

SOMMARIO

Art. 1 - Elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale di Orciano di Pesaro	pag. 2
Art. 2 - Applicazione del Piano	pag. 4
Art. 3 - Norme generali	pag. 4
Art. 4 - Definizione dei parametri urbanistici edilizi	pag. 4
Art. 5 - Strumenti di attuazione del PRG	pag. 4
Art. 6 - Programma pluriennale di attuazione del PRG	pag. 4
Art. 7 - Intervento urbanistico preventivo	pag. 4
Art. 8 - Intervento urbanistico preventivo di iniziativa comunale	pag. 5
Art. 9 - Piani di intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata	pag. 5
Art. 10- Intervento edilizio diretto	pag. 5
Art. 11- Utilizzazione degli indici	pag. 5
Art. 12- Opere ed oneri di urbanizzazione	pag. 6
Art. 13- Decoro dell'ambiente urbano	pag. 6
Art. 14- Tutela e sviluppo del verde urbano pubblico e privato.	
Piste ciclabili e percorsi pedonali	pag. 6
Art. 15- Cave e Miniere	pag. 7
Art. 16- Permessi di costruire e D.I.A. in contrasto con il Piano	pag. 8
Art. 17- Divisione del territorio comunale in zone	pag. 8
Art. 18- Zone " A del tessuto urbano e dei nuclei storici	pag. 8
Art. 19- Zone "B" di completamento prevalentemente residenziali	pag. 9
Art. 20- Zone "C" di espansione prevalentemente residenziali	pag. 12
Art. 21- Zone "Cc" residenziali convenzionate	pag. 15
Art. 22- Zone "D" di completamento e di espansione produttiva	pag. 15
Art. 23- Zone agricole di tutela e di sviluppo rurale (Unità di paesaggio complesse UPC)	pag. 18
Art. 24- Zone "E" agricole	pag. 19
Art. 25- Zone "F" per attrezzature pubbliche di interesse generale	pag. 19
Art. 26- Ambiti e livelli di tutela paesistico-ambientale	pag. 21
Art. 27- Zone destinate alla viabilità	pag. 23
Art. 28- Edificazione sotterranea	pag. 24
Art. 29- Tipologia delle coperture	pag. 24
Art. 30- Aree per l'edilizia economica e popolare	pag. 24
Art. 31- Adeguatezza della disciplina urbanistico-edilizia	pag. 24
Allegato "A"	pag. 25

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

Il Piano Regolatore Generale è costituito dai seguenti elaborati: (Redatti in data dicembre 2004, salvo diversa indicazione)

1. Relazione generale *originaria - redatta in data aprile 1997 - dagli Arch.tti A.Minetti e G.Volpe con stralciata la parte geologica*
- 1.a Relazione generale aggiuntiva
- 1.b Relazione geologica con Allegati n° 1 – 2 – 3 – 4 *redatta in data marzo 2005*
- 1.c Relazione tecnica integrativa botanico – vegetazionale - *redatta in data settembre 2004*
- 1.d Relazione per la valutazione d'incidenza di cui al D.P.R. n° 357/1997 - *redatta in data settembre 2004* e Relazione integrativa *redatta in data marzo 2005*
- 1.e Planimetria Area Schieppe - Valutazione d'incidenza di cui al D.P.R. n° 357/1997 - *redatta in data dicembre 2004*
2. Inquadramento urbanistico territoriale scala 1 :25.000
3. Inquadramento paesistico-ambientale
Carta geologica scala 1 :10.000
- 3.1 Inquadramento paesistico-ambientale
Sezioni geologiche scala 1 :10.000
- 3.2 Inquadramento paesistico-ambientale
Carta geomorfologica scala 1 :10.000
- 3.3 Inquadramento paesistico-ambientale
Carta delle acclività scala 1 :10.000
- 3.4 Inquadramento paesistico-ambientale
Carta delle pericolosità geologiche scala 1 :10.000
- 3.5 Inquadramento paesistico-ambientale
Carta delle maggior pericolosità sismiche scala 1 :10.000
- 3.6 Inquadramento paesistico-ambientale
Schema idrogeologico scala 1 :10.000
- 3.7 Inquadramento paesistico-ambientale
Carta geologica e geomorfologica -Orciano scala 1 :2.000
- 3.7.1 Inquadramento paesistico-ambientale
Carta geologica e geomorfologia -Montebello e Rupoli scala 1 :2.000
- 3.7.2 Inquadramento paesistico-ambientale
Carta geologica e geomorfologia - Schieppe scala 1 :2.000
- 3.8 Inquadramento paesistico-ambientale
Carta litologico-tecnica - Orciano scala 1 :2.000
- 3.8.1. Inquadramento paesistico-ambientale
Carta litologico-tecnica - Montebello e Rupoli scala 1 :2.000
- 3.8.2 Inquadramento paesistico-ambientale
Carta litologico-tecnica - Schieppe scala 1 :2.000
- 3.9 Inquadramento paesistico-ambientale
Carta delle pericolosità geologiche - Orciano scala 1 :2.000
- 3.9.1 Inquadramento paesistico-ambientale
Carta delle pericolosità geologiche - Montebello e Rupoli scala 1 :2.000
- 3.9.2 Inquadramento paesistico-ambientale
Carta delle pericolosità geologiche - Schieppe scala 1 :2.000
- 3.10 Inquadramento paesistico-ambientale
Carta delle maggiori pericolosità sismiche - Orciano scala 1 :2.000
- 3.10.1 Inquadramento paesistico-ambientale
Carta delle maggiori pericolosità sismiche - Montebello e Rupoli scala 1 :2.000

