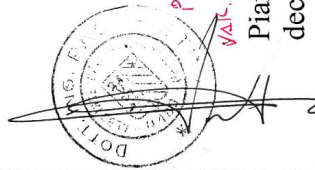


COMA X PUBBLICO

COMUNE DI MONDAVIO  
Provincia di Pesaro-Urbino  
PIANO REGOLATORE GENERALE  
in adeguamento al P.P.A.R



Pratica SUAP 52/2016/MO  
Var. 4 del CC 55 del 25/11/2016  
Piano approvato con  
decreto del Commis-  
sario ad acta n. 2 del  
03/04/2006 e n. 4 del  
20/09/2006  
VAR. 4 del CC. 44 del 17/11/2009  
SP

Progetto

Ing. Pietro Paci  
Corso XI Settembre n 79 - Pesaro

Analisi Geologica-Geomorfologica

NUOVA GEOCON  
V. Lambruschini n.8 - Fano

Analisi Botanico-Vegetazionale

Dott. Giovanni Forlani  
Str. Borgheria n 13 - Pesaro

Analisi storico-culturale

Ing. Pietro Paci

Il Commissario ad acta

Il Segretario Com.le

REV 8 - SUAP - GIUGNO 2019

REV. 7 - DICEMBRE 2016

Rev.4-settembre 2006  
a seguito Decreto  
Commissario ad acta  
n°4 del 20.09.2006  
REV. 6 - DICEMBRE 2009

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**TITOLO I**  
**DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

**ART. 1 - FINALITA' DELLE NORME.**

Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche di cui alle tavole grafiche del P.R.G, di cui posseggono la stessa efficacia obbligatoria, anche rispetto alle applicazioni delle misure di salvaguardia previste dalla Legge 3 novembre 1952 n.1902 e successive modificazioni e dalla Legge Reg.le 15.04.1975 n.51.

Il Piano Regolatore Generale (P.R.G) è strumento di pianificazione che si inquadra nell'ambito e negli indirizzi di cui alla Legge 1150/42 ed alla L.R. n.34/92 e delle norme del Piano Paesistico Ambientale Regionale (P.P.A.R.) ed ha per oggetto l'intero territorio di Mondavio.

I vincoli derivanti da leggi nazionali e regionali in vigore o di futura promulgazione operano pienamente sul territorio comunale anche qualora costituiscano modifica alle previsioni di piano.

Il Piano ha validità giuridica a tempo indeterminato e può essere soggetto a variante nei modi e con le procedure di legge.

## **ART. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME.**

Le presenti norme si applicano a qualsiasi intervento di trasformazione del territorio comunale.

Tutte le norme contenute nelle presenti disposizioni e negli elaborati grafici hanno carattere prescrittivo e sono vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario.

Nelle zone in cui è consentita l'attività edilizia, debbono essere osservate, nella stesura dei piani particolareggiati, dei piani di lottizzazione e dei singoli progetti edilizi, le norme e le prescrizioni inerenti la zona interessata.

Qualora vi sia contrasto tra le presenti previsioni di P.R.G. ed i piani attuativi precedentemente approvati, si dovrà procedere, alla scadenza dei piani, al loro adeguamento conformemente alle presenti norme.

Per le eventuali divergenze fra elaborati a scale diverse fa testo la tavola a scala di maggior dettaglio; nel caso di contrasti tra elaborati grafici e norme tecniche di piano, fanno fede le norme tecniche.

*In caso di contrasto le norme sovraordinate prevalgono sulle presenti norme e sui contenuti del P.R.G.*

I fabbricati inseriti nel piano particolareggiato della L.R. 31/79, che non hanno avuto attuazione, possono intervenire fino alla validità di questo in base a quanto previsto nel piano particolareggiato medesimo.

Si riportano di seguito le prescrizioni impartite dalla provincia per la variante parziale n. 1:

- Gli interventi edilizi la cui esecuzione resta subordinata all'osservazione degli adempimenti previsti nella Parte II Capo IV del Dpr n. 380/01 e nelle LLRR n.ri 33/84 e 18/87, dovranno risultare rispondenti alle disposizioni contenute nelle specifiche norme tecniche, con particolare riguardo alle indagini previste dalla vigente normativa.

- Per la progettazione esecutiva di ogni singolo intervento edificatorio andrà predisposto un puntuale studio geologico-geotecnico, supportato da un'adeguata campagna geognostica, con prove in sito e in laboratorio, al fine di definire un preciso modello litostratigrafico, fisico e meccanico dei terreni interessati dalle opere. Si dovrà inoltre procedere alla individuazione degli effetti di sito, in relazione alla verifica dei fenomeni di amplificazione sismica, secondo quanto prescritto dal DM 14/01/2008.

- Nelle zone oggetto di intervento si dovrà aver cura di realizzare, ove occorra, un adeguato sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali e sotterranee, evitando interferenze delle stesse coi terreni di

fondazione.

- L'eventuale immissione di acque, provenienti dalle aree in argomento, su corsi d'acqua demaniali è soggetta a preventiva autorizzazione da parte di questo Servizio [Servizio Provinciale 4.4. – Acque Pubbliche – Rischio Idrico], ai sensi del RD n. 523/1904. Si ricorda in merito che qualsiasi intervento da eseguirsi su corsi d'acqua demaniali, compresi gli scarichi, è soggetto a preventiva autorizzazione da parte di questo Servizio, ai sensi del RD n. 523/1904.
- Negli interventi si dovranno rispettare le distanze minime dalla sponda o piede dell'argine di corsi d'acqua demaniali, fissate dal RD n. 523/1904, pari a metri quattro per le piantagioni e movimenti di terreno e di metri dieci per le strutture e per gli scavi.
- Nella progettazione degli interventi si dovrà evitare il posizionamento dell'edificio nella porzione di comparto con pendenza superiore al 30%.
- Nella progettazione degli interventi si dovrà provvedere all'applicazione relativa all'art. 13 del PPAE ad oggetto "Recupero e riutilizzo di inerti di attività private diverse dalla demolizione".

### **ART. 3 - ELABORATI COSTITUTIVI DEL P.R.G.**

Il P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati:

#### ELABORATI URBANISTICI

Relazione illustrativa;

Norme tecniche di attuazione;

- |           |   |           |   |  |
|-----------|---|-----------|---|--|
| Tav. 1    | - | 1:200.000 | - | Inquadramento territoriale regionale                                 |
| Tav. 2    | - | 1:100.000 | - | Inquadramento territoriale provinciale                               |
| Tav. 3    | - | 1:25.000  | - | Inquadramento infrastrutture intercomunali di servizio ed ambientali |
| Tav. 4    | - | 1:10.000  | - | Stato di fatto:viabilità e trasporti pubblici                        |
| Tav. 5    | - | 1:10.000  | - | Stato di fatto: paesaggio e beni architettonici extraurbani          |
| Tav. 6    | - | 1:10.000  | - | Trasposizione dei vincoli del P.P.A.R.                               |
| Tav. 7    | - | 1:10.000  | - | Stato di fatto: vincolo L. 431/85 "Galasso"                          |
| Tav. 8.1  | - | 1:2.000   | - | Stato di fatto: tessuto urbano esistente - Mondavio                  |
| Tav. 8.2  | - | 1:2.000   | - | Stato di fatto: tessuto urbano esistente – Pianacci e Cavallara      |
| Tav. 8.3  | - | 1:2.000   | - | Stato di fatto: tessuto urbano esistente – S.Filippo sul Cesano      |
| Tav. 8.4  | - | 1:2.000   | - | Stato di fatto: tessuto urbano esistente – S.Andrea di Suasa         |
| Tav. 8.5  | - | 1:2.000   | - | Stato di fatto: tessuto urbano esistente – S.Michele al Fiume        |
| Tav. 9    | - | 1:10.000  | - | Servizi a rete   |
| Tav. 10.1 | - | 1:2.000   | - | Stato di fatto: P.d.F. vigente – Mondavio                            |
| Tav. 10.2 | - | 1:2.000   | - | Stato di fatto: P.d.F. vigente - Pianacci e Cavallara                |
| Tav. 10.3 | - | 1:2.000   | - | Stato di fatto: P.d.F. vigente – S.Filippo sul Cesano                |
| Tav. 10.4 | - | 1:2.000   | - | Stato di fatto: P.d.F. vigente – S.Andrea di Suasa                   |
| Tav. 10.5 | - | 1:2.000   | - | Stato di fatto: P.d.F. vigente – S.Michele al Fiume                  |
| Tav. 11.1 | - | 1:2.000   | - | Progetto: aree esenti dal P.P.A.R.– Mondavio                         |
| Tav. 11.2 | - | 1:2.000   | - | Progetto: aree esenti dal P.P.A.R.- Pianacci e Cavallara             |
| Tav. 11.3 | - | 1:2.000   | - | Progetto: aree esenti dal P.P.A.R.– S.Filippo sul Cesano             |
| Tav. 11.4 | - | 1:2.000   | - | Progetto: aree esenti dal P.P.A.R.– S.Andrea di Suasa                |
| Tav. 11.5 | - | 1:2.000   | - | Progetto: aree esenti dal P.P.A.R.– S.Michele al Fiume               |
| Tav. 12   | - | 1:10.000  | - | Progetto: Adeguamento dei vincoli del P.P.A.R.;                      |

- Tav. 13.1 - 1:5.000 - Progetto: Zonizzazione con accorpamento vincoli P.P.A.R. ed ulteriori vincoli esistenti;
- Tav. 13.2 - 1:5.000 - Progetto: Zonizzazione con accorpamento vincoli P.P.A.R. ed ulteriori vincoli esistenti;
- Tav. 14.1 - 1:2.000 - Progetto: Zonizzazione con accorpamento vincoli – Mondavio
- Tav. 14.2 - 1:2.000 - Progetto: Zonizzazione con accorpamento vincoli - Pianacci e Cavallara
- Tav. 14.3 - 1:2.000 - Progetto: Zonizzazione con accorpamento vincoli – S.Filippo sul Cesano
- Tav. 14.4 - 1:2.000 - Progetto: Zonizzazione con accorpamento vincoli – S.Andrea di Suasa
- Tav. 14.5 - 1:2.000 - Progetto: Zonizzazione con accorpamento vincoli – S.Michele al Fiume

#### CENSIMENTO DEI BENI ARCHITETTONICI URBANI ED EXTRAURBANI:

Relazione;

Normativa;

Schede di rilevamento e prescrizione dei beni architettonici urbani ed extraurbani.

#### STUDIO GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO:

Relazione;

Tav. 1 - Scala 1:10.000 - Carta geologica

Tav. 1.a - Scala 1:10.000 - Sezione geologica;

Tav. 2 - Scala 1:10.000 - Carta geomorfologica;

Tav. 3 - Scala 1:10.000 - Carta dell'acclività;

Tav. 4 - Scala 1:10.000 - Carta litologico-tecnica;

Tav. 5 - Scala 1:10.000 - Schema idrogeologico;

Tav. 6 - Scala 1:10.000 - Carta delle pericolosità geologiche.

Relazione relativa alle indagini di dettaglio;

Tav. 7.1 - Carta geologica e geomorfologica - Mondavio;

Tav. 7.2 - Carta geologica e geomorfologica – San Michele al Fiume;

Tav. 7.3 - Carta geologica e geomorfologica – San Filippo sul Cesano;

Tav. 7.4 - Carta geologica e geomorfologica – Pianacci-Cavallara;

Tav. 7.5 - Carta geologica e geomorfologica – Sant'Andrea di Suasa;

Tav. 8.1 - Carta litologica-tecnica - Mondavio;

Tav. 8.2 - Carta litologica-tecnica – San Michele al Fiume;

Tav. 8.3 - Carta litologica-tecnica – San Filippo sul Cesano;

Tav. 8.4 - Carta litologica-tecnica – Pianacci-Cavallara;

Tav. 8.5 - Carta litologica-tecnica – Sant'Andrea di Suasa;

Tav. 9.1 - Carta delle pericolosità geologiche - Mondavio;

- Tav. 9.2 - Carta delle pericolosità geologiche – San Michele al Fiume;
- Tav. 9.3 - Carta delle pericolosità geologiche – San Filippo sul Cesano;
- Tav. 9.4 - Carta delle pericolosità geologiche – Pianacci-Cavallara;
- Tav. 9.5 - Carta delle pericolosità geologiche – Sant’Andrea di Suasa;
- Tav. 10.1 - Carta delle maggiori pericolosità sismiche - Mondavio;
- Tav. 10.2 - Carta delle maggiori pericolosità sismiche – San Michele al Fiume;
- Tav. 10.3 - Carta delle maggiori pericolosità sismiche – San Filippo sul Cesano;
- Tav. 10.4 - Carta delle maggiori pericolosità sismiche – Pianacci-Cavallara;
- Tav. 10.5 - Carta delle maggiori pericolosità sismiche – Sant’Andrea di Suasa

#### STUDIO BOTANICO-VEGETAZIONALE:

Relazione e norme tecniche di attuazione

Carta tipologica del sottosistema botanico - vegetazionale in scala 1:10.000

Carta degli ambiti di tutela botanico - vegetazionale in scala 1:10.000



**ART. 4 - DEROGHE.**

Nei casi previsti e nel rispetto delle procedure stabilite dall'art. 41 quater Legge 17.08.1942 n.1150, dell'art.3 della Legge 21.11.55 n.1357 e successive modificazioni e dell'art. 68 della L.R. n°34/92, possono essere esercitati i poteri di deroga.

**TITOLO II**  
**NORME PROCEDURALI**

## **ART. 5 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

Ai sensi delle vigenti leggi urbanistiche, il P.R.G. si attua per progetti urbanistici preventivi (piani particolareggiati in genere, piani di lottizzazione, piani di recupero) e per interventi edilizi diretti (autorizzazioni, concessioni, ecc.) con le seguenti modalità:

A) sono ammesse, sempre salvo specifica e contraria previsione, opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, *restauro e risanamento conservativo*.

