (o di sue Varianti) da approvarsi da parte del C.C., che preveda la realizzazione del marciapiede che accede al centro storico lungo la via S. Francesco e via A. Battelli, a carico dei proprietari in aggiunta agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;

6.5. ZONE AD USO URBANO DI NUOVO IMPIANTO "C"

1. Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti ad Uso Urbano, quelle in essere assoggettate a Convenzione in corso, nonché quelle da sottoporre ad interventi di Ristrutturazione Urbanistica (RU). Tali aree sono individuate mediante specifica nomenclatura nelle tavole grafiche e regolamentate dalla Tabella "A" "Specifiche Tecniche Zone di Espansione e sottoposte a S.U.E." (Allegato "A" delle presenti N.T.A.) siano esse già assoggettate a disciplina attuativa, siano esse di nuovo impianto.
2. In queste zone il piano si attua mediante S.U.E., e per esse è prescritto il rispetto degli standards urbanistici così come definiti all'art.3.6. delle presenti N.T.A.

3. Ai fini del calcolo delle potenzialità edificatorie, come pure per la determinazione degli usi ammessi, si rimanda a quanto contenuto e specificato per ogni area nella Tabella "A" "Specifiche Tecniche Zone di Espansione e sottoposte a S.U.E." (Allegato "A" delle presenti N.T.A.), dove vengono altresì indicate, ove del caso, le porzioni percentuali da riservare ad interventi P.E.E.P. che verranno localizzate in sede di redazione del relativo S.U.E.
4. I S.U.E. dovranno essere corredati da uno specifico progetto delle sistemazioni esterne generali dell'insediamento con particolare riguardo all'impianto di nuova vegetazione e alla sistemazione alberata degli spazi a verde pubblico e condominiale.
I relativi progetti esecutivi saranno allegati alle Convenzioni dove si darà atto che dette sistemazioni costituiscono a tutti gli effetti opere di urbanizzazione e si forniranno adeguate garanzie triennali per il perfetto attecchimento delle essenze vegetali messe a dimora.
5. Nelle zone ad uso urbano di nuovo impianto a bassa densità edilizia è prescritto l'impiego di tipologie e materiali dell'edilizia tradizionale locale, escludendo in via generale coperture piane e/o a terrazza.
6. Fermo restando il disposto dell'art.66 del R.E.C., per i parcheggi pubblici da realizzarsi nelle Zone di Espansione in esecuzione dei S.U.E., oltre a quanto verrà specificatamente dettagliato in sede di convenzione, si prescrive quanto segue:
 - le pavimentazioni dovranno essere realizzate in misura non inferiore al 50% con materiali e modalità operative tali da consentire una superficie di calpestio discontinua e permeabile, tale da permettere la crescita della vegetazione;
 - dovranno essere effettuate piantumazioni di alberature ad alto fusto, di essenze autoctone, in ragione di almeno una pianta ogni 25m² di superficie a parcheggio.
7. Nelle Zone ad Uso Urbano di Nuovo Impianto è inoltre prescritto che la viabilità di lottizzazione sia alberata con piante autoctone di alto fusto, possibilmente a rapido accrescimento, distanziate fra di loro di circa 20 m.

6.6. ZONE AD USO PRODUTTIVO DI COMPLETAMENTO "D"

1. Comprendono aree parzialmente o totalmente edificate a prevalente carattere produttivo. In tali zone il Piano si attua mediante intervento edilizio diretto, fermo restando il disposto dell'art. 3.2 delle presenti N.T.A.
2. Per il patrimonio edilizio esistente in tali zone sono consentiti i seguenti interventi:
 - a. **manutenzione ordinaria (MO);**
 - b. **manutenzione straordinaria (MS);**
 - c. **ristrutturazione edilizia (RE);**
 - d. **demolizione e ricostruzione (DR)**
 - e. **nuova costruzione (NC);**
3. Per gli edifici e manufatti storici individuati nelle tavole di Piano con specifica nomenclatura, sono ammessi soltanto gli interventi previsti dalle apposite Schede del P.R.G. vigente.
4. In tali aree sono consentiti tutti gli usi produttivi e tutti gli usi pubblici tranne US8.
5. Nelle aree artigianali ed industriali di Completamento, gli interventi di ristrutturazione di ampliamento e di nuova edificazione devono essere subordinati alla messa a dimora, nelle superfici non edificabili dei lotti, di essenze autoctone di

alto fusto di cui all'art. 20 della L.R. 6/05, nel rapporto di 1 pianta ogni 40m² di detta superficie.

Le zone di cui al presente articolo risultano così suddivise:

6.6.1. Zone già assoggettate a Convenzione o S.U.E. "D0"

Nelle Zone di Completamento Produttivo, per le aree già assoggettate a Convenzione o a Strumento Urbanistico Esecutivo ed individuate cartograficamente nelle tavole di Piano, sono da considerarsi vigenti le destinazioni ed i soli parametri urbanistici riportati nelle Convenzioni o negli Strumenti Esecutivi stessi.

6.7. ZONE AD USO PRODUTTIVO DI NUOVO IMPIANTO "D1x"

1. Comprendono le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti ad uso produttivo, ovvero da sottoporre ad interventi di R.U.
2. In tali zone il piano si attua mediante S.U.E., con i parametri, usi e prescrizioni di cui alla Tabella "A" "Specifiche Tecniche Zone di Espansione e sottoposte a S.U.E." (Allegato "A" delle presenti N.T.A.);
3. Per tali zone è prescritto il rispetto degli standards urbanistici così come definiti dall'art.3.6 delle presenti N.T.A.
In sede di redazione dei S.U.E. dovranno essere definiti e localizzati in maniera puntuale gli Usi consentiti.
Tali S.U.E. dovranno altresì definire le superfici da destinare a Standards urbanistici ed in relazione agli usi previsti.
4. Per i parcheggi pubblici, oltre a quanto verrà specificatamente dettagliato in sede di Convenzione, si prescrive quanto segue:
 - le pavimentazioni dovranno essere realizzate, per almeno il 50% della Superficie, con materiali e modalità operative tali da consentire una superficie di calpestio discontinua permeabile, capace di permettere la crescita della vegetazione;
 - dovranno essere effettuate piantumazioni di alberature ad alto fusto, di essenze autoctone, in ragione di almeno una pianta ogni 25m² di superficie a parcheggio.
5. Nelle zone artigianali ed industriali di espansione, gli interventi di nuova edificazione devono essere subordinati alla messa a dimora, nelle superfici dei lotti preclusa all'insediamento, di essenze autoctone di alto fusto di cui all'art. 20 della L.R. 6/05, nel rapporto di 1 pianta ogni 40m² di detta superficie.
6. Nelle zone produttive di nuovo impianto è inoltre prescritto che:
 - la viabilità di lottizzazione sia alberata con piante autoctone di alto fusto, possibilmente a rapido accrescimento, distanziate fra di loro di circa 20m.;
 - le recinzioni dei lotti siano schermate da siepi sempreverdi;
 - i movimenti di terra siano limitati al minimo indispensabile e rinverditi;
 - ad ultimazione dei lavori i movimenti di terra siano adeguatamente rifiniti e modellati in modo tale da evitare brusche rotture nei punti di raccordo fra i piani di campagna preesistenti e quelli nuovi artificialmente creati;
 - per un miglior inserimento ambientale dei manufatti, questi, se intonacati, dovranno essere tinteggiati con i colori delle terre e delle rocce locali, escludendo quindi il bianco ed i colori freddi in genere, se invece soggetti ad altro tipo di trattamento superficiale, dovranno essere impiegate granglie o altri materiali di tipo e colore delle terre e pietre locali.

Le zone di cui al presente articolo risultano così suddivise:

6.7.1. Zone "D12" Produttive Secondarie di Nuovo Impianto

1. Per il calcolo delle potenzialità edificatorie di tali zone e la definizione degli usi ammessi si fa riferimento alla Tabella "A" "Specifiche Tecniche Zone di Espansione e sottoposte a S.U.E." (Allegato "A" delle presenti N.T.A.)
2. Gli usi **non** classificabili come **UP1** e **UP2** non potranno superare il 5% della S.U.L. complessivamente realizzabile.
3. In tali aree, in deroga a quanto prescritto per le altezze massime, sono consentite maggiori altezze limitatamente a volumi tecnici quali silos, carriponte, ecc.
4. In tali zone, sono altresì consentiti gli usi compatibili di cui all'art. 5.3.

6.7.2. Zone Produttive "D15" Turistiche di Nuovo Impianto

1. Per il calcolo delle potenzialità edificatorie di tali zone e la definizione degli usi ammessi, si fa riferimento alla Tabella "A" Specifiche Tecniche Zone di Espansione e sottoposte a S.U.E. (Allegato "A" delle presenti N.T.A.).
2. Per tali zone è prevista una dotazione minima per standards urbanistici pari a 40 m² ogni 100 m² di S.U.L., di cui almeno la metà da destinarsi a Parcheggi Pubblici.

6.8. ZONE AD USO AGRICOLO "E"

6.8.1 Generalità

Vengono considerate zone ad uso agricolo le parti del territorio comunale individuate nelle tavole grafiche del presente piano come zone omogenee "E" ai sensi del D.M. 2.4.1968 n. 1444.

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

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

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

È vietata la manomissione, salvo l'ordinaria manutenzione, delle superfici boscate, di querce sia esse isolate o a gruppi sparsi.

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

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

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

Per gli insediamenti di industrie nocive il Comune individuerà apposite zone nel P.R.G. In zona agricola sono ammesse solamente costruzioni necessarie allo svolgimento delle attività agricole e cioè: nuove abitazioni, ampliamento o ricostruzione delle abitazioni esistenti per l'imprenditore agricolo, attrezzature, edifici ed infrastrutture per l'attività agricola, costruzioni per allevamenti di tipo industriale e loro annessi, serre, costruzioni per la trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, edifici per l'industria forestale.

Possono essere realizzate anche quelle opere di utilità pubblica che debbono essere poste necessariamente in zona agricola.

Per le nuove costruzioni, per l'ampliamento di quelle esistenti, relativamente al solo ampliamento, negli interventi di demolizione e ricostruzione la distanza dalle strade è quella prescritta dal DM. 01.04.68, n. 1404.

In tali zone sono consentiti tutti gli usi citati dall'art. 5.4. delle presenti N.T.A., nonché l'US8 di nuovo impianto.

L'edificazione in zona agricola dovrà avvenire secondo le seguenti prescrizioni:

I_f (Indice fabbricabilità fondiaria) 0,03 m³/m².

6.8.2 Nuove abitazioni agricole

Nuove residenze in zone agricole sono ammesse solo quando l'impresa agricola sia sprovvista di una abitazione adeguata alle esigenze della famiglia coltivatrice per l'ordinario svolgimento dell'attività agricola.

Agli effetti della L.R. 13/90 nella famiglia coltivatrice sono compresi tutti i conviventi legati da vincoli di parentela o affinità, impegnati direttamente nell'attività agricola e le persone a loro carico.

L'edificazione è possibile secondo i tipi edilizi previsti dal Piano e secondo i seguenti indici e parametri:

Volume max =	1.000 m³
altezza max =	7,50 m (misurati a valle)
distanza dai confini =	20,00 m

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

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

Per quanto riferibile a:

- VOLUMI
- UBICAZIONE
- INSERIMENTO SUL LOTTO E IMPATTO VISUALE

Vale quanto contenuto al punto 4.1.1 del "Documento di indirizzi in materia di Pianificazione Urbanistica" del PTC.

