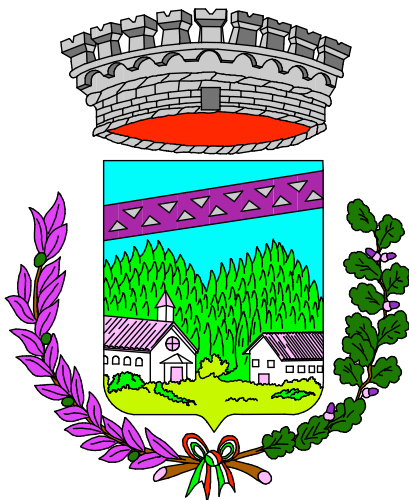


COMUNE DI COLBORDOLO



PROVINCIA DI PESARO-URBINO

PIANO REGOLATORE GENERALE 2007

PROGETTISTA INCARICATO

ANTONIO VECCHI
Via Mazza, 68
61100 Pesaro PU

dott.arch.

INDAGINE GEOLOGICA

UNIGEO
VITTORIO LONGHINI
in collaborazione con
LEA LONGHINI
MARCO LONGHINI

Fano
dott.geol.
dott.geol.
dott.geol.

INDAGINE BOTANICO - VEGETAZIONALE

ETTORE FRANCA
FRANCESCA PIERINI

dott.agr.
dott.agr.

COLLABORAZIONE

RAFAŁ WIŚNIEWSKI

arch.

INDAGINE STORICO - CULTURALE

UFFICIO TECNICO COMUNALE
GIUSEPPE MENGARELLI

geom.

OGGETTO

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ELABORATO N

2

DATA

LUGLIO 2008

CLASSIFICA

UR/1144

SCALA

ADOTTATO

2 AGOSTO 2008

PUBBLICATO

11 AGOSTO 2008

CONTRODEDOTTO/ADOTTATO DEF.

20 GENNAIO 2009

APPROVATO

IL SINDACO

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. AMBITO DI AGGLOMERAZIONE (A)**
- 2.2. SUPERFICIE UTILE (SU)**
- 2.3. SUPERFICIE ACCESSORIA (Sa)**
- 2.4. PIANI SOTTOTETTI**
- 2.5. PIANI SEMINTERRATI**
- 2.6. PIANI UTILI E ALTEZZA NETTA INTERNA**
- 2.7. EDIFICI RICADENTI IN FASCE DI RISPETTO**
- 2.8. DISTANZA DAI CONFINI**
- 2.9. CAPPOTTO TERMICO**
- 2.10. CHIOSCHI E PERGOLATI**
- 2.11. PORTICATO E LOGGIA**
- 2.12. PERMEABILITÀ DELLE SUPERFICI CORTILIVE**
- 2.13. RISPARMIO IDRICO**

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"**

4. DISCIPLINA DEI VINCOLI E DELLE TUTELE

- 4.1. TUTELE E VINCOLI DI P.P.A.R. – AMBITI PROVVISORI E AREE ESENTI**
- 4.2. CLASSIFICAZIONE DELLE AREE SOTTOPOSTE A TUTELA DEL P.P.A.R.**
- 4.3. AREE SOTTOPOSTE A TUTELA INTEGRALE**
 - 4.3.1. Tutela integrale della struttura geomorfologia**
 - 4.3.1.1. Corsi d'acqua**
 - 4.3.1.2. Crinali**
 - 4.3.1.3. Aree a rischio**
 - 4.3.2. Tutela integrale del patrimonio botanico-vegetazionale**

4.3.3. Tutela integrale del patrimonio storico-culturale

- 4.3.3.1. Edifici e manufatti storici
- 4.3.3.2. Ritrovamenti archeologici

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. Centri e nuclei storici
- 4.4.3.2. Edifici e manufatti storici

4.5. TUTELA DIFFUSA

4.5.1. Tutela diffusa della struttura geomorfologica

- 4.5.1.1. Crinali
- 4.5.1.2. Aree a rischio

4.5.2. Tutela diffusa del patrimonio botanico-vegetazionale

4.5.3. Tutela diffusa del patrimonio storico-culturale

- 4.5.3.1. Centri e nuclei storici
- 4.5.3.2. Edifici e manufatti storici

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

- 4.6.1. Elementi diffusi del paesaggio agrario
- 4.6.2. Aree "V" ad alta percettività visiva
- 4.6.3. Paesaggio agrario di interesse storico-ambientale
- 4.6.4. Versanti
- 4.6.5. Punti panoramici e strade panoramiche

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. Immobili vincolati
- 4.7.5. Fascia di rispetto dei depuratori

4.8. AREE IN PENDIO

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

4.10. AREE S.I.C. E AREE Z.P.S.

5. DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO

- 5.1. USO URBANO (UR)
- 5.2. USO PRODUTTIVO (UP)
- 5.3. USO AGRICOLO (UA)
- 5.4. USO PUBBLICO (US)
- 5.5. USI COMMERCIALI
- 5.6. USI DIREZIONALI

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 a S.U.E.
 - 6.4.2. Zone "B1" di conservazione volumetrica
 - 6.4.2.1. Colbordolo Capoluogo
 - 6.4.2.2. Zone "B101" a conservazione volumetrica speciale
 - 6.4.2.3. Zone "B102" a conservazione volumetrica speciale
 - 6.4.3. Zone "B3" di completamento a media densità edilizia

- 6.4.4. Zone “B4” di completamento a bassa densità edilizia
 - 6.4.4.1. Zone “B401” di completamento a bassa densità edilizia
 - 6.4.4.2. Zone “B402” di completamento a bassa densità edilizia
- 6.4.5. Zone “B5” di completamento ad edilizia rada
- 6.4.6. Zone “B6” di completamento a medio-rada densità edilizia
- 6.5. ZONE AD USO URBANO DI NUOVO IMPIANTO "C"
- 6.6. ZONE AD USO PRODUTTIVO DI COMPLETAMENTO “D”
 - 6.6.1. Zone “D0” già assoggettate a Convenzione o a S.U.E.
 - 6.6.2. Zone “D1” produttive di conservazione volumetrica
 - 6.6.3. Zone “D2” produttive secondarie di completamento
- 6.7. ZONE AD USO PRODUTTIVO DI NUOVO IMPIANTO “D1x”
 - 6.7.1. Zone "D12" Produttive Secondarie di Nuovo Impianto
 - 6.7.2. Zone "D13" Produttive Terziarie di Nuovo Impianto
 - 6.7.3. Zone "D15" Turistiche di Nuovo Impianto
- 6.8. ZONE AD USO AGRICOLO "E"
- 6.9. ZONE AD USO PUBBLICO "F" PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE
 - 6.9.1. Zone ad uso pubblico “F1”
 - 6.9.2. Zone ad uso pubblico “F2”
 - 6.9.3. Aree pubbliche in prossimità di percorsi ciclo-pedonali
- 6.10. ZONE A VERDE PRIVATO
- 6.11. FASCE DI RISPETTO STRADALE
 - 6.11.1. Fasce di rispetto stradale esterne agli ambiti di agglomerazione
 - 6.11.2. Fasce di rispetto stradale ricomprese negli ambiti di agglomerazione
- 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

ALLEGATI

ALLEGATO “A”:

TABELLA “A”: SPECIFICHE TECNICHE ZONE DI ESPANSIONE E SOTTOPOSTE A S.U.E.

ALLEGATO “B”:

TABELLA “B”: SPECIFICHE TECNICHE EDIFICI E MANUFATTI STORICI

ALLEGATO “C”:

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

ALLEGATO “D”:

SCHEDE – PROGETTO COMPARTI: 9B - 9T - 2CA

0. PREMESSA

Le presenti N.T.A. si riferiscono alla Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Colbordolo, redatta nel Febbraio 2007 e portata in adozione nel Luglio 2008.

Le presenti N.T.A., pur risultando, nel merito, oggetto di modificazioni di modesta rilevanza, sono da ritenersi integralmente sostitutive di quelle vigenti, soprattutto al fine di agevolare l'istruttoria di approvazione e la futura gestione del P.R.G.

1. DISPOSIZIONI GENERALI

1.1. CONTENUTI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

1. Il presente Strumento Urbanistico definisce la Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Colbordolo elaborato ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente in materia urbanistica (Legge n. 1150/1942, L.R. n° 34/92 e loro successive modificazioni ed integrazioni), con i limiti esposti in PREMESSA.
2. Il PRG promuove il miglior utilizzo delle risorse e la riqualificazione del territorio comunale e disciplina i processi di trasformazione.
3. Il PRG s'inquadra nell'ambito del Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) della Provincia di Pesaro e Urbino ed ha per oggetto l'intero territorio comunale di Colbordolo.
4. Il PRG può essere soggetto a revisioni periodiche nei modi e con 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 aerofogrammetrica (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 Colbordolo è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati descrittivo-normativi

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

Elaborati di inquadramento

- | | |
|--|----------|
| I.1. Inquadramento territoriale (elaborato P.R.G. '98) | 1:25.000 |
| I.2. 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 tutela speciale | 1:10.000 |

Progetto della pianificazione urbanistica (Pu)

- | | | |
|------|--|----------|
| Pu.0 | Aree di agglomerazione - Quadro di Unione | 1:10.000 |
| Pu.1 | Progetto della pianificazione urbanistica
Bottega | 1:2.000 |
| Pu.2 | Progetto della pianificazione urbanistica
Morciola-Cappone-Capponello | 1:2.000 |
| Pu.3 | Progetto della pianificazione urbanistica
Capoluogo-Monte di Colbordolo | 1:2.000 |
| Pu.4 | Progetto della pianificazione urbanistica
Talcchio-Piana di Talcchio | 1:2.000 |
| Pu.5 | Progetto della pianificazione urbanistica
Montefabbri-Pontevecchio-Ca' La Balia | 1:2.000 |

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, oltre che alle presenti Norme, alle leggi nazionali e regionali vigenti, alle disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale (REC), nonché degli altri regolamenti.

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 articolo 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.

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. In particolare il Piano prevede di articolare la Superficie Utile Lorda (SUL) in Superficie Utile (Su) e in Superficie Accessoria (Sa), definendo per ciascuna di esse le rispettive potenzialità edificatorie, vietando in sede attuativa, ogni trasferimento di Sa verso Su, ma non viceversa e fermo restando che $Su + Sa = SUL$

2.1. AMBITO DI AGGLOMERAZIONE (A)

1. L'ambito di agglomerazione è definito come l'insieme delle aree oggetto di azionamento da parte del P.R.G., con esclusione della Zona Agricola E.
2. Tale ambito assume il ruolo di perimetro dei centri abitati, ai fini della riduzione delle fasce di rispetto stradali.

2.2. SUPERFICIE UTILE (SU)

1. Nell'ambito della SUL la Superficie Utile consiste nella somma delle superfici di ciascun piano dell'edificio, comprese entro il perimetro esterno delle murature, con esclusione della Superficie Accessoria di cui al punto successivo.
2. Nell'ambito di ciascuna abitazione (vedi art. 13 lettera dd) del R.E.C.) tutti i vani devono essere considerati Su, qualsiasi sia la loro funzione, fatto salvo quanto espressamente normato per i sottotetti ed i seminterrati.

2.3. SUPERFICIE ACCESSORIA (Sa)

Nell'ambito della S.U.L. contribuiscono al calcolo della Superficie Accessoria (Sa) vani scala, ballatoi di accesso, vani ascensori, logge non aperte, garages purché di altezza netta interna inferiore o uguale a cm. 240, cavedi per impianti tecnologici, porticati di uso privato esclusivo o condominiale, sottotetti come sotto specificato e piani seminterrati come sotto specificato.

2.4. PIANI SOTTOTETTI

1. Ai fini dell'attribuzione ai vari tipi di superficie, i sottotetti debbono essere rappresentati, negli elaborati oggetto di richiesta di titoli Autorizzativi, con evidenziate e computate le seguenti parzializzazioni, tralasciando le partizioni interne esistenti o di progetto:
 - a. porzione di superficie con altezza netta interna inferiore a m. 1,50.
Tale porzione non contribuisce al calcolo della SUL;
 - b. porzione di superficie con altezza netta interna compresa tra m. 1,50 e 2,40.
Tale porzione contribuisce al calcolo della Sa;
 - c. porzione di superficie con altezza netta interna superiore a m. 2,40.
Tale porzione contribuisce al calcolo della Su.
2. L'estensione dei terrazzi "a tasca" non può superare il 30% della superficie totale del tetto (proiezione orizzontale).

3. Detti terrazzi debbono avere i parapetti perimetrali (h. minima di 120 cm.) costituiti dalle falde, senza l'ausilio di muretti, corrimani o altro, identificabili come elementi aggiuntivi.
4. Qualora la morfologia del tetto determini la presenza (totale o parziale) di un piano sotto-tetto, le falde non possono presentare una pendenza inferiore al 15%.

2.5. PIANI SEMINTERRATI

I piani seminterrati con altezza netta interna superiore a m. 2,40, vengono computati come Superficie Utile (Su) al 50% della loro reale estensione.

I piani seminterrati con altezza netta interna inferiore o pari a m. 2,40, vengono computati come Superficie Accessoria (Sa), al 50% della loro reale estensione.

Qualora i piani seminterrati presentino altezze diverse, gli elaborati grafici, oggetto di richiesta di titoli abilitativi, dovranno rappresentare le porzioni di piano con altezza diversa, ai fini dell'applicazione di quanto sopra.

2.6. PIANI UTILI E ALTEZZA NETTA INTERNA

1. Si definiscono piani utili quelli la cui superficie di calpestio contribuisca, anche solo parzialmente, al computo della Su.
Non concorrono al computo dei piani utili, così come definiti al comma precedente, i piani seminterrati, anche se agibili.
2. Si definisce "altezza netta interna" la distanza tra piano finito di calpestio e l'intradosso del solaio portante, ovvero delle orditure (lignee o altro) di carattere secondario (travetti).
L'intradosso delle strutture primarie non costituisce riferimento per la misurazione dell'altezza netta, purché posto ad almeno cm. 220 dal piano di calpestio.

2.7. EDIFICI RICADENTI IN FASCE DI RISPETTO

1. Nei casi in cui l'edificio ricada all'interno delle fasce di rispetto stradale o cimiteriale, la ricostruzione potrà essere consentita, caso per caso, al di fuori dalla originaria area di sedime al fine di liberare la fascia di rispetto stessa, mantenendo sempre inalterati Sul e V., e rispettando i distacchi e le distanze.
2. Tali interventi sono sempre assoggettati a titolo autorizzativo.

2.8. 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.

2.9 CAPPOTTO TERMICO

Al di fuori dei casi di miglioramento della trasmittanza termica che raggiungono i limiti fissati dalle norme, negli interventi sugli edifici esistenti (che non prevedano la totale demolizione delle murature 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, non costituisce aumento della Superficie Utile

Lorda e del Volume 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 capotto termico non potrà superare i cm. 10.

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 uno sviluppo di circa cm. 10 per ogni lato dello spigolo.

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

2.10 CHIOSCHI E PERGOLATI

Nelle aree cortilive delle zone omogenee B-C-D13 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.

Usi diversi (ricovero mezzi, deposito materiale, ecc...), come pure la chiusura più o meno stabile delle pareti, qualificerebbero 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.

2.11. 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 appositi pilastri sorreggono i piani superiori.

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

Da tali definizioni si evince che:

il "Porticato" può sussistere solo al Piano terreno;

il "Porticato" nella sua parte superiore (copertura) è definito e delimitato da volumi abitabili dell'edificio di appartenenza.

La "loggia aperta" è caratterizzata da una copertura che si materializza in una tettoia o in un solaio di una soprastante "loggia aperta".

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 Sa.

Nelle destinazioni di zona tipo "A"; "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.

Ai fini della determinazione della superficie delle logge, si considera l'impronta a terra del manto di copertura, indipendentemente dal posizionamento delle strutture portanti.

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.

2.12. 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.

2.13. RISPARMIO IDRICO

1. 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.
2. In sede di richiesta di titolo abilitativo deve essere presentato apposito progetto di irrigazione, completo di accumulo, prelevamento e distribuzione.

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.).

In entrambi i casi l'attuazione deve rispettare anche le seguenti prescrizioni:

- negli interventi si dovranno rispettare le distanze minime dalla sponda o piede dell'argine di corsi d'acqua demaniali, fissate dal R.D. n. 523/1904, pari a metri quattro per le piantagioni e movimenti di terreno e di metri dieci per le strutture e gli scavi;
- come previsto dal R.D. n. 523/1904 qualsiasi intervento da eseguirsi su corsi d'acqua demaniali, con particolare riferimento agli attraversamenti e agli scarichi, dovrà essere preventivamente autorizzato;
- la previsione di scarico di acque provenienti dalle zone di piano su fossi o corsi d'acqua in genere, anche non demaniali, dovrà essere supportata da una valutazione, preferibilmente con verifica idraulica, sull'idoneità del corpo recettore allo smaltimento delle portate in progetto prevedendo, nel caso, gli interventi necessari per l'adeguamento;
- il rispetto delle limitazioni introdotte dal D.Lgs n.152 del 11/05/1999 sulla tutela delle acque dall'inquinamento e successive modifiche ed integrazioni;
- la verifica dell'eventuale rischio di esondazione per tutte le aree di nuova previsione urbanistica che in qualche modo interferiscano con corsi d'acqua o siano localizzate nelle vicinanze degli stessi;
- il rispetto di quanto disposto all'art.13 del PPAE ad oggetto "Recupero e riutilizzo di inerti da attività private diverse dalle demolizioni".