B) In tutte le zone indicate nelle tavole del P.R.G. di espansione o con obbligo di planivolumetrico nonché in tutte le altre zone per le quali, anche dopo la adozione del piano, ricorrendone i presupposti di legge, il Comune richieda la formazione di piani esecutivi, il piano si attuerà secondo quanto deliberato esclusivamente per mezzo di progetti urbanistici preventivi; in mancanza di tali strumenti saranno consentite soltanto opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo “dopo il rilascio ai sensi di legge della necessaria autorizzazione o concessione edilizia”.

L'attuazione dei piani particolareggiati e delle lottizzazioni convenzionate potrà avvenire anche per stralci, ma solo dopo l'approvazione di un piano direttore di iniziativa pubblica o privata esteso a tutta l'area e l'impegno dei privati alla realizzazione delle opere previste in convenzione in relazione agli stralci richiesti.

L'impegno alla realizzazione delle opere sarà garantito da una fidejussione di importo pari al valore delle opere di urbanizzazione maggiorato di una quota del 20%.

Il **piano direttore** è uno strumento di coordinamento di iniziativa pubblica o privata da redigere quando è previsto esplicitamente dalla normativa oppure quando in aree in cui sono prescritti piano di lottizzazione o piano particolareggiato questi sono estesi solo ad uno stralcio dell'area.

Il piano direttore definisce l'organizzazione urbanistica di tutta l'area, con particolare riferimento alla viabilità, alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, all'organizzazione dei servizi e dei piani di lottizzazione o particolareggiati.

Il piano direttore è approvato dal Consiglio Comunale.

Il costo per la redazione del piano sarà ripartito tra i soggetti proprietari delle aree.

In caso di convenzione tra privati, singoli o riuniti in consorzio, e

l'Amministrazione Comunale (per piani di lottizzazione o per piani di recupero d'iniziativa privata) gli oneri ed i vantaggi derivanti dall'intervento saranno ripartiti tra i privati in maniera proporzionale alla superficie dell'area di proprietà, indipendentemente dalla destinazione d'uso prevista dal PRG o dal piano di attuazione per la singola area.

#### C) PIANI PLANOVOLUMETRICI (P.PL.)

I piani planovolumetrici, corredati degli elaborati concordati con l'Amministrazione Comunale, sono approvati con un solo atto deliberativo dal C.C.. Essi sono di iniziativa pubblica e/o privata.

Per progettazione planovolumetrica (P.PI.) si intende una progettazione unitaria nell'ambito dell'unità minima di intervento, la quale è già o deve essere definita preventivamente con atti di C.C., con previsione della distribuzione planimetrica dell'assetto viario e dell'indicazione delle aree edificabili, delle aree da cedere gratuitamente al Comune nonché delle eventuali opere di urbanizzazione da eseguire.

La progettazione planovolumetrica esclude la stipula della convenzione ritenendo sufficiente la presentazione, a favore del Comune, di fidejussione bancaria od assicurativa a garanzia degli obblighi assunti di importo pari a 1,20 il valore delle opere da realizzare.

D) Nelle altre zone, la costruzione e la modifica dei singoli edifici e opere di urbanizzazione può avvenire soltanto mediante rilascio di concessione, autorizzazione edilizia e denuncia di inizio attività nel rispetto delle presenti norme e degli elaborati grafici di PRG allegati.

E) Qualora gli interventi o piani interessino aree soggette a particolari vincoli (paesaggistici, fluviali, monumentali, archeologici, ecc.) dovrà sempre essere ottenuto il nulla osta dell'Ente competente per il vincolo.

In particolare, poiché l'intero territorio del Comune di Mondavio è zona sismica ai sensi del D.M. del 10.02.83, sia i piani esecutivi, che gli interventi edificatori dovranno essere attuati nel rispetto delle norme di cui alla Legge n.64 del 02.02.1974 ed al D.M. del 16.01.1996 e successive modifiche.

#### F) Riutilizzo di inerti

*In sede attuativa andrà applicato l'art.13 del PPAR ad oggetto "Recupero e riutilizzo di inerti da attività private diverse dalle demolizioni".*

## **G) PARERE DEGLI ENTI**

**G.1.- Serv.4.4 Acque Pubbliche Rischio Idraulico e Sismico della Provincia di Pesaro e Urbino.**

*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 4 per le piantagioni e movimenti di terreno e di metri 10 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 ricettore allo smaltimento delle portate in progetto prevedendo, nel caso, gli interventi necessari al suo adeguamento.*

*In fase di progettazione dei piani attuativi si dovrà evitare il posizionamento dell'edificato nelle porzioni di comparto con pendenze superiori al 30%.*

*Per le aree di piano che interferiscono con le zone cartografate nel P.A.I. de l'Autorità di Bacino Regionale, gli interventi dovranno tenere conto delle relative norme.*

*Nelle aree caratterizzate da significativa acclività, in sede di strumento urbanistico attuativo andranno condotte verifiche di stabilità del pendio, in osservanza di quanto previsto dalle norme tecniche per le costruzioni in zone sismica.*

*Nelle zone interessate le previsioni urbanistiche tengano conto delle limitazioni introdotte dal D.Lgs n.152 del 11/05/1999 sulla tutela delle acque dall'inquinamento e successive modifiche ed integrazioni.*

*Nelle zone che presentano vulnerabilità dell'acquifero andranno adottati tutti gli accorgimenti tecnici necessari ad evitare qualsiasi rischio di inquinamento della falda.*

*Per tutte le aree di nuova previsione urbanistica che in qualche modo interferiscono con corsi d'acqua o sono localizzate nelle vicinanze degli stessi occorrerà valutare, con opportune verifiche, l'eventuale rischio di esondazione.*

*Gli interventi edilizi, la cui esecuzione resta subordinata all'osservanza degli adempimenti previsti nella Parte II Capo IV del D.P.R. n°380/2001 e nelle LL.RR. n.ri 33/84 e 18/87, dovranno risultare rispondenti alle disposizioni contenute nelle specifiche norme tecniche con particolare riguardo alle indagini previste dal D.M.11/03/1988.*

*Le sopra esposte prescrizioni dovranno essere esplicitamente richiamate*

*nell'atto di approvazione dello strumento urbanistico.*

*Nel caso in cui vengano apportate modifiche agli elaborati allegati al presente parere dovrà inoltrarsi apposita richiesta di riesame.*

*G.2.-Soprintendenza per i Beni Archeologici delle Marche di cui al Prot.199 del 11/02/2004*

*In sede di rilascio di autorizzazione per lavori, l'A.C. dovrà ricordare l'obbligo di attenersi alle norme di cui all'art.90 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio che stabilisce come, in caso di rinvenimenti archeologici fortuiti, si debba informare subito la competente Soprintendenza e, fino al suo intervento, conservare inalterate le condizioni iniziali del rinvenimento, provvedendo nel contempo alla sicurezza di quanto rinvenuto.*

*G.3.- A.S.U.R. Zona Territoriale n.3 di Fano di cui al Prot. n.30562/03 del 20/12/2003*

*Vanno evitate le intersezioni tra la rete fognaria e quella idrica; laddove ciò non sia tecnicamente possibile, quelle idrica sia posizionata ad una quota più in alta rispetto a quella fognaria ed entrambe le tubazioni siano opportunamente controintubate al fine di minimizzare i rischi di un possibile inquinamento dell'acqua potabile a seguito di rotture della rete fognaria. I materiali utilizzati per le tubazioni della rete idrica siano in materiale non tossico e non cancerogeno ed in ogni caso conformi alle norme vigenti. Andranno altresì rispettate le norme in tema di prevenzione e sicurezza per quanto concerne l'esposizione ad agenti chimici e fisici (compresi i campi E.M. generati dagli impianti elettrici e telefonici), produzione e smaltimento dei rifiuti di ogni tipo (D.Lvo 203/88 e ss.mm. ed int.), emissioni in atmosfera (DPR 203/88 e ss.mm. ed int.), strutture ed impianti generatori di suoni e rumori in genere. Le aree produttive (artigianali, industriali, ecc..) siano confinate in periferia a debita distanza dalle zone residenziali e , più in generale, dalle aree destinate all'insediamento di civile abitazione ed edifici ad uso collettivo. Le stesse aree produttive dovranno essere circondate da adeguate alberature sempreverdi in modo da creare una naturale schermatura nei confronti di possibili fenomeni di inquinamento acustico ed ogni altra emissione molesta, specie laddove le suddette aree siano maggiormente prospicienti ai nuclei abitativi ed alle vie di comunicazione. Si rammenta infine di acquisire parere preventivo dell'ARPAM per le valutazioni di competenza.*

*G.4 – Divisione Infrastrutture e reti ENEL di cui al Prot. ERM/P2004004184 del*

22/01/2004.

*Le prescrizioni dell'ENEL andranno valutate in fase attuativa del PRG.*

## **ART.6 -ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITA'.**

Le indicazioni relative alla viabilità di cui alle tavole di PRG hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate, modificate in sede di piano urbanistico esecutivo o di progetto esecutivo dell'opera, nel rispetto delle linee essenziali previste dal P.R.G.

Per le distanze dalle strade vale il D.L. nr. 1404 del 01.04.1968 ed il Codice della Strada in quanto applicabile, salvo *le eventuali maggiori distanze specificate* negli articoli seguenti e nelle tavole di piano. Nelle fasce di rispetto stradale vale quanto previsto dalla L.R. n. 34 del 21/05/75.

La fascia di rispetto lungo la ex SS 424 è di ml 20.

All'interno delle fasce di rispetto stradale non possono essere individuate aree per il soddisfacimento degli standard urbanistici, se non in quantità aggiuntiva rispetto alle previsioni di piano.

*In tutte le zone di nuova previsione ricadenti anche all'interno dei centri abitati, si applicano le fasce di rispetto stradali previste dal D.M. 1404/68 che possono essere ridotte previo nulla osta da parte dell'organo preposto.*

Nel caso di costruzione di nuove recinzioni o di rifacimento di esistenti, lungo strade sprovviste di marciapiedi, esse saranno arretrate di almeno ml. 1.50, salvo minori dimensioni derivanti dal prolungamento di marciapiedi esistenti previa verifica della correttezza di tali dimensioni.

*All'interno del centro abitato le recinzioni fronte strada non dovranno superare l'altezza di ml. 1,80 e dovranno avere una permeabilità superiore al 50%.*

La trasformazione di fasce di rispetto, presenti nel vecchio P.d.F., da ml 30 a ml 10, già adottate con precedente delibera, è confermata per le aree interessate.

*In caso di contrasto le norme sovraordinate prevalgono sulle presenti norme e sui contenuti del P.R.G.*

*Per quanto riguarda la classificazione delle strade si rimanda, in attesa degli adempimenti previsti dal nuovo Codice della Strada, al D.M. 1404/68.*



**ART. 7 - OPERE ED EDIFICI DIFFORMI DALLE PREVISIONI DI P.R.G.**

Gli edifici e le opere esistenti non conformi alle previsioni del piano regolatore generale potranno subire le sole trasformazioni che le adeguino ad esso ed i soli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione (di restauro e risanamento conservativo per gli edifici di valore storico ed ambientale riconosciuti come tali dal P.R.G.). Per gli edifici privati posti su area con destinazione ad uso pubblico, sono ammessi solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione; gli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi previa rinuncia al plusvalore.

Per i manufatti di cui è prevista la demolizione è ammessa la sola manutenzione ordinaria.

Gli edifici pubblici o destinati a pubblica utilità come scuole, case canoniche ecc. classificati come zone "F" qualora non avessero più la loro funzione di attrezzatura pubblica possono essere modificati nella loro classificazione con delibera di C.C. a condizione che la nuova destinazione sia compatibile con la destinazione delle aree circostanti e che non venga diminuita la dotazione complessiva di superfici a standard prevista dal P.R.G.

**ART. 8 - EDIFICI ED OPERE CONDONATI.**

Gli edifici condonati sono da considerarsi a tutti gli effetti nelle stesse condizioni degli edifici regolarmente esistenti. Sono pertanto sempre possibili sostituzioni di materiali e di strutture, mentre i cambi di destinazione e le variazioni dimensionali lo sono solo se ammesse dalla normativa di zona.

Allo scopo di modificare l'aspetto di degrado spesso determinato dalla presenza di corpi condonati, in genere allo stato di precari, vengono consentite su tali corpi di fabbrica (edifici costituenti SUL, tettoie, pensiline, capanni, ecc.) le seguenti operazioni: accorpamento fra loro anche con piccole modifiche planimetriche nel rispetto del volume condonato ed il rifacimento con materiali tradizionali (pietre, mattoni, intonaco finito a calce) e comunque in sintonia con l'ambiente circostante e tali da migliorare, a giudizio della C.E., l'aspetto architettonico ed ambientale complessivo.

La C.E. potrà condizionare l'accorpamento anche a sensibili riduzioni di superficie e volume.

*Nel caso in cui le schede di censimento dei fabbricati extraurbani prevedano demolizioni di volumi accessori o superfetazioni, è consentito un recupero delle relative volumetrie mediante l'accorpamento delle stesse senza cambio di destinazioni d'uso e nel rigoroso rispetto del rapporto con il bene tutelato, perseguendo l'obiettivo del ripristino dell'impianto originario, sentito il parere della C.E.*

## **ART. 9 - DISCIPLINA DEI PARCHEGGI.**

Ai fini della gestione del processo edilizio i parcheggi previsti dalle presenti norme si suddividono nelle seguenti categorie:

P1 - Parcheggi di urbanizzazione primaria;

P2 - Parcheggi di urbanizzazione secondaria;

P3 - Parcheggi e autorimesse a servizio esclusivo degli edifici.

P4 – Parcheggi privati ad uso pubblico

P1 - I parcheggi di tipo P1 sono parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria necessari a soddisfare esigenze primarie della mobilità e della sosta all'interno del sistema urbano.

Le aree di parcheggio P1 sono aggiuntive rispetto alla dotazione di parcheggi P3 e sono rese disponibili o cedute gratuitamente già attrezzate nei casi di intervento urbanistico preventivo.

L'entità dei parcheggi P1 viene fissata in funzione dei diversi usi del territorio.

P2 - I parcheggi di tipo P2 sono parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria di interesse generale.

P3 - I parcheggi di tipo P3 sono parcheggi od autorimesse ad esclusivo servizio dei singoli edifici e possono essere scoperti o coperti.