Per tali interventi si prescrivono le seguenti indicazioni costruttivo-compositive:

- i tetti dovranno essere del tipo a falde semplici, due falde rettangolari a colmo concorrente o a padiglione, con inclinazione delle falde compresa tra il 20% e il 40%; manto di copertura in laterizio del tipo vecchio di colore rosso mattone, con esclusione delle tegole marsigliesi.
- è ammessa la costruzione di scale esterne a rampa semplice addossata ai fronti del fabbricato, a condizione che vengano realizzate con tipologie e materiali tradizionali;
- le zone sottostanti le scale stesse dovranno essere tamponate così da non rendere evidente lo sbalzo o gli eventuali pilastri di sostegno;
- i parapetti dovranno essere realizzati in ringhiera metallica verniciata, con muretto intonacato, o in legno;
- le murature esterne dovranno essere in mattoni faccia a vista oppure intonacate con intonaco di malta bastarda tinteggiato, con esclusione di vernici plastiche, vernici al quarzo e pitture a grana grossa;

- le tonalità dovranno essere comprese preferibilmente fra il giallo (colore del mattone ALBASIO) ed il rosso (colore dei mattoni forti);
- sono ammesse differenziazioni cromatiche materiche sui prospetti se corrispondenti a distinzioni di volumi;
- non sono ammessi terrazzi, ma solo logge;
- i terrazzi, ricavati all'interno delle falde di copertura di eventuali portici o corpi aggiunti, ovvero delle falde di copertura del sottotetto, devono essere realizzati in modo tale da non rendere visibile il parapetto frontale rispetto alla pendenza della falda;
- è consentita la costruzione di porticati, ove le prescrizioni urbanistiche lo consentano, preferibilmente con strutture portanti in legno, e, se in cemento armato, con mattoni faccia a vista o intonacate con malta bastarda;
- gli sporti di gronda del tetto, così come quelli dei porticati, non dovranno essere superiori a cm. 80, e dovranno essere realizzati preferibilmente con materiali caratteristici delle zone agricole, quali mattoni a faccia a vista o legno. L'uso del cemento armato è consentito a condizione che venga intonacato con malta bastarda;
- gli infissi e serramenti dovranno essere realizzati in legno naturale o verniciato o in metallo verniciato, con esclusione di quelli in alluminio anodizzato;
- l'oscuramento deve essere realizzato preferibilmente con persiane o sportelloni esterni, in legno naturale o verniciato, ovvero in metallo verniciato; è vietato l'utilizzo di serrande nel recupero dei fabbricati esistenti;
- nelle falde dei tetti è consentita l'apertura di lucernari a filo di superficie max 0,50 m² ciascuno e per una superficie complessiva non superiore a 2,00 m²;
- non sono ammessi movimenti di terra che alterino in maniera sostanziale il profilo del terreno; l'apertura di strade e viali di accesso dovrà essere realizzata in modo da ridurre al minimo la necessità di scarpate artificiali o di rilevati;
- gli eventuali muri di sostegno dovranno essere realizzati in pietrame, oppure adeguatamente rivestiti (mattoni, pietra); non potranno avere un'altezza libera superiore a m. 2 e dovrà essere realizzata un'idonea schermatura a valle con elementi arborei ed arbustivi;
- eventuali recinzioni sono ammesse solo se realizzate in rete metallica plastificata verde, in legno o in muratura tradizionale tipica dei luoghi. Le recinzioni in muratura sono ammesse solo se di pertinenza di edifici residenziali e comunque sempre associate a siepi sempre verdi di essenze arboree d'alto fusto autoctone;
- la eventuale messa in opera di serbatoi di gas per uso domestico (bomboloni) dovrà privilegiare la scelta di siti poco visibili e soluzioni progettuali di schermatura vegetale e mimetizzazione tramite uso di colori intonati all'ambiente.

6.8.3 Ampliamento e ricostruzione di abitazioni agricole

Per ogni impresa agricola già provvista di casa colonica, sono consentiti interventi di recupero della stessa che comportino anche l'ampliamento o, in caso di fatiscenza, la ricostruzione, previa demolizione, dell'edificio preesistente nei limiti di cui al precedente paragrafo. Per gli interventi di ampliamento non si osservano le distanze minime previste nel precedente paragrafo 6.8.2.

Nell'ipotesi di cui al precedente capoverso è ammessa altresì la costruzione di una nuova abitazione con le caratteristiche di cui al precedente paragrafo 6.8.2, senza demolizione dell'edificio preesistente, a condizione che quest'ultimo venga destinato, tramite vincolo da trasciversi nei registri della proprietà immobiliare a cura del Comune e a spese dell'interessato, ad annesso agricolo a servizio dell'azienda.

La realizzazione di nuove abitazioni o l'ampliamento delle preesistenti può avvenire anche attraverso la trasformazione di annessi agricoli riconosciuti non più necessari al-

la conduzione del fondo nel rispetto delle disposizioni del precedente paragrafo 6.8.2 e del presente paragrafo.

Nel che gli edifici esistenti rientrino tra quelli censiti come di notevole pregio, gli interventi possibili sono quelli indicati nella scheda di censimento.

In ogni caso vale il contenuto al punto 4.1.2 del "Documento di indirizzi in materia di Pianificazione Urbanistica" del PTC.

6.8.4 Attrezzature, infrastrutture, accessori, ecc.

Le attrezzature, infrastrutture, gli accessori ecc., necessari per il diretto svolgimento dell'attività agricola come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi e antiparassitari, ricoveri per bestiame, dovranno possedere le seguenti caratteristiche:

F (Indice fabbricabilità fondiaria) = 0,03 m³/m²

Superficie coperta massima = 200 m²

Distanza minima dall'abitazione = 10,00 m

Distanza minima dai confini per silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi e antiparassitari = 5,00 m

La distanza dai confini di proprietà pari a 5,00 m, fatto salvo il rispetto dell'indice di visuale libera con W=1.

La distanza dalle strade pari a quelle stabilite dalle normative relative alle fasce di rispetto secondo la normativa vigente; per le strade vicinali la distanza pari a 10,00 m.

Distanza minima dai confini

per ricoveri per bestiame = 20,00 m

Altezza massima = 4,50 m verso monte

= 5,50 m verso valle

altezze maggiori sono possibili per silos, camini ed attrezzature tecniche

Numero massimo di piani = 1

Volume massimo = 1.000 m³

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

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

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

Nel caso di costruzione di una struttura con doppia destinazione sia a deposito attrezzi, macchine, ecc. che a ricovero per bestiame dovrà essere rispettata la distanza minima dal confine di 20,00 m.

In ogni caso vale il contenuto al punto 4.1.4 del "Documento di indirizzi in materia di Pianificazione Urbanistica" del PTC.

6.8.5 Allevamenti zootecnici

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

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

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

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

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

- dovranno avere una altezza massima di 4,50 m misurata a valle, salvo altezze superiori per esigenze tecniche;
- dovranno svilupparsi su di un solo piano;
- dovranno avere un volume massimo calcolato applicando all'intera superficie aziendale il rapporto di $0,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$

I lagoni di accumulo dei liquami saranno realizzati all'interno dell'area di rispetto aziendale e saranno collocati ad una distanza non inferiore a 100 m dai confini e dalle abitazioni estranee o no all'azienda

6.8.6 Serre

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

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

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

Dovranno inoltre avere un volume massimo calcolato applicando all'intera superficie aziendale il rapporto di $0,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

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

In ogni caso vale il contenuto al punto 4.1.5 del "Documento di indirizzi in materia di Pianificazione Urbanistica" del PTC.

6.8.7 Fabbricati per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e per l'industria forestale

Questo tipo di costruzioni sono ammesse solo se al servizio di aziende agricole singole o associate o cooperative locali a condizione che siano proporzionate alle effettive necessità e che i prodotti agricoli ivi trasformati, conservati o commercializzati, provengano prevalentemente dalle stesse aziende agricole.

Esse dovranno essere conformi alle seguenti prescrizioni:

- il volume massimo ammissibile è quello che deriva dall'applicazione, all'intera superficie aziendale, del rapporto di $0,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- la distanza minima dai confini è di 20,00 m, quella dai fabbricati dell'azienda è di 10,00 m e da quelli esterni 20,00 m.

6.8.8 Recupero del patrimonio edilizio esistente

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

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

Quando gli interventi comportano l'ampliamento dell'edificio, ciò è possibile sino al raggiungimento della volumetria massima consentita di 1.000 m^3 .

Nel caso che l'intervento di recupero riguarda invece edifici che superano la volumetria di 1.000 m³, non si possono compiere lavori che comportano ampliamenti volumetrici nè quelli che comportano demolizioni e ricostruzioni, totali o parziali.

Infatti, se si dovesse procedere a demolire parzialmente o totalmente l'edificio oggetto di recupero, la ricostruzione di quanto demolito è possibile solo sino al raggiungimento della volumetria massima di 1.000 m³.

Gli interventi dovranno garantire comunque :

- mantenimento della struttura tipologica e l'assetto plano volumetrico originario
- mantenimento o ripristino dei fronti esterni con particolare riferimento alle bucatore

Sono in ogni caso esclusi :

- ampliamenti che assumano carattere di superfetazione o che sovrastino la volumetria esistente
- balconi di nuova formazione
- serramenti realizzati con materiali incongrui (plastica o alluminio anodizzato)
- avvolgibili in plastica o alluminio
- intonaci plastici
- tinteggiature della gamma dei colori freddi con particolare riferimento al colore bianco
- tagli a terrazza nelle falde dei tetti
- tettoie e coperture in plastica o simili
- rivestimenti ceramici o in listelli di laterizio

Sono invece da privilegiare :

- le colorazioni oscillanti tra il giallo-ocra e il rosa-rosso con possibilità dell'uso dei toni caldi del grigio nelle zone ove prevale la presenza della pietra.
- strutture murarie a faccia a vista o intonaci frattazzati e tinteggiature a calce.
- manti di copertura in laterizio di colorazione naturale
- gronde e pluviali in rame o lamiera verniciata con esclusione del P.V.C.
- cornicioni in pietra, legno, cotto o muratura intonacata
 - parapetti in muratura o ferro di semplice disegno escludendo cemento faccia a vista, vetro ecc.
- serramenti e porte in legno naturale o verniciato o in metallo verniciato

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

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

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

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

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

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

Per tutti gli interventi vale comunque in ogni caso quanto contenuto nel "Documento di indirizzi in materia di Pianificazione Urbanistica – 4.1 Interventi nelle zone agricole – del PTC.

6.8.9 Strumenti di intervento

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

- a) per tutti gli interventi edilizi o di altro tipo necessari all'esercizio attività agricola, come descritti in precedenza, il titolo abilitativo verrà rilasciato a coloro che posseggono i requisiti di imprenditore agricolo professionale, o a società il cui scopo prevalente sia l'attività agricola.
- b) per gli interventi di recupero del patrimonio rurale esistente che non comportino l'aumento della superficie utile o del volume ivi compreso anche il cambiamento della destinazione d'uso, il titolo abilitativo verrà rilasciato ai proprietari dell'immobile o agli aventi causa.
- c) per la realizzazione di piccoli annessi agricoli (deposito attrezzi) indipendentemente dalla presentazione di piano aziendale e in deroga alla L.R. 13/90, il titolo abilitativo verrà rilasciato anche in assenza del requisito di imprenditore agricolo professionale, ma nel rispetto delle seguenti condizioni: superficie max = 12 m², altezza ammissibile 2,50 m. il rilascio del Titolo abilitativo potrà avvenire solo in assenza, nel fondo, di altri annessi. Le caratteristiche del manufatto, dovranno comunque essere compatibili con la "regola" costruttiva e le caratteristiche tipologiche dell'edilizia rurale locale.

In questo caso vanno applicate le seguenti prescrizioni: vincolo di destinazione d'uso, vincolo di asservimento, registrazioni e trascrizioni.

Il rilascio del titolo abilitativo edilizio è subordinato:

1. alla verifica della esistenza delle opere di urbanizzazione primarie o dell'impegno dei proprietari di realizzarle prima del rilascio dell'agibilità e/o abitabilità o infine della previsione della loro realizzazione, da parte del Comune, ma solo se di sua competenza.
2. all'istituzione di un vincolo di inedificabilità per tutti i terreni dell'azienda, anche se ricadenti in altri Comuni in modo tale che non sia possibile la costruzione di un'altra abitazione rurale, oltre a quella già richiesta, o di effettuare altri lavori di ampliamento in altre abitazioni rurali eventualmente possedute.
3. all'istituzione di un vincolo di destinazione decennale per ogni nuova costruzione che preveda l'obbligo del mantenimento della sua destinazione d'uso a servizio dell'azienda agricola e che indichi anche le sanzioni in caso di inosservanza di questo obbligo.

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

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

Per tutto quanto non previsto dalla precedente normativa vale quanto previsto dalla Legge Regionale n.13/90 ed in caso di eventuale contrasto prevalgono le norme contenute nella Legge Regionale.

6.8.10 Tutele di strade, fossi, filari ecc.

Strade, fossi, filari ed alberate, recinzioni, edicole e tabernacoli, fonti, lavatoi ecc., sono considerati elementi strutturanti il territorio rurale, ed in quanto tali da tutelare come segue:

- strade rurali bianche: dovranno essere adeguatamente mantenute conservando le caratteristiche originarie esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. È ammesso solo in via eccezionale per i casi dove sussistano oggettivi problemi di ordine

manutentorio, accertati dall'U.T.C. e previo parere vincolante della C.E.I., l'intervento di depolverizzazione;

- fossi e corsi d'acqua: è prescritto il mantenimento dell'ampiezza e dell'andamento degli alvei senza opere di colmata;
- filari e alberate: è prescritto il mantenimento, l'incremento e la sostituzione di alberi in caso di morte lungo le strade comunali ed i corsi d'acqua, nonché il mantenimento delle siepi lungo le scarpate;
- edicole, fonti, lavatoi, croci, grotte: tali manufatti possono essere soggetti ad interventi di solo restauro conservativo; eventuali recinzioni delle proprietà dovranno preservarne gli usi civili e quindi l'accesso.