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 adottare 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 autorizzativi 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 preventivi.
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 Ord-

naria (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.

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 indicativi i relativi perimetri delle aree, 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.
- 3.1 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 Superficie Territoriale (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. 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 che interessino una superficie non minore al 30% dell'intera Superficie Territoriale, 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. L'ultimazione delle opere di urbanizzazione 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.
6. 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 10m e comunque nel rispetto delle Norme vigenti in materia.
7. Nella redazione dei S.U.E. e fino alla concorrenza massima del 10% della St è consentito stralciare quegli edifici esistenti ed i relativi lotti di pertinenza 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 per l'area cui il S.U.E. si riferisce.

8. In sede di redazione di S.U.E. dovrà essere ulteriormente verificata l'acclività delle aree interessate. Qualora risultino da tale indagine aree con acclività superiore al 30%, dette aree saranno assoggettate a vincolo di inedificabilità, mentre potranno essere utilizzate per la realizzazione di spazi da destinare unicamente a verde, in applicazione degli standards urbanistici di cui al Decreto Ministeriale 1444/1968, con esclusione delle superfici a standards suscettibili di possibili insediamenti edificatori.
9. 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.
10. Qualora sussistano interferenze delle previsioni edificatorie, con linee elettriche (sospese o interrate), dovranno essere acquisiti dagli Enti preposti gli elementi conoscitivi atti a verificare la fattibilità dell'edificazione. Se le linee elettriche risultassero impeditive all'edificazione, si dovranno attivare le procedure di spostamento a cura e spese del richiedente e fatto salvo il benessere dell'Ente interessato.

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. 28/10/1967 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.

Le eventuali aree destinate a parcheggi poste lungo la rete stradale provinciale dovranno prevedere di norma uno o due accessi ben definiti di ingresso e uscita dei veicoli, preferibilmente, anziché l'intero fronte aperto sulla strada; il sistema degli accessi, degli svincoli, delle rotatorie in genere o della regolazione del transito e dei suoi flussi lungo strade provinciali, dovranno essere analizzati in dettaglio e autorizzati preventivamente dalla Provincia, Servizio Sicurezza stradale, prima dell'inizio dell'iter di attuazione degli interventi.

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 1m²/10m³ 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 per ogni alloggio (R.E.C. art. 62 comma 1).
2. I nuovi insediamenti (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 SUL (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 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 **$6,5 \text{ m}^2/\text{ab.}$** (pari a $1\text{ab.}/120\text{m}^3$);
 - aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo, ecc.) ed aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi quali Uffici postali, protezione civile, ecc) nella misura di **$10 \text{ m}^2/\text{ab.}$** ;
 - 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 **$13,50 \text{ m}^2/\text{ab.}$**
3. I nuovi insediamenti 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 SUL (R.E.C. art.62, comma 4);

- spazi pubblici nella misura di $40\text{m}^2/100\text{m}^2$ di SUL 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 m^2 ogni 10 m^3 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 $5\text{m}^2/100\text{m}^2$ di SUL (art.62 comma 3. del REC);
 - 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 m^2 ogni 10 m^3 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 $1\text{m}^2/10\text{m}^3$ 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;
4. Parcheggi Pubblici (Pu) nella misura di $40\text{m}^2/100\text{m}^2$ di SUL (R.E.C. art.62, comma 4);
5. Spazi pubblici nella misura di $40\text{m}^2/100\text{m}^2$ di SUL 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 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.

4. DISCIPLINA DEI VINCOLI E DELLE TUTELE

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

- Il P.R.G. individua, delimitandole cartograficamente, le aree assoggettate a tutela provvisoria, ai sensi del P.P.A.R.
- Il P.R.G. individua inoltre 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**
- **TUTELA ORIENTATA**
- **TUTELA DIFFUSA**
- **TUTELA SPECIALE DI P.P.A.R.**

4.3. AREE SOTTOPOSTE A TUTELA INTEGRALE

Negli ambiti di tutela integrale, indifferentemente derivati da matrici paesistico-ambientali, storico-culturali o di altra natura, non sono consentiti interventi di nuova edificazione, nè 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 in tali ambiti, sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'art. 60, comma 6 delle N.T.A. del P.P.A.R., il quale testualmente recita "gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'articolo 31 della Legge 457/78 e s.m.i. e 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

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: 50 m
 - corsi d'acqua di 2^a classe: 30 m
 - corsi d'acqua di 3^a classe: 20 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: 10 m
- crinali di 2^a classe : 7 m
- crinali di 3^a classe : 3 m

In tali ambiti, in aggiunta a quanto prescritto al punto 4.3., sono vietati:

- gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
- i silos e dopisiti agricoli di rilevante entità;
- gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;
- le nuove attività estrattive, 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.

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.

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 come frane attive, aree instabili, zone esondabili, individuate e perimetrate negli elaborati grafici di piano, costituiscono a tutti gli effetti ambiti di tutela integrale e ad esse si applicano le disposizioni e le prescrizioni di cui al punto 4.3. Per le zone esondabili, si applicano inoltre le disposizioni di cui al punto 4.3.1.1 delle NTA.

In tali aree eventuali interventi compatibili con la tutela integrale, ovvero in esenzione, saranno possibili esclusivamente dietro rilascio di parere favorevole da parte della Commissione Edilizia allargata.

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.

4.3.2. Tutela integrale del patrimonio botanico-vegetazionale

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 silvicolture 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.

4.3.3. Tutela integrale del patrimonio storico-culturale

4.3.3.1 Edifici e manufatti storici

Per gli edifici e manufatti storici indicati dal P.P.A.R. ed individuati nelle TAVV. Td.0/Sa.9 con le lettere A.B.C.D.E.F.G., 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.

Per gli edifici e manufatti storici individuati nelle TAVV. Td.0/Sa.9 con i numeri da 1 a 143, sono ammessi gli interventi di cui alla Tav. 3 - Tabella "B" "Specifiche Tecniche edifici e manufatti storici" (Allegato "B" delle presenti N.T.A.).

Negli ambiti di tutela integrale degli edifici e 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 agrosilvo-pastorale;
- 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

4.3.3.2 Ritrovamenti archeologici

Negli ambiti di tutela integrale inerenti i ritrovamenti archeologici, cartograficamente delimitati nelle tavole di piano, in aggiunta a quanto prescritto al punto 4.3, vigono le seguenti prescrizioni:

- è ammessa l'ordinaria utilizzazione agricola dei terreni, eccetto ogni scavo o aratura dei terreni di profondità maggiore di 50 cm, che deve essere autorizzato dalla Soprintendenza archeologica;
- è ammessa ogni attività inerente allo studio e alla valorizzazione delle presenze archeologiche;
- le eventuali operazioni di scavo autorizzare, dovranno essere condotte con le cautele previste per le zone di interesse archeologico. Tali modalità dovranno essere dettagliatamente esplicitate nella richiesta di autorizzazione ed autorizzate dalla Soprintendenza archeologica.

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. 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 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 come aree potenzialmente instabili; le aree a ridosso di scarpate attive, le aree caratterizzate da terreni granulari grossolani e falda acquifera a profondità ≤ 4 m. o da terreni granulari fini, le aree di cresta rocciosa, dorsale o cocuzzolo, individuate e perimetrate negli elaborati grafici di piano, costituiscono a tutti gli effetti ambiti di tutela orientata e ad esse si applicano le 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 della Commissione Edilizia allargata.

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.

Nelle aree potenzialmente instabili, in quelle situate in prossimità di cigli di scarpate e nelle aree caratterizzate da forti accumuli di terreno eluvio-colluviale è da evitare la esecuzione di edificazioni aventi forte incidenza sul terreno, mentre sarà possibile quella di edifici di mo-

desta entità, previe verifiche geognostiche/geotecniche di dettaglio, estese fino ad una distanza significativa, che permettano di valutare il reale grado di pericolosità.

All'interno delle zone potenzialmente instabili ed in quelle caratterizzate da forti accumuli di terreno eluvio-colluviale, le situazioni si presentano notevolmente diversificate quanto a gravità, dipendendo esse da vari fattori quali la velocità di evoluzione dei fenomeni, l'indeterminatezza dei limiti fisici, la diversa entità dei volumi di terreno coinvolto.

Pertanto, per tali aree, si prescrive che gli interventi atti a modificare od incidere sulla situazione geomorfologica o idrogeologica preesistente quali:

- edificazioni di ogni tipo;
- realizzazione di laghi di accumulo
- movimenti di terra (sbancamenti o rinterri);
- apertura di fossi;
- escavazione di pozzi;
- stoccaggio di materiali;

siano preceduti e giustificati da dettagliati studi di carattere geologico/geotecnico estesi fino ad interessare un contorno geologicamente e geomorfologicamente significativo, volti a:

- valutare il reale grado di pericolosità;
- progettare eventuali opere di bonifica idrogeologica e di consolidamento.

Un elevato grado di accuratezza delle indagini dovrà essere richiesto anche nel caso di interventi edificatori o di realizzazione di laghi di accumulo in aree contigue a quelle giudicate potenzialmente instabili.

Nelle fasce in prossimità di scarpate le indagini di dettaglio dovranno valutare la profondità della formazione geologica, la sua natura ed il suo stato di integrità, al fine di meglio definire l'ampiezza della fascia di rispetto, all'interno della quale evitare le edificazioni e stabilire la necessità di realizzare eventuali opere di consolidamento o di difesa.

Nelle aree caratterizzate da terreni granulari grossolani, con falda acquifera a profondità ≤ 4 m, o da terreni granulari fini, le opere fondali delle edificazioni dovranno essere impostate ad una profondità tale da evitare la fascia interessata dalla escursione stagionale della falda idrica. A tale riguardo, in queste aree ed, in particolare, in quelle con falda idrica superficiale si ritiene opportuno evitare la realizzazione di piani interrati o seminterrati.

Nelle aree di cresta rocciosa, dorsale o cocuzzolo le edificazioni dovranno essere progettate tenendo in considerazione i probabili effetti di amplificazione delle accelerazioni e delle intensità delle onde sismiche, dovute ad effetti di focalizzazione o di diversa risposta sismica.

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 silvicolture 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. Centri e nuclei storici

L'attività edilizia all'interno dei centri storici del Castello del Capoluogo e di Montefabbri, è normata dal successivo Art. 6.3 delle presenti N.T.A. Negli ambiti di tutela orientata di detti centri storici, cartograficamente delimitati nelle tavole di piano, ad integrazione di quanto stabilito al punto 4.4 delle presenti norme, vigono le seguenti prescrizioni:

- gli interventi edilizi consentiti, non devono alterare il profilo altimetrico determinato dagli edifici di margine del centro storico e comunque non possono superare l'altezza massima di 7,50 m misurata a valle;
- 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 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.

4.4.3.2. Edifici e manufatti storici

Negli ambiti di tutela orientata degli edifici e manufatti storici extraurbani, individuati mediante gli estremi catastali riportati nella Tabella "B" "Specifiche Tecniche edifici e manufatti storici" (Allegato "B" delle presenti N.T.A.), 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 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. 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;
- 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.

4.5 TUTELA DIFFUSA

Negli ambiti di tutela diffusa, 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 tutti gli interventi di cui all'Art.31 della Legge 457/78 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.

4.5.1.2. Aree a rischio

Le aree classificate come aree di fondovalle con presenza di terreni incoerenti grossolani, con falda acquifera a profondità maggiore di 4 m., individuate e perimetrate negli elaborati grafici di piano, costituiscono a tutti gli effetti ambiti di tutela diffusa e ad esse si applicano le disposizioni e le prescrizioni di cui al punto 4.5.

In tali aree eventuali interventi compatibili con la tutela diffusa, ovvero in esenzione, saranno possibili esclusivamente dietro rilascio di parere favorevole da parte della Commissione Edilizia allargata.

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.

In esse, la forte eterogeneità dei terreni, sia in senso orizzontale che verticale, nonché la notevole variabilità degli spessori, possono determinare differenti amplificazioni del moto sismico e/o cedimenti differenziali del terreno, dovuti alla diversità di impedenza sismica tra substrato e copertura e fenomeni di focalizzazione delle onde sismiche, anche per la presenza di terreni di fondazione con resistenza e deformabilità non uniformi.

Pertanto, gli interventi edificatori dovranno essere preceduti da accurate e dettagliate indagini geognostiche specifiche, al fine di progettare adeguate strutture ed opere fondali.

In particolare, ai sensi del D.M. 16.01.96 (Par. C.6.1.1. comma 7), si richiama la necessità di valutare, mediante opportuni metodi investigativi, l'esatto spessore della coltre alluvionale, al fine di stabilire il coefficiente sismico di fondazione ad esso adeguato.

4.5.2. Tutela diffusa del patrimonio botanico-vegetazionale

OMISSIS

4.5.3. Tutela diffusa del patrimonio storico-culturale

4.5.3.1. Centri e nuclei storici

L'attività edilizia all'interno dei centri storici del Castello del Capoluogo e di Montefabbri, è normata dal successivo Art.6.3 delle presenti N.T.A. Negli ambiti di tutela diffusa di detti centri storici, cartograficamente delimitati nelle tavole di piano, ad integrazione di quanto stabilito al punto 4.5 delle presenti norme, vigono le seguenti prescrizioni:

- nel caso di interventi diretti l'altezza massima delle nuove costruzioni non dovrà superare la quota massima dell'edificato circostante preesistente, e non potrà comunque superare la quota determinata dagli edifici di margine del centro storico;
- nel caso di nuovo impianto non sarà consentita la previsione di zone ad alta densità edilizia;
- 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.

4.5.3.2. Edifici e manufatti storici

Negli ambiti di tutela diffusa degli edifici e manufatti storici extraurbani individuati mediante gli estremi catastali riportati nella Tabella "B" "Specifiche Tecniche edifici e manufatti storici" (Allegato "B" delle presenti N.T.A.), ad integrazione di quanto stabilito al punto 4.5 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;
- sono vietati i silos e depositi agricoli di rilevante entità;
- sono vietati gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;
- sono vietate le nuove attività estrattive, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei recuperi ambientali ai sensi dell'Art.57 del P.P.A.R.;
- per le cave esistenti, in atto o dismesse, sono ammessi gli interventi di recupero ambientale.

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 "V" ad alta percettività visiva

Tutti gli interventi edificatori ricompresi nell' area "V", ad alta percettività visuale, delimitata nelle tavole di Piano, devono tendere a salvaguardare le visuali panoramiche esistenti. Pertanto nell'esame dei progetti edilizi e dei S.U.E., l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di introdurre quelle prescrizioni (quali disposizione planivolumetrica, orientamento, limitazioni di altezza, di sviluppo lineare del corpo di fabbrica, ecc.) che salvaguardino tali visuali panoramiche.

4.6.3. Paesaggio agrario di interesse storico-ambientale

Nelle aree individuate dal P.R.G. quali zone del paesaggio agrario di interesse storico-ambientale, non sono ammesse:

- a) l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente ivi comprese le testimonianze di particolari tecniche agricole-produttive e storiche, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale. Resta salvo quanto regolamentato dalle Leggi Regionali in materia, nonché dalle normative silvoculturali vigenti;
- b) l'inizio delle nuove attività estrattive;
- c) la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;
- d) 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, di cui all'articolo 57 delle N.T.A. del P.P.A.R.

4.6.4. 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 ultimo comma, vige la tutela integrale.

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.

4.6.5. Punti panoramici e strade panoramiche

A tutela delle strade panoramiche, cartograficamente individuate nelle tavole di Piano, 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 cui alla Circolare del Ministero LL.PP. 09/02/1979 n. 400;
- le fasce di rispetto stradale indicate nelle tavole di Piano sono da incrementarsi del 50%;
- per il patrimonio edilizio esistente, è altresì consentito quanto prescritto dal D.P.R. 380/01, art. 3, lettera d) e s.m.i.

È comunque fatto salvo il disposto della L.R. 34/75.

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 e s.m.i.
- 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; 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, mentre le categorie di intervento consentite sono quelle di cui alla Tabella "B" "Specifiche Tecniche edifici e manufatti storici" (Allegato "B" delle presenti N.T.A.).

4.7.3. Aree sottoposte a vincolo idropotabile

Nelle tavole di Piano risultano cartograficamente delimitate le aree assoggettate a vincolo idropotabile.

Per tali aree vigono le disposizioni di cui al D.P.R. N°236 del 24.05.1988, del D.Lgs.152/06 e s.m.i.

4.7.4. Immobili vincolati

Risultano ricompresi nell'apposito elenco del P.P.A.R. i seguenti fabbricati:

- A. Chiesa della Morciola a Cappone;
- B. Sant. Maria Annunziata a Morciola;
- C. Sant. Gaudenzio a Monte Fabbri;
- D. Sant. Michele A. a Talacchio;
- E. Chiesa e Casa Canonica a Coldelce;
- F. Chiesa di San Lorenzo a Coldazzo
- G. Ponte sul Foglia.

Risulta vincolato ai sensi dell'ex L. 1089/1939 il complesso edilizio individuato con la lettera B sopra indicata, mentre risulta vincolato ai sensi della Legge 1497/1939 quale bellezza naturale, il complesso edilizio individuato negli elaborati grafici di P.R.G con il n. 5.