L'entità dei parcheggi di tipo P3 viene fissata in funzione dei diversi usi del territorio, come previsto dalla tabella dei parcheggi P3 colonna 1 nel caso di edifici esistenti. Per le nuove costruzioni l'entità dei parcheggi P3 è non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 1150/42 *con un minimo di due posti auto ad alloggio di cui almeno uno a raso.*

Nel caso di usi diversi della residenza i parcheggi P3 di cui sopra dovranno essere accessibili al pubblico.

Per quanto attiene le strutture commerciali le dotazioni di parcheggio non saranno inferiori a quanto previsto dalla L.R. 26/99.

P4 - I parcheggi di tipo P4 sono parcheggi privati di uso pubblico e sono previsti per le zone di completamento al fine di soddisfare esigenze primarie della mobilità e della sosta all'interno del sistema urbano.

Le aree di parcheggio P4 sono aggiuntive rispetto alla dotazione di parcheggi P3 e possono essere utilizzate anche per la realizzazione di marciapiedi o allargamenti stradali.

Sono rese disponibili o cedute gratuitamente non attrezzate. L'Amministrazione Comunale, in caso di necessità per la mobilità, può subordinare il rilascio di ogni concessione per nuova costruzione in zona di completamento, alla cessione di una maggiore quantità di aree del tipo P4 rispetto a quelle previste.

### TABELLA DEI PARCHEGGI P3.

	1	2
USI DEL TERRITORIO	Variazione di destinazione d'uso Ampliamenti	Interventi di Nuovo Impianto
	Parcheeggi P3 in Mq. ogni 100 Mq. di SUL	Parcheeggi P3 in Mq. ogni 100 Mq. di SUL
Abitazioni, uffici, attività ricettive.	Come da L. 122/89	Come da L. 122/89
Commercio al minuto, pubblici esercizi.	Come da L.R. 26/99	Come da L.R. 26/99
Attività produttive, industriali ed artigianali (compreso artigianato di servizio), commercio all'ingrosso.	10	10

Per gli interventi di cui alla colonna 1, qualora l'area non consenta di accogliere i parcheggi previsti, ne è consentito il reperimento in un raggio di 100 metri; in alternativa tale onere può

essere monetizzato, a scelta dell'Amministrazione, considerando il costo dell'area e quello di completa realizzazione. L'importo sarà versato in un fondo dell'Amministrazione Comunale vincolato alla realizzazione di parcheggi.

Detta norma è applicabile anche ai parcheggi del tipo P4.

Per quanto riguarda i cambi di destinazione d'uso il rispetto dello standard specifico di parcheggio è richiesto solo nel caso in cui la norma stabilisca per il nuovo uso dotazioni superiori a quelle previste per l'uso preesistente.

Sono sempre realizzabili autorimesse sotterranee per soddisfare le esigenze di parcheggio P3 nell'ambito del lotto di appartenenza dell'edificio da servire.

Le nuove aree a parcheggio devono essere piantumate con almeno un albero ad alto fusto di essenze tipiche del luogo ogni 25 Mq. di superficie ed essere in genere contornate da siepi.

Sono esentati dall'applicazione degli indici di cui alla colonna 1 della tabella gli interventi effettuati su unità immobiliari aventi SUL inferiori a 80 mq.

Norme sovraordinate maggiormente restrittive saranno prevalenti su quanto previsto sopra.

*Vedi inoltre art.16.10*

**TITOLO III**  
**MODALITA' D'INTERVENTO**

## **ART. 10 - CATEGORIE DI INTERVENTO.**

### **10.1 - DEFINIZIONI.**

Gli interventi urbanistici ed edilizi ammessi nel territorio comunale definiti secondo quanto previsto dal Regolamento Edilizio Comunale (REC) vigente sono classificati secondo le seguenti categorie:

#### **10.1.1. - Manutenzione ordinaria.**

#### **10.1.2 - Manutenzione straordinaria.**

#### **10.1.3 - Restauro e risanamento conservativo.**

#### **10.1.4 - Ristrutturazione edilizia.**

#### **10.1.5 - Demolizione.**

Questo tipo di intervento è previsto per le aree su cui sono edificate costruzioni in contrasto con l'ambiente, la viabilità o che non permettono l'attuazione del Piano.

Negli edifici soggetti a demolizione è ammessa la sola manutenzione ordinaria.

#### **10.1.6 - Demolizione con e senza ricostruzione.**

E' l'intervento atto alla demolizione di un manufatto, per sostituirlo eventualmente con altro, conforme alle norme di P.R.G.

L'Amministrazione Comunale, anche nel caso di ristrutturazione con demolizione totale dell'edificio, può prescrivere caso per caso il rispetto di allineamenti e di spazi verdi esistenti o la creazione con cessione all'Amministrazione Comunale di spazi da destinare a viabilità, verde e parcheggio.

L'intervento di sola demolizione è soggetto ad autorizzazione.

#### **10.1.7 - Ampliamento.**

Sono interventi finalizzati alla sola realizzazione di ampliamenti di unità immobiliari esistenti.

#### **10.1.8 - Nuovo impianto.**

Sono gli interventi per la realizzazione di nuove costruzioni mediante

intervento diretto o preventivo e tutte le operazioni necessarie alla formazione di nuove aree urbane in particolare:

- opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- edifici per la residenza, per le attività produttive, per i servizi e le attrezzature;
- opere di arredo urbano.

Gli interventi di NI, ad esclusione di quelli ammessi all'intervento diretto (zona di completamento), sono soggetti all'approvazione preventiva su di una superficie minima stabilita dall'Amministrazione previo piano direttore di iniziativa pubblica o privata di cui all'art.5, con il fine del coordinamento delle infrastrutture e dei servizi, dei piani particolareggiati, dei piani di lottizzazione, dei piani di attuazione e della sistemazione urbanistica delle aree pubbliche, tutti approvati dal Consiglio Comunale. Il costo del piano sarà ripartito tra i vari soggetti partecipanti.

Tutte le aree comprese all'interno del piano direttore contribuiscono all'indice di edificabilità indipendentemente dalla destinazione di piano.

#### **10.1.9 - Variazione di destinazione d'uso.**

L'intervento consiste nelle modifiche di uso e di funzione ammesse dal piano; qualora non comporti opere edilizie non è soggetto ad autorizzazione, purché non vi sia modifica degli standard urbanistici; ove comporti opere edilizie è soggetto a concessione; ove comporti adeguamento delle opere di urbanizzazione in aumento, secondo il D.M. 02.04.68, è soggetto a convenzione.

Per i parcheggi, ne è consentito il reperimento in un raggio di 100 metri dall'area di intervento od in alternativa tale onere può essere monetizzato considerando il costo dell'area e quello di costruzione; l'importo sarà versato in un fondo dell'Amministrazione Comunale vincolato alla realizzazione di parcheggi.

I parcheggi saranno realizzati conformemente alle quantità richieste per il singolo uso secondo le tabelle dei parcheggi P3 (Art. 9) .

#### **10.1.10 - Attrezzature del territorio.**

Gli interventi di attrezzature del territorio sono quelli inerenti le infrastrutture, impianti, attrezzature e opere pubbliche realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali: Stato, Regione, Provincia, Comune; Aziende Autonome ed aziende concessionarie di pubblici servizi (gas, acqua, elettricità, telecomunicazioni ecc.)



Gli interventi di attrezzature del territorio sono soggetti al permesso di costruire.

Gli interventi di attrezzature del territorio di rilevante trasformazione con costruzione di manufatti fuori terra interessanti aree soggette a tutela integrale saranno sottoposti a verifica di compatibilità ambientale da deliberarsi, previo progetto, da parte del Comune, qualora la compatibilità ambientale non sia soggetta all'approvazione di altro ente.

## **10.2. - INTERVENTI DI INSIEME SUL COMPLESSO DI EDIFICI.**

### **10.2.1. - Piani su zone di recupero**

Sono definiti come dalla Legge 5 agosto 1978 nr. 457 Titolo IV (art. 27 e segg.).

### **10.2.2. - Ristrutturazione urbanistica.**

Sono gli interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Il piano esecutivo di intervento sarà compilato a cura dell'Amministrazione Comunale con il costo da ripartirsi tra i vari soggetti interessati, ed approvato dal Consiglio Comunale; sarà nel frattempo consentita la sola manutenzione ordinaria o straordinaria.

L'attuazione dei piani potrà essere affidata a privati, previa stipula di convenzione.

### **10.2.3 - Opere di urbanizzazione primaria**

1. Sono opere di urbanizzazione:

- a. strade, slarghi, e percorsi veicolari e pedonali a servizio degli insediamenti
- b. aree di sosta e di parcheggio
- c. piazze e spazi scoperti d'uso pubblico, verdi e pavimenti, attrezzati e non
- d. reti ed impianti idrici e di drenaggio, di fognatura, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono
- e. rete e impianti di pubblica illuminazione
- f. mitigazione degli effetti dell'impermeabilizzazione del suolo e regimazione delle acque meteoriche

Le aree destinate a parcheggio ed a verde previste all'interno di lottizzazioni saranno realizzate e completate dai lottizzanti con una superficie minima pari a quella richiesta dagli standard della lottizzazione, salvo diversa e maggiore superficie prevista dalla convenzione.

**10.2.4 - Opere di urbanizzazione secondaria.**

1. Sono opere di urbanizzazione secondaria:
  - a. servizi di assistenza sociale e sanitaria
  - b. servizi per l'istruzione di base
  - c. servizi sociali, religiosi, culturali e ricreativi

## **ART.11 - DEFINIZIONE DI INDICI E PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI.**

Per la definizione dei parametri edilizi si fa riferimento alle indicazioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale salvo quanto diversamente stabilito nelle presenti norme.

È vietata la realizzazione di edifici residenziali con copertura interamente piana.

Per la definizione dei parametri urbanistici si fa riferimento alle indicazioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale.

Al fine di favorire una corretta applicazione della normativa antisismica, per la determinazione della SUL lo spessore dei muri fino a 50 cm sarà computato nominalmente pari a 30 cm, mentre lo spessore dei solai fino a cm 70, inclusi eventuali controsoffitti, sarà computato nominalmente pari a 30 cm; tale conteggio sarà esteso anche al calcolo dell'altezza massima degli edifici.

In caso di discordanza tra il P.R.G. e le zone convenzionate si c'è ~~che~~ che prevale quanto convenzionato.

## **ART.12 - TIPOLOGIE RESIDENZIALI.**

Nel territorio comunale si individuano le seguenti tipologie residenziali maggiormente ricorrenti:

- Tipo a schiera;
- Tipo a villa o casa su lotto, in genere con una o due unità immobiliari;
- Tipo palazzina su lotto, costituita da 4-6 unità immobiliari.

*In caso di intervento edilizio che preveda la realizzazione di più edifici la distanza fra le pareti fuori terra non finestrate deve essere di almeno 5,00 ml.*

*All'interno degli insediamenti residenziali sono ammessi alloggi avente una SUA inferiore ai 60 mq per un massimo del 20% degli alloggi previsti.*

Nelle zone prossime ai centri e nuclei storici sia di completamento che di espansione saranno adottate tipologie, materiali e finiture dell'edilizia tradizionale locale.

Per quanto attiene i colori è prescritto l'impiego di tonalità tipiche delle terre locali da individuare preferibilmente tra quelle contraddistinte dal n° 4 al n° 15 della tavolozza allegata al documento di indirizzi del P.T.C. adottato con Delibera di C.P. n° 24 del 18.03.1999.

**TITOLO IV**  
**SUDDIVISIONE IN ZONE**

## **ART.13 - SUDDIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE.**

L'intero territorio comunale è suddiviso in zone omogenee ai sensi delle disposizioni legislative vigenti (D.M. nr. 1444 del 02.04.1968).

Di ogni zona viene precisata la destinazione, le opere, le possibili trasformazioni, i vincoli.

Le zone sono suddivise secondo la seguente classificazione:

### 1 - ZONE RESIDENZIALI (Zone A,B,C):

- Centri, Nuclei Storici ed edifici storici (Zone A) - Art. 14
- Zone residenziali di completamento (Zone B) - Art. 15
- Zone residenziali di espansione (Zone C) - Art. 16

### 2 - ZONE PRODUTTIVE (Zone D):

- Zone artigianali ed industriali (Zone D) - Art. 17

### 3 - ZONE AGRICOLE (Zone E) - Art. 18

### 4 - ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO (Zone F) . - Art. 19

### 5 - ZONE VINCOLATE:

- Tutela paesaggistico-ambientale. - Art. 22

Nelle **Zone Residenziali (A,B,C)** sono ammessi, oltre alla residenza, uffici, negozi, servizi ed attrezzature di uso collettivo e di interesse pubblico, attività artigianali compatibili con le funzioni residenziali e che non provochino emissioni nocive e moleste di alcun tipo od attività incompatibili con la residenza su parere vincolante della A.S.L. competente per territorio.

Non sono ammesse attività rumorose che abbiano un qualunque ciclo produttivo con produzione di scarichi liquidi o gassosi e commercio all'ingrosso.

Nelle zone A è vietato il montaggio di antenne paraboliche su pareti verticali. Nelle zone A,B,C l'altezza massima indicata nelle presenti NTA è misurata a valle senza maggiorazioni di sorta secondo la sistemazione finale dell'area; le quote dello stato finale del terreno non

potranno avere una variazione di dislivello di  $\pm 1.50$  ml. rispetto alle quote del terreno preesistenti.

## 6 – PERICOLOSITA' SISMICHE

Nell'ambito di tutti gli interventi edificatori da realizzarsi nelle zone ubicate sul culmine della dorsale dovranno essere tenuti in debita considerazione, dal punto di vista sismico, gli effetti di cresta.

## **ART. 14 - CENTRI, NUCLEI STORICI ED EDIFICI STORICI - (Zone A).**

Sono zone A del Comune di Mondavio:

- Il Centro Storico del capoluogo e di Sant'Andrea di Suasa;
- Il nucleo storico della chiesa di Santa Maria delle Querce, Borghetto I e Borghetto II.
- Gli edifici con valenza storico-ambientale contraddistinti da apposito retino.(A2)

Tali zone sono delimitate nella tavola di progetto in scala 1:2.000. In assenza di piani particolareggiati vigenti sono ammessi solo gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro, risanamento conservativo e quelli esplicitamente previsti dal P.R.G.