6.8.11 Ricostruzione di fabbricati fatiscenti

In tali Zone è consentita la possibilità di ricostruire fedelmente fabbricati preesistenti, anche se fatiscenti o ridotti a ruderi, sulla base di documentazioni fotografiche, planimetrie storiche e altre documentazioni atte alla identificazione dell'edificio preesistente. È consentita la ricostruzione con volumetria e S.U.L. inferiori a quelli preesistenti, mantenendo le caratteristiche tipologiche e di linguaggio originarie.

6.9. ZONE AD USO PUBBLICO "F"

1. Vengono considerate Zone ad Uso Pubblico le parti di territorio destinate alla creazione e conservazione di attrezzature e servizi pubblici, di uso pubblico o di interesse generale, ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/68.
2. Gli edifici esistenti ricadenti in tali aree, salvo diverse prescrizioni riportate nel Capitolo 4, possono essere oggetto di MO, MS, RRC, RE, senza aumento di volume, subordinatamente a specifico atto unilaterale d'obbligo di rinuncia al plus-valore derivante dagli interventi autorizzati, da trasciversi alla Conservatoria dei R.R.I.I. a cure e spese dei proprietari, trattandosi di beni preordinati all'esproprio.
3. In tali aree le superfici minime da destinare a parcheggi sono quelle di cui all'art.3.6 delle presenti N.T.A.
4. L'edificazione delle attrezzature di interesse generale sarà conforme alle specifiche normative vigenti in materia.
5. Tutte le attrezzature di interesse generale, compreso il Verde, dovranno risultare direttamente accessibili da percorsi e/o spazi pubblici.

Le zone ad uso pubblico "F" risultano sotto-articolate come di seguito riportato:

6.9.1. Zone ad Uso Pubblico "F1" per attrezzature di interesse generale

1. Le specifiche nomenclature riportate nelle tavole di P.R.G., hanno valore indicativo e non prescrittivi.
2. In tali zone sono consentiti tutti gli Usi Pubblici di cui al capitolo 5 delle presenti N.T.A., con esclusione di US8.
3. Sono inoltre consentiti gli impianti sportivi all'aperto e quelli al chiuso. Gli spogliatoi ed i locali di servizio, i chioschi-bar, non possono superare il limite di S.U.L. pari al 5% della St.

6.9.2. Zone ad uso pubblico "F2"

Comprendono le zone di Verde destinate ad accogliere attività di iniziativa privata e/o pubblica e di interesse collettivo, così come normate dalla tabella "A" Specifiche Tecniche Zone di Espansione e sottoposte a S.U.E.

6.9.3. Zone ad uso pubblico “F8”

Comprendono le zone destinate ad accogliere attività di iniziativa privata e/o pubblica e di interesse collettivo di tipo socio-sanitario-assistenziale.

In tali Zone ai fini del calcolo delle potenzialità edificatorie vengono stabiliti i seguenti parametri:

ZONA F801

- **S.U.L. = 3000 m²**
- **H_{max} fuori terra: 10,5 m**
- **dist. dalle strade: 5 m**
- **dist. dai confini di proprietà e di zona: 5 m**
- **distacchi fra gli edifici: 10 m**

ZONA F802

- **S.U.L. = 1600 m²**
- **H_{max} fuori terra: 9 m**
- **dist. dalle strade: 5 m**
- **dist. dai confini di proprietà e di zona: 5 m**
- **distacchi fra gli edifici: 10 m**

ZONA F803

- **S.U.L. = 1050 m²**
- **H_{max} fuori terra: 10,5 m**
- **dist. dalle strade: 5 m**
- **dist. dai confini di proprietà e di zona: 5 m**
- **distacchi fra gli edifici: 10 m**

6.10. ZONE A VERDE PRIVATO

Nelle Zone a Verde Privato non sono ammesse nuove edificazioni.

Sono consentiti gli interventi di piantumazione e di manutenzione delle essenze esistenti.

6.11. FASCE DI RISPETTO STRADALE

1. Le fasce di rispetto stradale rappresentano lo spazio necessario alla realizzazione della rete stradale ed all'ampliamento della stessa.

Esse sono destinate alla realizzazione di nuove strade, ampliamenti di carreggiate esistenti, corsie di servizio, aree pubbliche di sosta, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde, conservazione dello stato naturale e quanto altro consentito dalla normativa vigente.

2. Le fasce di rispetto stradale sono inedificabili, ad eccezione degli impianti per la distribuzione dei carburanti.

Nell'ambito dell'organizzazione degli impianti di distribuzione dei carburanti possono essere previsti, se compatibili con i piani di settore, nel rispetto dei seguenti indici:

- **Distributori di carburanti: Sul: 150 m²**
- **Parcheggi di uso pubblico: 100 m²/100 m² di Su.**

7. NORME TRANSITORIE E FINALI

7.1. ZONE DI ESPANSIONE GIÀ CONVENZIONATE

7.1.1. Zone di espansione con convenzione in corso

1. Per le aree ricadenti in zone individuate dal presente P.R.G. come zone di nuovo impianto, opportunamente perimetrate con specifica simbologia nelle tavole di piano già assoggettate a specifica disciplina attuativa, la cui convenzione sia ancora in corso al momento dell'adozione del presente piano, valgono le seguenti prescrizioni:
 - a) vengono confermate le potenzialità edificatorie, gli usi consentiti, gli standards urbanistici e le modalità di conteggio dei volumi e delle superfici previste nel piano attuativo vigente e convenzionato per tutto il periodo di validità della Convenzione;
 - b) le Varianti allo strumento urbanistico attuativo sono consentite, purché non venga superata la potenzialità edificatoria indicata in Convenzione o nel S.U.E;
 - c) è comunque consentita la redazione di un nuovo S.U.E., conforme al presente P.R.G., con stipula di una nuova Convenzione sostitutiva di quella precedente.
2. Decorso il termine di validità della Convenzione e fermo restando l'avvenuto adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dalla Convenzione stessa, per dette aree e limitatamente alla parte di previsioni edificatorie ancora da completarsi, valgono i parametri e le prescrizioni contenute nella Tabella "A", subordinatamente alla verifica degli standards urbanistici.

7.1.2. Zone di espansione con convenzione scaduta ed adempimenti ottemperati

Per le aree ricadenti in zone di espansione con Convenzione scaduta ed adempimenti dei privati relativi alla cessione (con frazionamenti e rogiti) delle aree dovute, nonché con collaudi delle opere di urbanizzazione approvati, sono da considerarsi vigenti le previsioni di cui al presente P.R.G.

7.1.3. Zone di espansione con convenzione scaduta ed adempimenti non ottemperati

Per le aree ricadenti in zone di espansione con Convenzione scaduta ed adempimenti dei privati relativi alla cessione (con frazionamenti e rogiti) delle aree dovute, ma non perfezionati, ovvero con collaudi delle opere di urbanizzazione non approvati, le previsioni del presente P.R.G. sono subordinate all'attivazione da parte del Comune degli atti di acquisizione delle proprietà delle aree dovute, anche tramite acquisizione forzata delle aree (ricorsi al T.A.R., usucapione, ecc.)

7.2. ATTIVITÀ ESTRATTIVE

Fermo restando il divieto di apertura di nuove attività estrattive nelle aree ricadenti all'interno degli ambiti di tutela integrale, orientata e diffusa, è di norma vietata l'apertura di nuove cave su tutto il territorio comunale. Qualora tuttavia l'Amministrazione intendesse accogliere richieste per l'apertura di nuove cave, sulla base di progetti presentati nel rispetto della normativa vigente in materia, tali progetti non costituirebbero Variante al P.R.G.

7.3. SANZIONI

L'esecuzione di opere in difformità o in contrasto con il presente P.R.G. comporta le sanzioni di cui alle vigenti normative nazionali e regionali.

7.4. DEROGHE

Possono essere autorizzati interventi in deroga alle previsioni del presente P.R.G. solo ai sensi delle vigenti Leggi in materia e purché sussistano le condizioni di pubblica utilità o di interesse collettivo.

7.5. PROCEDURE COATTIVE

Gli edifici, le destinazioni d'uso e le situazioni di fatto preesistenti all'entrata in vigore del presente P.R.G. ed in contrasto con le previsioni del P.R.G. medesimo, non sono soggette ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazioni solo per adeguarsi a quanto prescritto dal presente Piano.

ALLEGATO "A"

TABELLA "A"

**"SPECIFICHE TECNICHE
ZONE DI ESPANSIONE E SOTTOPOSTE A S.U.E."**

SOSTITUIRE CON PAG. N°1 DEL FILE “NTA A3 colori (1144).pdf”

TABELLA A

PRESCRIZIONI

PRESCRIZIONE GENERALE VALIDA PER TUTTI I COMPARTI:

La delimitazione di diverse destinazioni di Zona (verde, espansione, ecc.) ricomprese in un singolo Comparto non comporta (nemmeno nella configurazione definitiva demandata al S.U.E.) la necessità di rispettare i distacchi fra le diverse Zone.

La dizione “opzione attivabile nelle forme di legge” presente in alcuni dei comparti non è una previsione operante, ma solo una possibilità, la cui attuazione è subordinata alla preventiva approvazione di appositi atti amministrativi.

Le nuove aree edificabili o quelle di completamento dovranno essere servite da impianti di acquedotto e da impianti di fognatura, che dovranno essere collegate ad idonei impianti di depurazione.

Si evidenzia la necessità di evitare che nelle aree industriali e/o artigianali si possano costruire edifici o parte di essi da destinare a residenze in quanto in tali aree possono sussistere attività lavorative definite insalubri di 1^a Classe che contrastano (per inquinanti atmosferici e rumori) con gli insediamenti abitativi.

PRESCRIZIONE N°1:

Per il comparto, qualora già oggetto di SUE vigente, vigono i parametri urbanistici del SUE stesso.

PRESCRIZIONE N°2:

Sono prescritti i seguenti standard urbanistici:

- Verde ad Uso Pubblico 1200 m²
- Parcheggi 650 m²
- Attrezzature collettive 650 m²

PRESCRIZIONE N°3:

È prescritta, a carico del comparto, la realizzazione della strada di accesso al comparto stesso dalla Via Seriole fino al confine nord del Comparto, completa di sottoservizi a rete, a tubo e a filo, pubblica illuminazione e strati bituminosi a finire. Tale prescrizione è aggiuntiva rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

PRESCRIZIONE N°4:

Il SUE dovrà prevedere un ambito di tutela di almeno 20 m dal limite delle formazioni arboree presenti lungo via della Tassona.

Il SUE dovrà prevedere un ambito di tutela di almeno 10 m dal limite delle formazioni arboree ed arbustive di tipo ripariale esistenti nell'area lungo il fosso, al confine con la zona B0.

Il SUE dovrà prevedere il contenimento dei movimenti di terra (scavo e riporto), la regimazione delle acque superficiali, nonché verifica geotecnica delle fondazioni dei fabbricati.

L'assetto viario e quello dei sottoservizi deve essere coordinato dal Comune per entrambi i sub comparti e quindi dovrà essere fatto uno studio di massima complessivo dell'intero comparto.

PRESCRIZIONE N°6:

Sono consentiti gli usi produttivi purché rivolti unicamente alla produzione e vendita di prodotti naturali correlati al benessere della persona.

Il SUE può essere attuato per stralci funzionali, purché configurati in modo da rispettare gli standard urbanistici pro-quota.

Il Piano Attuativo potrà essere attuato anche per comparti o stralci funzionali con Superficie Territoriale minima pari a 10.000 m².

Il Piano potrà prevedere distanze inferiori a quelle previste dalle presenti N.T.A. a norma del D.M. n°1444 art. 9 ultimo comma del 02/04/1968.

PRESCRIZIONE N°7:

Sono consentiti gli usi produttivi limitatamente allo stoccaggio di materiale inerte con possibilità di realizzare un locale chiuso della superficie max di 30 mq.

PRESCRIZIONE N°8:

È consentita la realizzazione del Parco delle Terme previa approvazione di apposito SUE di valorizzazione ambientale.

Nelle more di approvazione del SUE, l'intera area è sottoposta a tutela integrale di matrice botanico-vegetazionale. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di MO e MS.

È consentita la realizzazione di servizi igienici per il pubblico e deposito attrezzature di giardinaggio per una S.U.L. massima di 50 m² con altezza massima fuori terra di 3 m.