4.7.5. Fascia di rispetto dei depuratori

Ai sensi del disposto del D.M. 04/02/1977 vengono cartograficamente delimitate le fasce di rispetto dei depuratori.

4.8. 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.

4.9. 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 dei bacini di rilievo regionale di cui alla D. R. n. 116 del 21/01/2004 e s.m.i.

4.10. AREE S.I.C. E AREE Z.P.S.

Nelle tavole di P.R.G. risultano cartograficamente delimitate le aree assoggettate a norme specifiche, quali Siti di Importanza Comunitaria (S.I.C.) e Zone di Protezione Speciale (Z.P.S.).

Per tali aree valgono le disposizioni in merito: D.P.R. n. 357/97 e s.m.i. e L.R. n. 6/2007.

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, le residenze sociali e le strutture per l'assistenza diretta e indiretta;
 - UR3) le attività ricettive del tipo alberghiero ed extralberghiero;
 - UR4) le attività commerciali al minuto;
 - UR5) i pubblici (*) esercizi;
 - UR6) i cinema, i teatri, i locali per lo spettacolo e l'attività sportiva;
 - UR7) i piccoli uffici a carattere prevalentemente privato e gli studi professionali;
 - UR8) l'artigianato di servizio e artistico;
 - UR9) l'artigianato di produzione compatibile con il tessuto urbano in relazione all'impatto ambientale ed alla specifica normativa vigente;
 - UR10) i servizi e le attrezzature di uso pubblico e di interesse collettivo.

5.2. 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 per l'industria manifatturiera e in genere, di trasformazione, chimica e impiantistica e attività relative ai servizi reali alle imprese, alla ricerca, all'amministrazione e all'organizzazione connesse alla produzione, quali i laboratori, uffici, centri di calcolo, sale esposizioni e mostre, ecc.
 - UP2) attività come al precedente punto 1) di tipo artigianale;
 - UP3) attività di servizio per l'industria, ricerca, terziario avanzato;
 - UP4) attività amministrative, finanziarie e di rappresentanza, uffici, a forte concorso di pubblico;
 - UP5) idem come UP4, a debole concorso di pubblico;
 - UP6) attività commerciali all'ingrosso;
 - UP7) attività di magazzinaggio e stoccaggio, di merci, mezzi d'opera, ecc.
 - UP8) attività fieristiche, di esposizione e mostre;
 - UP9) attività commerciali al minuto;
 - UP10) pubblici esercizi;
 - UP11) cinema, teatri, sale da spettacolo;
 - UP12) supermercati, centri commerciali, centri commerciali integrati, alimentari ed extra-alimentari;
 - UP13) studi professionali, uffici, agenzie, banche, clubs, ecc.;
 - UP14) attività ricettive di tipo alberghiero ed extralberghiero;
 - UP15) attività sportiva anche da spettacolo;
 - UP16) camping attrezzati;
 - UP17) artigianato di servizio, artigianato artistico;
 - UP18) i servizi e le attrezzature d'uso pubblico e di interesse collettivo;

3. 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 SUL ammessa non potrà essere superiore a 150 m² per ogni azienda con SU superiore a 500 m² al netto di tale alloggio.
4. Nelle zone ad uso produttivo sia di completamento e sia di nuovo impianto, nonché nelle zone ad uso produttivo rientranti nell'art. 7.1 delle NTA è vietata la realizzazione e l'installazione delle seguenti nuove attività:
 - deposito e demolizione di autoveicoli e altre apparecchiature elettromeccaniche e loro parti fuori uso (e recupero materiali);
 - Inceneritori e Stabilimenti destinati all'eliminazione totale o parziale di sostanze solide o liquide mediante combustione o decomposizione chimica;
 - Stabilimenti per la distillazione o raffinazione, ovvero altre successive trasformazioni del petrolio o dei prodotti petroliferi;
 - Trattamento di rifiuti ospedalieri;
 - Discariche di rifiuti solidi e loro trasformazione.
5. I distributori di carburante sono localizzabili a seconda del relativo "Piano di Distributori".

5.3. 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.

5.4. 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, sociali assistenziali, sanitarie, amministrative, partecipative, associative, ricreative, sportive in genere;
 - US4) Parchi pubblici e attrezzati o naturali;
 - US5) Attrezzature per l'istruzione superiore;
 - US6) Attrezzature socio-sanitarie e/o ospedaliere;
 - US7) Attrezzature per l'approvvigionamento idrico, del gas, dell'energia elettrica, per lo smaltimento o la depurazione dei rifiuti solidi e liquidi urbani, per il telefono, per manifestazioni fieristiche a carattere generale e settoriale;
 - US8) Impianti militari e caserme;
 - US9) Strutture per l'amministrazione della giustizia e amministrative pubbliche;
 - US10) Strutture e servizi per la difesa civile;
 - US11) Cimiteri.

5.5. USI COMMERCIALI

Costituiscono Usi Commerciali i seguenti usi:

- UR4; UR5;
- UP6; UP9; UP10; UP12

5.6. USI DIREZIONALI

Costituiscono Usi Direzionali i seguenti usi:

- UR7;
- UP3; UP4; UP5; UP8; UP13

Qualora nei Centri Direzionali integrati, siano presenti quote parti minoritarie di usi residenziali, sportivi o culturali o altro, ciascun uso dovrà soddisfare la quota di standards di propria pertinenza in ottemperanza alle relative normative specifiche.

6. DISCIPLINA DI USO DEL TERRITORIO

6.1. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Il territorio del Comune di Colbordolo, 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”: omissis;
 - “B3”: Zone a media densità edilizia;
 - “B4”: Zone a bassa densità edilizia;
 - “B5”: Zone ad edilizia rada;
 - “B6”: Zona a medio-rada densità edilizia;
 - “B1xx”: 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.;
 - “D1”: Zone Produttive di Conservazione Volumetrica;
 - “D2”: Zone Produttive Secondarie di Completamento;
 - “D12”: Zone Produttive Secondarie di Nuovo Impianto;
 - “D13”: Zone Produttive Terziarie di Nuovo Impianto;
 - “D15”: Zone Produttive Turistiche di Nuovo Impianto;
 - “D1xx”: Zone assoggettate a normativa specifica.
- **Zone “E”:** Zone ad Uso Agricolo.
- **Zone “F”:** Zone ad Uso Pubblico, così articolate:
 - “F1”: Zone ad Uso Pubblico
 - “F2”: Zona ad Uso Pubblico

6.2. PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

1. 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, con la precisazione che i vincoli eventualmente interessanti Zone B (non perimetrale quali “Zone esenti”) contribuiscono al computo della potenzialità edificatoria, ma non possono essere oggetto di sedime dei fabbricati.
2. 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.5.2, 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 **Castello del Capoluogo**;
 - il **Centro Storico di Montefabbri**;
 - il **Centro Storico di Talacchio**,
 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).
5. 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.
6. Gli usi ammessi in tali zone sono tutti gli usi urbani con esclusione di UR9 e tutti gli usi pubblici con esclusione di US5; US6; US8; US10; US11.
7. 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.

6.4. 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. In tali aree sono consentiti tutti gli Usi Urbani e tutti gli Usi pubblici ad esclusione di US11, fatte salve specifiche limitazioni come sotto definite.
6. Gli indici e parametri urbanistici che definiscono e quantificano la potenzialità edificatoria delle zone B, sono quelli contenuti nei paragrafi seguenti.
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.

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 “B1” di conservazione volumetrica

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, purché non in contrasto con le prescrizioni di cui alla Tabella “B” “Specifiche Tecniche edifici e manufatti storici” (Allegato “B” delle presenti N.T.A.).

6.4.2.1. Colbordolo Capoluogo

Per le Zone B1 del Capoluogo si prescrive l'attivazione delle previsioni di Piano mediante l'approvazione preventiva di uno o più Piani di Recupero ai sensi della L.457/78. L'incremento complessivo massimo consentito per l'insieme delle zone B0 del Capoluogo è prescritto in $V = + 1300 \text{ m}^3$. In sede di redazione dei Piani di Recupero, debbono essere definite sia la localizzazione che la configurazione planivolumetrica di tali incrementi di superficie o di volume. Il PdR sarà prevalente rispetto alla normativa specifica cui è sottoposto l'edificio contrassegnato con la stellina rossa (sch. n° 70, F.15 p.37-38).

6.4.2.2. Zone “B101” a conservazione volumetrica speciale

È una Zona ad uso urbano e pubblico limitata al mantenimento del patrimonio edilizio esistente senza la possibilità di incremento volumetrico.

Per il patrimonio edilizio esistente, sono ammessi i seguenti interventi:

MO, MS, RRC, RE (con esclusione della demolizione integrale e ricostruzione).

Sono ammessi esclusivamente i seguenti usi: UR1, US1, US3, US7 (limitatamente all'approvvigionamento idrico, del gas, dell'energia elettrica, per lo smaltimento o la depurazione dei rifiuti solidi e liquidi urbani, per il telefono). Inoltre per i soli beni di proprietà pubblica sono ammessi anche i seguenti usi: UR4 e UR5.

L'attuazione di tali zone dovrà avvenire tramite un Programma di Recupero Urbano (P.R.U.) ai sensi dell'art.11 della L.493/93”.

6.4.2.3. Zone “B102” a conservazione volumetrica speciale

In tali zone è consentita la demolizione dei fabbricati e la loro sostituzione con uno o più fabbricati di nuova realizzazione, che presentino complessivamente la medesima Sul esistente, risultante da un rilievo plano-altimetrico a firma di un tecnico abilitato.

Ai fini della regolamentazione edificatoria per tali Zone vengono stabiliti i seguenti parametri:

- **Sul: pari a quella esistente**
- **H_{max} fuori terra: 7,5 m**
- **dist. dalle strade: 6 m**
- **dist. dai confini di proprietà e di zona: 5 m**
- **distacchi fra gli edifici: 10 m**

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

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

- **U_f : 0,80 m²/m² da destinare a S.U.L. (di cui 0,5 di Su e 0,3 di Sa)**
- **H_{max} fuori terra: 10 m**
- **N° piani utili consentiti: 4**
- **dist. dalle strade: 6 m**
- **dist. dai confini di proprietà e di zona: 5 m**
- **distacchi fra gli edifici: 10 m**

6.4.4. Zone "B4" di completamento a bassa densità edilizia

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

- **U_f : 0,70 m²/m² da destinare a S.U.L. (di cui 0,4 di Su e 0,3 di Sa)**
- **H_{max} fuori terra: 9,50 m**
- **N° piani utili consentiti: 3**
- **dist. dalle strade: 6 m**
- **dist. dai confini di proprietà e di zona: 5 m**
- **distacchi tra gli edifici: 10**

6.4.4.1. Zone "B401" di completamento a bassa densità edilizia

Ai fini del calcolo delle potenzialità edificatorie per tale zona vengono stabiliti i parametri urbanistici di cui al precedente art. 6.4.4 "Zone "B4" di completamento a bassa densità edilizia".

L'attuazione delle previsioni edificatorie è subordinato all'obbligo, risultante da apposito Atto, di cedere gratuitamente al Comune l'area per il parcheggio di progetto prima del *ritiro* del permesso di costruire e di realizzare a proprie spese i parcheggi pubblici, completi di servizi a rete, prima del *rilascio* dell'agibilità. Il tutto in conformità alle tavole di Piano.

6.4.4.2. Zone "B402" di completamento a bassa densità edilizia

Ai fini del calcolo delle potenzialità edificatorie per tale zona vengono stabiliti i parametri urbanistici di cui al precedente art. 6.4.4 "Zone "B4" di completamento a bassa densità edilizia".

L'attuazione delle previsioni edificatorie è subordinato all'obbligo, risultante da apposito Atto, sia di cedere gratuitamente una porzione della proprietà privata prospiciente le vie G. Rossini e Piersanti Mattarella (finalizzata all'allargamento della strada) e sia alla realizzazione, senza oneri per il Comune, delle opere stradali e dei servizi a rete connessi, insistenti sull'area oggetto di cessione, compresi i necessari collegamenti e le pratiche catastali e notarili connesse. L'entità della porzione da cedere al Comune, per usi stradali, (valutata approssimativamente in 3 m) verrà definita dal Comune mediante apposito progetto stradale, da approvarsi prima del rilascio del titolo abilitativo. Il *ritiro* del titolo abilitativo è subordinato alla preventiva cessione gratuita al Comune dell'area, oggetto di ampliamento, mediante apposito rogito notarile. Il *rilascio* dell'agibilità è subordinato alla realizzazione ed accettazione delle opere previste.

6.4.5. Zone “B5” di completamento ad edilizia rada

Per le Zone B5, sono consentiti interventi di MO, MS, RRC, RE, come definiti dalla normativa vigente e di ampliamento o nuova costruzione secondo gli indici seguenti:

- **U_r: 0,20 m²/m² da destinare a Sul (di cui 0,15 di Su e 0,05 di Sa)**
- **H_{max} fuori terra: 7 m**
- **dist. dalle strade: 6 m**
- **dist. dai confini di proprietà e di zona: 5 m**
- **distacchi tra gli edifici: 10 m**

Tra gli usi urbani non sono ammessi UR7; UR8; UR9; mentre tra gli usi pubblici vengono consentiti esclusivamente quelli relativi ad US1; US2; US3; US4 ed US7.

Per la sola Zona B5 del Monte di Colbordolo, è consentito un potenziamento di UR3, nel rispetto dei seguenti parametri:

- **U_r: 0,40 m²/m² da destinare a Sul (di cui 0,30 di Su e 0,10 di Sa)**

In tale eventualità l'atto abilitativo è subordinato al vincolo almeno decennale di mantenimento della destinazione d'uso UR3 da trascriversi alla Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura dell'Amministrazione Comunale con spese a carico del Richiedente.

6.4.6. Zone “B6” di completamento a medio-rada densità edilizia

Per le Zone B6, sono consentiti interventi di MO, MS, RRC, RE, come definiti dalla normativa vigente e di ampliamento o nuova costruzione secondo gli indici seguenti:

- **U_r: 0,40 m²/m² da destinare a Sul (di cui 0,3 di Su e 0,1 di Sa)**
- **H_{max} fuori terra: 7 m**
- **dist. dalle strade: 6 m**
- **dist. dai confini di proprietà e di zona: 5 m**
- **distacchi tra gli edifici: 10 m**

Qualora l'attuazione delle previsioni preveda la demolizione integrale del fabbricato esistente, si concede un incremento di edificabilità pari a 0,1 m²/m² di Superficie Utile (Su).

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 ade-

guate 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 25 m² 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.
8. Al fine di evitare fenomeni di sovraffollamento che potrebbero rendere tra l'altro inadeguati gli spazi destinati a parcheggio pubblico e per adeguare le abitazioni alle esigenze del nucleo familiare secondo quanto previsto dall'art. 2 della L.R. n. 36 del 16.12.2005, dovranno essere realizzati alloggi aventi una Superficie utile calpestabile inferiore ai 54 m² per un massimo del 20% di quelli previsti nell'intero comparto. Dovranno inoltre essere realizzate cisterne per la raccolta dell'acqua piovana al fine di surrogare da usi impropri le risorse idropotabili disponibili.

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. **nuova costruzione (NC);**
 purché non in contrasto con le prescrizioni della Tabella "B" "Specifiche Tecniche edifici e manufatti storici" (Allegato "B" delle presenti N.T.A.).
3. In tali aree sono consentiti tutti gli usi produttivi e tutti gli usi pubblici tranne US11, fatte salve le specifiche limitazioni, come sotto definite;
4. 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. 1 della L.R. 8/87 e s.m.i., nel rapporto di 1 pianta ogni 40 m² di detta superficie. Le zone di cui al presente articolo risultano così suddivise:

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

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.

6.6.2. Zone “D1” Produttive di Conservazione volumetrica

1. Nelle Zone ad Uso Produttivo di cui al presente articolo, per il patrimonio edilizio esistente, è prescritto il mantenimento della S.U.L. e dell'altezza esistenti, sono ammessi interventi di MO, MS, RS, RE, come definiti dalla normativa vigente, purché non in contrasto con le prescrizioni di cui alla Tabella “B” “Specifiche Tecniche edifici e manufatti storici” (Allegato “B” delle presenti N.T.A.).
2. Si prescrive il mantenimento della destinazione d'uso esistente, limitatamente a: UP1, UP2, UP3, UP6, UP7, UP17, UP18.

6.6.3. Zone “D2” Produttive Secondarie di completamento

1. In tali zone si prescrive:
 - **U_f: 0,50 m²/m² da destinare a S.U.L.**
 - **H_{max}: 9 m**
 - **dist. dalla strada: 10 m;**
 - **dist. dai confini di proprietà e di zona: 5 m**
 - **distacco fra i fabbricati: 10 m**
2. In tali aree sono consentiti tutti gli usi produttivi, con esclusione di UP10, UP11, UP14 e con la limitazione del 5% di UP9. Sono inoltre consentiti tutti gli Usi Pubblici, con esclusione di US2 (tranne che per gli asili-nido), US5, US11.
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.