I piani particolareggiati potranno prevedere anche contenuti completamenti volumetrici di aree o di edifici anomali rispetto al tessuto urbano, razionalizzazione e sistemazione di volumi accessori in contrasto con le tipologie prevalenti.

Gli eventuali volumi da realizzare saranno strettamente integrati e coordinati con l'esistente sia per quanto riguarda i materiali che le tipologie.

In assenza di piano particolareggiato potranno essere approvati piani di recupero estesi ad almeno un complesso edilizio, nella sua interezza, indipendentemente dalla proprietà.

Nelle zone A, a specificazione di quanto previsto dall'art.13, sono ammesse solo attività di artigianato di servizio.

### **14.1 - Edifici e manufatti storici extraurbani.**

Sono considerate zone A pure gli edifici e manufatti storici extraurbani classificati nelle relative schede, per i quali vale la normativa ad esse allegata.

### **14.2 – Edifici con valenza storico – ambientale (zone A2)**

Sono edifici che pur non classificati nelle schede dei manufatti storici extraurbani mantengono caratteri aventi valenza storico – ambientale essendo rappresentativi della tradizione costruttiva rurale della zona. In essi sono consentiti tutti gli interventi previsti dal piano ad esclusione della "Demolizione totale con e senza ricostruzione" (art.10.1.5).

La ricostruzione delle parti demolite dovrà avvenire con le stesse



tecniche costruttive e materiali dell'edificio esistente.

Il Piano si applica mediante intervento diretto.

E' ammessa esclusivamente la realizzazione di accessori a servizio della residenza anche staccati dal corpo principale con SUL massima di 50 mq.

Si applicano i seguenti indici:

- **Indice di utilizzazione fondiaria (UF) = 0.30 mq/mq**

- **Distanza minima dai confini (DC) = 5 ml.** (verso gli spazi pubblici anche sugli allineamenti esistenti)

Gli interventi di ampliamento dovranno essere realizzati esclusivamente nel rispetto della forma, dei materiali e della tipologia dell'edificio esistente secondo la normativa allegata alle schede dei manufatti storici extraurbani.

## **ART.15- ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (Zone B).**

Il piano si attua, salvo diversa prescrizione, per singola concessione mediante intervento diretto; le aree contornate da linea tratteggiata si attuano mediante piano planivolumetrico (P.PL.) Art.5 lettera C.

La demolizione con ricostruzione è sempre ammessa salvo diversa e specifica prescrizione; la volumetria realizzabile potrà essere uguale a quella esistente solo nel caso di adeguamento a prescrizioni dell'amministrazione comunale in ordine a distacchi dalla viabilità e realizzazione di parcheggi pubblici e marciapiedi.

E' consentita la costruzione in aderenza previo accordo fra i proprietari di *lotti confinanti e presentazione di un progetto unitario.*

*Per tutte le zone di completamento all'interno dei centri abitati, gli ampliamenti e i nuovi edifici antistanti alle strade dovranno mantenersi ad una distanza di 10 ml dalle Strade Provinciali e 5 ml dalle Strade Comunali.*

*Distanze inferiori sono ammesse per mantenere l'allineamento con gli edifici adiacenti in caso di ampliamento o demolizione con ricostruzione; per edifici interferenti con la viabilità l'A.C. potrà imporre, in caso di demolizione e ricostruzione, arretramenti che consentano il miglioramento della stessa*

*Dovranno inoltre essere contenuti i nuovi accessi, preferendo soluzioni collettive.*

Le prescrizioni per le singole sottozone sono riportate di seguito.

La distanza dalle strade sarà quella stabilita nel Regolamento Edilizio Comunale e delle presenti N.T.A.

Le aree di completamento inserite all'interno di zone a **pericolosità geologica** potranno essere edificate soltanto se da successivi approfondimenti dovessero emergere la non rilevanza locale della pericolosità individuata oppure vengano realizzate opere di protezione tali da annullare l'effetto della pericolosità.

In ogni caso i singoli progetti e le relative opere di protezione dovranno essere approvate dal competente Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo.

### **15.1 - Sottozona B1.1.**

Sono consentiti tutti gli interventi previsti dal piano.

Il piano si attua per intervento diretto.

Si applicano i seguenti indici:

- **Indice di utilizzazione fondiaria (UF) = 0,45 mq/mq**
- **H<sub>max</sub> = 7,00 ml misurata a valle**
- **Distanza minima dai confini (DC) = 5,00 ml**
- **Parcheeggi P4 = 3 mq ogni 100 mc**

### **15.2 - Sottozona B1.2**

Sono consentiti tutti gli interventi previsti dal piano. Il piano si attua per intervento diretto.

Si applicano i seguenti indici:

- **Indice di utilizzazione fondiaria (UF) = 0,35 mq/mq.**
- **H<sub>max</sub> = 6,50 ml. misurata a valle**
- **Distanza minima dai confini (DC) = 5,00 ml.**
- **Parcheeggi P4 = 3 mq ogni 100 mc**

### **15.3 - Sottozona B 1.3**

Sono consentiti tutti gli interventi previsti dal piano. Il piano si attua per intervento diretto.

Si applicano i seguenti indici:

- **Indice di utilizzazione fondiaria (UF): 0,60 mq/mq.**
- **H<sub>max</sub> : 7,50 ml. misurata a valle**
- **Distanza minima dai confini : 5,00 ml.**
- **Parcheeggi P4 = 3 mq ogni 100 mc**

### **15.4 - Sottozona B1.4.**

Sono consentiti tutti gli interventi previsti dal piano.

Il piano si attua per intervento diretto.

Si applicano i seguenti indici:

- **Indice di utilizzazione fondiaria (UF) = 0,45 mq/mq**
- **H<sub>max</sub> = 7,50 ml misurata a valle**
- **Distanza minima dai confini (DC) = 5,00 ml**
- **Parcheeggi P4 = 3 mq ogni 100 mc**

### 15.5 - Sottozona B1.5

Sono consentiti tutti gli interventi previsti dal piano. Il piano si attua per intervento diretto. Il lotto potrà essere edificato solamente dopo che siano state cedute al Comune le aree necessarie per la realizzazione della rotatoria.

Si applicano i seguenti indici:

- **Indice di utilizzazione fondiaria (UF) = 0,35 mq/mq.**
- **H<sub>max</sub> = 6,50 ml. misurata a valle**
- **Distanza minima dai confini (DC) = 5,00 ml.**
- **Parcheggi P4 = 3 mq ogni 100 mc**

### 15.6 - Sottozona B 1.6

Sono consentiti tutti gli interventi previsti dal piano. Il piano si attua per intervento diretto.

Si applicano i seguenti indici:

- **Indice di utilizzazione fondiaria (UF): 0,7 mq/mq.**
- **H<sub>max</sub> : 9,50 ml. misurata a valle**
- **Distanza minima dai confini : 5,00 ml.**
- **Parcheggi P4 = 3 mq ogni 100 mc**

#### 15.6.1 - Sottozona B1.7.

Sono consentiti tutti gli interventi previsti dal piano. Il piano si attua per intervento diretto.

Si applicano i seguenti indici:

- **Indice di utilizzazione fondiaria (UF) = 0,25 mq/mq.**
- **SUL max 400 mq**
  - **H<sub>max</sub> = 4,50 ml. misurata a valle**
  - **Distanza minima dai confini (DC) = 5,00 ml.**
- **Parcheggi P4 = 3 mq ogni 100 mc**

*La zona centrale del P.PI sarà destinata a verde pubblico F2 salvaguardando possibilmente l'uliveto esistente.*

Il piano planivolumetrico definirà le modalità di realizzazione dell'accesso pedonale a Viale della Vittoria ed alla Provinciale Mondaviese, della rotatoria e

*del camminamento pubblico all'interno della zona F3 nella parte vicina al filare di querce secolari per collegare la zona a monte limitrofa al castello con la zona sottostante, escludendo dall'edificazione le porzioni con pendenza superiore al 30%.*

*Non si dovranno prevedere incisive modificazioni dell'attuale profilo morfologico del versante, limitando i movimenti di terreno per sterri e riporti, comunque sempre da presidiarsi con idonee opere di contenimento drenate; si realizzi un adeguato sistema di regimazione delle acque superficiali e sotterranee evitando interferenze delle stesse con i terreni fondali.*

### **15.7 - Sottozona B 2.1.**

In queste zone non è ammessa la costruzione di nuovi edifici, ma solo l'ampliamento di quelli esistenti compresa la realizzazione di pertinenze ed accessori o la demolizione con ricostruzione.

Il piano si attua per intervento diretto.

Si applicano i seguenti indici:

- **Indice di utilizzazione fondiaria (UF) = 0,50 mq/mq.**
- **H<sub>max</sub> : 7, 00 ml. misurata a valle**
- **Distanza minima dai confini (DC) = 5,00 ml.** (verso gli spazi pubblici anche sugli allineamenti esistenti)
- **Parcheggi P4 = 3 mq ogni 100 mc**

La tipologia architettonica dell'ampliamento deve essere coerente con l'edificio esistente. Le pertinenze e gli accessori esterni al corpo di fabbrica non possono superare il 35% della SUL esistente con un massimo di 60 mq. per ogni unità immobiliare.

L'ampliamento massimo ammesso è di 120 mq (compresi pertinenze ed accessori) per ogni unità immobiliare esistente al momento dell'adozione del PRG.

### **15.8 - Sottozona B 2.2.**

In queste zone non è ammessa la costruzione di nuovi edifici, ma solo l'ampliamento di quelli esistenti compresa la realizzazione di pertinenze ed accessori o la demolizione con ricostruzione.

Il piano si attua per intervento diretto.

Si applicano i seguenti indici:

- **Indice di utilizzazione fondiaria (UF) = 0,60 mq/mq.**
- **H<sub>max</sub> : 7,50 ml. misurata a valle**
- **Distanza minima dai confini (DC) = 5,00 ml.**
- **Parcheggi P4 = 3 mq ogni 100 mc**

La tipologia architettonica dell'ampliamento deve essere coerente con l'edificio esistente. Le pertinenze e gli accessori esterni al corpo di fabbrica non possono superare il 35% della SUL esistente con un massimo di 60 mq. per ogni unità immobiliare.

L'ampliamento massimo ammesso è di 120 mq (compresi pertinenze ed accessori) per ogni unità immobiliare esistente al momento dell'adozione del PRG.

### **15.9 - Sottozona B 2.3.**

Sono aree comprese, in prevalenza, nella fascia di rispetto della Statale Cesanense.

In queste zone non è ammessa la costruzione di nuovi edifici, ma solo l'ampliamento di quelli esistenti compresa la realizzazione di pertinenze ed accessori o la demolizione con ricostruzione.

Si applicano i seguenti indici:

- **Indice di utilizzazione fondiaria (UF) = 0,60 mq/mq.**
- **H<sub>max</sub> : 7,50 ml. misurata a valle**
- **Distanza minima dai confini (DC) = 5,00 ml.**
- **Parcheggi P4 = 3 mq ogni 100 mc**

La tipologia architettonica dell'ampliamento deve essere coerente con l'edificio esistente. Le pertinenze e gli accessori esterni al corpo di fabbrica non possono superare il 35% della SUL esistente con un massimo di 60 mq. per ogni unità immobiliare.

L'ampliamento massimo ammesso è di 120 mq (compresi pertinenze ed accessori) per ogni unità immobiliare esistente al momento dell'adozione del PRG.

Il Prg si attua mediante intervento diretto con l'obiettivo del riordino edilizio, della dotazione di servizi igienici, di adeguamento di una edilizia ormai obsoleta

rispetto alle esigenze di spazio e funzionalità odierne e della riduzione del numero di accessi alla strada Statale. Il progetto edilizio potrà prevedere arretramenti di fabbricati, realizzazione di marciapiedi od allargamenti stradali, unificazione di passi carrai.

Qualora più proprietari rinuncino a passi carrai esistenti sulla Statale per immettersi in modo collettivo e realizzino quanto previsto in convenzione, il Comune potrà consentire un incremento della SUL fino al 30% in funzione dell'importanza del riordino urbanistico.

I proprietari attraverso apposito atto rinunceranno al valore di quanto realizzato ed al plus-valore dell'esistente in caso di esproprio da parte dell'Ente gestore della strada.

Per le pertinenze e gli accessori posti più vicino alla strada rispetto al filo dell'edificio principale è ammessa solo la manutenzione ordinaria. La demolizione e la ricostruzione sono ammesse per conseguire l'arretramento dietro il filo del fabbricato.