3.10.2	Inquadramento paesistico-ambientale Carta delle maggiori pericolosità sismiche	- Schieppe	scala 1 :2.000
4	Inquadramento paesistico-ambientale Carta del sottosistema botanico-vegetazionale		scala 1 :10.000
4 all.	Inquadramento paesistico-ambientale Carta del sottosistema botanico-vegetazionale- Documentazione fotografica <i>originaria redatta in data aprile 1997 dagli Arch.tti A.Minetti e G.Volpe</i>		
5	Inquadramento paesistico-ambientale Carta del sottosistema storico-culturale		scala 1 :10.000
5 all.	Inquadramento paesistico-ambientale Carta del sottosistema storico-culturale	- Elenco dei beni architettonici <i>originaria redatta in data aprile 1997 dagli Arch.tti A.Minetti e G.Volpe</i>	
6	Analisi urbana Carta funzionale	- Orciano	scala 1 :2.000
6.1	Analisi urbana Carta funzionale	- Montebello e Rupoli	scala 1 :2.000
6.2	Analisi urbana Carta funzionale	- Schieppe	scala 1 :2.000
7	Analisi urbana Carta tipo-morfologica	- Orciano	scala 1 :2.000
7.1	Analisi urbana Carta tipo-morfologica-	Montebello e Rupoli	scala 1 :2.000
7.2	Analisi urbana Carta tipo-morfologica	- Schieppe	scala 1 :2.000
8	Analisi urbana Carta delle aree scoperte	- Orciano	scala 1 :2.000
8.1	Analisi urbana Carta delle aree scoperte	- Rupoli - Montebello	scala 1 :2.000
8.2	Analisi urbana Carta delle aree scoperte	- Schieppe	scala 1 :2.000
9.	Ambiti di tutela provvisori del P.P.A.R.		scala 1 :10.000
9.1	Ambiti di tutela definitivi del P.P.A.R.		scala 1 :10.000
9.2	Confronto tra gli ambiti di tutela provvisori e definitivi del P.P.A.R.		scala 1 :10.000
10.	Inquadramento generale di sviluppo Grande viabilità e aree di espansione		scala 1 :10.000
10.1	Inquadramento generale di sviluppo Unità di paesaggio complesse (UPC)		scala 1 :10.000
10.1 all.	Inquadramento generale di sviluppo Censimento dei beni architettonici extraurbani <i>originaria redatta in data aprile 1997 dagli Arch.tti A.Minetti e G.Volpe</i>		
10.2	Inquadramento generale di sviluppo Area urbana	- Orciano	scala 1 :2.000
10.3	Inquadramento generale di sviluppo Area urbana	- Rupoli - Montebello	scala 1 :2.000
10.4	Inquadramento generale di sviluppo Area urbana	- Schieppe	scala 1 :2.000
10.5.a	Area Fornace – Ristrutturazione urbana		

- Relazione
- 10.5.b Area Fornace – Ristrutturazione urbana
Stato attuale – Planimetria e profili scala 1:1.000
- 10.5.c Area Fornace – Ristrutturazione urbana
Stato di progetto – Planimetria e profili scala 1:1.000
- 10.5.d Area Fornace – Ristrutturazione urbana
Stato di progetto – Planivolumetrico e profili scala 1:1.000
- 11. Norme Tecniche di Attuazione

Art. 2 - Applicazione del Piano

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

Art. 3 - Norme generali

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

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

Art. 4- Definizione dei parametri urbanistici edilizi

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

Art. 5 - Strumenti di attuazione del PRG

Il PRG si attua tramite strumenti di attuazione pubblici e privati che si distinguono in interventi urbanistici preventivi ed interventi edilizi diretti. Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di PRG indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme.

Art. 6 - Programma pluriennale di attuazione del PRG

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

Art. 7 - Intervento urbanistico preventivo

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

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

Art. 8 - Intervento urbanistico preventivo di iniziativa comunale

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

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

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

I piani di intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata sono:

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

Nelle zone, in cui il PRG prevede l'intervento urbanistico preventivo e che non sono sottoposte ai piani di iniziativa comunale, sulla base delle previsioni dell'eventuale P.P.A., la proprietà elabora Piani di lottizzazione convenzionata (P.L.C.) per la superficie minima di intervento individuata dalle tavole di Piano.

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

Art. 10 - Intervento edilizio diretto

In tutte le zone del territorio comunale, dove non sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo, si applica l'intervento edilizio diretto. Nelle zone dove è prescritto l'intervento urbanistico preventivo, successivamente a questo, si applica l'intervento edilizio diretto. L'intervento edilizio diretto è soggetto a D.I.A. e/o permesso di costruire (D.Lgs. n. 380/2001 e s.m.i.).

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

Il Permesso di costruire ha validità per un anno dal rilascio del titolo e decade qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati, decade inoltre nel caso non siano stati ultimati entro il termine di 3 anni dalla data di inizio lavori.

Sono ammesse altre procedure tecnico-amministrative, emanate in materia da organi statali e regionali.

Nelle zone dove è prescritto l'intervento edilizio preventivo valgono le prescrizioni di cui all'art. 6 del D.P.R. 380/01 e s.m.i..

Art. 11 - Utilizzazione degli indici

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

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

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie fra aree a diversa destinazione di zona (da residenziale a produttivo e/o direzionale e viceversa).
Nei casi in cui il Piano consenta ampliamenti o sopraelevazioni in quota percentuale dei volumi esistenti tale facoltà può essere utilizzata una sola volta.