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 25 m² 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. 1 della L.R. 8/87 e s.m.i., nel rapporto di 1 pianta ogni 40 m² 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 20 m.;

- 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 graniglie o altri materiali di tipo e colore delle terre e pietre locali.
7. Al fine di armonizzare per quanto possibile gli edifici con il contesto urbanizzato e con quello naturale circostante, andranno osservati gli Indirizzi per la disciplina degli interventi di trasformazione del territorio contenuti nel PTC, ed in particolare quelli relativi all'uso di specifiche colorazioni per le pareti, che dovranno essere tinteggiate con i colori delle terre e delle pietre naturali, escludendo quindi il bianco ed i colori freddi in genere. Anche per le coperture andranno utilizzati materiali con finitura cromatica di colore bruno scuro. Dovranno essere realizzate cisterne per la raccolta di acqua piovana per surrogare da usi impropri le risorse idropotabili disponibili: tale operazione inoltre, consentirà di limitare i rischi di allagamento e permetterà di avere dei serbatoi d'acqua utilizzabili per l'irrigazione delle aree verdi.
- Dovrà essere inoltre predisposto uno specifico piano del verde, nell'ambito del quale andranno individuate tutte le sistemazioni e le piantumazioni con essenze arboree ed arbustive autoctone con diametro di 10 cm ed impalcate ad un'altezza di almeno 1.50 m dal suolo, da realizzare prima del rilascio della agibilità degli immobili.
- La sistemazione del verde sarà computata come opera di urbanizzazione e come tale oggetto di precisi riferimenti convenzionali riguardanti tempi e modi di esecuzione nonché idonee garanzie anche fidejussorie riguardanti l'attecchimento delle essenze vegetali.
8. Nelle aree di nuovo impianto ad uso produttivo, poste nelle vicinanze di zone residenziali, sono consentite solo lavorazioni compatibili con le residenze dal punto di vista dell'inquinamento atmosferico e del rumore, con il divieto assoluto di attività inserite nell'elenco delle industrie insalubri di 1^a classe di cui al Decreto 05/09/94, se poste ad una distanza inferiore a 100 metri delle abitazioni.

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 SUL 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. 5.2., terzo comma.

6.7.2. Zone “D13” Produttive Terziarie 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 inoltre la tabella normativa definisce le aree per le quali sono eventualmente consentite anche quote parti di uso urbano, quantificandole caso per caso.
3. Per la eventuale quota di uso urbano è previsto il rispetto dei relativi standards urbanistici di cui all'articolo 3.6 delle presenti N.T.A.

6.7.3. 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 80 m² ogni 100 m² di S.U.L., da destinarsi a Parcheggi Pubblici.

6.8. ZONE AD USO AGRICOLO "E"

1. 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.
2. In tali zone, il Piano si attua applicando integralmente il disposto della L.R. 13/90 e sue successive modificazioni ed integrazioni.
3. In tali zone sono consentiti tutti gli usi citati dall'art. 5.3. delle presenti N.T.A., nonché l'US11 di nuovo impianto.
4. In tali zone 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, ed 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 balconi a sbalzo, 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'adeguata 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.
5. 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. Fatte salve norme e/o vincoli più restrittivi è ammessa, per il patrimonio edilizio esistente in zona agricola, la realizzazione di locali interrati solo al di sotto dell'area di sedime del fabbricato stesso. È ammessa inoltre, fatte salve norme e/o vincoli più restrittivi, la realizzazione di autorimesse interrate nell'area di pertinenza dei fabbricati residenziali esclusivamente in applicazione dell'art.9 L.122/89, a condizione che la superficie netta sia comunque inferiore a 1 m² ogni 10 m³ di volume utile del fabbricato.

6.9. ZONE AD USO PUBBLICO "F" PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

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 previsioni 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 trascriversi alla Conservatoria dei R.R.I.I., 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"

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 punto 5.4. delle presenti N.T.A., con esclusione di US11.
3. Sono inoltre consentiti gli impianti sportivi all'aperto e quelli al chiuso, gli spogliatoi ed i locali di servizio, i chioschi-bar, con il limite di S.U.L. pari al 5% della St.

6.9.2. Zone ad uso pubblico "F2"

1. Comprendono ampie 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.
2. In tali zone in Piano si attua mediante S.U.E., attivabili solo dopo stipula della relativa Convenzione, che dovrà specificare tra l'altro:
 - a. Il periodo di durata della Convenzione, che non potrà essere inferiore a 20 anni.
 - b. La messa a disposizione della collettività, a titolo gratuito e per tutta la durata della Convenzione, di tutta l'area a Verde, fatti salvi i lotti di pertinenza degli edifici esistenti.
 - c. L'obbligo per il Convenzionante della manutenzione delle aree messe a disposizione, per tutta la durata della Convenzione.
 - d. Il convenzionamento degli eventuali costi di utilizzo per il pubblico delle attrezzature private consentite dal Piano e che si andranno a realizzare.
 - e. Il mantenimento delle destinazioni d'uso delle attrezzature private almeno per tutto il periodo della Convenzione;
 - f. Il diritto di prelazione da parte del Comune in caso di alienazione dell'area e delle attrezzature realizzate;
 - g. Le cubature consentite dovranno essere realizzate all'esterno degli ambiti definitivi di tutela integrale e/o orientata.

6.9.3. Aree pubbliche in prossimità di percorsi ciclo-pedonali

All'interno delle aree pubbliche, comunque azionate nelle tavole di Piano e disposte in prossimità dei percorsi ciclopedonali, possono essere realizzate strutture complementari all'opera infrastrutturale con destinazione a ristoro e intrattenimento, servizi igienici, parco gioco attrezzato a servizio della collettività. Tali strutture, ad un solo piano fuori terra dovranno essere realizzate con materiali consoni allo specifico utilizzo, preferendo strutture leggere, per un massimo di 200 m² di superficie coperta, previa presentazione di un planivolumetrico esteso a tutta l'area d'intervento. L'utilizzo e la gestione delle aree avverrà con apposita convenzione con l'ente pubblico proprietario.

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, l'inserimento di serre floristiche, la cui superficie coperta non può superare il 10% della zona a verde privato e con una superficie massima consentita di 150 m².

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: Su: 150 m²**
- **Parcheggi pubblici: 100 m²/100 m² di Su.**
- **Stazioni di servizio: Su: 250 m²**
- **Parcheggi pubblici: 150 m²/100 m² di Su.**

Tali fasce risultano così sotto-articolate:

6.11.1. Fasce di rispetto stradale esterne agli ambiti di agglomerazione

1. Le aree di rispetto stradale, laddove ritenute rilevanti, sono individuate, per posizione e dimensionamento, con opportuna simbologia nelle tavole di progetto.
2. Per quanto concerne la dimensione della loro profondità, valgono le seguenti indicazioni:
 - per le strade provinciali, la fascia di rispetto è prescritta di profondità di m. 20,00 o di m. 30,00 come graficizzato nel P.R.G.;
 - per le strade comunali, la fascia di rispetto è prescritta di profondità di m. 20;
 - per le strade vicinali, la fascia di rispetto è prescritta di profondità di m. 10. ovvero, in mancanza, le disposizioni del D.L. 30 Aprile 1992 n. 285 e s.m.i.
3. Le aree di rispetto, pur rimanendo comunque inedificabili, sono computabili ai fini del calcolo degli indici urbanistici.

6.11.2. Fasce di rispetto stradale ricomprese negli ambiti di agglomerazione

1. Negli ambiti di agglomerazione, le distanze dalle strade sono regolamentate dalle Norme delle singole Zone nelle quali le strade stesse ricadono.
2. Nelle Zone di espansione le distanze dalle strade (esistenti o di previsione) sono normate dalle Tabella "A".
Qualora nelle tavole di P.R.G. all'interno di un Comparto sia riportata graficamente una fascia di rispetto, la stessa è prevalente rispetto alle norme di cui alla citata Tabella "A" afferenti quel Comparto.
3. Le fasce di rispetto, pur rimanendo comunque inedificabili, sono computabili ai fini del calcolo degli indici urbanistici se ed in quanto oggetto di azionamento; esse non possono essere utilizzate quali aree per standards urbanistici di cui al D.M. n° 1444/68.

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 PRG 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.
2. 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.
3. Le Varianti allo strumento urbanistico attuativo sono consentite, purché non venga superata la potenzialità edificatoria indicata in Convenzione o nel S.U.E.
4. 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.
5. 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., usocapione, 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.

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.

PRESCRIZIONE N° 1:

In sede di S.U.E. per ciascun Comparto o Sub Comparto individuato si deve prevedere una fascia perimetrale a Verde di profondità di circa 15m, in aggiunta a quanto già stabilito dall'art. 6.7 delle N.T.A.

Il S.U.E. dovrà essere correlato anche da uno specifico progetto del Verde da concordare con gli Uffici Provinciali.

PRESCRIZIONE N° 2:

Gli usi non classificabili come UP1, UP2, non potranno superare il 5% della S.U.L. complessivamente realizzabile.

PRESCRIZIONE N° 3:

Gli accessi alle lottizzazioni produttive andranno regolamentati, riducendo al minimo gli eventuali attraversamenti stradali, escludendo l'accesso diretto ai singoli lotti.

PRESCRIZIONE N° 4:

Cfr. art. 6.2 delle NTA

PRESCRIZIONE N° 5:

Inedificabilità aree sottoposte a Tutela Integrale.

PRESCRIZIONE N° 6:

Superficie per standards urbanistici

Comparto 1T	8.000 m ²
Comparto 9M	9.790 m ²
Comparto 10M	4.700 m ²
Comparto 4M	20.000 m ²

PRESCRIZIONE N° 7:

Quota massima della residenza

Comparto 7B:	40% di SUL
Comparto 8B:	30% di SUL
Comparto 3M:	30% di SUL

PRESCRIZIONE N° 8:

È ammesso l'artigianato di servizio con esclusione di quello rivolto ai mezzi d'opera ed ai mezzi di trasporto.

PRESCRIZIONE N° 9:

È consentita l'attuazione del S.U.E. per stralci funzionali successivi.

PRESCRIZIONE N° 10:

Il S.U.E. dovrà prevedere la creazione o ricreazione lungo il confine a valle dell'area, di un elemento morfologico di chiusura (lieve risagomatura ed impianto di una fascia di vegetazione arborea ed arbustiva).

PRESCRIZIONE N° 11:

Il S.U.E. dovrà prevedere uno specifico elaborato diretto al mantenimento dell'olivo anche tramite operazioni di rilocalizzazione e nuove piantumazioni.

PRESCRIZIONE N° 12:

Mantenimento cubature esistenti.

PRESCRIZIONE N° 13:

Le aree indicate in verde nella tavola PU.5 devono essere riconfermate dal S.U.E. quali aree a verde.

PRESCRIZIONE N° 14:

Quota massima degli usi urbani : 50% di SUL

PRESCRIZIONE N° 15:

Quota massima per gli usi produttivi: 30% di S.U.L.

In fase attuativa è necessario effettuare puntuali valutazioni di ordine idraulico, in merito a potenziali rischi di esondanilità/allagabilità della zona (posta in prossimità della delimitazione della fascia inondabile, perimetrata nel P.A.I. Regionale), al fine di adottare, se necessario, adeguate misure di mitigazione per l'urbanizzazione dell'area.

Si indica, a titolo cautelativo, di mantere lungo il confine inferiore del comparto una fascia permeabile a verde la cui entità e andamento sono da definirsi in sede di pianificazione attuativa.

PRESCRIZIONE N° 16:

Prescritto adeguamento standards

PRESCRIZIONE N° 17:

Si prescrive l'allargamento della Via dei Partigiani: a scapito del Comparto e per l'intero suo sviluppo, secondo entità e modalità da concordare con l'Amministrazione Comunale.

PRESCRIZIONE N° 18:

Il S.U.E. dovrà garantire la continuità della viabilità interna dell'abitato (Via Volta - Via Tellerà).

PRESCRIZIONE N° 19:

Le quote di massime di estradosso degli interventi edilizi consentiti non devono superare le corrispondenti quote massime di crinale.

PRESCRIZIONE N° 20:

Localizzare parte delle aree a Verde in corrispondenza del lagone di accumulo. Il S.U.E. dovrà prevedere inoltre altezze massime comprese tra i 6,50m ed i 7,50m degradanti verso le quote altimetriche maggiori ed una distanza di almeno 10m dal confine di zona più a monte.

PRESCRIZIONE N° 21

Per la SUL (3400 m²) si prescrive che almeno 1700 m² siano destinati ad attrezzature sportive coperte e relativi spazi di servizio.

La Convenzione dovrà contenere l'obbligo per il lottizzante di mettere a disposizione della collettività, con tariffe agevolate, l'utilizzo di tutte le attrezzature sportive per la durata di anni 35 (trentacinque).

Deve essere previsto un adeguato spazio verde verso le zone produttive, prevedendo barriere di tipo arboreo. Tale area di rispetto dovrà essere dimensionata tenendo conto della valutazione sui venti dominanti e dei calcoli di ricaduta degli eventuali inquinanti.

Per la progettazione degli interventi ci si dovrà avvalere di uno studio geologico-geotecnico di dettaglio, basato su un'adeguata campagna geognostica, con prove in situ ed in laboratorio, volto alla puntuale caratterizzazione litostratigrafica, fisica e meccanica dei litotipi presenti. Andranno inoltre condotte verifiche di stabilità del versante nello stato attuale e di progetto, in condizioni statiche e dinamiche, utilizzando i parametri maggiormente cautelativi.

Andrà garantita la regolare manutenzione e pulizia della rete idraulica di pertinenza dell'area di previsione, affinché non si manifestino restringimenti e/o intasamenti a scapito del regolare deflusso delle acque verso valle.

Inoltre nel punto di recapito sul fosso a cielo aperto della canalizzazione interrata che attraversa l'area di previsione, segnatamente in corrispondenza del salto di quota, andranno realizzati adeguati interventi antierosione (materassino tipo "Reno", ecc..).

Andranno evitate significative modifiche all'attuale profilo morfologico dell'area, limitando sterri e riporti. In ogni caso eventuali sbancamenti di terreno con altezza superiore a 1,5 m, andranno contenuti con adeguate opere di sostegno drenate.

L'intera area andrà dotata di un efficiente sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali e sotterranee, attraverso idonei recettori.

In fase attuativa andrà definita la proprietà del reticolo idrografico superficiale, evidenziando le aree appartenenti al demanio.

Ogni intervento su corsi d'acqua demaniali, compresi gli scarichi, è soggetto a preventiva autorizzazione da parte di questo Servizio, ai sensi del R.D. n.523/1904, da richiedere a cura e spese dei lottizzanti.

Infine l'attuazione del Comparto è subordinata alla idoneità dell'invaso artificiale esistente a monte del Comparto stesso.

In particolare andranno verificate:

- la regolarità autorizzativa dello sbarramento relativo all'invaso posto immediatamente a monte dell'area in argomento, ai sensi del D.P.R. 01/11/1958 "Approvazione del regolamento per la compilazione dei progetti, la costruzione e l'esercizio delle dighe di ritenuta";
- la stabilità e tenuta delle sponde dell'invaso, intervenendo in maniera adeguata, qualora se ne riscontrasse la necessità.
- la regolare manutenzione e pulizia della rete idraulica, fino all'area di previsione, affinché non si manifestino restringimenti e/o intasamenti a scapito del regolare deflusso delle acque verso valle.

Si prescrive, nelle tinteggiature esterne degli edifici, l'utilizzo di tonalità di colore tipiche delle terre locali. Volume e composizione architettonica dei costruendi manufatti dovranno assecondare la morfologia dei suoli, evitando di porsi in contrasto con questa.

Per tutta la zona in oggetto dovrà essere inoltre predisposto uno specifico piano del verde, nell'ambito del quale andranno individuate tutte le sistemazioni e le piantumazioni con essenze arboree ed arbustive autoctone con diametro di 10 cm ed impalcate ad un'altezza di almeno 1,50 m dal suolo, da realizzare prima del rilascio della agibilità degli immobili.

PRESCRIZIONE N° 22

Le superfici destinate ad attrezzature sportive all'aperto non contribuiscono al computo della SUL.

PRESCRIZIONE N° 23

L'ammontare delle superfici destinate a UP10-UP11-UP13-UP14 comporta, in aggiunta, la dotazione di parcheggi privati nella misura di cui alla L. 122/89.

PRESCRIZIONE N° 24

È prescritta la demolizione totale degli edifici esistenti, contestualmente al rilascio del primo permesso a costruire.

PRESCRIZIONE N° 25

Superficie minima per standards urbanistici al netto delle strade 1240 m², di cui almeno 270m² a parcheggio pubblico.

In aggiunta deve essere ceduta la fascia di rispetto pari a 10,00m per un totale di 780m², di cui almeno la metà destinata a parcheggio.

PRESCRIZIONE N° 26

La quota minima di usi diversi da UR1 e UR2 è prescritta nel 30% di Sul. La cubatura massima ammessa è calcolata sull'intera Sul, con un'altezza media di interpiano pari a 3,50 m.

Si prescrive la demolizione di tutti i fabbricati esistenti lungo la Strada Provinciale Urbinate tranne la facciata del primo negozio di Bottega risalente ai primi decenni del secolo scorso, individuato al catasto, foglio 1 mappale 37;

PRESCRIZIONE N° 27

La quota parte di St ricadente nel comparto 5M, non contribuisce alla potenzialità edificatoria. Superfici per standards urbanistici:

- 1045 m²
- raddoppio dei parcheggi privati (L. 122/89)

PRESCRIZIONE N° 28

Le aree di proprietà comunale e provinciale (Via Cappone e P.zza 1° Maggio) e comunque tutte le aree destinate a viabilità e piazza, non concorrono né alla formazione né al riparto della potenzialità edificatoria.