*Gli ampliamenti ammessi non dovranno comunque ridurre le attuali distanze dell'edificio principale dalla strada statale, ma saranno realizzati in allineamento con l'edificio esistente con un distacco minimo di 5 ml dalla strada.*

#### **15.10. - Norme comportamentali per l'edificazione delle zone residenziali di completamento**

*Nelle aree urbanizzate le nuove costruzioni singole devono adeguarsi al tessuto edilizio circostante, per quanto riguarda le altezze, le tipologie edilizie, gli assi di orientamento e gli allineamenti.*

*Volume e composizione architettonica dei costruendi manufatti dovranno assecondare la morfologia dei suoli evitando di porsi in contrasto con questa (in luoghi caratterizzati dalla prevalenza di superfici e piani orizzontali si eviteranno forme a sviluppo prevalentemente verticale, in luoghi orograficamente "mossi" sono da escludere corpi di fabbrica monolitici, con ampie superfici continue, a favore di soluzioni che prevedano volumi articolati, gradonati, etc.). Salvo situazioni particolari oggetto di progettazione comprensiva di previsioni planovolumetriche, sono in genere da escludersi le coperture piane.*

*Sulle coperture dei fabbricati ogni 80 mq. può essere previsto un abbaino escluso dai conteggi dei volumi purchè avente:*

- A) Superficie, calcolata sulla proiezione orizzontale, non superiore a mq. 4,00;*
- B) Non emergere in altezza rispetto alla falda di copertura per più di ml. 1,00 e sia, negli elementi, raccordato con la falda stessa;*

*-C) Rispetto alla perimetrazione della sagoma di ingombro dell'edificio, costituita dalle strutture portanti verticali, sia arretrato di ml. 1,50.*

*Dovrà essere valutata con estrema attenzione da parte della C.E.C.*

*l'opportunità dell'impiego di materiali diversi in ambiti ristretti (più materiali o colori usati nella stessa facciata o nella stessa porzione di fabbricato) come pure l'uso di lasciare singoli elementi di cemento a faccia a vista (ad esempio travi, cordoli, cornicioni).*

*Va preferita l'adozione di forme architettoniche e materiali tipici della zona per quanto riguarda le murature, i serramenti, gli infissi, i colori ed i tipi di intonaci e paramenti esterni.*

*Nei terreni in pendenza è importante minimizzare gli scavi ed i riporti.*

*La pubblicità commerciale dovrà essere vietata nei luoghi e sui manufatti tutelati e limitata nel loro immediato intorno.*

*Parte integrante di ogni progetto edilizio deve essere sia il rilevamento puntuale della vegetazione esistente sia la previsione dettagliata delle sistemazioni degli spazi aperti, delle recinzioni e del verde che dovrà comunque essere sempre presente secondo quantità adeguate alle aree di pertinenza.*

*Come principali criteri ispiratori di queste sistemazioni del verde privato di pertinenza degli edifici si possono indicare le seguenti norme:*

*nei parchi e nei giardini privati dovranno essere limitati tutti gli interventi che comportano una eccessiva impermeabilizzazione del suolo (in genere nelle superfici libere di pertinenza non dovrebbe essere superato un indice di impermeabilizzazione pari al 50%);*

*dovranno essere preferite le recinzioni integrate da siepi vive;*

*nelle parti del lotto o nei lotti privi di idonee alberature dovranno essere poste a dimora, all'atto della costruzione ed in forma definitiva, nuove alberature di alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni 150 mq di superficie di lotto non coperta (sarebbe opportuno aggiungere anche delle specie arbustive nella misura di 2 gruppi ogni 150 metri di superficie di lotto non coperta);*

*le essenze arboree ed arbustive dovranno essere scelte tra le specie autoctone tradizionali per almeno l'80%;*

*dovrà essere perseguita la progressiva sostituzione delle conifere e delle latifoglie esotiche esistenti, quando queste siano prevalenti.*



**ART. 16 - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE (Zone C).**

Sono le aree di espansione residenziale dell'aggregato urbano dove l'edificazione è subordinata alla approvazione di un piano urbanistico preventivo.

Qualora la richiesta di lottizzazione non coincida con tutta l'area di espansione, sarà realizzato un piano direttore di iniziativa pubblica o privata esteso a tutta l'area per il coordinamento della singola iniziativa, salvo quanto previsto al punto B dell'art. 5.

Ogni lottizzazione cederà gratuitamente al Comune aree già urbanizzate per una estensione tale da consentire un'edificazione pari al 10% della SUL realizzabile sull'intero comparto con destinazione F1 o PEEP.

Nelle lottizzazioni saranno cedute, già urbanizzate, aree verdi e parcheggi per almeno il 25% della superficie territoriale salvo maggiori quantità dovute per standard di legge.

L'area della lottizzazione è definita dalla linea indicante l'estensione della zona soggetta a piano attuativo e tutte le aree partecipano alla lottizzazione indipendentemente dalla destinazione.

Le strade di lottizzazione vanno contenute al massimo come sviluppo in lunghezza. Sono da preferire schemi con una sola strada principale ad anello o a pettine stabilendo una chiara e leggibile gerarchia funzionale.

L'arredo urbano deve essere progettato e realizzato contestualmente agli edifici impiegando essenze e materiali tipici di ciascuna zona ed evitando l'inserimento di elementi estranei ai diversi contesti locali. Si sottolinea in particolare l'importanza del verde, sia pubblico che privato, sia per valorizzare gli edifici ed armonizzarli nel paesaggio, sia per motivi di carattere igienico-sanitario.

Per quanto riguarda l'impianto del verde all'interno dei singoli lotti edificabili dovranno essere scelte specie arboree ed arbustive appartenenti alla flora tipica dei luoghi; saranno previste alberature di alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 150 metri quadrati di superficie di lotto non coperta.

I piani attuativi dovranno prevedere aree verdi accorpate senza soluzione di continuità salvo quanto diversamente previsto dalle tavole del P.R.G.

La viabilità principale interna alle aree di nuovo impianto sarà formata da strade aventi larghezza di almeno 6,50 ml ed uno spazio per marciapiedi su entrambi i lati della strada con eventuale pista ciclabile pari ad almeno 5,50 ml., per una larghezza totale di 12,00 ml. I marciapiedi saranno piantumati con

alberature di essenze locali.

La distanza dalle strade e dagli spazi pubblici sarà fissata dal piano attuativo.

### **16.1 - Sottozona C1.1**

La sottozona C1.1 è relativa ad interventi di nuova edificazione.

*Dovrà essere effettuata una accurata progettazione degli spazi aperti, delle recinzioni e del verde; sono da escludersi le coperture piane e l'uso di lasciare il c.a. a facciavista.*

*In località Cavallara si dovrà inoltre limitare la movimentazione di terreno per sterri e riporti, sempre da presidiarsi con idonee opere di contenimento drenate e realizzare un efficiente sistema di regimazione e smaltimento delle acque superficiali e sotterranee, evitando interferenze delle stesse con i terreni fondali; l'area destinata a verde è inedificabile, andrà quindi opportunamente inerbita e piantumata.*

Si applicano i seguenti indici:

- **Indice di utilizzazione territoriale (UT) = 0,25 mq/mq.**
- **H<sub>max</sub> = 6,50 ml. misurata a valle**
- **Distanza minima dai confini (DC) = 5,00 ml.**

Potranno essere realizzate le seguenti tipologie edilizie:

- *Case mono e bifamiliari*
- *Case a schiera con appartamenti simplex o duplex con un max di 6 appartamenti.*

### **16.2 - Sottozone C1.2, C1.3, C1.4, F5.**

***Si rimanda ai punti seguenti (cap. 16.2.1 e cap. 16.2.2)***

#### **16.2.1 - Sottozona C1.2, F5.**

*E' la zona che, se si considera anche la limitrofa zona C1.3 e C1.4, rappresenta il principale intervento di nuova edificazione nel capoluogo; al suo interno è prevista un'area di circa 4.500 mq. da cedere al Comune per realizzazione di verde e parcheggi di interesse pubblico.*

*Tutte le aree dovranno essere sottoposte a un piano attuativo di*

*iniziativa pubblica e/o privata, secondo il progetto unitario di massima riportato nelle tavole, che dovrà individuare all'interno più comparti edificatori da attuare attraverso un razionale programma dell'edificazione e delle urbanizzazioni che definisca anche i tempi di realizzazione delle opere.*

*Si applicano i seguenti indici:*

- **Indice di utilizzazione territoriale (UT) = 0,18 mq/mq.**
- **$H_{max}$  = 7,50 ml. misurata a valle**
- **Distanza minima dai confini (DC) = 5,00 ml.**

*Potranno essere realizzate le seguenti tipologie edilizie:*

- *Case mono e bifamiliari*
- *Case a schiera con appartamenti simplex o duplex con un max di 6 appartamenti*

*In sede attuativa inoltre dovrà essere effettuata una accurata progettazione riguardante la sistemazione degli spazi aperti, delle recinzioni e del verde, nonché dettare prescrizioni sulle tipologie edilizie ed i materiali. Sono da escludersi le coperture piane e l'uso di lasciare il c.a. a facciavista.*

*La Provincia si riserva di dettare ulteriori prescrizioni volte a migliorare l'inserimento paesaggistico dell'intervento in sede della relativa valutazione degli strumenti attuativi.*

#### **16.2.2 - Sottozona C1.3, C.1.4.**

*E' la zona che, se si considera anche la limitrofa zona C1.2.e F5, rappresenta il principale intervento di nuova edificazione nel capoluogo; al suo interno è prevista un'area di circa 10.000 mq. da cedere al Comune per realizzazione di attrezzature di interesse pubblico.*

*Tutte le aree dovranno essere sottoposte a un piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata, secondo il progetto unitario di massima riportato nelle tavole, che dovrà individuare all'interno più comparti edificatori da attuare attraverso un razionale programma dell'edificazione e delle urbanizzazioni che definisca anche i tempi di realizzazione delle opere.*

*Si applicano i seguenti indici:*

- **Indice di utilizzazione territoriale (UT) = 0,18 mq/mq.**

- $H_{max} = 7,50$  ml. misurata a valle
- **Distanza minima dai confini (DC) = 5,00 ml.**

*Potranno essere realizzate le seguenti tipologie edilizie:*

- *Case mono e bifamiliari*
- *Case a schiera con appartamenti simplex o duplex con un max di 6 appartamenti*

*In sede attuativa inoltre dovrà essere effettuata una accurata progettazione riguardante la sistemazione degli spazi aperti, delle recinzioni e del verde, nonché dettare prescrizioni sulle tipologie edilizie ed i materiali. Sono da escludersi le coperture piane e l'uso di lasciare il c.a. a facciavista.*

*La Provincia si riserva di dettare ulteriori prescrizioni volte a migliorare l'inserimento paesaggistico dell'intervento in sede della relativa valutazione degli strumenti attuativi.*

### **16.2.3 - Sottozona C1.4**

***Si rimanda al cap. 16.2.2***

### **16.3 - Sottozona C1.5**

La sottozona C1.5 è relativa ad interventi di nuova edificazione.

Si applicano i seguenti indici:

- **Indice di utilizzazione territoriale (UT) = 0,40 mq/mq.**
- **$H_{max} = 7,50$  ml. misurata a valle**
- **Distanza minima dai confini (DC) = 5,00 ml.**

Potranno essere realizzate le seguenti tipologie edilizie :

- *Case mono e bifamiliari*
- *Case a schiera con appartamenti simplex o duplex con un max di 6 appartamenti.*

### **16.4 - Sottozona C1.6**

La sottozona C1.6 è relativa ad interventi di nuova edificazione.

Si applicano i seguenti indici:

- **Indice di utilizzazione territoriale (UT) = 0,35 mq/mq.**

- **H<sub>max</sub> = 7,00 ml. misurata a valle**
- **Distanza minima dai confini (DC) = 5,00 ml.**

Potranno essere realizzate le seguenti tipologie edilizie:

- *Case mono e bifamiliari*
- *Case a schiera con appartamenti simplex o duplex con un max di 6 appartamenti.*

L'urbanizzazione dell'area sarà effettuata mediante coordinamento della viabilità e delle opere di urbanizzazione primaria con la lottizzazione adiacente già convenzionata.

### **16.5 - Sottozona C1.7**

La sottozona C1.7 è relativa ad interventi di nuova edificazione ed è ubicata a Mondavio nei pressi del Convento e del Cimitero.

Si applicano i seguenti indici:

- **Indice di utilizzazione territoriale (UT) = 0,30 mq/mq.**
- **H<sub>max</sub> = 7,00 ml. misurata a valle**
- **Distanza minima dai confini (DC) = 5,00 ml.**

Potranno essere realizzate le seguenti tipologie edilizie:

- *Case mono e bifamiliari*
- *Case a schiera con appartamenti simplex o duplex con un max di 6 appartamenti.*

### **16.6 - Sottozona C1.8**

La sottozona C1.8 è relativa ad interventi di nuova edificazione a San Filippo e San Michele.

*Andrà effettuata una accurata progettazione riguardante la sistemazione degli spazi aperti, dell'accesso all'area, delle recinzioni e del verde; sono da escludersi le coperture piane e l'uso di lasciare il c.a. a faccia vista.*

*Nell'area di San Filippo si dovrà valutare, nel caso con opportune verifiche, la possibile interferenza con il dissesto presente sul margine ovest della zona, individuato dal PAI.*

*Nell'area di San Michele al Fiume, che dovrà avvenire lungo Via Costa Molaroni, Si applicano i seguenti indici:*

- **Indice di utilizzazione territoriale (UT) = 0,30 mq/mq.**

- **$H_{max} = 7,00$  ml. misurata a valle**
- **Distanza minima dai confini (DC) = 5,00 ml.**

Potranno essere realizzate le seguenti tipologie edilizie:

- Case mono e bifamiliari;
- Case a schiera con appartamenti simplex o duplex con un max di 6 appartamenti.

### **16.7 - Sottozona C2.1**

Nella sottozona C2.1, relativa ad aree già convenzionate, si applicano gli indici previsti dalle rispettive convenzioni per le lottizzazioni che hanno completato le opere di urbanizzazione e per le aree convenzionate fino alla loro scadenza; successivamente, nel caso di rinnovo delle convenzioni, si applicheranno i seguenti indici:

- **Indice di utilizzazione fondiaria (UF) = volume convenzionato diviso per 3 e comunque con un massimo pari a 0.60 mq/mq.**
- **$H_{max} = 8,50$  ml. misurata a valle**
- **Distanza minima dai confini (DC) = 5,00 ml.**

Potranno essere realizzate le seguenti tipologie edilizie:

- Case mono e bifamiliari
- Case a schiera con appartamenti simplex o duplex con un max di 6 appartamenti.