Art. 12 - Opere ed oneri di urbanizzazione

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

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

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

Art. 13- Decoro dell'ambiente urbano

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

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

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

1) Tutela delle aree verdi esistenti

Gli alberi di alto fusto e le aree verdi esistenti devono essere rigorosamente conservati. Pertanto si vieta di:

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

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

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

L'abbattimento degli alberi può essere consentito solo nei casi previsti dalle Leggi regionali n. 7/85 e n. 8/87 e loro m.i.. In tali casi dovrà essere effettuato il reimpianto di almeno pari numero di alberi in area prossima, all'interno dello stesso lotto, con piante della stessa specie se autoctone (vedi Allegato A), con garanzia di attecchimento e da mantenere nel tempo, di dimensioni il più possibile simili. Qualora non sia possibile ripiantumare con alberi di dimensioni simili dovranno essere messe a dimora piante in numero quintuplo con altezza di ml. 4,50 – 5,00 compatibilmente con le dimensioni del lotto.

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

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

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

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

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

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

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

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

3) Regole di progettazione

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

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

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

4) Piste ciclabili e percorsi pedonali sicuri

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

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

- a) pavimentazioni realizzate con manti stradali del tipo autobloccante, selciati, porfido o in terra battuta, anche in cotto per i percorsi pedonali e relativi cordoli di contenimento, trattamenti superficiali antipolvere con graniglia, escludendo i manti d'asfalto;
- b) alberature laterali realizzate con le essenze indicate nell'Allegato A;
- c) eventuali siepi di protezioni di cui all'elenco A integrabili con protezioni in legno;
- d) illuminazioni basse o a raso.

5) Permeabilità dei suoli

Al fine di ridurre al minimo indispensabile le superfici impermeabili degli spazi urbani scoperti, pubblici e privati, si prescrive che almeno il 50% delle aree non edificate, se pavimentate, dovranno essere realizzate con materiali e soluzioni tecnologiche tali da permettere il libero drenaggio delle acque meteoriche nei terreni superficiali.

Art. 15 - Cave e Miniere

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

Art. 16 - D.I.A. o permessi di costruire in contrasto con il presente Piano

Le - D.I.A. o permessi di costruire in contrasto con le previsioni del Piano decadono al momento della pubblicazione del decreto di approvazione del Piano stesso, salvo che i lavori non risultino essere stati iniziati alla data di approvazione del presente Piano.

Per tali D.I.A. o permessi di costruire saranno prese in considerazione solo varianti non sostanziali dell'aspetto formale e le sistemazioni esterne, purché le varianti stesse non comportino modifiche alla volumetria o alle superfici autorizzate.

Art. 17 - Divisione del territorio comunale in zone

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

Le zone urbanistiche sono così sintetizzate:

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

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

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

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

18.1 Zona "A Centro storico murato di Orciano"

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

18.2 Zona "A 1 Il Borgo storico di Orciano"

In tale zona gli interventi si attuano tramite permesso di costruire e/o D.I.A. diretto ai sensi dell'art. 3 – comma 1 - del D.P.R. n. 380/2001, lettere a), b), c), d), fatto salvo quanto previsto dal vigente P.P. di cui alla L.R. n. 31/1979 e dal vigente P.P.C.S. per la parte ricompresa in tale ambito.

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

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

18.3 Zona "A3" Montebello

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

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

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

Per le restanti costruzioni esistenti all'interno del perimetro di azzonamento sono ammessi gli interventi, di cui all'art. 3 – comma 1 - del D.P.R. n. 380/01, lettere a, b, c, d.

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

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

18.5 Zona "A4" Rupoli

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

Per le restanti costruzioni esistenti all'interno del perimetro di azzonamento sono ammessi gli interventi, di cui all'art. 3 – comma 1 - del D.P.R. n. 380/01, lettere a, b, c, d.

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

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

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

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

Nelle zone B1, B2, B3, B4, B5, B7 e B8 è consentito derogare, per l'intervento diretto di sopraelevazione dell'impianto architettonico esistente, alla distanza minima dai confini previo accordo dei confinanti da allegare alla pratica edilizia con le modalità da stabilirsi con atto di G.M..

In queste zone sono consentite le seguenti altre destinazioni:

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

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

19.1 "B1" - Zona denominata Borgo Fornace

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

- Ic max = 0,70 mq/mq
- If max = 2,50 mc/mq
- H max = 6,50 ml
- D c min = 5,00 ml
- Ds min = 5,00 ml (dalle strade interne esistenti e di Piano).

Soluzioni urbanistiche alternative ed indici di edificabilità diversi e maggiori sono ammessi previa approvazione di Piano urbanistico preventivo di iniziativa pubblica.

È altresì ammesso l'intervento edilizio diretto per lo sviluppo delle attività produttive, insediate alla data di adozione del PRG, fino ad un massimo del 100% della superficie esistente con pari altezza.

Sono fatte salve le previsioni del piano particolareggiato di cui alla Legge Regionale n. 31/79.

19.2 "B.2"

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

- Ic max = 0,70 mq/mq
- If max = 2,50 mc/mq;
- H max = non superiore all'altezza media rilevata all'interno della rispettiva area di appartenenza, così come delimitata dal Piano con esclusione degli edifici o corpi di fabbrica degli stessi, ad un solo piano fuori terra e di altezza, misurata secondo il R.E., minore di ml. 3,00;
- Dc min = 5,00 ml;
- Ds min = 5,00 ml;

Sono fatte salve le previsioni del piano particolareggiato di cui alla Legge Regionale n. 31/79.

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

In tale zona le previsioni urbanistiche si attuano previo Piano urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata con le seguenti indicazioni planivolumetriche, che possono essere articolate anche per singoli comparti corrispondenti alle delimitazioni di Piano di cui alla Tav. 10.2:

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

In attesa dei piani particolareggiati sono fatte salve le previsioni del vigente Piano particolareggiato Legge Regionale n. 31/79.

19.4 "B.4" - Zona di ristrutturazione urbanistica

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

L'attuazione avviene, utilizzando i seguenti indici:

- Ic max = 0,70 mq/mq
- If max = 2,00 mc/mq
- H max = 6,50 ml
- D c min = 5,00 ml
- Ds min = 5,00 ml

19.5 "B.5" - Zona di tutela

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

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

Nel caso che la superficie reale sia superiore a quella indicata in ogni singola zona la cubatura realizzabile si ottiene applicando l'indice all'area indicata nelle presenti Norme, nel caso contrario si applica quella reale.