PRESCRIZIONE N°9:

È prescritta la maggiorazione del 100% degli standard a Verde Pubblico, da ubicarsi eventualmente anche in posizione delocalizzata.

PRESCRIZIONE N°10:

Il parcheggio graficizzato, da computarsi in aggiunta agli standards urbanistici dovuti dal comparto, deve essere realizzato a carico del comparto e ceduto senza oneri per il Comune. Possono esserne modificati lievemente i suoi perimetri, ma devono essere mantenute la localizzazione nell'ambito del comparto nonché la superficie, non inferiore a 1000 m². Il piano attuativo dovrà definire con precisione la situazione morfologica ed idrologica dell'area identificando le zone più acclivi da destinare a verde e la sistemazione idraulica. In tutta l'area occorrerà contenere i movimenti di terra, sia di scavo che di riporto, prevedere una attenta regimazione delle acque superficiali e di scolo, nonché ammorsare le fondazioni negli strati compatti, ricorrendo ove necessario ai pali.

PRESCRIZIONE N°11:

Gli Usi Urbani (UR) non possono complessivamente superare il 50% della S.U.L.

PRESCRIZIONE N°12:

Il SUE deve prevedere la completa demolizione di tutti gli edifici attuali e la dismissione di tutte le attività esistenti.

È a carico del Comparto la realizzazione dell'intera bretella viaria (solo in parte ricompresa nel perimetro del Comparto).

PRESCRIZIONE N°16:

È prescritta, a carico del comparto, la realizzazione della strada di accesso al comparto stesso dal confine sud del Comparto fino alla Strada Provinciale a nord, completa di sottoservizi a rete, a tubo e a filo, pubblica illuminazione e strati bituminosi a finire. Tale prescrizione è aggiuntiva rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

PRESCRIZIONE N°17:

S.U.L. prevista per il comparto deve essere così suddivisa:

- Uso Urbano (UR) e/o Uso Pubblico (UP) 3500 m²
- Uso Turistico (UT) 1500 m²

Il Piano Attuativo potrà essere attuato anche per comparti o stralci funzionali con Superficie Territoriale minima pari a 10.000 m².

Il Piano dovrà contenere misure che pongono in evidenza la stretta correlazione funzionale fra gli interventi proposti e lo sviluppo della zona e degli impianti termali.

È consentito il trasferimento di parte della potenzialità edificatoria, di cui sopra, e/o standards urbanistici nell'adiacente comparto MT1b, fermo restando l'ammontare complessivo.

PRESCRIZIONE N°18:

S.U.L. prevista per il comparto deve essere così suddivisa:

- Uso Urbano (UR) e/o Uso Pubblico (UP) 600 m²
- Uso Turistico (UT10) 300 m²

Gli Usi Urbani (UR) non possono complessivamente superare 67% della S.U.L.

PRESCRIZIONE N°19:

È consentito il trasferimento di parte della potenzialità edificatoria e/o standards urbanistici dall'adiacente comparto MT1a.

PRESCRIZIONE N°20:

È prescritta, a carico del comparto, la realizzazione di una pista ciclabile a norma, completa di sottoservizi a rete, a tubo e a filo, pubblica illuminazione e strati bituminosi a finire per uno sviluppo complessivo pari a 200 m. Tale prescrizione è aggiuntiva rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

PRESCRIZIONE N°21:

È prescritta, a carico del comparto, la realizzazione di una pista ciclabile a norma, completa di sottoservizi a rete, a tubo e a filo, pubblica illuminazione e strati bituminosi a finire per uno sviluppo complessivo pari a 400 m. Tale prescrizione è aggiuntiva rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

PRESCRIZIONE N°22:

È prescritta la destinazione ad "*area di sosta attrezzata*", così com'è definita dall'art. 35 della LR n°9 del 11/07/2006.

È consentita la realizzazione di un locale chiuso, in legno, della superficie massima di 30 m².

È consentita la realizzazione di un gazebo in legno, della superficie massima di 20 m².

PRESCRIZIONE N°23:

È prescritta la destinazione ad area a Verde Attrezzato di iniziativa sia pubblica, sia privata, sia mista. In caso di attivazione privata o mista, il 50% dell'area deve essere destinato a Verde Pubblico.

È consentito anche l'utilizzo a campeggio temporaneo. È consentita la realizzazione di un locale chiuso, in legno, della superficie massima di 30 m². È consentita la realizzazione di un gazebo in legno, della superficie massima di 20 m².

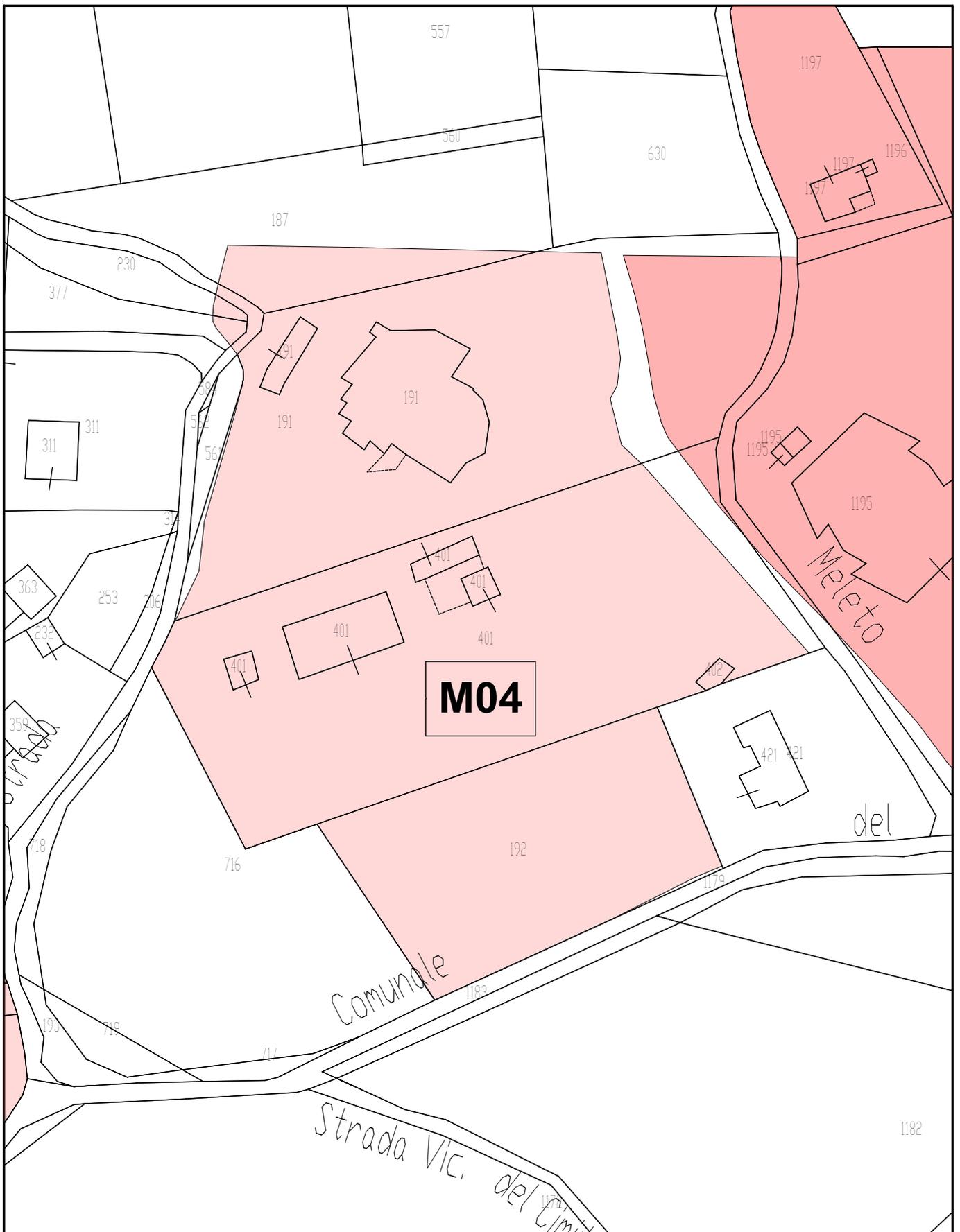
ALLEGATO "B"

**IDENTIFICAZIONE SU BASE CATASTALE
DELLE ZONE DI NUOVO IMPIANTO
INDIVIDUATE DALLA PRESENTE VARIANTE**

SOSTITUIRE CON PAG. N°3 DEL FILE “2 NTA A3.pdf”