*Lottizzazione Costa Molaroni, San Michele al Fiume:*

*Nella lottizzazione Costa Molaroni a San Michele al Fiume, la zona destinata a verde è non edificabile in quanto individuata dal PAI come area in dissesto.*

*Per le aree non ancora edificate si invita sia ad una attenta valutazione sulla effettiva necessità di realizzare le opere di contenimento previste dal progetto come ulteriore garanzia della stabilità dell'area, sia ad individuare un idoneo franco di sicurezza inedificabile fra il limite del dissesto ed i fabbricati in progetto.*

### **16.8. – Norme comportamentali per l'edificazione nelle zone residenziali di espansione**

a) *Norme comuni agli interventi nelle zone urbane.*

*Nelle zone di nuova urbanizzazione, in sede di progettazione e/o approvazione dei relativi piani urbanistici, dovranno essere previste specifiche norme concernenti le percentuali massime ammissibili di impermeabilizzazione dei suoli, le superfici da destinare a verde, il tipo e la quantità di essenze vegetali da mettere a dimora, l'arredo urbano, nonché le modalità di approvvigionamento dell'acqua per il mantenimento di esse, incentivando la costruzione di cisterne condominiali di raccolta di acqua piovana per surrogare da usi impropri le scarse risorse idropotabili disponibili.*

b) *Zone urbane residenziali di espansione*

*Nelle nuove lottizzazioni residenziali, per evitare un eccessivo consumo di suolo, le volumetrie dovrebbero essere tendenzialmente accorpate, preferendo, qualora compatibili con i principi insediativi del luogo, tipologie edilizie a schiera o in linea, preferibilmente con andamento parallelo alle curve di livello.*

*E' opportuno che venga richiesto di orientare la linea di colmo del tetto ( in genere disposta parallelamente al lato più lungo) secondo la direzione prevalente nei fabbricati circostanti o secondo l'andamento delle curve di livello, come pure è preferibile che i nuovi fabbricati risultino allineati ed orientati secondo precisi assi di riferimento a seconda della morfologia e delle componenti paesaggistiche del luogo.*

*Di regola le strade di lottizzazione vanno contenute al massimo come sviluppo e come dimensioni. Sono da preferire schemi con una sola strada principale ad anello o a pettine stabilendo una chiara e leggibile gerarchia funzionale.*

*E' importante che l'arredo urbano (alberature, recinzioni, pavimentazioni, illuminazione, etc.) sia progettato e realizzato contestualmente agli edifici impiegando essenze e materiali tipici di ciascuna zona ed evitando l'inserimento di elementi estranei ai diversi contesti locali.*

*Si sottolinea in particolare l'importanza del verde, sia pubblico che privato, (alberi, siepi, aiuole) sia per valorizzare gli edifici ed armonizzarli nel paesaggio, sia per motivi di carattere igienico-sanitario.*

*- Indice di Impermeabilizzazione*

*In generale per aumentare il percolamento profondo, dovunque non è indispensabile, vanno evitate le opere di pavimentazione con materiali impermeabili e quanto meno vanno eseguite con coperture filtranti.*

*E' opportuno comunque che i piani particolareggiati di attuazione delle nuove*

zone di espansione prevedano un indice massimo di impermeabilizzazione delle superfici fondiarie libere. Tale indice è ipotizzato intorno al 50% dell'area di intervento.

- Verde privato di pertinenza degli edifici

Per quanto riguarda l'impianto del verde all'interno dei singoli lotti edificabili valgono gli stessi suggerimenti illustrati per le aree edificabili in zona di completamento.

- Verde pubblico di zona e di viabilità:

In sede di predisposizione dei piani attuativi il verde pubblico dovrà essere sottoposto ad apposita progettazione e computato come opera di urbanizzazione e come tale oggetto di precisi riferimenti convenzionali riguardanti tempi e modi di esecuzione, idonee garanzie anche fideiussorie riguardanti l'attecchimento delle essenze vegetali.

Particolare importanza ai fini paesistico e ambientali assume la messa a dimora di piante di alto fusto autoctone lungo almeno uno dei lati della viabilità di lottizzazione realizzata.

Tali piante come del resto tutte quelle prescritte nelle varie situazioni da norme o regolamenti dovrebbero avere un diametro minimo di cm 10 circa, impalcate ad un'altezza di almeno mt 1,50 circa dal suolo.

- Parcheggi

La superficie dei parcheggi deve essere semipermeabile ( a titolo indicativo quantomeno quando questi superino la superficie di 1500 mq dovrà essere permeabile una quota non inferiore al 40% della loro superficie totale).

Il loro margine deve essere segnato con impianti vegetazionali (siepi, o filari di piante di alto fusto)

Nei parcheggi a piazza l'alberatura deve essere sempre presente, avere un impianto regolare, i percorsi pedonali devono distinguersi dagli spazi di sosta.

Le specie arboree da utilizzare nei parcheggi di norma devono rispondere alle seguenti caratteristiche:

specie caducifoglie con elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo e possibilità di soleggiamento del suolo durante il periodo invernale;

specie con apparato radicale contenuto e profondo;

specie caratterizzate dalla assenza di fruttificazione ed esudanti;

si ritiene idonea la quantità di 1 pianta ogni 25 mq di superficie, così come indicato anche al 5° comma dell'art.62 del Regolamento n°23 del 14.09.89 (Regolamento Edilizio Tipo).



## **ART. 17 - ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE (Zone D).**

Nelle zone produttive sono ammesse le attività industriali ed artigianali.

Oltre tali attività è consentita l'installazione di laboratori, magazzini, depositi, rimesse, attività di servizio per la produzione, attività commerciali all'ingrosso, mostre, attività di tipo terziario, per lo spettacolo, servizi ed attrezzature di uso pubblico.

Sarà possibile la realizzazione di una abitazione (massimo mq. 120 di SUL) per la custodia continuativa degli immobili nonché quelle per la permanenza del personale strettamente necessario all'esercizio dell'attività per ogni unità produttiva che raggiunga la superficie di almeno 1000 mq.

Nelle aree produttive e commerciali è consentito inoltre l'insediamento delle attività commerciali previo rispetto dei parametri fissati dalla L.R. 26 del 04.10.1999.

E' vietata la realizzazione e l'installazione delle seguenti attività:

- a) Il deposito e la demolizione di autoveicoli;
- b) Il deposito, la demolizione e il recupero dei materiali, delle parti ferrose di autoveicoli o di apparecchiature elettromeccaniche fuori uso quando l'area interessata da tale attività è superiore a mq. 10.000;
- c) Gli inceneritori e stabilimenti destinati all'eliminazione totale o parziale di sostanze solide o liquide mediante combustione o decomposizione chimica;
- d) Gli stabilimenti per la distillazione o raffinazione, ovvero altre successive trasformazioni del petrolio o dei prodotti petroliferi;
- e) Il trattamenti dei rifiuti ospedalieri;
- f) Le discariche di rifiuti solidi e loro trasformazione.

*Tali impianti potranno essere eventualmente installati secondo le procedure disposte dall'art.5 del DPR 447/98 e dal D.lgvo 22/97 previa deliberazione del Consiglio Comunale sul progetto preliminare degli impianti nel rispetto delle disposizioni legislative vigenti.*

L'insediamento di nuove attività estrattive, di frantoi di depositi di materiali pericolosi di notevole dimensione (aree maggiore di mq. 10.000) e comunque di attività ritenute "speciali" nonché quelle indicate al comma precedente saranno possibili solo previa adozione di varianti specifiche e solo in zona ad uso agricolo, così come indicato dal P.T.C. e *dagli altri strumenti specifici*, previa verifica di compatibilità ambientale.

*Il Piano Attuativo dovrà contenere specifici elaborati riguardanti il "piano del colore" e il "piano del verde" per inserire al meglio gli interventi con il contesto paesaggistico e mitigare l'impatto visivo in coerenza alle indicazioni generali di riferimento fissate dal PTC.Particolare riguardo dovrà essere posto*

*al colore delle coperture che dovrà tendere preferibilmente al marrone scuro.*

Le zone produttive dovranno essere corredate da opportuna protezione arborea di alto fusto ed arbustive nel rapporto del 50% con essenze autoctone da mettere a dimora, prevalentemente lungo i bordi del lotto nel numero derivante da una media di una unità ogni 3,00 ml. di perimetro del lotto. Le piante, al momento della piantumazione, avranno una altezza di almeno 3,00 m. se ad alto fusto o 1,00 ml. se arbustive.

La piantumazione dovrà essere realizzata anche sulla viabilità esistente e in quella di progetto.

Qualunque intervento edilizio, esclusa l'ordinaria manutenzione, è subordinato alla realizzazione od al completamento degli interventi di piantumazione, che saranno riportati sugli elaborati progettuali.

Al margine delle aree produttive di nuovo impianto dovrà essere prevista la creazione di una barriera continua di verde, visiva e frangirumore, per separare e connettere gli insediamenti con l'ambiente circostante; la profondità di tale fascia a verde potrà oscillare da un minimo di 5÷10 metri a 25 metri ed oltre.

Nelle zone prossime ai centri e nuclei storici sia di completamento che di espansione saranno adottate tipologie, materiali e finiture dell'edilizia tradizionale locale. Per quanto attiene i colori è prescritto l'impiego di tonalità tipiche delle terre locali da individuare preferibilmente tra quelle contraddistinte dal n° 4 al n° 15 della tavolozza allegata al documento di indirizzi del P.T.C. adottato con Delibera di C.P. n° 24 del 18.03.1999.

La quota di superficie impermeabilizzata non deve in linea di massima essere superiore al 75% della superficie fondiaria libera; è comunque consentito il ricorso a pavimentazioni di tipo permeabile (betonelle autobloccanti e simili).

Il completamento dell'opera di piantumazione sarà certificato dalla Direzione dei Lavori assieme alla richiesta di abitabilità od alla presentazione del certificato di fine lavori.

L'altezza massima indicata nelle norme potrà essere variata qualora vi sia dimostrata necessità per il ciclo tecnologico adottato.

### **17.1 - Sottozona D1.1 (Zone produttive di completamento).**

Sono zone parzialmente edificate. In esse è ammesso l'intervento edilizio diretto.

Si applicano i seguenti indici:

- **Indice di utilizzazione fondiaria (UF) = 0,60 mq/mq.**  
 **$H_{max}$  = 8,50 ml. misurata a valle**
- **Distanza minima dai confini:** quando la costruzione non è in aderenza la distanza sarà pari a ml. 5,00.
- **Distanza dalle strade:** è consentito il mantenimento degli allineamenti preesistenti circostanti, negli altri casi non dovrà essere inferiore a 10 ml dalle strade interne.

**Parcheggi P4 = 12 mq ogni 100 mq SUL**

Per interventi di nuova costruzione su aree superiori a 2.500 mq., e riguardanti l'insediamento di più di una unità produttiva, l'edificazione è subordinata all'approvazione di un planivolumetrico esteso a tutta la zona residua contenente i principali indirizzi urbanistici (art. 5 lettera C).

**17.2 Sottozona D1.2 (Zone produttive di completamento).**

Sono zone produttive inserite nel tessuto residenziale: esse mantengono l'attuale volumetria. Una volta cessata o trasferita l'attività potranno subire trasformazioni in zona B1.1 di completamento soggetta a planivolumetrico con i seguenti indici:

- **Indice di utilizzazione fondiaria (UF): 0,40 mq/mq;**
- **H. Max. : ml. 7,00. misurata a valle**
- **Distanza minima dai confini: ml. 5,00.**  
**Parcheggi P4 = 12 mq ogni 100 mq**

**17.3 Sottozona D.1.3 (Zone produttive e commerciali di completamento).**

Sono zone parzialmente edificate. In esse è ammesso l'intervento edilizio diretto

Si applicano i seguenti indici:

- **Indice di utilizzazione fondiaria (UF) = 0,60 mq/mq.**  
 **$H_{max}$  = 8,50 ml. misurata a valle**
- **Distanza minima dai confini:** quando la costruzione non è in aderenza la distanza sarà pari a ml. 5,00.

– **Distanza dalle strade:** è consentito il mantenimento degli allineamenti preesistenti circostanti, negli altri casi non dovrà essere inferiore a 10 ml dalle strade interne.

**Parcheggi P4 = 12 mq ogni 100 mq**

Per interventi di nuova costruzione su aree superiori a 2.500 mq., e riguardanti l'insediamento di più di una unità produttiva, l'edificazione è subordinata all'approvazione di un planivolumetrico esteso a tutta la zona residua contenente i principali indirizzi urbanistici (art. 5 lettera C).

### **Sottozona D.1.3.1**

*In tale area la porzione a monte è caratterizzata da instabilità, così come individuata dal PAI. In ottemperanza alle norme di attuazione del PAI, salvo eventuale ripermimetrazione, tale area è destinata a verde ed è inedificabile.*

### **17.4 Sottozona D1.4 (Zone produttive e commerciali completate)**

Si tratta dell'area produttiva di San Filippo sul Cesano limitrofa alla zona residenziale. Non è prevista la realizzazione di ulteriori edifici, se non gli impianti tecnologici a servizio delle attività esistenti. Le nuove attività produttive che si andranno ad insediare, considerata la vicinanza con le zone residenziali, dovranno acquisire parere preventivo da parte del Comune.

### **17.5 Sottozona D2.1 (Zone produttive di espansione).**

Sono zone di nuovo impianto.

Si applicano i seguenti indici:

– **Indice di utilizzazione territoriale (UT): 0,60 mq/mq;**

– **Indice di Copertura: IC= max 0.6 mq/mq**

– **H. Max. : ml. 8,50 misurata a valle.**

**Distanza minima dai confini: ml. 5,00.**

**Distanza dalle strade: ml. 10,00.**

Area da destinare a parcheggio P1= 12% della superficie territoriale oltre a quelle già previste dal D.M. n° 1444 del 02.04.1968.

L'area si attuerà mediante piano preventivo.

*Per l'area posta a breve distanza dal Rio Pulcino a San Michele al Fiume, in quanto a rischio esondazione, in sede di strumento attuativo oltre allo studio*

*geologico-geotecnico di dettaglio andrà condotto uno studio idraulico: la progettazione degli interventi edificatori sull'area dovrà essere guidata nonché vincolata alle risultanti dello studio idraulico sopra trattato.*

*In ogni caso le scarpate fluviali, così come una adeguata fascia di rispetto dal limite delle stesse, dovranno essere escluse dalla edificazione.*

#### **17.6 Sottozona D2.2 (Zone produttive convenzionate).**

Nella sottozona D2.2, relativa ad aree già convenzionate, si applicano gli indici previsti dalle convenzioni fino alla loro scadenza; successivamente si applicheranno i seguenti indici:

- **Indice di utilizzazione fondiaria (UF): 0,60 mq/mq;**
- **H<sub>MAX</sub>: ml. 8,00 misurata a valle.**
- **Distanza minima dai confini: ml. 5,00.**
- **Distanza minima dalle strade: ml. 10,00.**

Area da destinare a parcheggio P1 =12% della superficie territoriale oltre a quelle già previste dal D.M. n° 1444 del 02.04.1968.