A) Zona Via Don Orione mq. 3942

In tale zona le previsioni urbanistiche si attuano tramite Planivolumetrico preventivo di iniziativa privata da approvarsi dalla Giunta Municipale. E' fatto obbligo della cessione, a prezzo di esproprio, dell'area sul fronte strada classifica secondo il PRG come area per parcheggi (FP).

Il planivolumetrico è soggetto ai seguenti indici:

- It max = 1,50 mc/mq
- H max = 7,50 ml a monte, 9,00 ml a valle
- Dc min = 5,00 ml, ammesso abbinamento a confine
- Ds min = 5,00 ml
- Area per urbanizzazione da cedere gratuitamente anche a scomputo (*parcheggio sul fronte dell'area FP*)= 18 mq/ab
- Tipologia edilizia: Edifici a schiera e/o palazzine, per una lunghezza max di ml. 35,00.

B) Via Don Sturzo mq. 2845

In tale zona le previsioni urbanistiche si attuano tramite Planivolumetrico preventivo di iniziativa privata da approvarsi dalla Giunta Municipale. E' fatto obbligo della cessione, a prezzo di esproprio, dell'area sull'intorno del comparto classifica secondo il PRG come area per parcheggi (FP).

Il planivolumetrico è soggetto ai seguenti indici:

- It max = 1,50 mc/mq
- H max = 7,50 ml a monte e 9,00 ml a valle
- Dc min = 5,00 ml ammesso abbinamento a confine
- Ds min = 5,00 ml
- Area per urbanizzazione da cedere gratuitamente anche a scomputo (*parcheggio sullo intorno del comparto FP*)= 18 mq/ab;
- Tipologia edilizia: Edifici a schiera e/o palazzine isolate, per una lunghezza max di ml. 35,00.

C) Zona Montepalazzino mq. 3345

In tale zona le previsioni urbanistiche si attuano tramite Planivolumetrico preventivo di iniziativa privata da approvarsi dalla Giunta Municipale. E' fatto obbligo della cessione, a prezzo di esproprio, dell'area adiacente alla zona già edificata per realizzare una strada a servizio di tali lotti.

Il planivolumetrico è soggetto ai seguenti indici:

- It max = 1,50 mc/mq
- H max = 7,50 ml a monte e 9,00 ml a valle

- Dc min = 5,00 ml, ammesso abbinamento a confine
- Ds min = 5,00 ml
- Area per urbanizzazione da cedere gratuitamente anche a scomputo (*striscia di terra latitante la zona già edificata*) = 18 mq/ab;
- Tipologia edilizia: Edifici a schiera e/o palazzine isolate, per una lunghezza max di ml. 35,00.

D) Via Pieve Canneti mq. 1632

In tale zona le previsioni urbanistiche si attuano tramite Planivolumetrico preventivo di iniziativa privata da approvarsi dalla Giunta Municipale. E' fatto obbligo della cessione, a prezzo di esproprio, dell'area sul fronte strada al fine di allargare la carreggiata stradale e realizzare i marciapiedi.

Il planivolumetrico è soggetto ai seguenti indici:

- It max = 1,50 mc/mq
- H max = 7,50 ml a monte e 9,00 ml a valle
- Dc min = 5,00 ml, ammesso abbinamento a confine
- Ds min = 5,00 ml
- Area per urbanizzazione da cedere gratuitamente anche a scomputo (*parcheggio sul fronte dell'area FP*) = 18 mq/ab;
- Tipologia edilizia: Edifici a schiera e/o palazzine isolate, per una lunghezza max di ml. 35,00.

E) Frazione di Rupoli mq. 2363

In tale zona le previsioni urbanistiche si attuano tramite Planivolumetrico preventivo di iniziativa privata da approvarsi dalla Giunta Municipale. E' fatto obbligo della cessione, a prezzo di esproprio, dell'area sul lato in adiacenza alla zona PEEP classificata secondo il PRG come area per parcheggi (FP).

Il planivolumetrico è soggetto ai seguenti indici:

- It max = 1,50 mc/mq
- H max = 7,50 ml a monte e 9,00 ml a valle
- Dc min = 5,00 ml, ammesso abbinamento a confine
- Ds min = 5,00 ml
- Area per urbanizzazione da cedere gratuitamente anche a scomputo (*parcheggio*) = 18 mq/ab
- Tipologia edilizia: Edifici a schiera e/o palazzine isolate, per una lunghezza max di ml. 35,00.

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

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

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

19.8 "B.8" - Zona inserita nel PAI classificata con pericolosità P3.

In tale zona sono ammessi gli interventi previsti dal PAI per le aree classificate con pericolosità P3. Nel caso di adeguamento igienico sanitario è ammessa solo la sopraelevazione per adeguare le altezze interne dei locali alle norme igienico sanitarie senza alcun aumento del numero dei piani. Nel caso di adeguamento l'indice fondiario non deve comunque superare 3 mc/mq.

L'adeguamento igienico (*solo sopraelevazione*) potrà avvenire sull'impianto edilizio esistente le distanze da rispettare sono quelle del codice civile.

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

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

In queste zone sono consentite le seguenti altre destinazioni:

- a) alberghi e pensioni

- b) commercio al dettaglio
- c) ristoranti, bar, locali di divertimento
- d) artigianato, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
- e) uffici pubblici o privati e studi professionali, per una superficie utile comunque non superiore al 30% di quella dell'edificio preso in considerazione.