PRESCRIZIONE N° 29

La progettazione del comparto dovrà uniformarsi a quanto previsto dallo Studio di Fattibilità per la riqualificazione e messa in sicurezza della S.P. 423 Urbinate, di cui alla Delibera di G.M. n. 15 del 23/01/2008.

PRESCRIZIONE N° 30

Per i Comparti 6T e 7T, ricadenti in parte in area a tutela orientata di derivazione idrogeologica, si prescrive l'adempimento delle verifiche propedeutiche all'edificabilità, a carico della redazione del relativo S.U.E.

PRESCRIZIONE N° 31

È prescritta la demolizione totale dei fabbricati esistenti con uso e/o tipologia produttiva., contestualmente al rilascio del primo permesso a costruire.

PRESCRIZIONE N° 32

La zona a Verde Privato adiacente al limite del Comparto, venga assimilata a superficie fondiaria, così da poter accogliere meglio il sedime del fabbricato.

Resta ferma la potenzialità edificatoria vigente.

PRESCRIZIONE N° 33

Lo strumento attuativo andrà corredato di un puntuale studio geologico-geotecnico, esteso ad una parte significativa del versante, basato su un'adeguata campagna geognostica con prove in situ ed in laboratorio, al fine di ottenere un preciso modello litostratigrafico, fisico e meccanico dei terreni interessati.

Andranno condotte verifiche di stabilità sul versante, sia in condizioni statiche che dinamiche, utilizzando i parametri maggiormente cautelativi e nella condizione più critica di falda libera ipotizzabile. Sulla base dei risultati di tali verifiche andrà valutata l'opportunità di ricorrere alla realizzazione di opere di contenimento sul limite del comparto, in corrispondenza del piede del versante.

Andrà mantenuta una fascia di rispetto inedificabile di almeno 10 m, misurata dal piede del suddetto versante, evitando in tale ambito sbancamenti di qualsiasi entità.

Gli edifici e in genere tutte le strutture in progetto dovranno essere dotati di opere di fondazione, immorsate all'interno della formazione geologica integra e compatta.

L'intero comparto andrà dotato di un adeguato sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali e sotterranee, comprese quelle provenienti dal versante sovrastante, evitando interferenze delle stesse con i terreni di fondazione.

Lungo il limite superiore del comparto, al piede del pendio andrà inoltre realizzato un fosso di guardia.

Nell'area di rispetto idropotabile andranno rispettate le norme di cui al precedente art.4.7.3.

È a carico dell'attuazione del Comparto l'onere legato alla realizzazione di una rotatoria in corrispondenza dell'intersezione tra il vecchio tracciato della S.P. 423 e la nuova circonvallazione in loc. Ca' La Balia.

PRESCRIZIONE N° 34

A supporto dello strumento attuativo andrà prodotto uno specifico studio geologico-geotecnico che dovrà prevedere i seguenti contenuti:

- caratterizzazione geologico-stratigrafica e idrogeologica del sottosuolo e costruzione del modello geologico dell'area interessata e di un adeguata porzione del retrostante versante, da eseguirsi con appropriate indagini geognostiche a carotaggio continuo (attrezzate con piezometro) e nell'eventualità di ulteriori indagini indirette;
- caratterizzazione geotecnica dei terreni investigati mediante prove in situ ed in laboratorio, finalizzate alla determinazione dei paramenti rappresentativi;
- analisi di stabilità dei profili attuali e di progetto, estesi ad una significativa porzione del versante a monte, sia in condizioni statiche che dinamiche, utilizzando i parametri maggiormente cautelativi e nella condizione più critica di falda libera ipotizzabile;

Sulla scorta dei risultati acquisiti con le verifiche di stabilità andrà quindi valutata la necessità di ricorrere ad opere di contenimento a difesa dell'area lungo il margine superiore e/o di bonifica, per evitare evoluzioni verso l'area dei fenomeni presenti a monte.

A salvaguardia dell'area e del versante superiore andrà mantenuta una fascia di di rispetto inedificabile, della profondità minima di 10 m, dal confine nord-ovest, caratterizzato da elevata acclività e di almeno 20 m dal limite della perimetrazione dell'area in dissesto, definita nel P.A.I. dell'Autorità di Bacino Regionale.

L'ambito di rispetto sopra individuato andrà destinato preferibilmente a verde, in ogni caso all'interno dello stesso andranno assolutamente evitati sbancamenti.

Per le strutture in progetto andranno sempre previste fondazioni adeguatamente immorsate nella formazione di base integra e compatta.

L'intera zona andrà dotata di una adeguata rete di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali, attraverso idonei recettori.

Sul limite superiore del comparto andrà realizzato un fosso di guardia.

Sulla base di una puntuale verifica idraulica andranno individuati adeguati interventi finalizzati al ripristino della funzionalità idraulica del fosso sopra descritto, posto a margine dell'area. Andrà inoltre garantita nel tempo la sua periodica pulizia e manutenzione.

In fase attuativa andrà definita la proprietà del reticolo idrografico superficiale, evidenziando le aree appartenenti al demanio.

Si prescrive, nelle tinteggiature esterne degli edifici, l'utilizzo di tonalità di colore tipiche delle terre locali.

Per tutta la zona in oggetto dovrà essere inoltre predisposto uno specifico piano del verde, nell'ambito del quale andranno individuate tutte le sistemazioni e le piantumazioni con essenze arboree ed arbustive autoctone con diametro di 10 cm ed impalcate ad un'altezza di almeno 1,50 m dal suolo, da realizzare prima del rilascio della agibilità degli immobili.

PRESCRIZIONE N° 35

È prescritta una fascia a verde extrastandard da localizzare verso l'abitato di Montecchio, da cedere gratuitamente al Comune di larghezza pari ad almeno 40 m, per l'intera estensione del Comparto, finalizzata all'eventuale, futura realizzazione di una sede infrastrutturale.

ALLEGATO “B”

TABELLA “B”

**“SPECIFICHE TECNICHE
EDIFICI E MANUFATTI STORICI”**

SCHEDA DI RIFERIMENTO			COORDINATE RIFERIMENTO TAV. So.8		LOCALITA' / TOPONIMO		RIF. CATASTALE		RISCONTRO CATASTO PONTIFICIO		CLASSIFIC. CENSIMENTO				ESTENSIONE AMBITO TUTELA		LIVELLO DI TUTELA				CATEGORIE DI INTERVENTO				NOTE E PRESCRIZIONI
			FOGLIO	MAPPALI			PAESAGGIO AGRARIO ART. 38 N.T.A. P.P.A.R.	CENSIMENTO ART. 40 N.T.A. P.P.A.R.	ELENCO EX ART. 15 L.R. 13/90	ALTRO EDIFICIO CENSITO DALL'U.T.C.	EDIFICIO O MANUFATTO URBANO	EDIFICIO O MANUFATTO EXTRAURBANO	FOGLIO	MAPPALI/PLANIMETRIA Pt.6	RIFERIMENTO TAV. Pt.6	TUTELA INTEGRALE	TUTELA ORIENTATA	TUTELA DIFFUSA	MANUTENZIONE ORDINARIA	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE		
																				MO	MS	RRC	RE	DR	
A	C-7	MORCIOLA	10	B	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
B	C-6	MORCIOLA	10	A	/	/	/	/	/	/	/	/	10	VECI Pt.6	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
C	F-3	MONTEFABBRI	13	C-123	/	/	/	/	/	/	/	/	13	C-123	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
D	C-4	TALACCHIO	8	A-67	/	/	/	/	/	/	/	/	8	A-67	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
E	H-7	COLDELCE	25	67-68-69-71 A	/	/	/	/	/	/	/	/	25	VECI Pt.6	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
F	F-4	COLDAZZO	21	55-56	/	/	/	/	/	/	/	/	21	VECI Pt.6	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
G	A-7	BOTTEGA	4	1-123	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
1	A-6	BOTTEGA	4	12	/	/	/	/	/	/	/	/	4	12	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
2	B-4	TALACCHIO CA' NUOVA	5	5	/	/	/	/	/	/	/	/	5	5	/	/	/	/	/	/	/	/	/	①	
3	B-5	TALACCHIO CA' DEL PIANO	2	10	/	/	/	/	/	/	/	/	2	10	/	/	/	/	/	/	/	/	/	① ②	
4	B-6	CA' PANTIERA	3	10	/	/	/	/	/	/	/	/	3	VECI Pt.6	/	/	/	/	/	/	/	/	/	EDIFICIO E MANUFATTO STORICO	
5	B-6	CASINO ALBANI	4	25-26-27	/	/	/	/	/	/	/	/	4	VECI Pt.6	/	/	/	/	/	/	/	/	/	EDIFICIO E MANUFATTO STORICO	
6	B-7	MOLINO RENICI	4	19	/	/	/	/	/	/	/	/	4	19	/	/	/	/	/	/	/	/	/	①	
7	B-7	MOLINO RENICI	4	21	/	/	/	/	/	/	/	/	4	21	/	/	/	/	/	/	/	/	/	①	
8	B-7	BOTTEGA	1	350	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	①	
9	B-7	BOTTEGA	6	10	/	/	/	/	/	/	/	/	6	10	/	/	/	/	/	/	/	/	/	①	
10	B-7	CA' LE FONTI	6	13	/	/	/	/	/	/	/	/	6	13	/	/	/	/	/	/	/	/	/	①	
11	C-3	PIANDONICO	7	20-21	/	/	/	/	/	/	/	/	7	20-21	/	/	/	/	/	/	/	/	/	①	
12	C-4	CASTELLACCIO	5	37	/	/	/	/	/	/	/	/	5	37	/	/	/	/	/	/	/	/	/	①	
13	C-4	TALACCHIO	8	14-217	/	/	/	/	/	/	/	/	8	14-217	/	/	/	/	/	/	/	/	/	①	
14	C-6	TALACCHIO	3	56	/	/	/	/	/	/	/	/	3	56	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
15	C-6	PODERE DEL BORGOGELLI	9	213-214-215-216	/	/	/	/	/	/	/	/	9	213-214-215-216	/	/	/	/	/	/	/	/	/	①	
16	C-6	MORCIOLA	9	8	/	/	/	/	/	/	/	/	9	8	/	/	/	/	/	/	/	/	/	①	
17	C-7	MORCIOLA	10	15-6-	/	/	/	/	/	/	/	/	10	15-6-	/	/	/	/	/	/	/	/	/	①	
18	C-7	MORCIOLA PODERE DEL BOTINO	4	37	/	/	/	/	/	/	/	/	4	36-37	/	/	/	/	/	/	/	/	/	①	
19	C-8	MOLINO DELL' APSA	6	45	/	/	/	/	/	/	/	/	6	45-47	/	/	/	/	/	/	/	/	/	①	
20	D-2	MOLINO DEL PONTE VECCHIO	12	12-5-7	/	/	/	/	/	/	/	/	12	12-5-7	/	/	/	/	/	/	/	/	/	③	

SCHEDA DI RIFERIMENTO	COORDINATE RIFERIMENTO TAV. Sa.B	LOCALITA' / TOPONIMO	RIF. CATASTALE		RISCONTRO CATASTO PONTIFICIO.	CLASSIFIC. CENSIMENTO						ESTENSIONE AMBITO TUTELA		LIVELLO DI TUTELA		CATEGORIE DI INTERVENTO						NOTE E PRESCRIZIONI	
			FOGLIO	MAPPALI		PAESAGGIO AGRARIO ART. 38 N.T.A. P.P.A.R.	CENSIMENTO ART. 40 N.T.A. P.P.A.R.	ELENCO EX ART. 15 L.R. 13/90	ALTRO EDIFICIO CENSITO DALL'U.I.C.	EDIFICIO O MANUFATTO URBANO	EDIFICIO O MANUFATTO EXTRAURBANO	FOGLIO	MAPPALI/PLANIMETRIA PL.6	RIFERIMENTO TAV. PL.6	TUTELA INTEGRALE	TUTELA ORIENTATA	TUTELA DIFFUSA	MANUTENZIONE ORDINARIA MO	MANUTENZIONE STRAORDINARIA MS	RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO RRC	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA RE		DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DR
21	D-3	PODERETTO	7	11	☐	/	/	☐	/	/	☐	7	11	/	/	☐	/	☐	☐	☐	☐	/	(1)(2)
22	D-4	CA' IL FATTORE	7	55-57 114-115	☐	☐	/	☐	/	/	☐	7	55-57 114-115	/	/	☐	/	☐	☐	☐	☐	/	(1)(2)
23	D-4	BELVEDERE	14	40	/	☐	/	/	/	/	☐	14	40	/	/	☐	/	☐	☐	☐	☐	/	(1)(2)
24	D-4	TALACCHIO ORTALE	8	39	☐	/	/	☐	/	/	☐	8	39	/	/	☐	/	☐	☐	☐	☐	/	(1)(2)
25	D-5	TALACCHIO CONVENTO	8	124	☐	/	/	/	☐	/	☐	8	124	/	/	☐	/	☐	/	☐	/	(1)	
26	D-5	CONVENTO	8	49-173 174-220	☐	/	☐	/	/	/	☐	8	49-173 174-220	/	/	☐	/	☐	☐	☐	/	/	
27	E-2	CA' GOLINO	12	113	☐	☐	☐	/	/	/	☐	12	113	/	/	☐	/	☐	☐	☐	/	/	
28	E-2	CA' GOLINO	12	149	☐	☐	/	☐	/	/	☐	12	149	/	/	☐	/	☐	☐	☐	/	(1)(2)	
29	E-3	CA' GOLINO	13	221-222	☐	☐	☐	/	/	/	☐	13	221-222	/	/	☐	/	☐	☐	☐	/	CENTRO STORICO AMBITO DI TUTELA	
30	E-5	COLBORDOLO	15	C	☐	☐	☐	/	/	/	☐	15	C	/	/	☐	/	☐	☐	☐	/	STRADA PANORAMICA	
31	E-5	COLBORDOLO	15	73	☐	/	☐	/	/	/	☐	15	73	/	/	☐	/	☐	☐	☐	/	CENTRO STORICO STRADA PANORAMICA	
32	E-5	COLBORDOLO	15	294	☐	/	☐	/	/	/	☐	15	294	☐	/	/	/	☐	☐	☐	/	CENTRO STORICO ZONA A	
33	E-5	COLBORDOLO	15	0	☐	/	☐	/	/	/	☐	15	0	☐	/	/	/	☐	☐	☐	/	/	
34	E-6	COLBORDOLO	15	85	☐	/	/	/	☐	/	☐	15	85	/	/	☐	/	☐	☐	☐	/	(1)(2)	
35	E-6	COLBORDOLO LA CANARECCIA	17	13	☐	/	/	/	☐	/	☐	17	13	/	/	☐	/	☐	☐	☐	/	/	
36	E-7	SERRA DI BENGHA LA FORNACE	16	27	☐	/	☐	/	/	/	☐	16	27	/	/	☐	/	☐	☐	☐	/	/	
37	E-7	LA COLOMBARA GRANDE	24	2	☐	/	/	☐	/	/	☐	24	2	/	/	☐	/	☐	☐	☐	/	(1)(2)	
38	E-7	CAGION GROSSA	16	64	☐	/	/	☐	/	/	☐	16	64	/	/	/	☐	☐	☐	☐	/	(1)(2)	
39	F-3	CARNEVALE	13	69-70	☐	☐	/	☐	/	/	☐	13	69-70	/	/	☐	/	☐	☐	☐	/	(1)(2) CENTRO STORICO STR PANORAMICA	
40	F-3	CAGION GROSSA	13	94-95-96 97-98	☐	☐	/	☐	/	/	☐	13	94-95-96 97-98	/	/	☐	/	☐	☐	☐	/	(1)	
41	F-3	MONTAFABRI	13	76	☐	☐	/	/	☐	/	☐	13	76	/	/	/	☐	☐	☐	/	☐	(1)	
42	F-5	LE FONTI	22	63	☐	/	/	☐	/	/	☐	22	63	/	/	☐	/	☐	☐	☐	/	(1)(2)	
43	F-7	LA COLOMBARA	23	46	☐	/	/	☐	/	/	☐	23	46	/	/	☐	/	☐	☐	☐	/	(1)(2)	
44	F-7	SERRA DI BENGHA	24	A-21	☐	/	☐	/	/	/	☐	24	VEDI PL.6	☐	☐	/	/	☐	☐	☐	/	/	
45	F-7	LA GREPPA	24	62	☐	/	/	☐	/	/	☐	24	62	/	/	☐	/	☐	☐	☐	/	(1)	
46	G-4	COLDAZZO IL BORGO	21	84	☐	/	/	/	☐	/	☐	21	84	/	/	☐	/	☐	☐	☐	/	(1)	
47	G-5	IL CASINO	22	161-162	☐	/	☐	/	/	/	☐	22	161-162	/	/	☐	/	☐	☐	☐	/	(1)(2)	