#### **17.7 Sottozona D2.3 (Zone produttive di espansione).**

E' una zona di nuovo impianto P.I.P. in località Pianacci.

Si applicano le norme del Piano adottato o previa variante al P.P. i seguenti indici:

- **Indice di utilizzazione fondiaria (UF): 0,60 mq/mq;**
- **H. Max. : ml. 8,50 misurata a valle.**
- Distanza minima dai confini: ml. 5,00.**
- Distanza dalle strade: ml. 10,00.**

Area da destinare a parcheggio P1= 12% della superficie territoriale oltre a quelle già previste dal D.M. n° 1444 del 02.04.1968.

#### **17.8 Sottozona D.2.4 (Zone produttive e commerciali di espansione).**

Sono zone di nuovo impianto a San Filippo sul Cesano.

Si applicano i seguenti indici:

- **Indice di utilizzazione territoriale (UT): 0,60 mq/mq;**
- **H. Max. : ml. 8,50 misurata a valle.**
- **Indice di Copertura: IC= max 0.6 mq/mq**
- Distanza minima dai confini: ml. 5,00.**
- Distanza dalle strade: ml. 10,00.**

Area da destinare a parcheggio P1= 12% della superficie territoriale oltre a quelle già previste dal D.M. n° 1444 del 02.04.1968.

L'area si attuerà mediante piano preventivo.

*A garanzia della stabilità si dovrà realizzare una accurata regimazione delle acque meteoriche e la captazione delle acque rinvenibili al contatto fra le ghiaie e il substrato, attraverso l'esecuzione di un sistema di trincee drenanti, posizionate a monte dell'area di intervento. Le acque così raccolte andranno convogliate e smaltite lontano dalle zone in oggetto e dalle zone adiacenti soggette a instabilità;*

*Per la progettazione dello strumento attuativo ci si dovrà avvalere di un accurato studio geologico-geotecnico supportato da campagna geognostica, esteso ad una significativa porzione dell'area a monte caratterizzata da instabilità, da ricomprendere anche nelle verifiche di stabilità, da condursi in condizioni statiche e dinamiche. Sulla base delle risultanze dello studio richiesto andrà inoltre valutata l'opportunità di individuare un franco di sicurezza inedificabile, da interporsi fra l'area instabile e gli edifici in progetto;*

*nella zona da lasciare a verde, inedificabile, andranno adottate tecniche di copertura superficiale del terreno, mediante rivestimenti erbosi e arborei che contribuiscano con il loro apparato radicale a migliorare le condizioni di stabilità generale del sito;*

*Non si dovrà modificare in maniera significativa l'attuale profilo morfologico del versante, evitando significative movimentazioni del terreno per sterri e riporti, comunque sempre da presidiarsi con idonee opere di contenimento drenate.*

#### **17.8.1 - Sottozona D2.4.1:**

*In tale area la porzione a monte è caratterizzata da instabilità, così come individuata dal PAI. In ottemperanza alle norme di attuazione del PAI, salvo eventuale ripermimetrazione, tale area è destinata a verde ed è inedificabile.*

#### **17.9 Sottozona D2.5 (Zone produttive e commerciali di espansione già convenzionate).**

Nella sottozona D2.5, relativa ad aree già convenzionate, si applicano gli indici previsti dalle convenzioni fino alla loro scadenza; successivamente si applicheranno i seguenti indici:

- **Indice di utilizzazione fondiaria (UF): 0,60 mq/mq;**
- **H<sub>MAX</sub>: ml. 8,00 misurata a valle.**
- **Distanza minima dai confini: ml. 5,00.**
- **Distanza minima dalle strade: ml. 10,00.**

*In tale area la porzione a monte è caratterizzata da instabilità, così come individuata dal PAI. Tale area è destinata a verde ed è inedificabile.*

Area da destinare a parcheggio P1 =12% della superficie territoriale oltre a quelle già previste dal D.M. n° 1444 del 02.04.1968.

#### **17.10 Sottozona DS.1 (Zone produttive speciali- canile – Pratica SUAP – PE 1906)**

Sono attività che per la loro specificità necessitano di una apposita individuazione.

Una volta cessata o trasferita l'attività la zona torna automaticamente come zona agricola "E". Nella zona si applicano i seguenti indici:

- **Possibilità di ristrutturare le volumetrie esistenti senza nessun aumento di volume.**
- **Parcheggi:** P4(privato ad uso pubblico) 12 mq ogni 100 mq di SUL produttiva;  
P3(interno):Abitazione 1 mq ogni 10 mc;  
Produttiva 10 mq ogni 100 mq di SUL.

#### **17.11 Sottozona DS.2 (Zone produttive speciali – deposito materiali per recinzione – Pratica SUAP 59/2016/MO – PE 4560)**

Sono attività che per la loro specificità necessitano di una apposita individuazione. Si tratta di zona produttiva speciale per stoccaggio di materiali non nocivi. Nello specifico si prevede lo stoccaggio di pannelli e materiali in legno, ferro, ecc. per recinzioni e affini con la possibilità di compiere piccole lavorazioni dei materiali suddetti. E' esclusa la trasformazione dei materiali. Saranno ammesse attività analoghe.

Nella zona (F. 2 particella 351/parte) si applicano i seguenti indici:

- **Possibilità di ristrutturare le volumetrie esistenti senza nessun aumento di volume.**
- **Parcheggi:** P4(privato ad uso pubblico) 12 mq ogni 100 mq di SUL produttiva;  
P3(interno): - Produttiva 10 mq ogni 100 mq di SUL.;

Si dovrà piantumare, con essenze autoctone, il perimetro dell'area, il vialetto di accesso ed il piazzale esterno.

## **ART. 18 - ZONE AGRICOLE (Zone E).**

Nelle zone agricole si applica la Legge Regionale 8/3/90 n.13.

Le zone agricole sono tutte le zone del territorio comunale, non contrassegnate da retino di zonizzazione, con destinazione edificatoria specifica.

Nelle zone agricole di tutto il territorio comunale, stante la delicatezza degli equilibri ambientali, sono vietate le attività produttive di tipo nocivo salvo quanto previsto all'art. 17.

Nelle zone prossime ai centri e nuclei storici sia di completamento che di espansione saranno adottate tipologie, materiali e finiture dell'edilizia tradizionale locale. Per quanto attiene i colori è prescritto l'impiego di tonalità tipiche delle terre locali da individuare preferibilmente tra quelle contraddistinte dal n° 4 al n° 15 della tavolozza allegata al documento di indirizzi del P.T.C. adottato con Delibera di C.P. n° 24 del 18.03.1999.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

### **18.1. Abitazioni rurali per coltivatori diretti, imprenditori agricoli, affittuari, mezzadri e per il personale occupato nelle aziende agricole.**

Sono ammesse solo quando l'impresa agricola sia sprovvista di un'abitazione adeguata alle esigenze della famiglia coltivatrice e per l'ordinario svolgimento dell'attività agricola.

Per ogni impresa agricola sprovvista di casa colonica è consentita la costruzione di un solo fabbricato il cui volume complessivo va commisurato alle esigenze di famiglia coltivatrice senza mai superare i 1000 mc fuori terra.

Sono ammessi solo edifici con tetti a falde inclinate.

E' ammessa la costruzione di scale esterne ciascuna ad una sola rampa addossata ad un unico fronte 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.

– **La distanza minima dai confini:** di ml. 20.

Quella dalle strade sarà in conformità al D.M. nr. 1404/68 salvo quelle dalle strade vicinali dividenti la medesima proprietà che sarà pari a ml. 5.

– **Altezza massima:** ml. 7,50 misurati a valle per i terreni in declivio.

– **Indice di fabbricabilità fondiaria (IF):** 0.03 mc/mq



- **Superficie minima fondiaria area di intervento** : mq 10000
- **Superficie minima fondiaria area di intervento per attrezzature ed infrastrutture per conduzione fondo:** mq 10000 ridotti a 3000 qualora sul terreno vengano praticate colture specializzate in serra, funghicoltura o altre colture intensive. In caso di realizzazione di attrezzature e infrastrutture per la conduzione del fondo si richiede la presentazione di uno specifico piano aziendale.

**18.2. Recupero patrimonio edilizio esistente:** Fatti salvi gli interventi ammessi ai sensi dell'art. 5 della L.R. 13/90, per gli edifici esistenti all'atto di adozione del piano, saranno sempre consentite operazioni di: manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, restauro, ristrutturazione edilizia senza alcun aumento di volumetria.

Le opere sul patrimonio edilizio esistente, compresi gli ampliamenti, saranno realizzate mediante le tecniche del restauro conservativo o comunque usando materiali o metodologie tradizionali coerenti con il manufatto edilizio secondo le direttive di cui al punto 4 della normativa sul censimento dei beni architettonici urbani ed extraurbani in quanto applicabili.

E' consentita la trasformazione della destinazione d'uso delle abitazioni rurali esistenti non più utilizzate per l'attività agricola in attività residenziali, agroturistiche, trattorie, osterie, locande piccole attività commerciali od attività analoghe.

E' vietata la demolizione di residenze rurali, accessori e manufatti edificati da più di 50 anni, che non costituiscano superfetazioni od elementi incongrui in contrasto con l'edificio originario.

Gli ampliamenti potranno realizzarsi in adiacenza del fabbricato esistente ed il corpo del fabbricato potrà arrivare fino ad una distanza di ml. 20 dalle strade comunali e provinciali, e di ml.5 dalle strade vicinali e dai confini.

*La trasformazione d'uso di accessori agricoli esistenti alla data di adozione del PRG e non più utilizzati per l'attività agricola è consentita mediante l'approvazione di un piano di recupero approvato dal Consiglio Comunale che consenta interventi coerenti con gli indirizzi del piano volti esclusivamente al recupero ed al miglioramento paesistico-ambientale.*

Per gli usi diversi dall'attività residenziale ed agricola sarà obbligatorio dotare la struttura di parcheggi tipo P3 secondo quanto previsto dalla tabella per i parcheggi.

**TABELLA DEI PARCHEGGI**

	1
USI DEL TERRITORIO	Variazione di destinazione d'uso Ampliamenti
	Parcheggi P3 in Mq. ogni 100 Mq. di SUL
Abitazioni, uffici, attività ricettive.	Come da L. 122/89
Commercio, pubblici esercizi.	Come da L.R. 26/99
Attività produttive, industriali ed artigianali (compreso artigianato di servizio).	10

**18.3. Attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola.**

Come art.8 della L.R. 13/90.

**18.4. Costruzioni per allevamenti zootecnici e lagoni di accumulo**

Secondo quanto previsto dalla legge n°13/90 salvo quanto segue.

Dovranno essere rispettate le seguenti distanze:

dai confini: ml 200

da edifici residenziali esterni all'azienda: ml 500

dai centri abitati: ml 2000

**18.5. Costruzioni per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli.**

Le costruzioni di cui sopra debbono essere esclusivamente a servizio di imprese agricole singole od associate e di dimensioni proporzionali a prodotti agricoli provenienti dalle medesime aziende.

– **Indice di fabbricabilità fondiaria (IF): 0,50 mc/mq.**

– **Distanza dai confini: ml. 20,00**

– **Distanza dalle abitazioni dell'azienda: ml. 10,00**

– **H max: ml. 5,50 misurata a valle** salvo diverse comprovate esigenze

tecniche.

### **18.6. Serre.**

La realizzazione di serre destinate a colture protette con condizioni climatiche artificiali con copertura stagionale è subordinata a semplice autorizzazione.

La realizzazione di serre con copertura permanente è subordinata a concessione edilizia e sono soggetti ai seguenti indici edilizi:

- **Indice di fabbricabilità fondiaria (IF): 0,50 mc/mq.**
- **Distanza dai confini (DS): ml. 5,00.**
- **Distanze minime non inferiori a ml. 5,00 dalle abitazioni esistenti nello stesso fondo e a ml. 10,00 da tutte le altre abitazioni.**

La loro ubicazione dovrà essere studiata in funzione delle caratteristiche del suolo, evitando di posizionarle in luoghi ove siano necessari sbancamenti o in prossimità di dossi e crinali.

### **18.7 Distributori di carburanti.**

Per l'installazione di impianti per la distribuzione di carburanti *vale la normativa vigente e in particolare la L.R.11 del 15.05.91, il D.lgs 32 del 11.02.98, il D.lgs 346 del 08.09.99, nonché la Delibera della G.R. 3331 del 20.12.1999*, nonché gli eventuali aggiornamenti legislativi in materia.

Per le destinazioni di cui sopra fatta eccezione per quella al punto 18.6 le superfici necessarie al rispetto dell'indice di edificabilità fondiaria saranno vincolate a favore dell'Amministrazione Comunale come terreno asservito all'edificazione; nel conteggio dovranno tenersi in considerazione eventuali volumi preesistenti nella unità fondiaria di intervento. Le spese di registrazione saranno a carico dei beneficiari.

Le distanze tra gli accessori agricoli sono libere.

Nelle zone sottoposte a tutela paesaggistico-ambientale di cui al successivo Titolo V le nuove costruzioni dovranno essere realizzate con copertura a falde inclinate (dal 25% al 35%) manto in cotto o tipo onduline di colore rosso o verde e paramenti murari in mattoni, pietre od intonacati e tinteggiati a calce.

### **18.8 Gli interventi nelle zone agricole**

#### **1.Le nuove costruzioni**

In generale in tutto il territorio comunale ed in particolare nelle zone paesisticamente vincolate i progetti di nuovi interventi dovrebbero essere preceduti da un attento esame della morfologia del luogo e dei caratteri architettonici degli edifici esistenti che costituiscono elementi consolidati del paesaggio.

Le nuove costruzioni dovranno porsi in rapporto di aderenza ed assonanza con le forme strutturali del paesaggio, con l'andamento del terreno e le caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici storici (aventi destinazioni d'uso identiche o simili), presenti in zona.

Volume e composizione architettonica dei costruendi manufatti dovranno quindi assecondare la morfologia dei suoli evitando di porsi in contrasto con questa .