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

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

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

Gli indici territoriali e la rispondenza al D.M. 02/04/1968 sono verificati sull'intera superficie perimetrata. Nel caso che la superficie reale fosse superiore a quella indicata per ogni singola zona dalle presenti norme, la cubatura realizzabile è quella ottenuta applicando la superficie indicata dalle N.T.A. per l'indice territoriale, nel caso contrario il parametro territoriale va applicato alla superficie reale.

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

20.1 "C.1" -Via San Silvestro mq. 9.344

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- It max = 1,50 mc/mq
- Ic max = 0,60 mq/mq
- If max = 2,00 mc/mq
- H max = 7,50 ml
- Dc min = 5,00 ml
- Ds min = 5,00 ml
- Area per urbanizzazione da cedere gratuitamente= 18 mq/ab;
- Tipologia edilizia: Edifici a schiera e/o palazzine isolate, per una lunghezza max di ml. 25,00.

20.2 "C.2" -Monte delle Stelle mq. 14.647

Per le particolari condizioni geomorfologiche si applicano i seguenti indici:

- It max = 1,20 mc/mq
- Ic max = 0,40 mq/mq
- If max = 1,50 mc/mq
- H max = 6,50 ml
- Dc min = 5,00 ml
- Ds min = 5,00 ml
- Area per urbanizzazione da cedere gratuitamente= 18 mq/ab;
- Tipologia edilizia: Edifici a schiera e/o palazzine isolate, per una lunghezza max di ml. 25,00.

20.3 "C.3" - A valle di Via Kennedy mq 12.823

Si applicano i seguenti indici:

- It max = 1,50 mc/mq
- Ic max = 0,60 mq/mq
- If max = 2,00 mc/mq
- H max = 7,50 ml
- Dc min = 5,00 ml
- Ds min = 5,00 ml
- Area per urbanizzazione da cedere gratuitamente anche a scomputo (*parcheggio*)= 18 mq/ab;

- Tipologia edilizia: Edifici a schiera e/o palazzine isolate, per una lunghezza max di ml. 42,00.

20.4 "C4" – Via Papa Giovanni XXIII mq. 6.044

Si applicano i seguenti indici:

- It max = 1,50 mc/mq
- Ic max = 0,60 mq/mq
- If max = 2,00 mc/mq
- H max = 7,50 ml
- Dc min = 5,00 ml
- Ds min = 5,00 ml
- Area per urbanizzazione da cedere gratuitamente = 18 mq/ab;
- Tipologia edilizia: Edifici a schiera e/o palazzine isolate, per una lunghezza max di ml. 42,00.

20.5."C.5" – Via Marche (adiacente al PEEP) mq. 3.533

Si applicano i seguenti indici:

- It max = 1,5 mc/mq
- Ic max = 0,6 mq/mq
- If max = 2,50 mc/mq
- H max = 8,50 ml a monte e 10,00 ml a valle
- Dc min = 5,00 ml
- Ds min = 5,00 ml
- Area di urbanizzazione da cedere gratuitamente: 18 mq/ab;
- Tipologia edilizia: Edifici a schiera e/o palazzine isolate, per una lunghezza max di ml. 42,00.

20.6 "C.7" – Frazione Montebello Via Coniugi Bacchiocchi mq. 6.872

Per le particolari condizioni geomorfologiche, si applicano i seguenti indici:

- It max = 1,20 mc/mq
- Ic max = 0,40 mq/mq
- If max = 1,50 mc/mq
- H max = 6,50 ml
- Dc min = 5,00 ml
- Ds min = 5,00 ml
- Area per urbanizzazione da cedere gratuitamente = 18 mq/ab;
- Tipologia edilizia: Edifici a schiera e/o palazzine isolate, per una lunghezza max di ml. 25.

20.7 "C.8" – Frazione Rupoli mq 40.566

In tale zona è obbligatorio realizzare edilizia ecocompatibile attuando le seguenti prescrizioni:

- Dovranno essere utilizzati materiali naturali provenienti da processi a basso impatto ambientale. E' obbligatorio per le strutture portanti verticali l'uso del laterizio legato con malte a basso contenuto di cemento;
- Gli Impianti (*elettrico, termico, idrico, ecc. ecc.*) e gli isolamenti termici dovranno essere progettati per ridurre al minimo i consumi e/o utilizzando risorse rinnovabili;
- Il Piano di lottizzazione dovrà essere progettato in modo da evitare rilevanti riporti e sbancamenti di terreno;
- E' fatto divieto edificare nella zona delimitata dal PAI contraddistinta con la sigla F.05-0343(P3-R2), salvo eventuali mitigazioni e/o riduzioni della perimetrazione dell'area individuata in "frana". Inoltre è fatto divieto edificare nella zona avente una pendenza media superiore al 30% come specificato nella tavola 10.3;
- Si applicano i seguenti indici:
- Lotto minimo = 2000 mq
- It max = 0,20 mc/mq
- If max = 0,40 mc/mq;

Nel calcolo del volume urbanistico e delle distanze dai confini, fabbricati e strade non si terrà conto degli spessori delle murature perimetrali esterne eccedenti i cm 30 con un massimo assoluto di cm 80;

- H max = 6,50 ml
- Dc min = 5,50 ml
- Ds pubbliche min = 10,00 ml
- Df min = 11,00 ml
- Area per urbanizzazione da cedere gratuitamente = 18 mq/ab
- Tipologia edilizia: Edifici a schiera e/o palazzine isolate max 2 alloggi
- Superficie permeabile: 60% del lotto escluso edificio.
- E' obbligatorio porre sui confini dei lotti delle siepi essenze autoctone e nelle aree libere alberi d'alto fusto, sempre essenze autoctone, 1 ogni 100 mq di area scoperta;
- Eventuali recinzioni con muretti in mattoni pieni, fuori terra max cm 70 circa 12 file.