SCHEDA DI RIFERIMENTO	COORDINATE RIFERIMENTO TAV. So.8	LOCALITA' / TOPONIMO	RIP. CATASTALE		RISCONTRO CATASTO PONTIFICIO	CLASSIFIC. CENSIMENTO					ESTENSIONE AMBITO TUTELA		LIVELLO DI TUTELA			CATEGORIE DI INTERVENTO						NOTE E PRESCRIZIONI	
			FOGLIO	MAPPALI		PAESAGGIO AGRARIO ART. 38 N.T.A. P.P.A.R.	CENSIMENTO ART. 40 N.T.A. P.P.A.R.	ELENCO EX ART. 15 L.R. 13/90	ALTRO EDIFICIO CENSTO DALL'U.T.C.	EDIFICIO O MANUFATTO URBANO	EDIFICIO O MANUFATTO EXTRAURBANO	FOGLIO	MAPPALI/PLANIMETRIA PL.6	RIFERIMENTO TAV. PL.6	TUTELA INTEGRALE	TUTELA ORIENTATA	TUTELA DIFFUSA	MANUTENZIONE ORDINARIA	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA		DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE
48	G-6	MONTEFORTINO	23	120	☐	/	/	☐	/	/	☐	23	120	/	/	☐	/	☐	☐	☐	☐	/	①
49	G-7	CA' MAGGIO	24	71	☐	/	/	☐	/	/	☐	24	71	/	/	☐	/	☐	☐	☐	☐	/	①
50	G-7	IL MONTE	24	82	☐	/	/	☐	/	/	☐	24	82	/	/	☐	/	☐	☐	☐	☐	/	①
51	G-7	SERRA DI BENGIA	24	9	/	/	/	☐	/	/	☐	24	9	/	/	☐	/	☐	☐	☐	☐	/	①
52	G-8	CARIGNANO	25	8-97	/	/	/	☐	/	/	☐	25	8-97	/	/	☐	/	☐	☐	☐	☐	/	①
53	G-8	COLDELCE	25	102-105	/	/	/	☐	/	/	☐	25	102-105	/	/	☐	/	☐	☐	☐	☐	/	①
54	H-4	CA LA BALIA	28	91-92	☐	/	/	☐	/	/	☐	28	91-92	/	/	☐	/	☐	☐	☐	☐	/	① ②
55	D-2	PONTE VECCHIO	12		☐	/	☐	/	/	/	☐	12	VEDI PL.6	☐	☐	/	/	☐	☐	☐	/	/	
56	A-8	SANTA VENERANDA	1	236-239	☐	/	/	/	☐	/	☐	/	/	/	/	/	☐	☐	☐	☐	☐	/	①
57	B-5	TALACCHIO	2	18	☐	/	/	☐	/	/	☐	2	18	/	/	☐	/	☐	☐	☐	☐	/	①
58	B-7	BOTTEGA	1	37	☐	/	/	/	☐	☐	/	/	/	/	/	/	☐	☐	☐	☐	☐	/	① VEDI ART. 6.2 N.T.A.
59	B-7	BOTTEGA 174	1	/	☐	/	/	/	☐	☐	/	/	/	/	/	/	☐	☐	☐	☐	☐	/	①
60	A-8	PASSA L'ACQUA	1	20-101	☐	/	/	/	/	☐	☐	/	/	/	/	/	☐	☐	☐	☐	☐	/	①
61	B-5	TALACCHIO	2	12	☐	/	/	☐	/	/	☐	2	12-47	/	/	☐	/	☐	☐	☐	☐	/	① ②
62	B-5	TALACCHIO	3	36-37-73-105 107-108-138	☐	/	☐	/	/	☐	/	/	/	/	/	/	☐	☐	☐	☐	☐	/	①
63	B-6	CASINO ALBANI	4	30	☐	/	☐	/	/	/	☐	4	30	/	/	☐	/	☐	☐	☐	☐	/	① ②
64	C-7	MORETOLA	3	888	☐	/	/	/	☐	☐	/	/	/	/	/	/	☐	☐	☐	☐	☐	/	①
65	D-6	COLBORDOLO	9	29	☐	/	/	☐	/	/	☐	9	29	/	/	☐	/	☐	☐	☐	☐	/	① ②
66	D-6	COLBORDOLO	9	34-35-141 255-257-258	☐	/	/	/	☐	/	☐	/	/	/	/	/	☐	☐	☐	☐	☐	/	①
67	D-6	COLBORDOLO	9	48	☐	/	/	☐	/	/	☐	/	/	/	/	/	☐	☐	☐	☐	☐	/	①
68	D-6	COLBORDOLO	9	7	☐	/	/	☐	/	/	☐	9	7	/	/	☐	/	☐	☐	☐	☐	/	① ②
69	D-5	COLBORDOLO	9	76	☐	/	/	☐	/	/	☐	9	76	/	/	☐	/	☐	☐	☐	☐	/	①
70	D-5	COLBORDOLO	15	516	☐	/	/	☐	/	/	☐	15	516	/	/	☐	/	☐	☐	☐	☐	/	①
71	D-5	MONTALE	8	104	☐	/	/	☐	/	/	☐	8	104	/	/	☐	/	☐	☐	☐	☐	/	①
72	D-5	MONTALE	15	16	☐	/	/	☐	/	/	☐	15	16	/	/	☐	/	☐	☐	☐	☐	/	①
73	D-6	CAPPONE	10	33-34	☐	/	☐	/	/	☐	/	/	/	/	/	/	☐	☐	☐	☐	☐	/	①
74	C-5	PIGIANO	8	20-21	☐	/	/	☐	/	/	☐	8	20-21	/	/	☐	/	☐	☐	☐	☐	/	① ②

SCHEDA DI RIFERIMENTO	COORDINATE RIFERIMENTO TAV. So.8	LOCALITA' / TOPONIMO	RIF. CATASTALE		RISCONTRO CATASTO PONTIFICIO *	CLASSIFIC. CENSIMENTO					ESTENSIONE AMBITO TUTELA		LIVELLO DI TUTELA				CATEGORIE DI INTERVENTO					NOTE E PRESCRIZIONI	
			FOGLIO	MAPPALI		PAESAGGIO AGRARIO ART. 38 N.T.A. P.P.A.R.	CENSIMENTO ART. 40 N.T.A. P.P.A.R.	ELENCO EX ART. 15 L.R. 13/90	ALTRO EDIFICIO CENSITO DALL'U.T.C.	EDIFICIO O MANUFATTO URBANO	EDIFICIO O MANUFATTO EXTRAURBANO	FOGLIO	MAPPALI/PLANIMETRIA Pt.6	RIFERIMENTO TAV. Pt.6	TUTELA INTEGRALE	TUTELA ORIENTATA	TUTELA DIFFUSA	MANUTENZIONE ORDINARIA	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA		DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE
75	C-5	CONVENTO	8	6-52	☐	☒	☒	☐	☒	☒	☐	8	6-52	☒	☒	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☒	① ②
76	D-5	TALACCHIO	15	13-93	☐	☒	☒	☐	☒	☒	☐	15	13-93	☒	☒	☒	☐	☐	☐	☒	☐	☒	①
77	D-4	TALACCHIO	8	71-72-73	☐	☒	☒	☒	☐	☒	☒			☒	☒	☒	☒	☐	☐	☐	☒		
78	C-4	TALACCHIO	7	34-35	☐	☒	☒	☐	☒	☒	☐	7	34-35	☒	☒	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☒	①
79	C-4	TALACCHIO	7	41	☐	☒	☒	☐	☒	☒	☐	7	41	☒	☒	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☒	①
80	C-4	CA' IL FATTORE	7	47	☐	☐	☒	☐	☒	☒	☐	7	47	☒	☒	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☒	① ②
81	D-3	OLIVETA II	7	95	☐	☒	☒	☐	☒	☒	☐	7	95	☒	☒	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☒	①
82	D-3	CASINO SELVE	11	46-47	☒	☐	☒	☐	☒	☒	☐	11	46-47	☒	☒	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☒	①
83	D-3	BARATTO	11	5	☐	☐	☒	☐	☒	☒	☐	11	5	☒	☒	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☒	① ②
84	D-2	S.TA MARCELLINA	12	11-12	☐	☒	☒	☐	☒	☒	☐	12	11-12	☒	☒	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☒	①
85	D-3	FARNETO	11	16	☐	☐	☒	☐	☒	☒	☐	11	16	☒	☒	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☒	① ②
86	D-4	TALACCHIO	14	69	☐	☐	☒	☐	☒	☒	☐	14	69	☒	☒	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☒	①
87	D-3	OLIVETA I	14	21-22	☐	☐	☒	☐	☒	☒	☐	14	21-22	☒	☒	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☒	① ② CENTRO STORICO AMBITO DI TUTELA
88	D-4	TALACCHIO	14	10	☐	☐	☒	☐	☒	☒	☐	14	10	☒	☒	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☒	① STRADA PANORAMICA
89	D-4	TALACCHIO	14	38	☐	☐	☒	☐	☒	☒	☐	14	38	☒	☒	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☒	① ② CENTRO STORICO STRADA PANORAMICA
90	E-5	COLBOROLO	15	8-23	☒	☒	☐	☒	☒	☒	☐	15	8-23	☐	☒	☒	☐	☐	☐	☒	☐	☒	CENTRO STORICO ZONA A
91	E-2	S.TA MARCELLINA	12	22	☐	☐	☒	☐	☒	☒	☐	12	22	☒	☒	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☒	①
92	E-2	PONTE VECCHIO	12	43	☐	☐	☒	☐	☒	☒	☐	12	43	☒	☒	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☒	①
93	E-3	MONTEFABBRI	11	25	☐	☐	☒	☐	☒	☒	☐	11	25	☒	☒	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☒	① ②
94	D-3	MONTEFABBRI	11	49	☒	☐	☒	☐	☒	☒	☐	11	49	☒	☒	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☒	①
95	E-4	IL MONTE	14	46	☐	☐	☒	☐	☒	☒	☐	14	46	☒	☒	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☒	①
96	E-2	CERQUETO	12	74-277	☐	☒	☒	☐	☒	☒	☐	12	74-277	☒	☒	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☒	①
97	E-2	CA' GOLINO	12	96	☐	☐	☒	☐	☒	☒	☐	12	96	☒	☒	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☒	①
98	E-2	CA' GOLINO	12	128	☐	☐	☒	☐	☒	☒	☐	12	128	☒	☒	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☒	①
99	E-2	CA' TRANQUILLO	12	160	☐	☐	☒	☐	☒	☒	☐	12	160	☒	☒	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☒	①
100	E-3	BRECCIA VECCHIA	11	33	☐	☐	☒	☐	☒	☒	☐	11	33	☒	☒	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☒	① ②
101	E-3	MONTEFABBRI	13	6	☐	☐	☒	☐	☒	☒	☐	13	6	☒	☒	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☒	①

SCHEDA DI RIFERIMENTO	COORDINATE RIFERIMENTO TAV. So.8	LOCALITA' / TOPONIMO	RIF. CATASTALE		RISCONTRO CATASTO PONTIFICIO	CLASSIFIC. CENSIMENTO				ESTENSIONE AMBITO TUTELA	LIVELLO DI TUTELA			CATEGORIE DI INTERVENTO					NOTE E PRESCRIZIONI					
			FOGLIO	MAPPALI		PAESAGGIO AGRARIO ART. 38 N.T.A. P.P.A.R.	CENSIMENTO ART. 40 N.T.A. P.P.A.R.	ELENCO EX ART. 15 L.R. 13/90	ALTRO EDIFICIO CENSITO DALL'U.T.C.		EDIFICIO O MANUFATTO URBANO	EDIFICIO O MANUFATTO EXTRAURBANO	FOGLIO	MAPPALI/PLANIMETRIA Pt.6	RIFERIMENTO TAV. Pt.6	TUTELA INTEGRALE	TUTELA ORIENTATA	TUTELA DIFFUSA		MANUTENZIONE ORDINARIA MO	MANUTENZIONE STRAORDINARIA MS	RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO RRC	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA RE	DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DR
102	F-1	PIAN DI SCAGNO	18	10-11	/	□	/	/	□	/	□	18	10-11	/	/	/	□	□	□	/	□	/	①	
103	F-1	CA' BALDINO	18	82	□	/	/	□	/	/	□	12	82	/	/	□	/	□	□	□	□	/	① ②	
104	F-3	CA' GOLINO	12	/	/	□	/	/	□	/	□	12	/	/	/	/	□	□	□	□	□	/	① CENTRO STORICO AMBITO DI TUTELA	
105	F-3	CA' GOLINO	12	/	/	□	/	/	□	/	□	12	/	/	/	/	□	□	□	□	□	/	①	
106	G-2	MONTEFABBRI	19	63	□	□	/	□	/	/	□	19	63	/	/	□	/	□	□	□	□	/	① ②	
107	F-3	MONTEFABBRI	19	74	□	□	/	□	/	/	□	19	74	/	/	□	/	□	□	□	□	/	①	
108	F-3	IL FOSSO	19	85	□	□	/	□	/	/	□	19	85	/	/	□	/	□	□	□	□	/	① ②	
109	F-4	M. TE COLBORDOLO	20	15	/	□	/	/	□	/	□	20	15	/	/	/	□	□	□	/	□	/	①	
110	F-3	MONTE DI COLBORDOLO	20	20-21	□	□	/	/	□	/	□	20	20-21	/	/	/	□	□	□	/	□	/	①	
111	F-4	MONTE DI COLBORDOLO	20	48	□	□	/	/	/	/	□	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	□	EDIFICIO DEMOLITO	
112	F-4	COLDAZZO	21	37	□	/	/	/	□	/	□	21	37	/	/	/	□	□	□	/	□	/	①	
113	E-5	COLBORDOLO	15	119	□	/	/	□	/	/	□	22	45	/	/	/	□	□	□	□	□	/	①	
114	E-5	VALDUCA	22	27	□	/	/	□	/	/	□	22	27	/	/	□	/	□	□	□	□	/	① ②	
115	E-6	CAPPONELLO	22	215	□	/	/	/	□	/	□	22	215	/	/	/	□	□	□	/	□	/	①	
116	F-5	MONTE DI COLBORDOLO	22	45-46	□	/	/	/	□	/	□	22	45-46	/	/	/	□	□	□	/	□	/	①	
117	F-5	LE FONTI	17	18	□	/	/	/	□	/	□	17	18	/	/	□	/	□	□	/	□	/	①	
118	G-4	COLDAZZO	21	68	□	/	/	□	/	/	□	21	67-68	/	/	□	/	□	□	□	□	/	① ②	
119	G-4	CA' COPPIOLO	28	35	□	/	/	□	/	/	□	28	35	/	/	/	□	□	□	□	□	/	①	
120	G-5	LA GAGGIARA	22	83-208	/	/	/	/	□	/	□	/	/	/	/	/	/	□	□	/	□	/	④	
121	F-5	LA GAGGIARA	23	99	□	/	/	□	/	/	□	23	99	/	/	□	/	□	□	□	□	/	① ②	
122	F-6	LA GAGGIARA	23	26	□	/	/	□	/	/	□	23	26	/	/	□	/	□	□	□	□	/	① ②	
123	F-6	LA GAGGIARA	17	121	/	/	/	/	□	/	□	17	121	/	/	□	/	□	□	/	□	/	①	
124	E-6	CASINO DI MONTELIPPO	17	36	□	/	/	□	/	/	□	17	36	/	/	□	/	□	□	□	□	/	① ②	
125	F-6	SERRA DI GENGA	17	96	□	/	/	□	/	/	□	17	96	/	/	□	/	□	□	□	□	/	① ②	
126	F-6	SERRA DI GENGA	23	6	□	/	/	□	/	/	□	23	6	/	/	□	/	□	□	□	□	/	①	
127	E-7	CA' BALERCIO	16	7	□	/	/	□	/	/	□	16	7	/	/	□	/	□	□	□	□	/	① ②	
128	E-7	SERRA DI GENGA	16	23	□	/	/	□	/	/	□	16	23	/	/	□	/	□	□	□	□	/	①	

TABELLA B

PRESCRIZIONI

PRESCRIZIONE N° 1:

È prescritto il mantenimento del linguaggio di facciata e degli allineamenti di gronda esistenti. Non è consentito dar luogo ad un organismo edilizio completamente diverso da quello esistente.

PRESCRIZIONE N° 2:

È prescritto il mantenimento dei materiali originali relativi alle strutture sia verticali che orizzontali.

PRESCRIZIONE N° 3:

No è ammessa, nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione edilizia, la demolizione integrale e ricostruzione. Per l'edificio si applicano le norme contenute nell'art. 6.4.2.2 delle N.T.A.

PRESCRIZIONE N° 4:

È prescritto mantenimento degli allineamenti di gronda esistenti e mantenimento del linguaggio di facciata, con esclusione del lato retro del fabbricato (lato fiume). È consentita la realizzazione di una scala esterna sul retro del fabbricato. Non è consentito dar luogo ad un organismo edilizio completamente diverso da quello esistente.