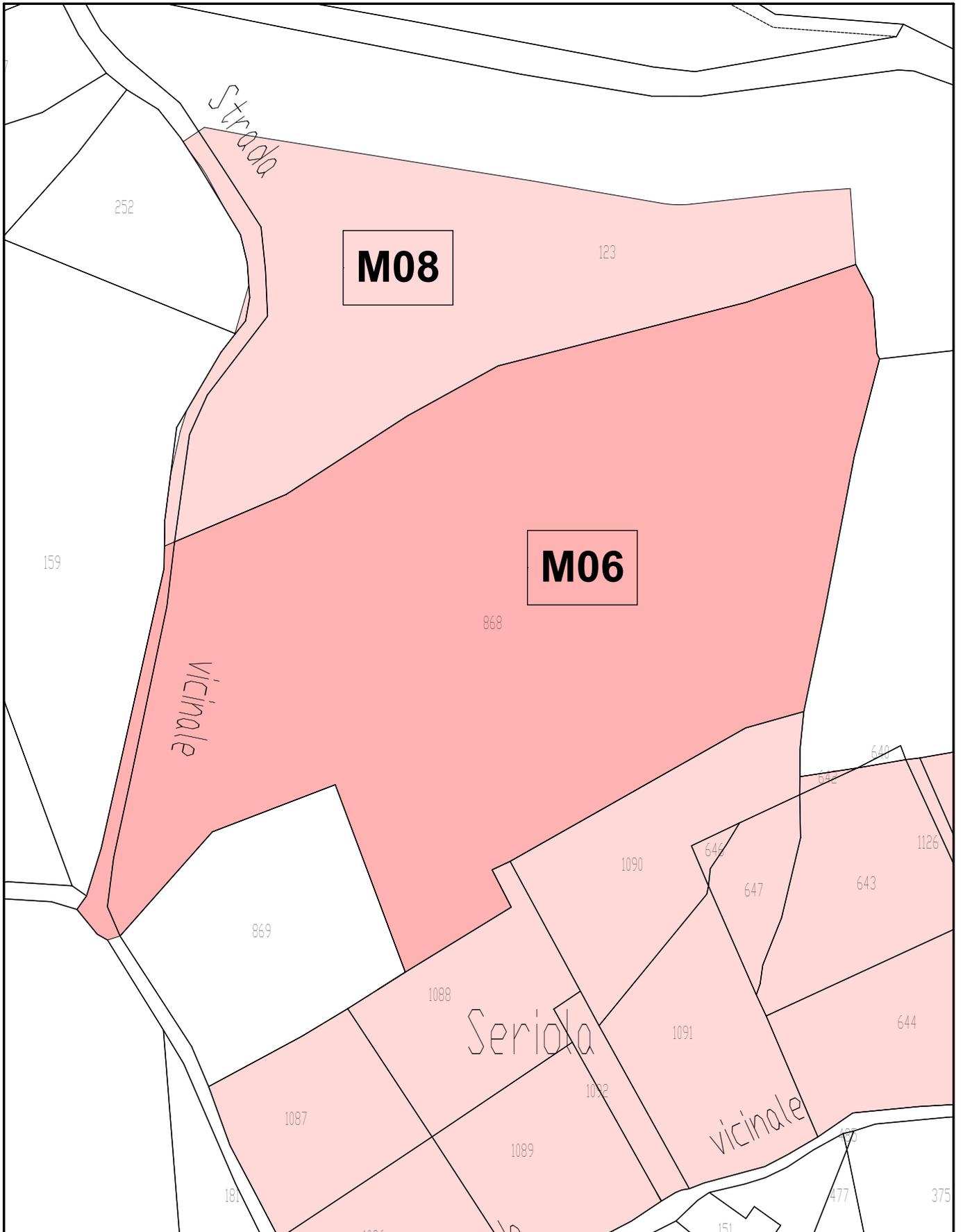
INQUADRAMENTO CATASTALE DEI COMPARTI

COMPARTO M4



INQUADRAMENTO CATASTALE DEI COMPARTI

COMPARTO M6

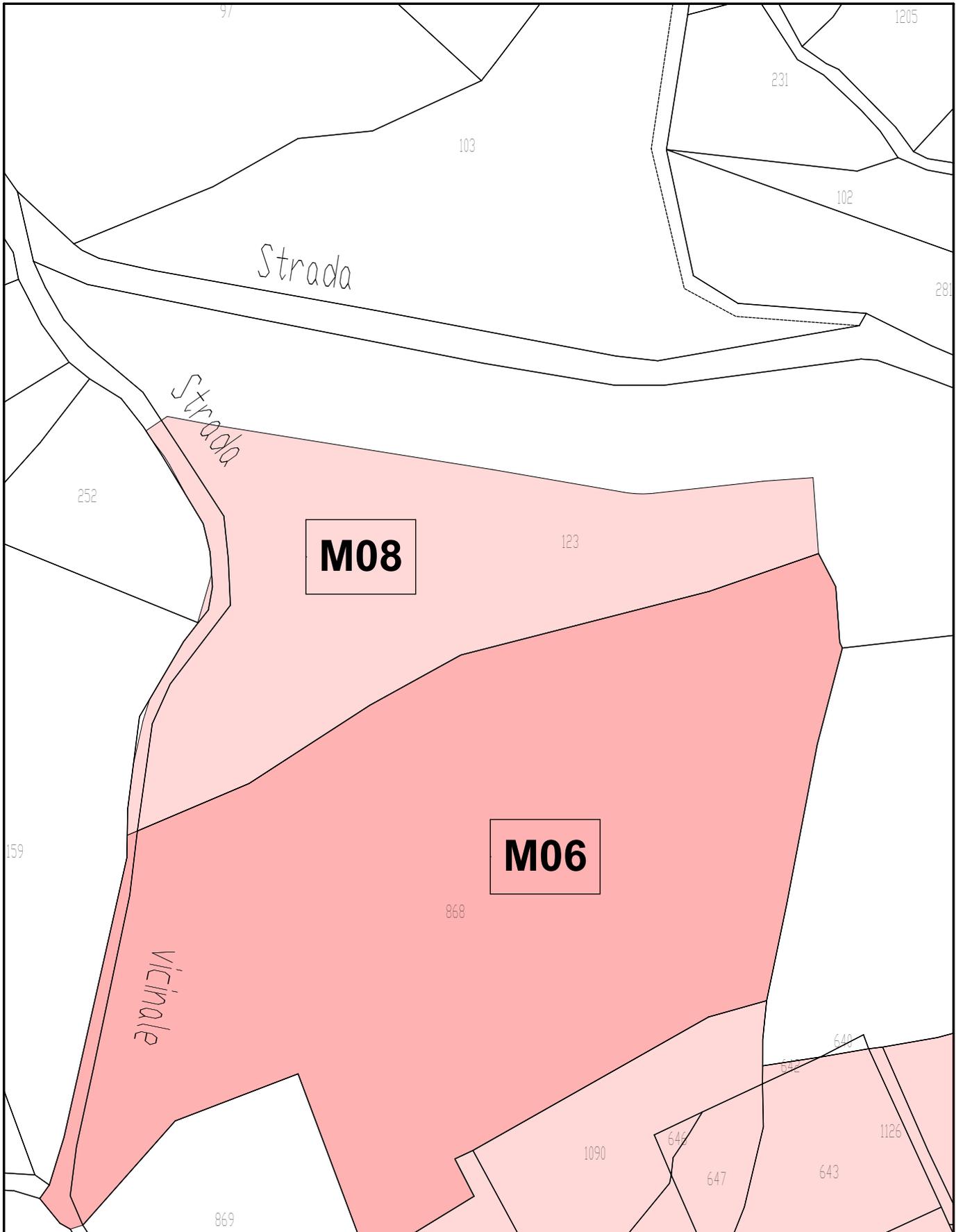


scala 1:1000

SOSTITUIRE CON PAG. N°4 DEL FILE “2 NTA A3.pdf”