20.9 "Ctr" Turistico Ricettiva – Ex Fornace

Si applica lo studio particolareggiato allegato al presente piano in virtù dell'art.15 della Legge Regionale n. 34/92.

Prima del rilascio dei permessi di costruire e/o DIA occorre sottoscrivere la convenzione per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e per il recupero ambientale dell'area. Il relativo progetto esecutivo dovrà essere approvato dalla G.M. preventivamente alla predetta convenzione. Le opere di urbanizzazione a carico del lottizzante, da eseguire e cedere gratuitamente al Comune, dovranno ricomprendere tutte quelle necessarie per rendere completa, funzionale e servita l'intera zona soggetta a piano attuativo comprendendo anche quelle esterne al comparto e funzionali allo stesso.

Eventuali varianti, fermo restando l'assetto urbanistico di base dovranno essere approvate definitivamente dal C.C. ai sensi dell'art. 15 – comma 5° - della Legge Reg.le n. 34/92.

Art. 21 - Zone "Cc" residenziali convenzionate

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

- C.c1 -Via Gramsci;
- C.c2- Lottizzazione "Giardini";
- C.c3 - Monte delle Stelle;
- C.c4- Orciano, PEEP;
- C.c5- Rupoli;
- C.c6- Rupoli, PEEP.

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

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

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

La residenza potrà essere prevista con un solo alloggio per impianto ad esclusivo uso d'abitazione del custode o del titolare; in presenza di più titolari (quali comproprietari o soci) il numero degli alloggi potrà essere portato a due; l'abitazione prevista per le suddette zone dovrà comunque sempre rispettare il rapporto di 2 fra la Sp (*superficie produttiva*) e la Sc (*Su + 60% Snn*).

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

Le previsioni urbanistiche delle aree denominate D02, D03, D04, D05, DS1, DS2, DS3, DS4, DS5 e DS6 si attuano tramite Piano urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata. Le aree da cedere gratuitamente al Comune per attrezzature e parcheggi dovranno essere pari o superiori al 10% della superficie territoriale del comparto edificatorio.

22.1 Capoluogo

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

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

Per la zona contrassegnata come “001*” si prescrive il risanamento paesaggistico- ambientale tramite la realizzazione di interventi di difesa del suolo, di quinte alberate, di ordinata utilizzazione delle aree scoperte.

Tali interventi sono a carico dei privati per quota parte e dell'Amministrazione comunale per l'eventuale quota residua tramite l'utilizzo degli oneri di concessione. Il limite planimetrico delle aree ancora edificabili è indicato nella Tav. 3.9 e corrisponde al fronte di espansione della frana in atto.

B) “D02” - Zona di espansione Via Mattei mq. 24.163

È obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo esteso a tutta l'area applicando i seguenti parametri urbanistici:

- Ic max = 0,50 mq/mq
- Ut max = 0,70 mq/mq
- H max = 7,00 ml. Può essere autorizzata una altezza maggiore fino ad un max di ml. 9,00 per particolari esigenze produttive documentate da approvarsi in sede di Consiglio Comunale;
- È prescritta una distanza minima dai confini del lotto pari a ml. 7.50;
- Per le distanze dal nastro stradale valgono le prescrizioni dell'art. 27 delle presenti norme;
- Coperture: non sono consentite coperture con inclinazione non superiore al 30%.

C) “D03” - Via Mattei (Lato Orciano) mq. 6.876

È obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo esteso a tutta l'area applicando i seguenti parametri urbanistici:

- Ic max = 0,50 mq/mq
- Ut max = 0.70 mq/mq
- H max = 7,00 ml. Può essere autorizzata una altezza maggiore fino ad un max di ml. 9,00 per particolari esigenze produttive documentate da approvarsi in sede di Consiglio Comunale;
- È prescritta una distanza minima dai confini del lotto pari a ml. 7.50;
- Per le distanze dal nastro stradale valgono le prescrizioni dell'art. 27 delle presenti norme;
- Coperture: non sono consentite coperture con inclinazione non superiore al 30%.

D) “D04” - Via Mattei (Lato Orciano) mq. 7.975

È obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo esteso a tutta l'area applicando i seguenti parametri urbanistici:

- Ic max = 0,50 mq/mq
- Ut max = 0.70 mq/mq
- H max = 7,00 ml. Può essere autorizzata una altezza maggiore fino ad un max di ml. 9,00 per particolari esigenze produttive documentate da approvarsi in sede di Consiglio Comunale;
- È prescritta una distanza minima dai confini del lotto pari a ml. 7.50;
- Per le distanze dal nastro stradale valgono le prescrizioni dell'art. 27 delle presenti norme;
- Coperture: non sono consentite coperture con inclinazione non superiore al 30%.

D05 - Via Mattei (Lato San Filippo) mq.27.254

È obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo esteso a tutta l'area applicando i seguenti parametri urbanistici:

- Ic max = 0,50 mq/mq
- Ut max = 0.70 mq/mq
- H max = 7,00 ml. Può essere autorizzata una altezza maggiore fino ad un max di ml. 9,00 per particolari esigenze produttive documentate da approvarsi in sede di Consiglio Comunale;
- È prescritta una distanza minima dai confini del lotto pari a ml. 7.50;
- Per le distanze dal nastro stradale valgono le prescrizioni dell'art. 27 delle presenti norme;
- Coperture: non sono consentite coperture con inclinazione non superiore al 30%.

22.2 Schiappe

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

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

B) "DS2" – Zona di espansione ampliamento alla zona produttiva Monte dei Pegni mq. 61.572

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

- Ic max = 0,60 mq/mq
- Ut max = 0,80 mq/mq
- Hmax=10ml. Può essere autorizzata una altezza maggiore fino ad un max di ml. 12,00 per particolari esigenze produttive documentate da approvarsi in sede di Consiglio Comunale;
- Dc min=10ml
- Ds min = 10 ml.