LEGENDA

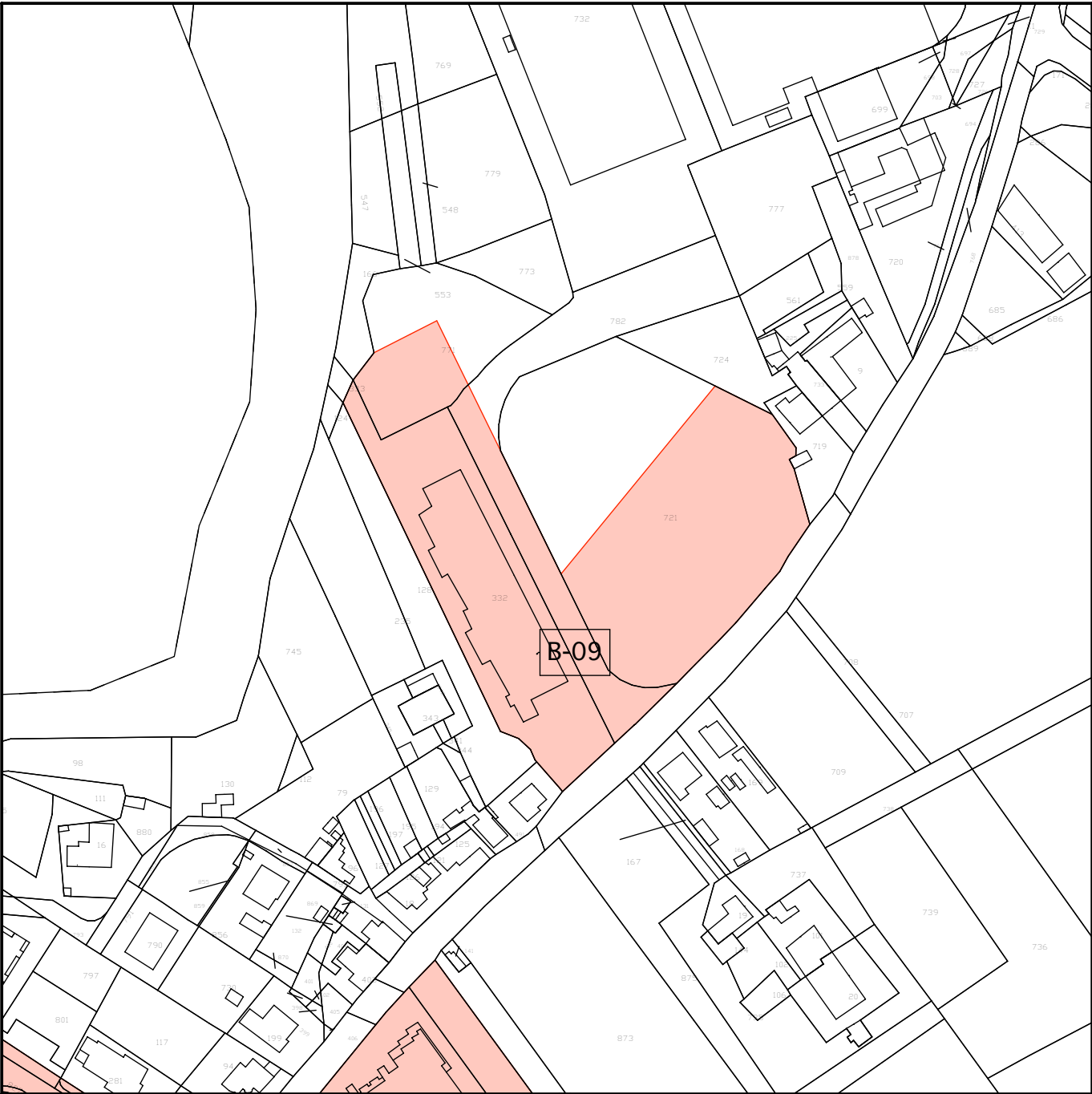
- ☐ Opzione ammessa
- / Opzione non ammessa
- 1 Prescrizione 1
- 2 Prescrizione 2
- 3 Prescrizione 3

ALLEGATO “C”

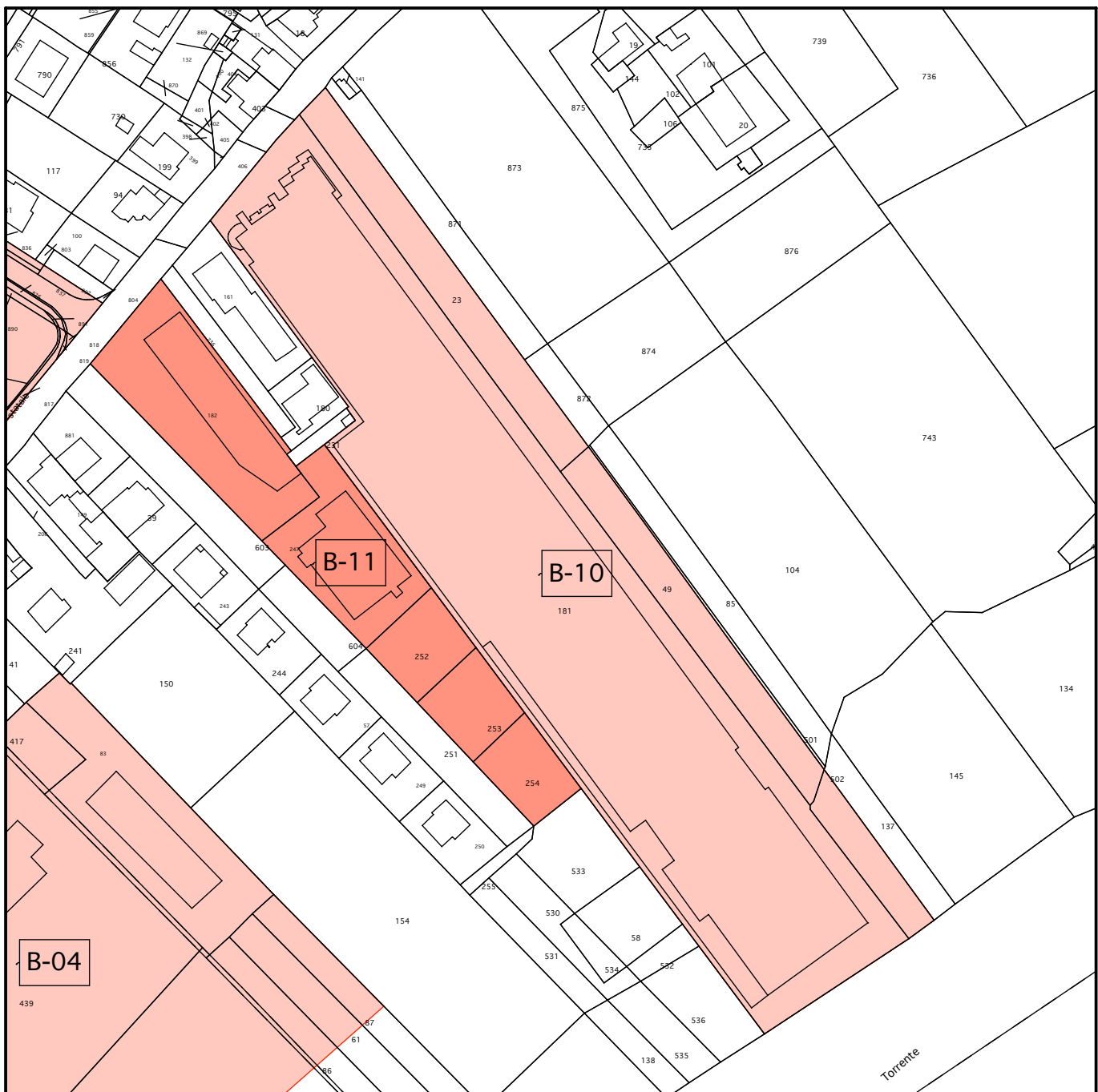
**IDENTIFICAZIONE SU BASE CATASTALE
DELLE ZONE DI NUOVO IMPIANTO
INDIVIDUATE DALLA PRESENTE VARIANTE**