INQUADRAMENTO CATASTALE DEI COMPARTI

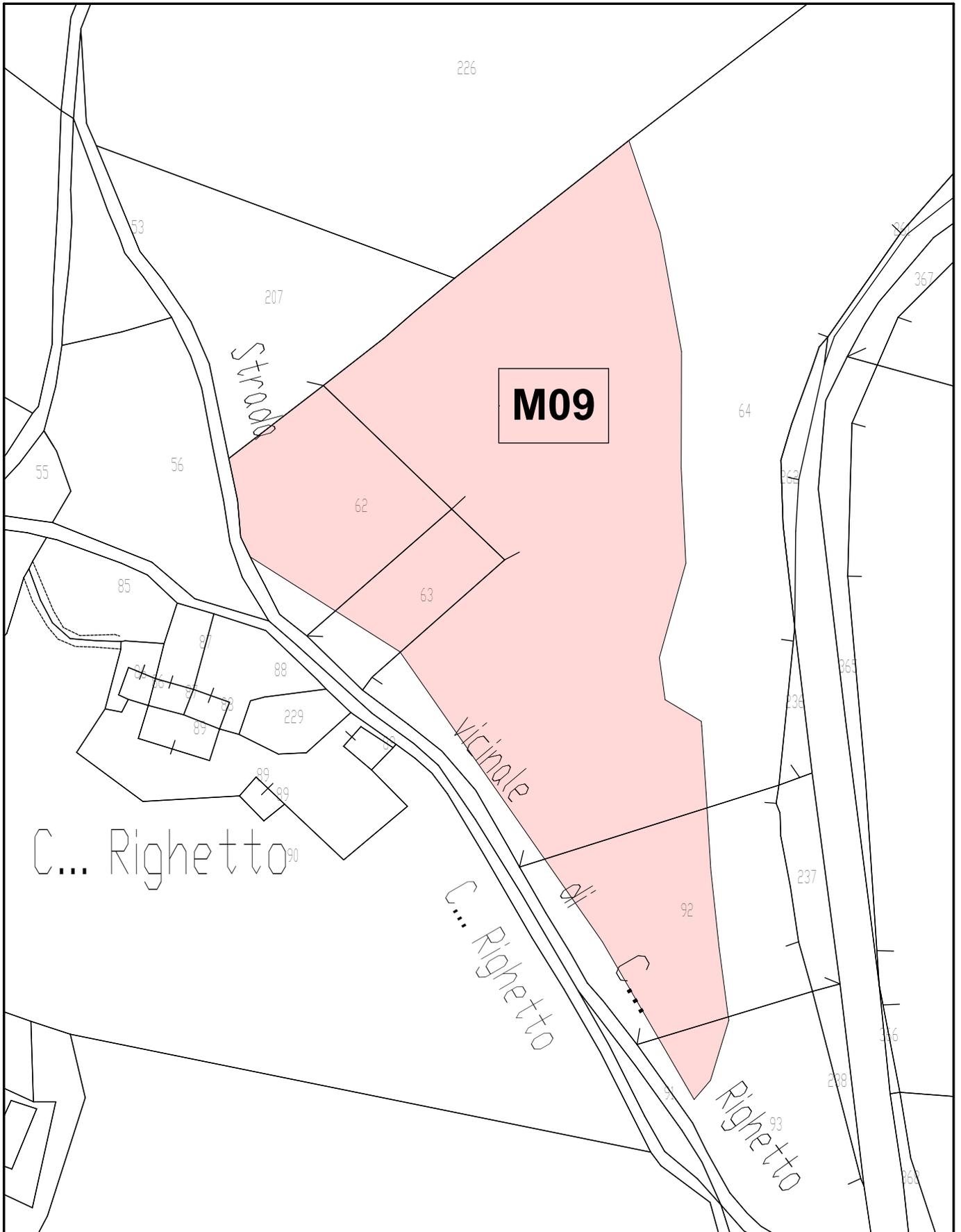
COMPARTO M8



scala 1:1000

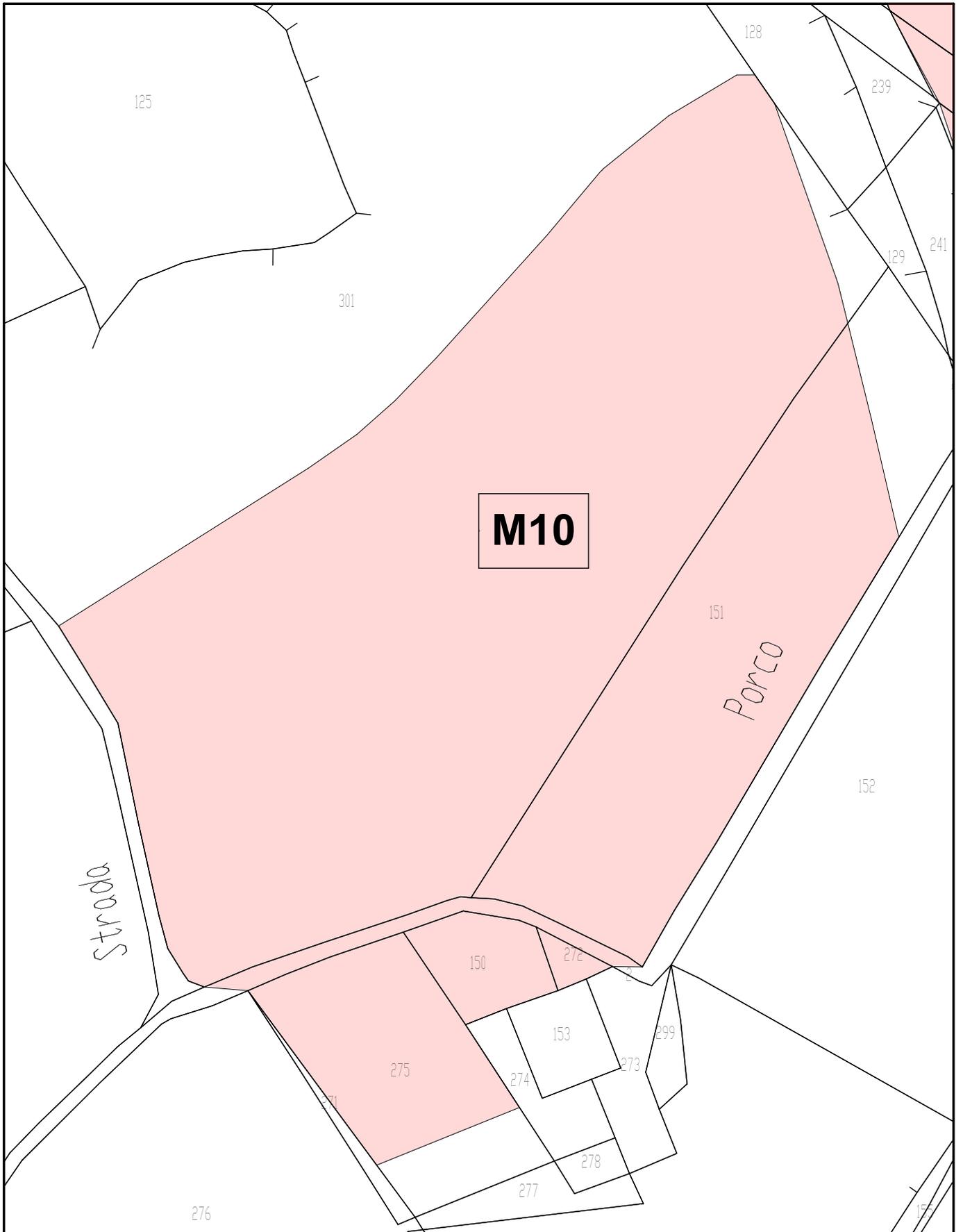
INQUADRAMENTO CATASTALE DEI COMPARTI

COMPARTO M9



INQUADRAMENTO CATASTALE DEI COMPARTI

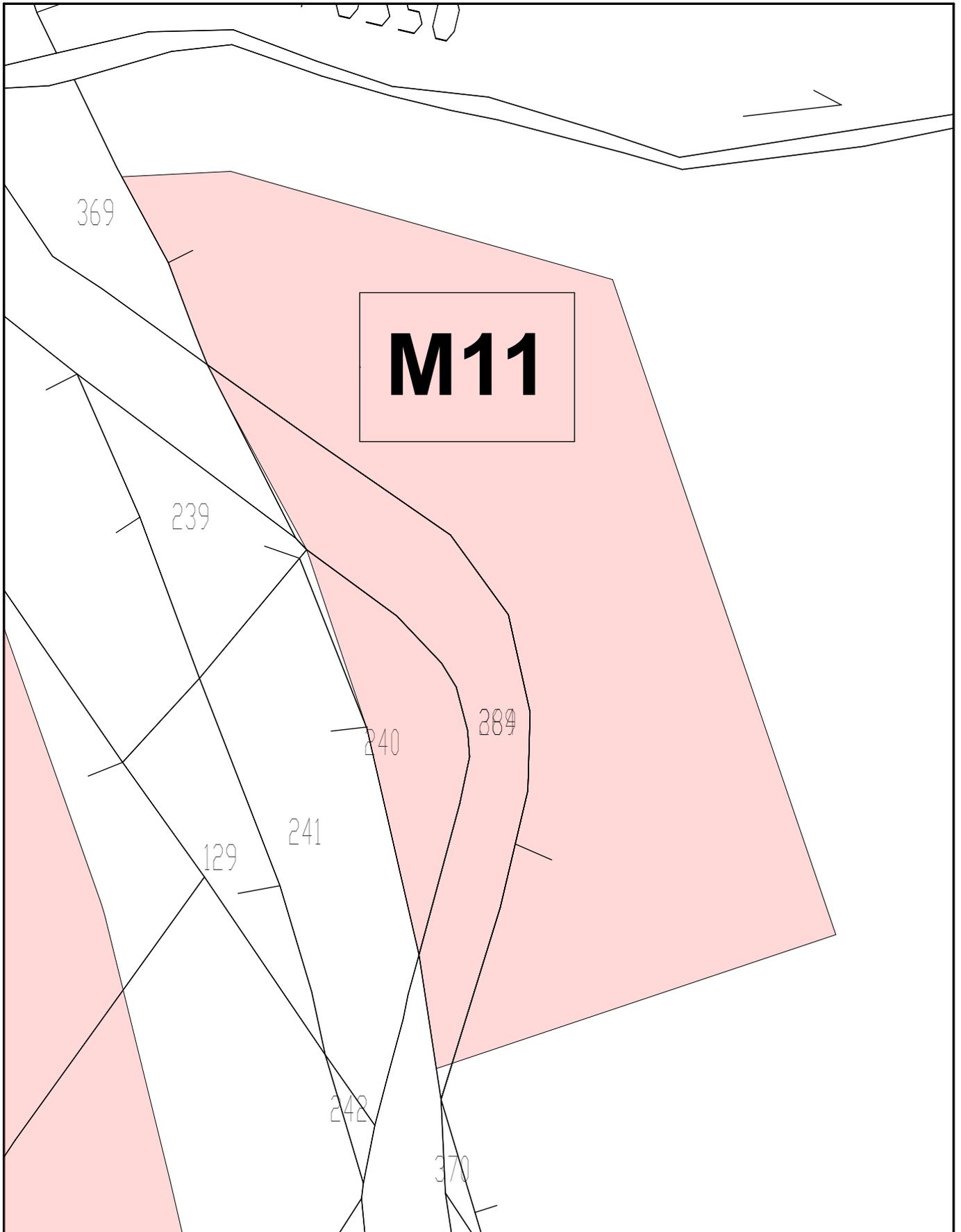
COMPARTO M10



scala 1:1000

INQUADRAMENTO CATASTALE DEI COMPARTI

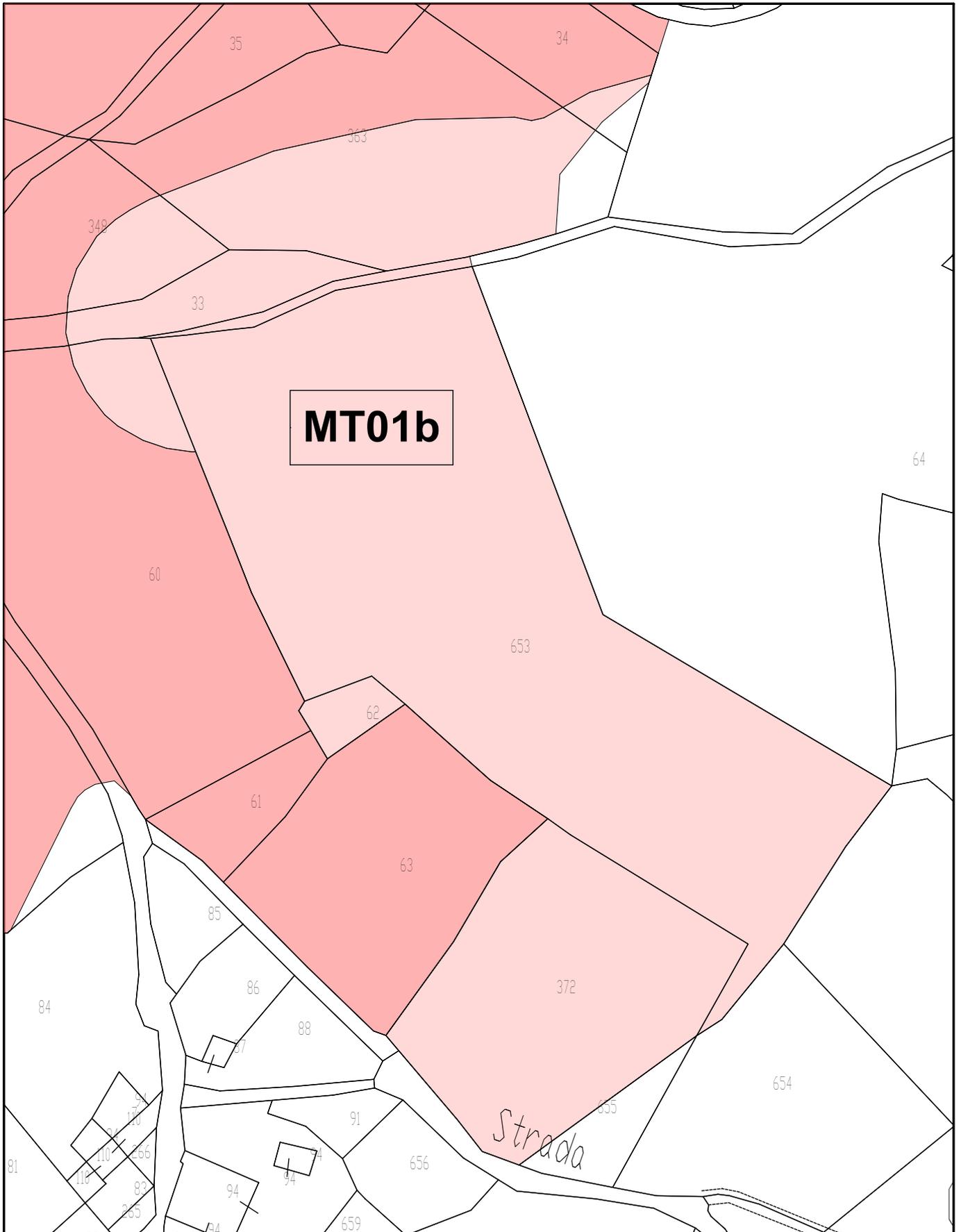
COMPARTO M11



SOSTITUIRE CON PAG. N°5 DEL FILE “2 NTA A3.pdf”

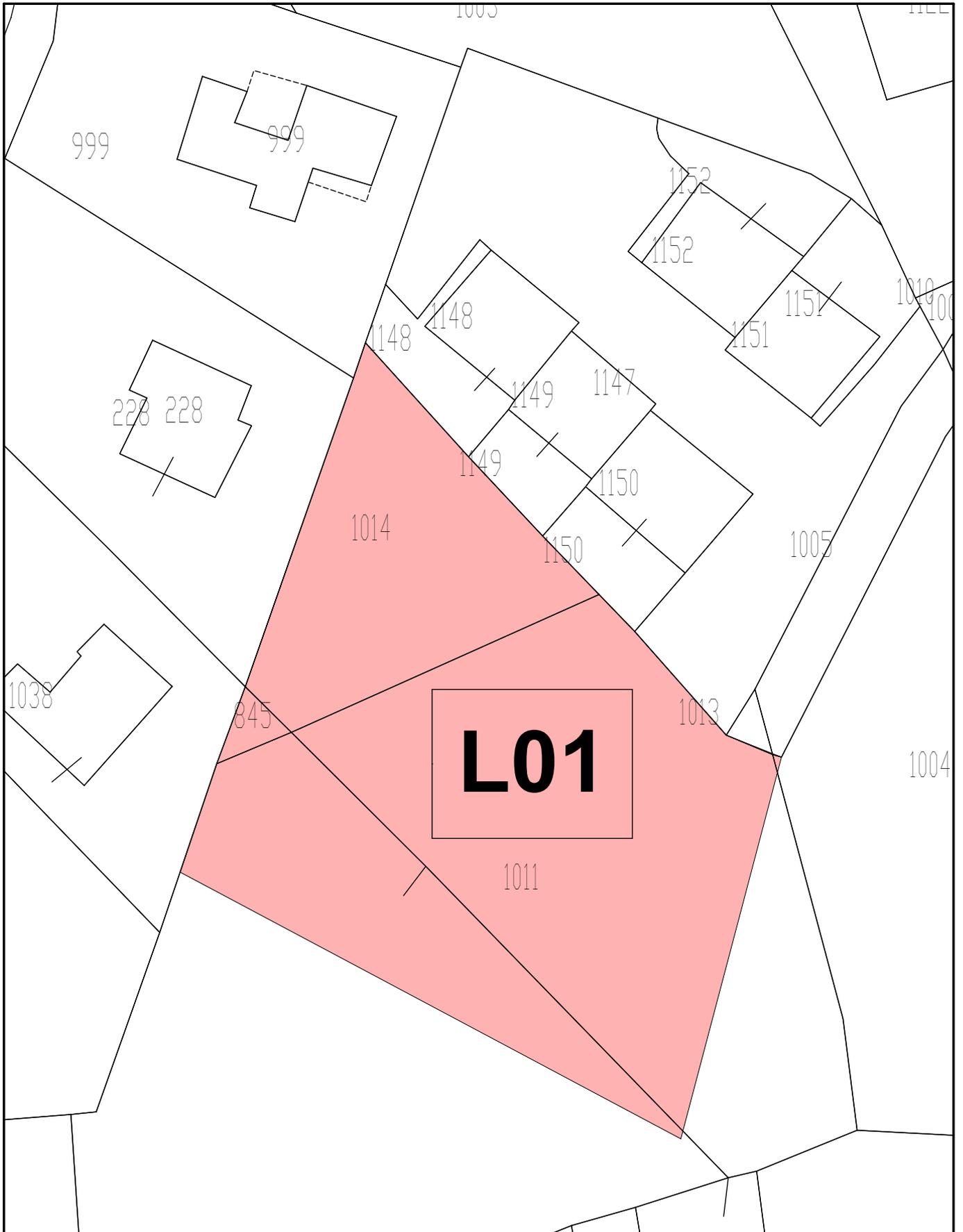
INQUADRAMENTO CATASTALE DEI COMPARTI

COMPARTO MT1b



INQUADRAMENTO CATASTALE DEI COMPARTI

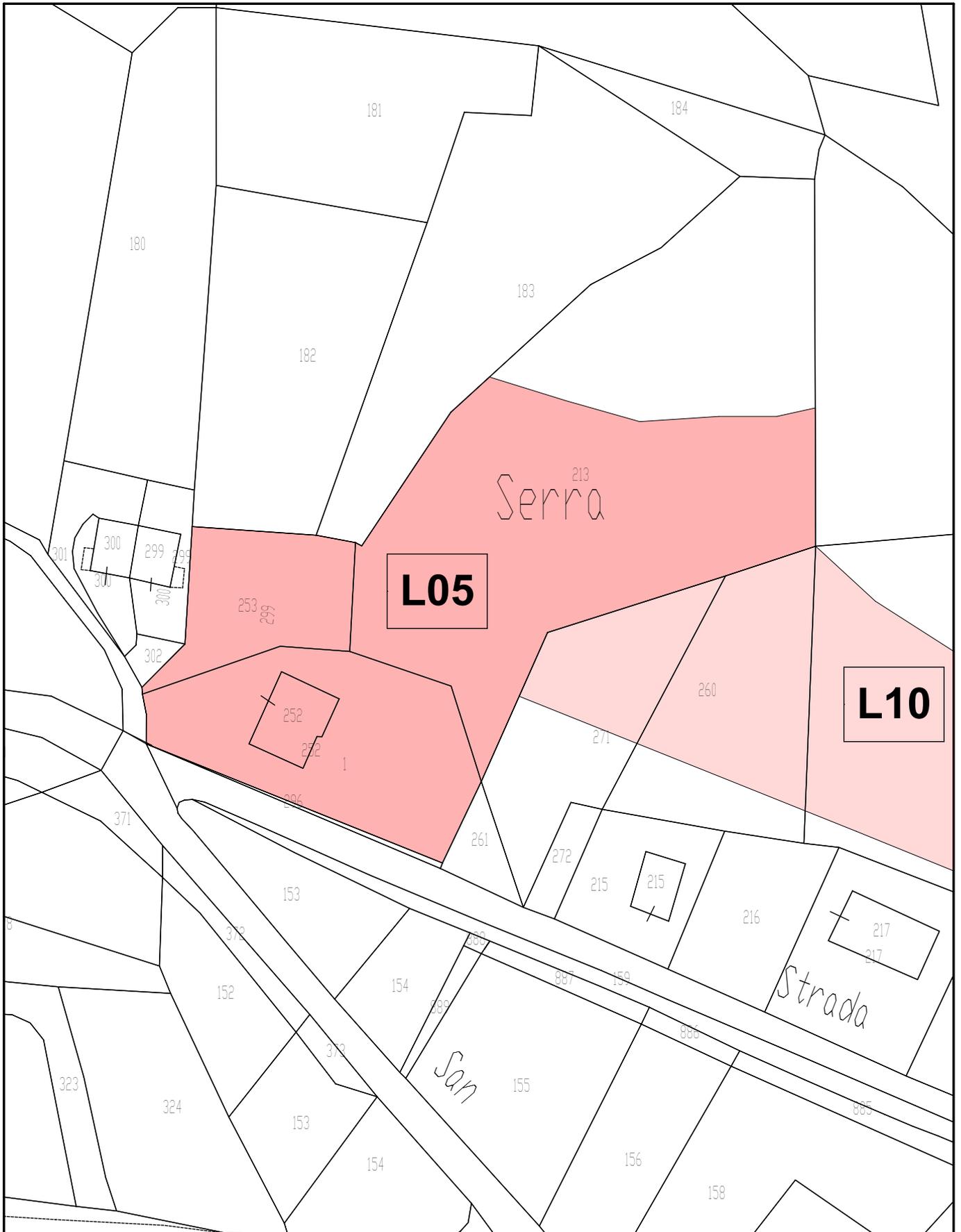
COMPARTO L1



SOSTITUIRE CON PAG. N°6 DEL FILE “2 NTA A3.pdf”