C) "DS3" – Zona produttiva a ridosso superstrada Fano- Grosseto mq. 48.460

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

D) "DS4" – Ampliamento zona produttiva a valle lott. Ornari mq. 14.986

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

- Ic max = 0,60 mq/mq
- Ut max = 0,80 mq/mq
- Hmax=10ml. Può essere autorizzata una altezza maggiore fino ad un max di ml. 12,00 per particolari esigenze produttive documentate da approvarsi in sede di Consiglio Comunale;
- Dcmin=10ml
- Ds min = 10 ml.

D) "DS5" – Ampliamento zona produttiva adiacente Lott. Waferzoo mq. 14.508

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

- Ic max = 0,60 mq/mq
- Ut max = 0,80 mq/mq
- Hmax=10ml. Può essere autorizzata una altezza maggiore fino ad un max di ml. 12,00 per particolari esigenze produttive documentate da approvarsi in sede di Consiglio Comunale;
- Dcmin=10ml
- Ds min = 10 ml.

E) "DS6" – Zona produttiva Località Bagnara (a monte S.P. Ridolfina) mq. 46.639

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

- Ic max = 0,60 mq/mq
- Ut max = 0,80 mq/mq

- H max=10ml. Può essere autorizzata una altezza maggiore fino ad un max di ml. 12,00 per particolari esigenze produttive documentate da approvarsi in sede di Consiglio Comunale;
- Dc min=10ml
- Ds min = 10 ml.

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

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

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

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

- UPC 1 *Rupoli – Montebello*
- U PC 2 *La Pozzaccia*
- U PC 3 *Vallone*
- U PC 4 *Pieve Canneti*.

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

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

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

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

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

2 - Valgono inoltre le seguenti prescrizioni architettoniche:

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

Sugli edifici non censiti nell'elaborato 10.1 all., sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3 – comma 1 - del D.P.R. 380/01 lettere a, b, c, d, nonché la demolizione con ricostruzione di pari

volume. In tutti i casi gli interventi ammessi devono tendere a uniformare nella massima misura possibile le trasformazioni architettoniche ed edilizie ai caratteri indicati dalle prescrizioni, di cui al precedente comma.

Tutti i nuovi interventi edilizi, ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, devono accompagnarsi ad un incremento della superficie alberata con specie autoctone (vedi Allegato A) pari ad almeno il 10% dell'area di proprietà, con le densità previste all'art. 15, comma 2.

Tutti gli interventi ammessi si attuano tramite intervento edilizio diretto.

Art. 24 - Zone "E" agricole

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

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

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

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

Sono suddivise in:

- zone per l'istruzione;
- zone per le attrezzature di interesse comune;
- zone a verde naturale e attrezzato;
- zone per attrezzature sportive;
- zone per parcheggi.

Le aree non edificate, né destinate a parcheggi, strade o passaggi, saranno sistemate a verde nei modi e nella misura prevista dall'art. 15 delle presenti norme.

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

25.1 Zone "FI" per l'istruzione

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

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- Ic = 0,45 mq/mq;
- Parcheggi = 1/6 mq/mq Su.

Negli edifici esistenti, costruiti prima del 1945, sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

25.2 Zone "FAP" per attrezzature di interesse comune

Sono destinate alle seguenti attrezzature: partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, igienico-sanitarie, assistenziali, religiose, ricreative, ivi comprese le mense nelle zone destinate ad attività produttive industriali ed artigianali, di cui alla Tav. 10.4 del Piano.

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

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

- Ic max = 0,60 mq/mq

- H max = 10,50 ml. (*ad esclusione dei campanili*);
- Distanza dalle strade all'interno dei centri abitati: Allineamenti con edifici limitrofi con un minimo di ml 3,00 o sopraelevazione su impianto esistente.
- Parcheggi per nuove costruzioni= 1/4 mq/mq Su.

25.3 Zone "FVP" a verde naturale e attrezzato.

Sono aree pubbliche destinate a parchi naturali e ad aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti, alberate e prative per almeno il 70% della superficie individuata dalle tavole di Piano. Gli edifici esistenti, compresi in tali aree, dovranno essere prevalentemente riutilizzati come servizi complementari al verde attrezzato. Si applica inoltre quanto previsto dall'art. 15.

25.4 Zone "FAS" per attrezzature sportive

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

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

- Ic max = 0,70 mq/mq
- Parcheggi min = 1/5 Su
- H max impianti coperti = 7 ml

Nella zona sportiva di Orciano, interessata da PAI, sono vietati interventi edilizi di sorta nonché movimenti rilevanti del terreno.

25.5 Zone "FP", parcheggi pubblici e privati

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

A) P1 e P2, previsti sul lato nord del centro storico murato per circa 150 posti auto; tale intervento va progettato ed eseguito con particolare attenzione all'obiettivo dell'inserimento architettonico in adiacenza alle mura del centro storico.

È preferibile, a tal fine, la procedura del concorso pubblico di progettazione.

B) P3, previsto in adiacenza al campo di calcio di via Gramsci, per circa cento posti auto; tale intervento va progettato ed eseguito perseguendo l'obiettivo del consolidamento e della bonifica del suolo, anche mediante una più forte densità di alberature ad apparato radicale profondo. Nella parte interessata dal PAI è vietato qualsiasi intervento edilizio nonché movimenti di rilevanti del terreno.

C) P4, previsto in adiacenza al civico Cimitero del capoluogo, per circa duecento posti auto; tale intervento deve avere le medesime caratteristiche del precedente e opportunamente schermato con alberature e siepi sui due lati maggiori, può ospitare attrezzature leggere di spettacoli viaggianti.