INQUADRAMENTO CATASTALE DEI COMPARTI

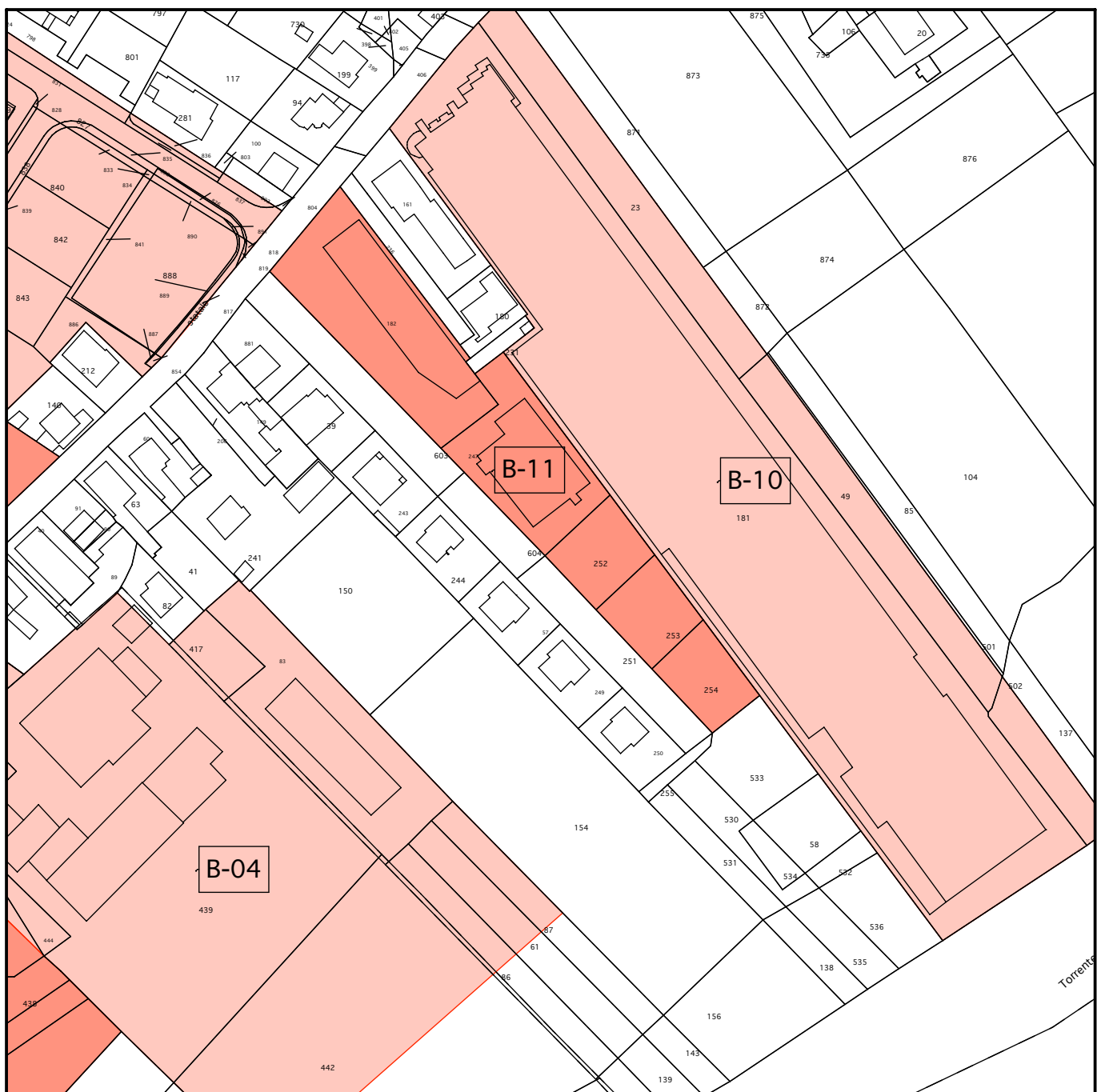
COMPARTO 9B



COMPARTO 10B

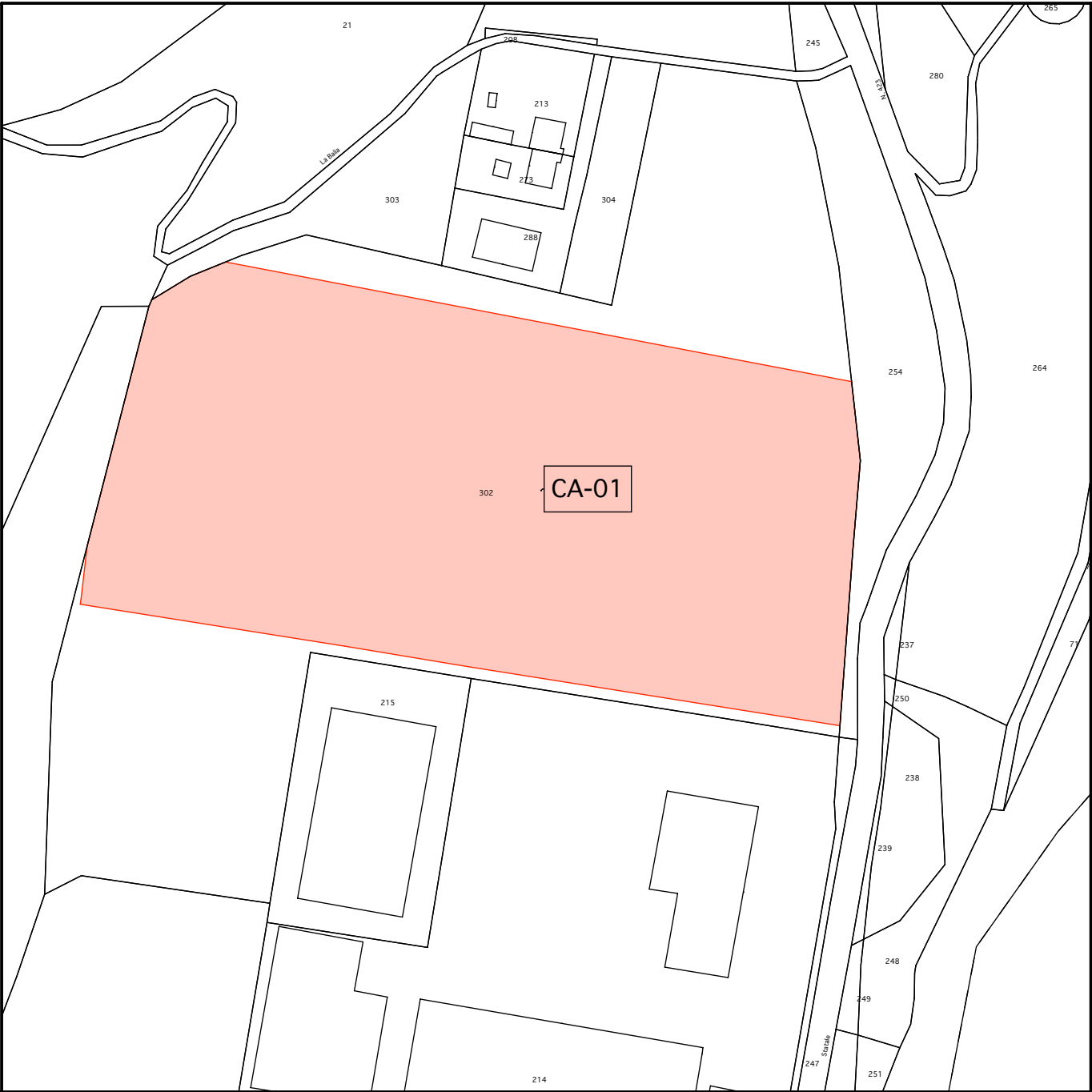


COMPARTO 11B



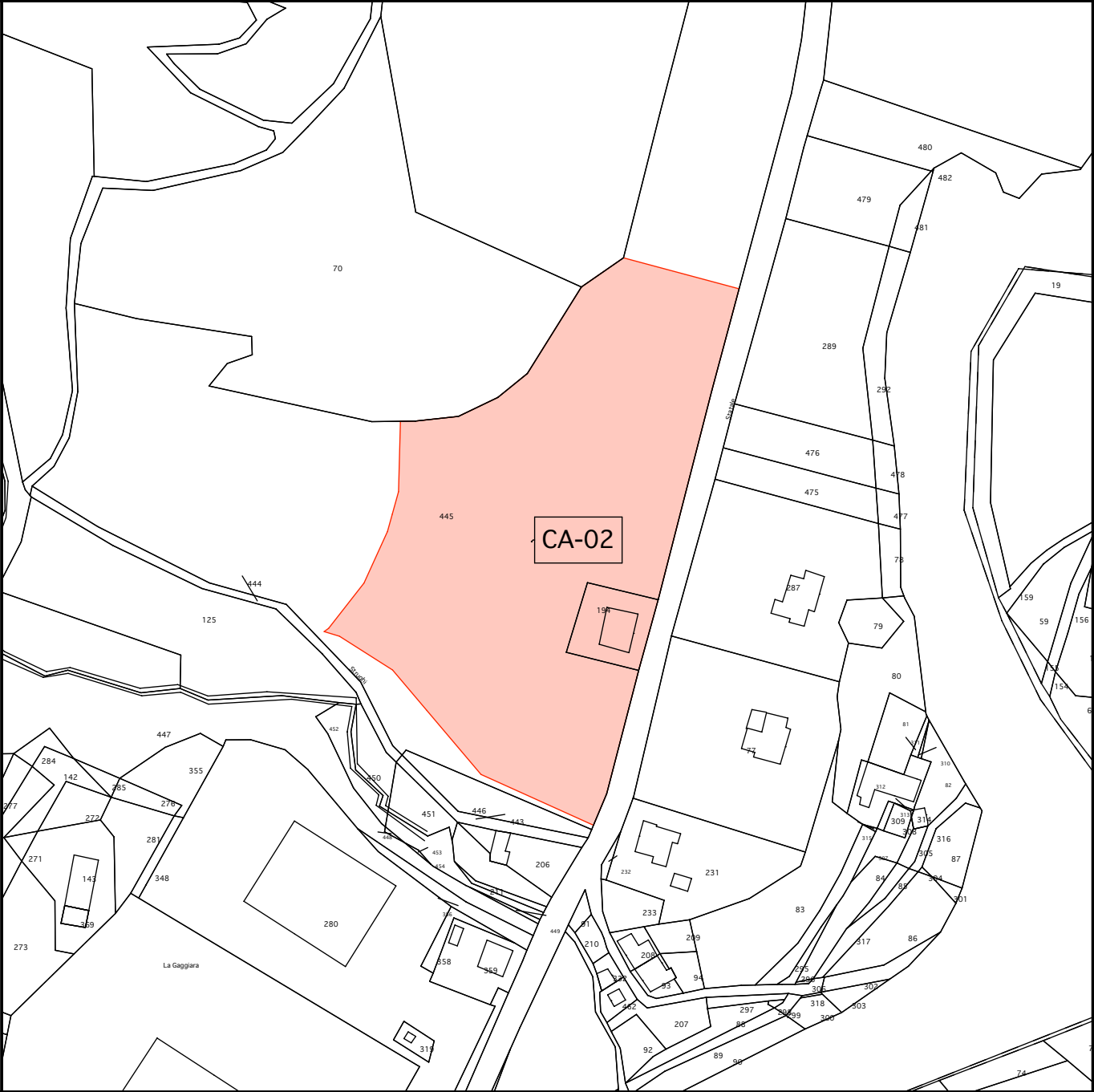
INQUADRAMENTO CATASTALE DEI COMPARTI

COMPARTO 1CA



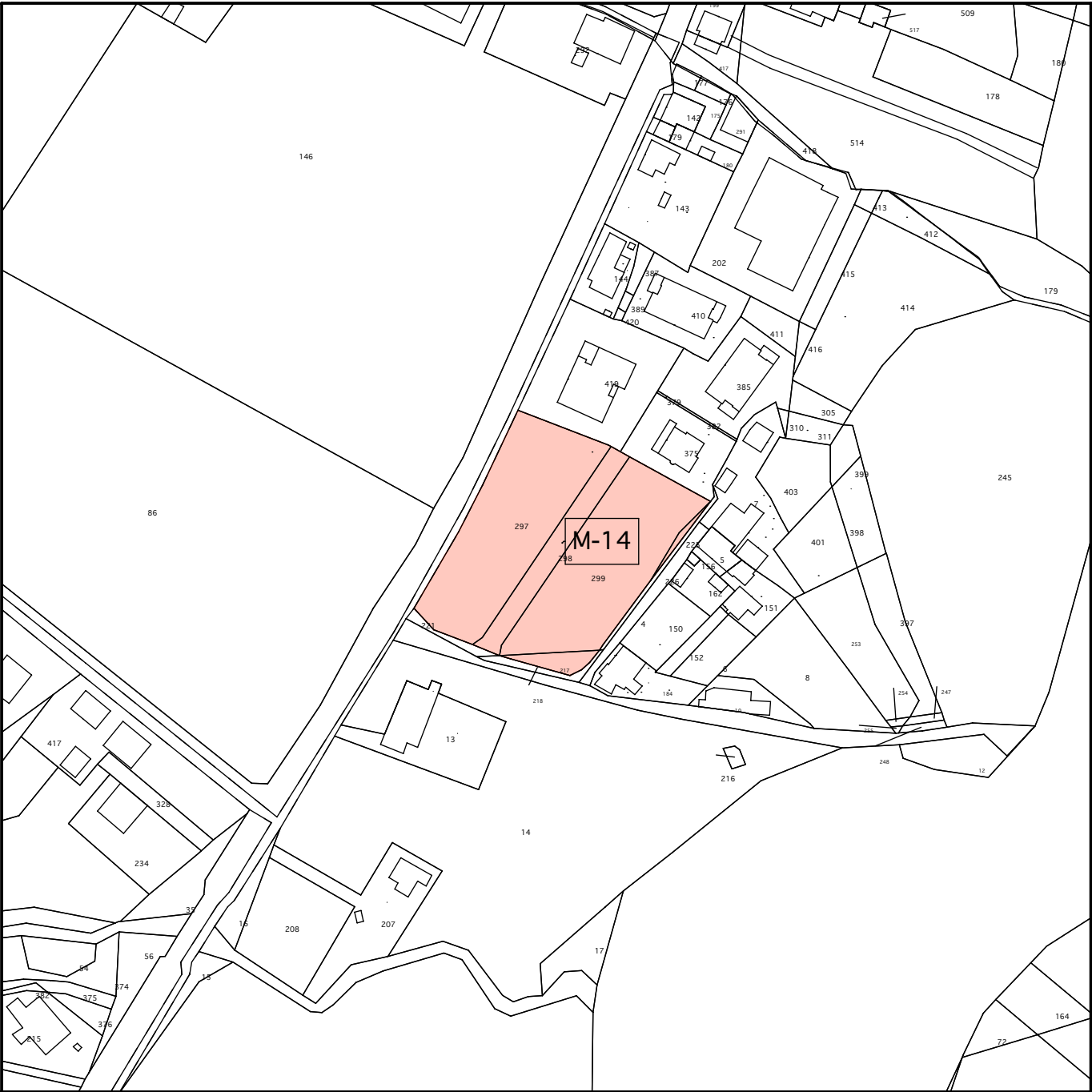
INQUADRAMENTO CATASTALE DEI COMPARTI

COMPARTO 2CA



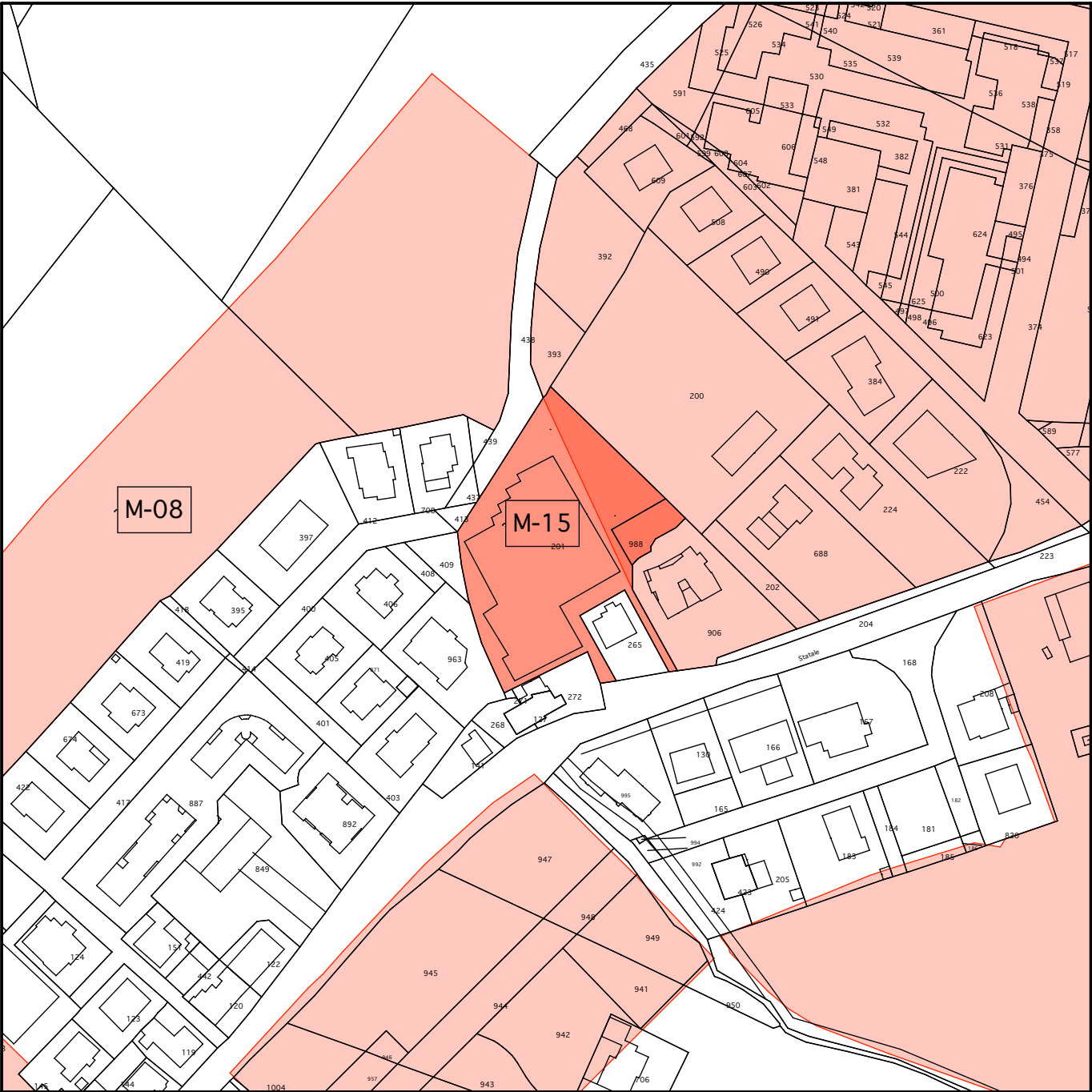
INQUADRAMENTO CATASTALE DEI COMPARTI

COMPARTO 14M



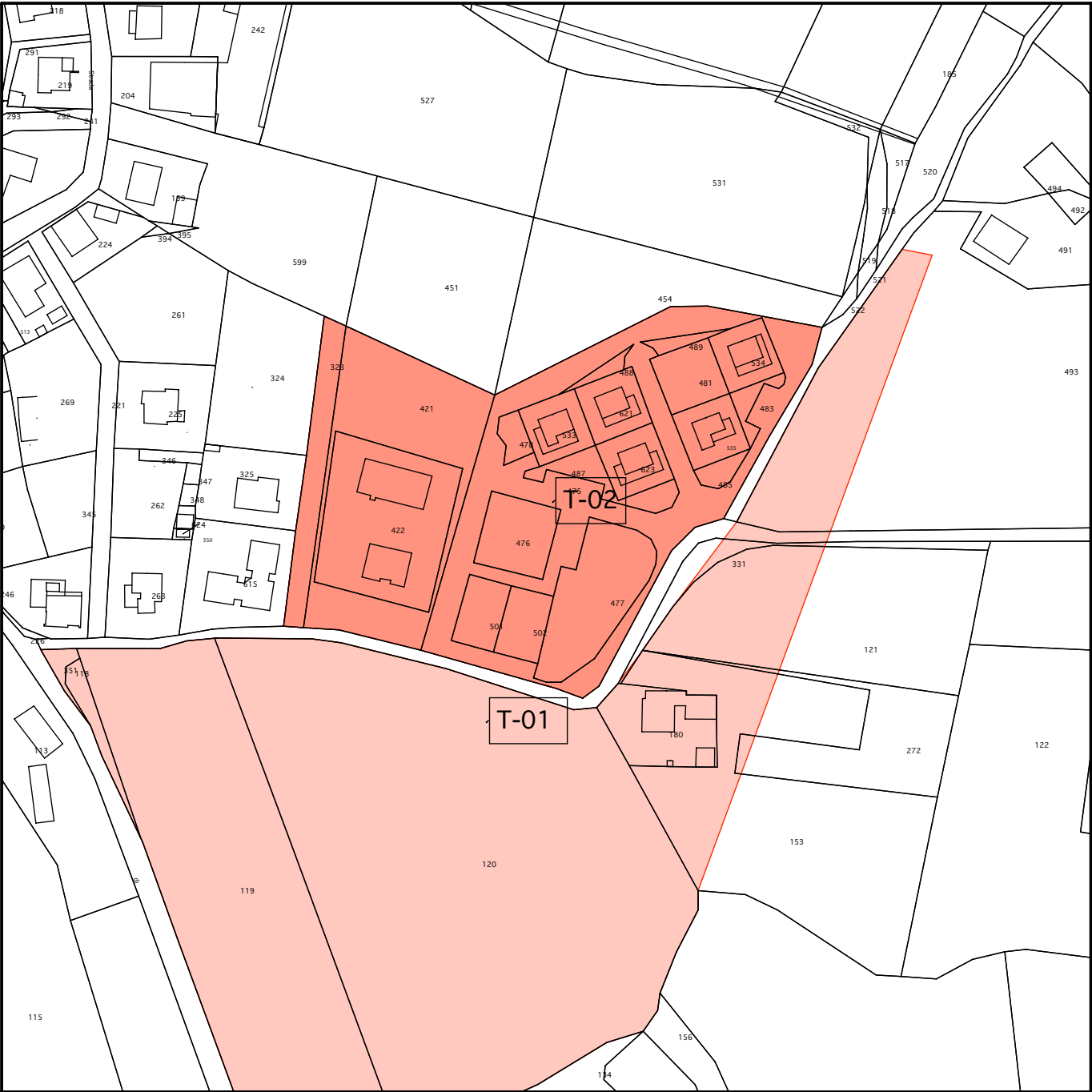
INQUADRAMENTO CATASTALE DEI COMPARTI

COMPARTO 15M



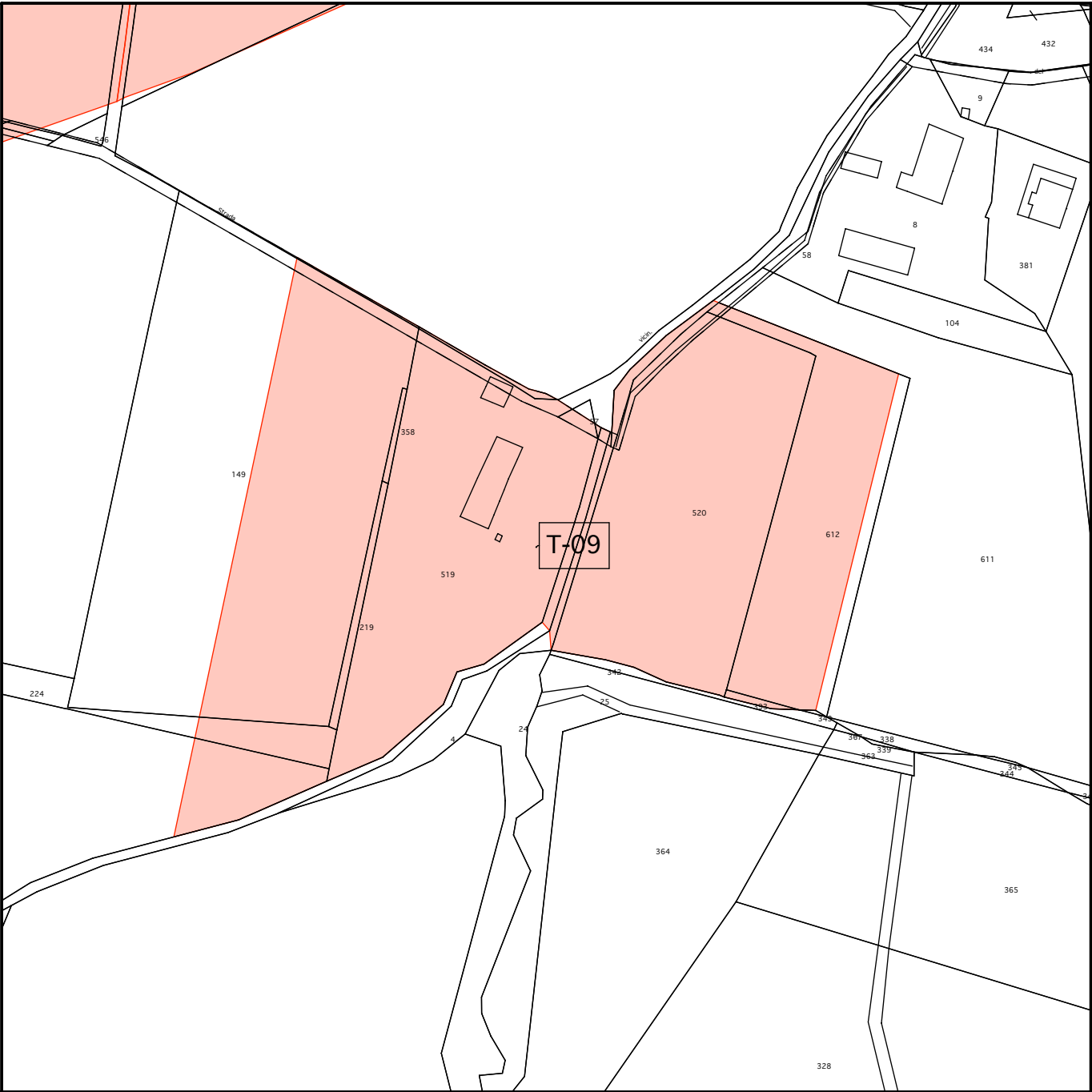
INQUADRAMENTO CATASTALE DEI COMPARTI

COMPARTO 2T



INQUADRAMENTO CATASTALE DEI COMPARTI

COMPARTO 9T



ALLEGATO “D”

SCHEDE – PROGETTO

RELATIVE AI COMPARTI:

9B - 9T - 2CA

**L'ASSETTO PLANIMETRICO RIPORTATO, CON VALORE INDICATIVO, DEVE ESSERE
APPROFONDITO IN SEDE DI REDAZIONE DEI S.U.E.**

INSERIRE schemi comparti – File NTA A3