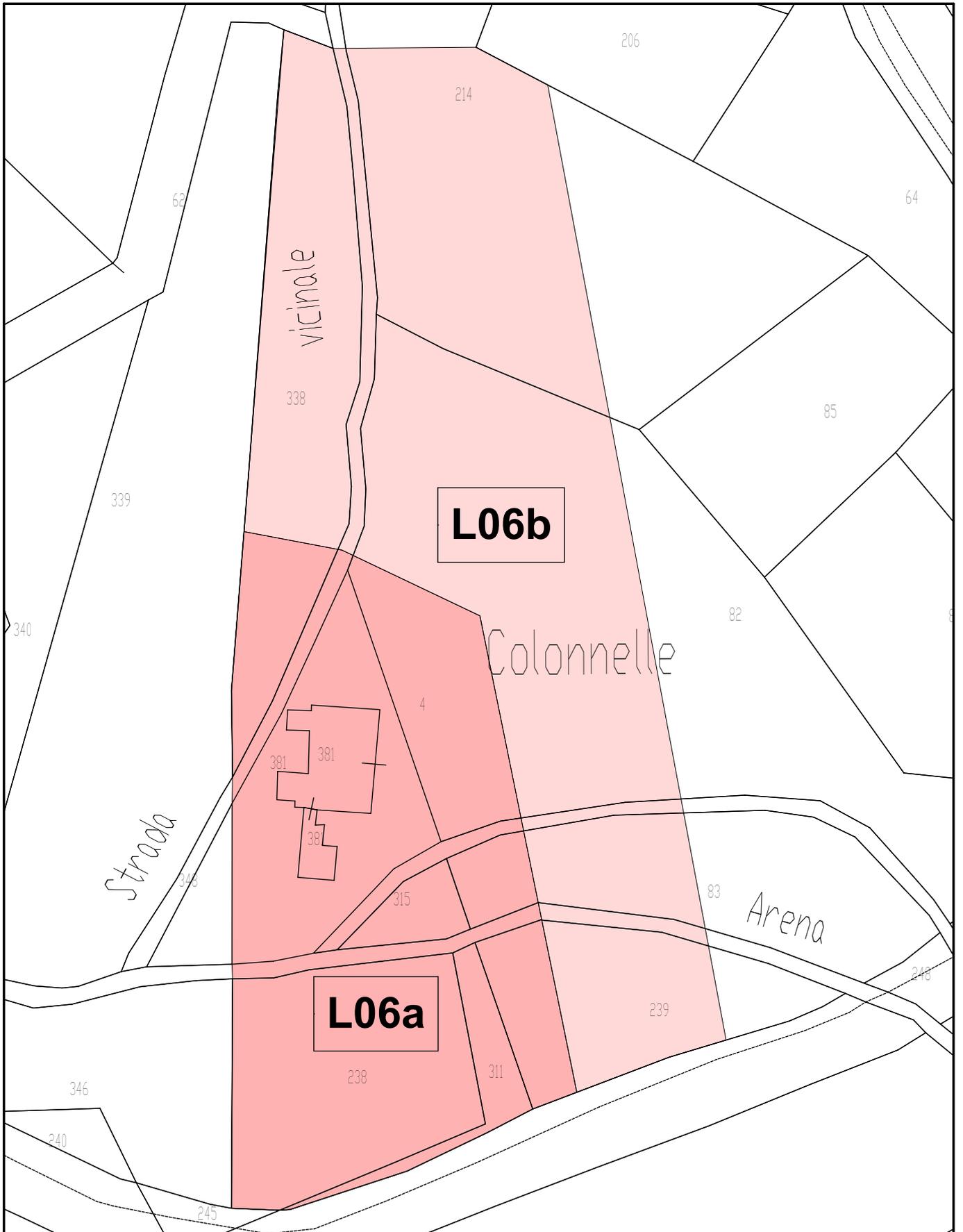
INQUADRAMENTO CATASTALE DEI COMPARTI

COMPARTO L5



INQUADRAMENTO CATASTALE DEI COMPARTI

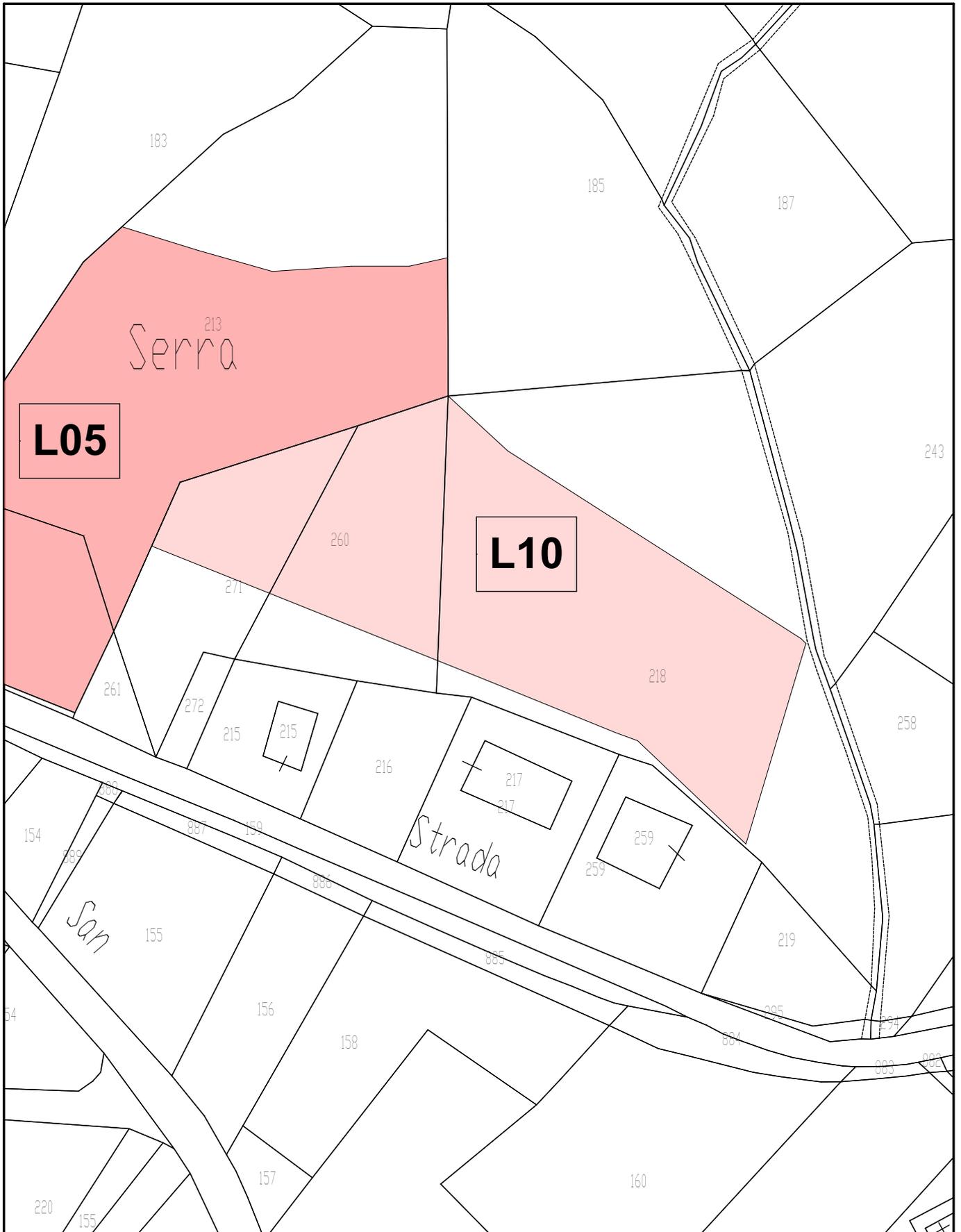
COMPARTO L6



SOSTITUIRE CON PAG. N°7 DEL FILE “2 NTA A3.pdf”