D) P5, previsto in via Don Orione, per circa cinquanta posti auto a servizio anche della costruenda casa di riposo; tale intervento deve avere le medesime caratteristiche dei precedenti e opportunamente alberato con essenze autoctone.

E) P6, previsto nella frazione di Rupoli, per circa duecento posti auto; tale intervento deve avere le medesime caratteristiche dei precedenti e, opportunamente schermato con alberature e siepi sui due lati maggiori, può ospitare attrezzature leggere di spettacoli viaggianti.

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

F) P7, previsto sul lato monte di Via Leopardi per circa 20 posti auto tale intervento deve avere le medesime caratteristiche dei precedenti e, opportunamente schermato con alberature e siepi sui due lati maggiori, può ospitare attrezzature leggere di spettacoli viaggianti.

G) P8, previsto sul lato valle di Via della Repubblica per circa 50 posti auto; tale intervento va progettato ed eseguito con particolare attenzione all'obiettivo dell'inserimento ambientale opportunamente schermato con alberature e siepi sui due lati maggiori.

25. 6 Zone "VPR" a Verde privato.

Sono aree private destinate ad inedificabilità assoluta pur tuttavia è data facoltà di utilizzare la superficie di tale aree per lo sfruttamento a scopo edilizio delle aree limitrofe esclusivamente per la realizzazione di edifici rurali. Sugli edifici esistenti, compresi in tali aree, sono ammessi interventi di cui alle lettere "a", "b", "c", e "d" dell'art. 3 – comma 1 - del DPR n.380/01. Si applica inoltre quanto previsto dall'art. 15.

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

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

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

Sottosistema geologico-geomorfologico-idrogeologico:

26.1 -Zone per la tutela dei corsi d'acqua

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

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

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

b) Interventi sull'ambiente

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

- qualunque trasformazione all'interno delle sponde o del piede d'argine e per una fascia contigua di 10 ml;
- arature profonde;
- immissione dei reflui non depurati;
- movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale;
- distruzione o danneggiamento delle specie vegetali autoctone;
- introduzione di specie estranee al tipo di ambiente vegetale;
- captazione di quantitativi di acqua, che possono compromettere il mantenimento della vegetazione ripariale e lo standard minimo vitale del corso d'acqua.

Interventi consentiti:

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

26.2 Zone per la tutela dei crinali

Queste zone sono rappresentate dalla linea degli spartiacque dei bacini idrografici principali e secondari. Tali aree sono sottoposte ad un vincolo di tutela orientata, in quanto concorrono al mantenimento del sistema morfologico e quindi alla valorizzazione dei caratteri ambientali e paesistici.

a) Interventi sull'ambiente

Interventi vietati:

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

Interventi ammessi:

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

b) Interventi sugli edifici esistenti nei crinali

In queste zone sono ammessi:

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

26.3 Zone di tutela dei versanti

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

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

Sottosistema botanico-vegetazionale:

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

Gli ambiti di tutela definitivi delle classi di elementi diffusi del paesaggio agrario e dell'unica area di interesse storico-ambientale (gelseto) corrispondono alla perimetrazione indicata nella tav. 4 di Piano; vi si applica la tutela integrale e sono pertanto vietati i seguenti

interventi:

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

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

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

26.5 Sottosistema storico-culturale:

a) Centro storico di Orciano

L'ambito di tutela integrale definitiva del centro storico murato di Orciano è perimetrato nella tav. 10.2 del Piano e coincide in parte con l'area inedificabile di rispetto cimiteriale.

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

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

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

Eventuali opere pubbliche sono ammesse alle condizioni fissate nell'ultimo capoverso del comma precedente.

b) Centri storici di Rupoli e Montebello

Gli ambiti ed i livelli di tutela definitivi delle aree esterne ai due centri storici minori del territorio comunale sono determinati dal sistema di prescrizioni derivanti dalle categorie di passaggio dei crinali (26.2), dei versanti (26.3), nonché dalle norme di tutela del sottosistema botanico-vegetazionale (26.4) e della UPC 1 (art.23).

26.6 Beni architettonici urbani ed extra urbani. Gli edifici e manufatti, di cui al presente articolo, sono stati censiti ed identificati nelle tav. 5 e 5 all., 10.1 e 10.1 all. del Piano:

Nelle relative schede sono indicate le modalità della tutela e le relative prescrizioni.

Per le case rurali individuate nella Tav. 10.1 si rimanda ad uno specifico piano particolareggiato, che potrà essere elaborato anche per singolo edificio, ove saranno indicate puntualmente le modalità e le relative prescrizioni con aggiornamento anche degli “interventi ammessi e vietati” riportati nelle singole schede, in relazione allo stato attuale degli edifici. In attesa del suddetto piano gli interventi ammessi sono quelli di cui all’art. 3 – comma 1° - lett. a), b), c) del D.P.R. n. 380/01.

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

26.7 Sito archeologico

È individuato in modo indicativo nella tav. 9.1 del Piano.

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

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

26.8 Luoghi di memoria storica

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

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

26.9 Strade panoramiche

Lungo le strade panoramiche, individuate nelle tavv. 9.2, 10.2 e 10.3 del Piano e nelle aree esterne alle zone urbane valgono le prescrizioni di base permanenti, di cui all'art. 43 delle NTA del PPAR.

Art. 27- Zone destinate alla viabilità

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

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

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

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

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

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

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

Art. 28 - Edificazione sotterranea

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

Art. 29 - Tipologia delle coperture

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

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

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

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

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

Art. 31 - Adeguamento della disciplina urbanistico-edilizia

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

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

ALLEGATO A

SPECIE AUTOCTONE E NATURALIZZATE

ALBERI:

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

ARBUSTI:

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

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

SPECIE INTRODOTTE DI USO FREQUENTE

ALBERI

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

SPECIE DA NON IMPIEGARE:

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