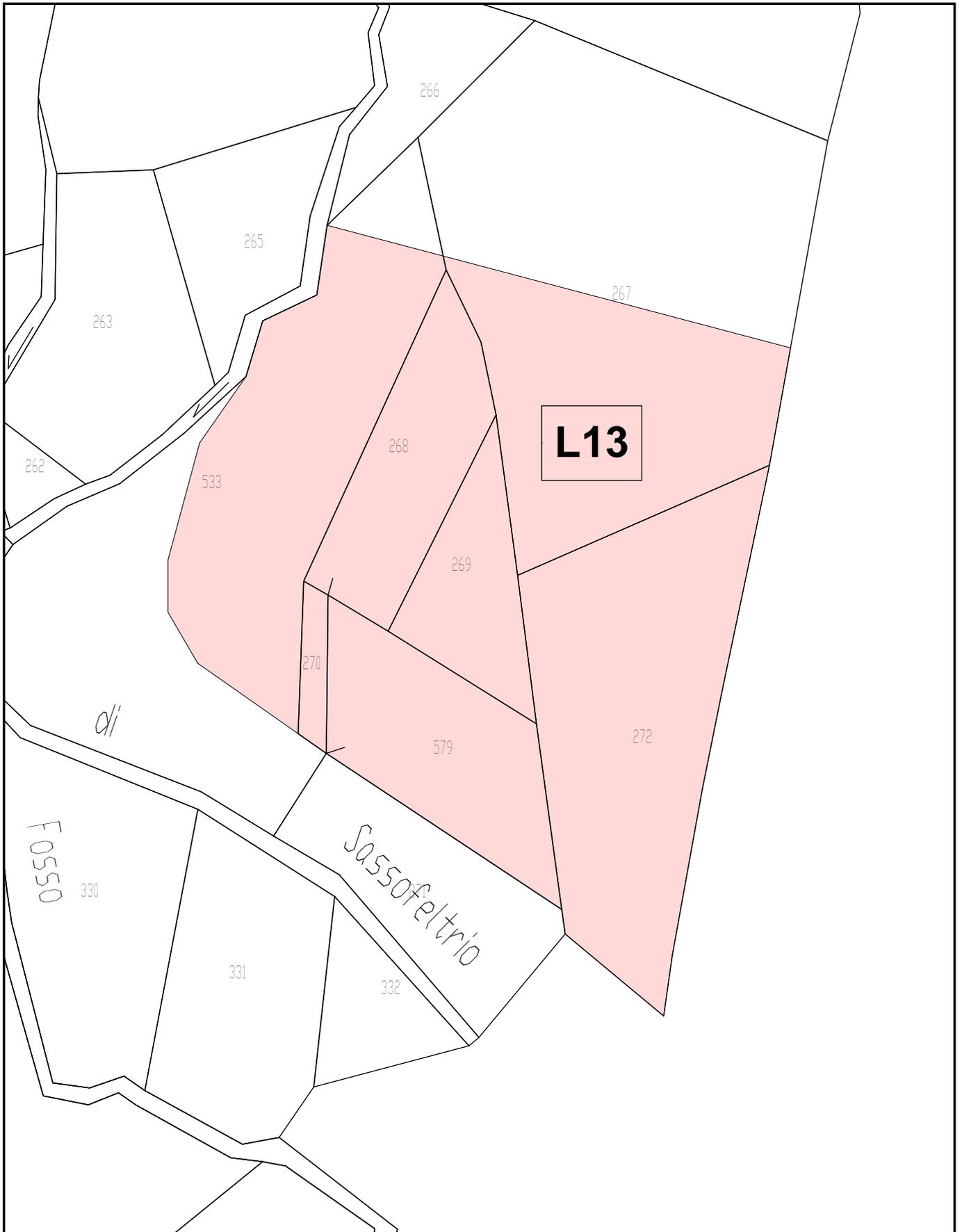
INQUADRAMENTO CATASTALE DEI COMPARTI

COMPARTO L10



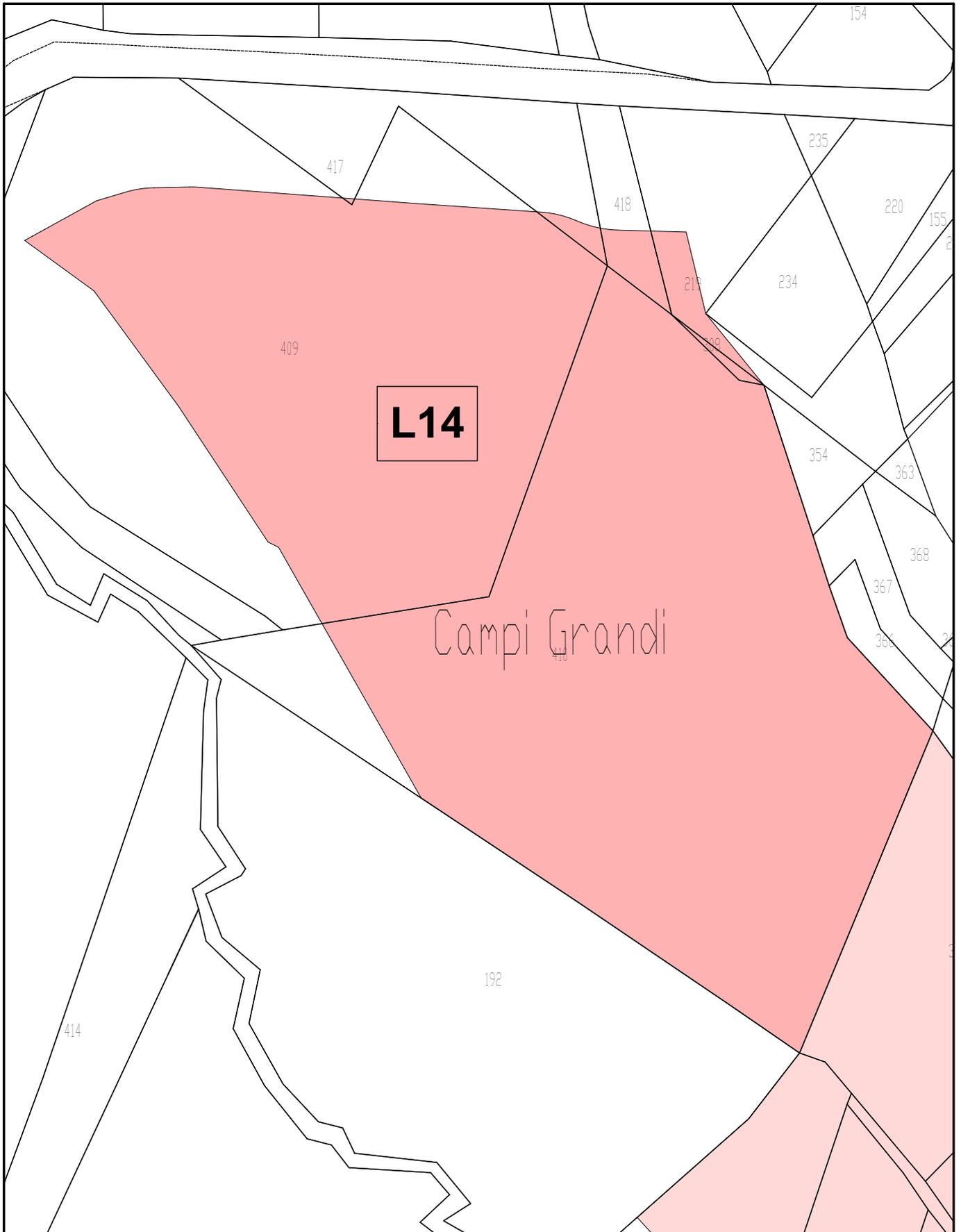
INQUADRAMENTO CATASTALE DEI COMPARTI

COMPARTO L13



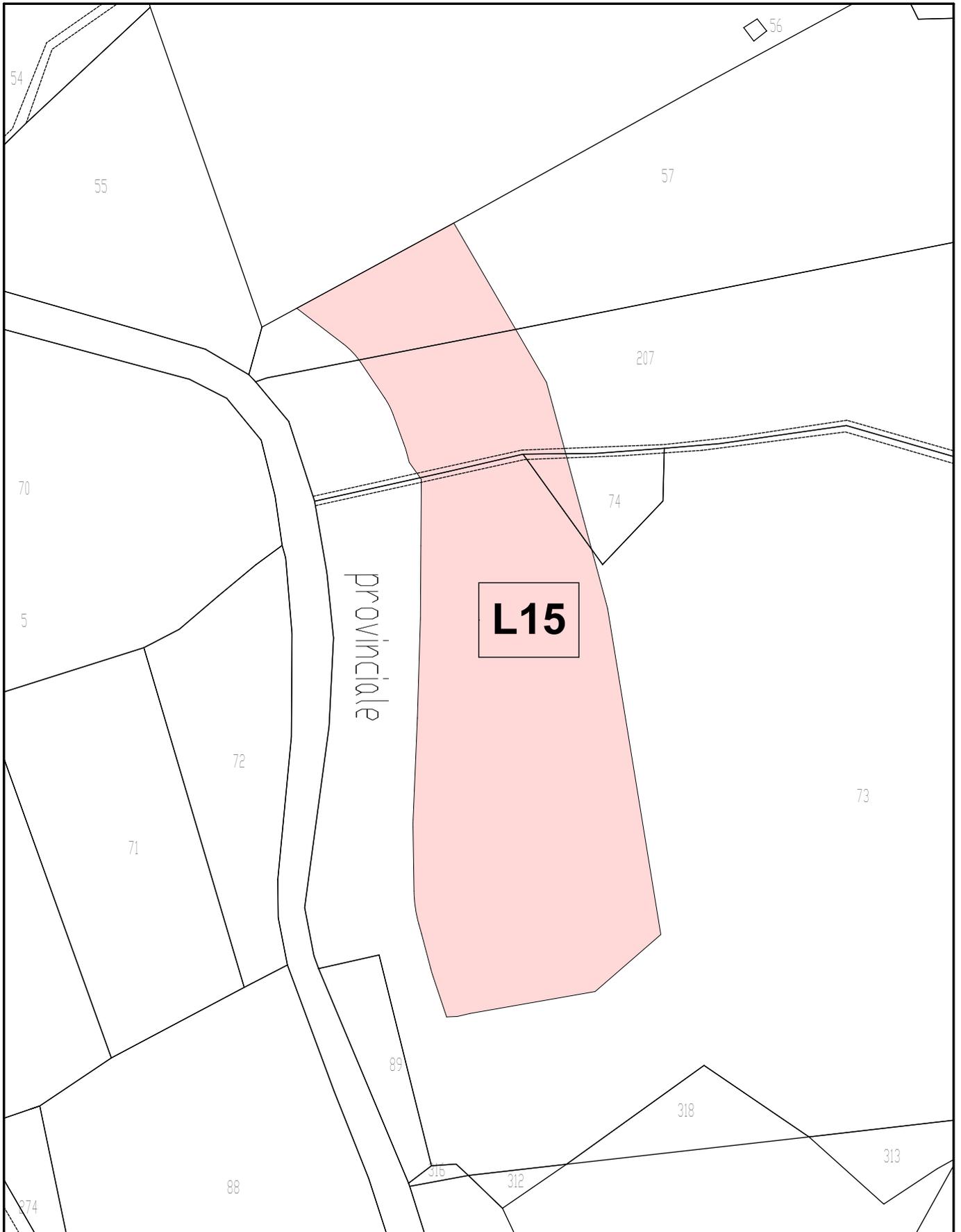
INQUADRAMENTO CATASTALE DEI COMPARTI

COMPARTO L14



INQUADRAMENTO CATASTALE DEI COMPARTI

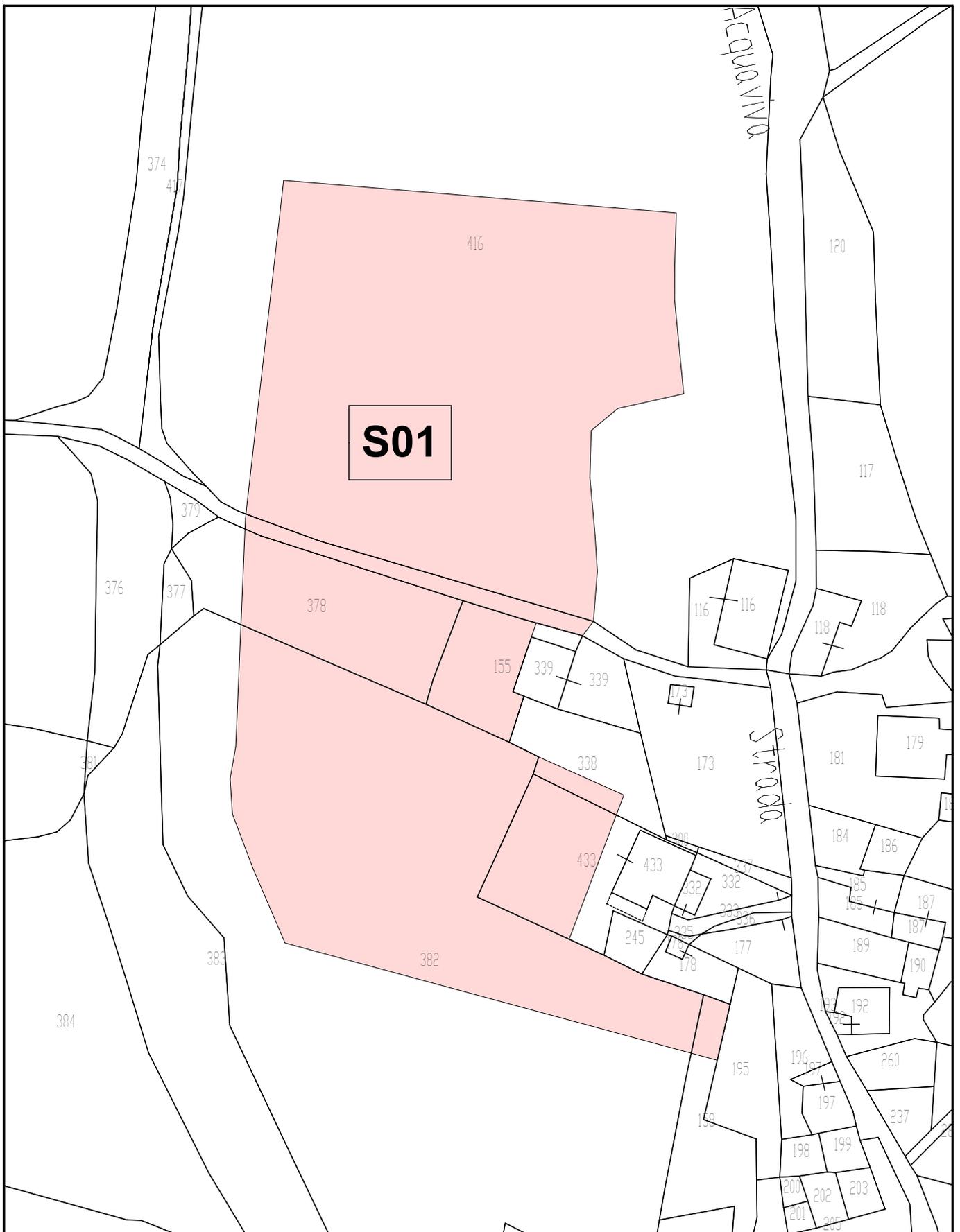
COMPARTO L15



scala 1:1000

INQUADRAMENTO CATASTALE DEI COMPARTI

COMPARTO S1



INQUADRAMENTO CATASTALE DEI COMPARTI

COMPARTO MG1