In zone di rilevante valore paesaggistico dovrà essere valutata anche la assonanza dell'opera rispetto alle dimensioni degli edifici e alle caratteristiche degli elementi del paesaggio circostante; in tal senso si suggeriscono le seguenti indicazioni operative per la progettazione:

- **Volumi:** nelle abitazioni sono di norma da preferire volumi semplici, definiti, privi di sporgenze o rientranze ingiustificate, con coperture a falde inclinate rivestite in laterizio, senza scale esterne o terrazzi a sbalzo in cemento armato.

Le eventuali scale esterne dovrebbero essere di norma in muratura con disegno lineare, addossate alle pareti ed integrate nel corpo del fabbricato, secondo gli schemi dell'edilizia tradizionale marchigiana.

La possibilità di realizzare logge e porticati è subordinata alla valutazione positiva da parte della C.E.C. che dovrà valutarne la congruità con l'edificio in cui sono inseriti e con le caratteristiche dell'edilizia rurale del luogo .

- **Ubicazione:** i nuovi manufatti, di qualsiasi tipo, dovranno, di norma, essere localizzati in posizioni ed a quote di limitata percezione visiva che comportino il minimo di interferenza con visuali di particolare pregio paesistico e con gli elementi architettonico-ambientali di maggior valore.

- **Inserimento sul lotto e mitigazione dell'impatto visuale:** il raccordo del manufatto con il terreno adiacente, ove necessario, potrà avvenire con riporti di terreno e/o compensazioni, curando che la condizione di rilascio di eventuali sbancamenti e scarpate sia armonizzata con l'andamento orografico del terreno circostante.

In nessun caso le pendenze massime ammissibili delle pareti di rilascio delle scarpate dovranno essere superiori a 30 gradi.

Eventuali muri di contenimento o di sostegno potranno essere realizzati in pietrame, oppure se in cemento adeguatamente rivestiti (mattoni/pietra) o tinteggiati, non dovrebbero avere comunque un'altezza libera superiore a 2

metri; dovrà inoltre essere realizzata un'ideale schermatura a valle con elementi arborei ed arbustivi.

L'impatto visivo dell'opera dovrà essere ridotto per mezzo di siepi, arbusti e/o piante di alto fusto da prevedersi puntualmente nel progetto edilizio.

Per il consolidamento superficiale dei suoli, le gradonature e le opere di contenimento del terreno, le opere di difesa spondale, quando le condizioni statiche e l'assetto dei luoghi lo consentono, è auspicabile fare ricorso ad alcune tecniche dell'ingegneria naturalistica ormai affermatesi come:

- rivestimenti vegetativi con stuoie biodegradabili, con stuoie in materiale sintetico, con rete metallica, e loro combinazioni ;
- gradonate vive con talee e/o piantine di latifoglie radicate;
- cordonate, graticciate e viminate vive con talee ;
- grate e palizzate in legname con talee e/o piantine radicate ;
- fascinate, rulli e traverse vive per interventi di difesa spondale ;
- terre armate e terre rinforzate verdi.

2. Interventi di ampliamento, ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Nel caso di ampliamenti e/o ristrutturazioni di volumi esistenti, questi dovranno tendere ad essere fisicamente e formalmente congruenti con l'aspetto del fabbricato preesistente che comunque dovrà rimanere l'elemento preminente del complesso; si dovranno quindi evitare tanto ampliamenti che assumano il carattere della superfetazione quanto ampliamenti che sovrastino la volumetria esistente.

Sono in ogni caso da limitare balconi di nuova formazione e da escludere portoni e serramenti con materiali incongrui (plastica o metallo), intonaci plastici, tinteggiature con colorazioni scelte nella gamma dei colori freddi e segnatamente di colore bianco come pure i basamenti e le zoccolature di materiali diversi da quelli originari del resto delle pareti esterne.

Sono altresì da evitare modifiche delle coperture mediante inserimento di shed ed abbaini di dimensioni e tipo non tradizionali, le tettoie in plastica o in derivati chimici .

Solo nei casi in cui non si alterino le caratteristiche originarie e non si nascondano elementi architettonici di pregio di edifici e manufatti aventi valore storico architettonico, o comunque rappresentino esempi significativi delle tipologie edilizie rurali tipiche della Regione Marche (v.di Circolare Regionale n. 6 del 12/08/92), ovvero, nelle costruzioni più recenti, a condizione che non si verificino contrasti con le tipologie tradizionali del luogo, potranno essere

proposte logge e/o porticati esterni ispirati a modelli tradizionali e realizzati con materiali propri della tradizione costruttiva rurale; anche in questo caso, come per le nuove costruzioni, la possibilità di realizzare logge e porticati sarà subordinata alla valutazione positiva da parte della C.E.C. che dovrà valutarne la congruità con l'edificio in cui sono inseriti e con le caratteristiche dell'edilizia rurale del luogo.

Nel caso gli interventi riguardino edifici aventi valore storico architettonico, o comunque rappresentino esempi significativi delle tipologie edilizie rurali tipiche della Regione Marche, valgono le prescrizioni specifiche di Piano.

### **3.Colore e finiture degli edifici extra –urbani**

- **Colori:** in tutto il territorio in generale ed in particolare nelle zone paesisticamente vincolate è opportuno ispirarsi al colore delle terre, delle rocce o degli edifici antichi presenti sul posto evitando tanto cromatismi esasperati e stridenti quanto il ricorso al colore bianco che in genere è estraneo alla tradizione costruttiva del territorio rurale marchigiano.

Le tinte base, prodotte con colori naturali composti da terre a base di calce con aggiunta di pigmenti vegetali o minerali, potrebbero oscillare in genere dal giallo, giallo-ocra, dei mattoni albasì al rosa, rosso, grigio-rosso, dei mattoni ferrioli e loro miscugli.

L'uso del grigio nelle sue sfumature più calde è consigliabile in contesti ove prevalgono pareti rocciose di tale colore, o risulta dominante la presenza di edifici in pietra a faccia vista.

- **Finiture:** sono da privilegiare :- struttura muraria a vista, anche con mattoni a macchina preferibilmente di provenienza da fornaci marchigiane, malta dei giunti a raso, oppure finitura ad intonaco fratazzato con esclusione della colletta, tinteggiatura a calce;

- manti di copertura in laterizio di colorazione naturale (coppi e tegole tipo "olandesi" o "portoghesi");

- grondaie, pluviali e discendenti in rame o in lamiera o p.v.c. verniciati;

- cornicioni (da mantenere comunque entro dimensioni contenute) in pietra o legno, in cotto o in muratura intonacata, sono vietati gli elementi a mensole prefabbricate in cemento;

- serramenti e portoni in legno, nella sua colorazione naturale o verniciato, (in sub-ordine in metallo verniciato a caldo) nei modelli tradizionali (scuroni o persiane) con esclusione degli avvolgibili in genere, degli infissi in alluminio anodizzato a vista; i portoni in metallo e vetro ed i portelloni in lamiera per

garage ed annessi, dovrebbero essere tinteggiati con colorazioni in armonia con il resto della struttura;

- parapetti in muratura o in ferro di disegno semplice, escluso, di norma, il cemento armato a vista, gli elementi prefabbricati, i tipi misti metallo-vetro e simili;

Sono da escludere:

- elementi tipici e materiali di uso corrente nella edilizia urbana (alluminio anodizzato, lastre in policarbonato, pensiline ed elementi prefabbricati in c.a., intonaci plastici etc.).

- gli intonaci al plastico, i trattamenti "a buccia d'arancia", "graffiato" a "spruzzo";

- i rivestimenti ceramici o in listelli di laterizio ;

- i balconi esterni a sbalzo, in quanto incongrui rispetto alla tradizione costruttiva in zona agricola.

#### **4.Costruzioni accessorie**

I manufatti accessori alla conduzione agricola dei fondi (depositi, magazzini, locali per attrezzi, etc.) dovrebbero tenere conto delle caratteristiche costruttive e volumetriche tipiche delle varie aree (in pratica dovrebbero essere usati materiali, colori e finiture analoghi a quelli del fabbricato principale al quale dovranno essere rapportate) e andranno localizzati nelle posizioni più opportune rispetto alle visuali principali e si dovranno quindi evitare collocazioni casuali rispetto al contesto insediativo ed al quadro ambientale locale.

In linea di massima dovrà essere evitata la costruzione di nuovi edifici lontano dai fabbricati esistenti, mentre va perseguita una edificazione accorpata .

#### **5.Serre**

Una particolare disciplina dovrà riguardare le serre che possono costituire per il paesaggio un elemento estetico decisamente negativo ove non situate in posizioni basse e riparate; la loro ubicazione dovrà quindi essere adeguata alle caratteristiche del suolo, evitando di posizionarle in luoghi ove siano necessari sbancamenti o in prossimità di dossi e crinali.

I materiali utilizzati dovranno essere tali da riflettere il meno possibile la luce solare e, possibilmente, leggermente colorati in verde nei limiti consentiti dalla necessità dell'illuminazione interna.

I percorsi interni principali e secondari, gli spazi di manovra ed in generale tutte le aree marginali, di risulta o scarsamente utilizzate nell'attività produttiva dovranno essere oggetto di piantumazioni stabili, arboree ed arbustive,

preferibilmente con l'inserimento di essenze appartenenti alla vegetazione spontanea .

Tutt'intorno ad esse, anche in modo discontinuo, ad una distanza tale da non produrre zone d'ombra nocive alle coltivazioni protette, è opportuno che vengano sistemati filari di alberi o di siepi di altezza adeguata.

## 6. Recinzioni

Le recinzioni (ad esclusione di quelle utilizzate a scopo di pascolo) dovranno ispirarsi nel disegno e nella tipologia ai modelli tradizionali più in uso nella zona evitando tipi od elementi prefabbricati con caratteristiche prettamente urbane. Le recinzioni ammesse saranno solo quelle realizzate in rete metallica plastificata verde, con siepe in legno o in muratura di pietra o mattoni tradizionale dei luoghi. Alle recinzioni in muratura di altezza inferiore al metro dovrà essere sempre associata la messa a dimora di siepi sempre verdi e/o di essenze arboree d'alto fusto autoctone.

## 7. Elementi del paesaggio agrario

Strade bianche, fossi, filari ed alberate, recinzioni, edicole e tabernacoli, fonti, lavatoi ecc., sono considerati elementi strutturanti il territorio rurale, dovranno pertanto essere studiate ed impartite apposite prescrizioni relativamente alle quali qui di seguito si forniscono alcune indicazioni:

- **strade rurali bianche:** qualora non sia possibile mantenerle nelle caratteristiche originarie si deve prevedere l'uso del conglomerato bituminoso, eseguito con mescole ed inerti che ne garantiscono una tonalità di adeguata integrazione ambientale.
- **fossi e corsi d'acqua:** dovrà essere curato il mantenimento dell'ampiezza e dell'andamento degli alvei senza opere di colmata;
- **filari e alberate lungo le strade comunali ed i corsi d'acqua:** dovrebbe esserne curato il mantenimento e l'incremento secondo specifici programmi di intervento che prevedano anche la sostituzione di quelle piante che si fossero seccate.

Nel caso di piantumazioni di nuovo impianto lungo le strade, la fascia alberata dovrà essere collocata alle distanze dal confine stradale previste dal nuovo Codice della Strada .

In particolare è opportuno prevedere che i filari arborei lungo i confini di proprietà ed i percorsi di accesso agli insediamenti isolati vengano salvaguardati e potenziati ;



- **siepi:** le siepi, insieme ai cespugliati ed alle macchie di campo, oltre ad essere utili (proteggono dagli smottamenti su terrazzi e ciglioni, frenano l'erosione, costituiscono luogo di rifugio per molte specie animali), svolgono anche una importante funzione di decoro e quelle esistenti sono opportunamente protette da specifica legge regionale (L.R. n. 7/85).

E' opportuno comunque, principalmente sui terreni in pendenza, che venga incrementata la realizzazione di siepi miste lungo i confini, lungo i percorsi ed a separazione di colture diverse, in particolare sostituendo o avvicinando alle recinzioni metalliche esistenti siepi vive.

- **muri in pietra:** altro elemento caratteristico del paesaggio rurale, specie nelle zone di montagna, è costituito da muri di limitazione e/o di contenimento in pietra non squadrata posti lungo terrazzamenti, confini di proprietà e strade vicinali. Occorre cercare di salvaguardarne il carattere imponendone la manutenzione con materiali e tecniche tradizionali.

- **edicole, fonti, lavatoi, croci, grotte:** dovranno essere conservati come luoghi legati alle tradizioni popolari e come tali costituiscono elementi significativi del territorio. Detti manufatti dovranno pertanto essere soggetti solo ad interventi di restauro conservativo mentre l'ambito immediatamente circostante, per un raggio adeguato, dovrebbe essere sottoposto ad un regime tutela integrale. Eventuali recinzioni delle proprietà dovranno preservarne gli usi civili e quindi l'accesso. E' vietato chiudere strade anche vicinali riportate sulle mappe catastali.

Quando ci si trovi in presenza di interventi in aziende agricole speciali (colture biologiche, agriturismi inclusi nel paesaggio agrario storico) nel riordino fondiario si dovrebbe cercare di mantenere qualche esempio delle tipiche coltivazioni tradizionali. Si dovrà tendere ad evitare il livellamento di terrazzi in terra o in muratura, specie a gradoni successivi con colture arboree, i ciglioni antifrana con sostegni erbosi, le scoline etc..

### **8.Serbatoi di gas per uso domestico.**

Fatte salve le norme tecniche vigenti che ne regolano l'installazione ed il corretto funzionamento, nella messa in opera di serbatoi di gas per uso domestico, (sottoposta nelle zone tutelate paesisticamente, a regime di autorizzazione edilizia comunale, con le modalità di cui all'art. 8 e 9 del D.L. 24 Settembre 1996 n. 495), si dovrà privilegiare in primo luogo, il ricorso al tipo interrato (detto "Tubero"), in subordine, la scelta di siti poco visibili e soluzioni progettuali di schermatura vegetale e mimetizzazione tramite tinteggiatura del manufatto con colori intonati all'ambiente.



## **ART.19 - ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO (Zone F)**

Sono aree nelle quali trovano collocazione le attrezzature ed i servizi a livello di territorio:

L'utilizzo di tali aree avviene, salvo proposta di iniziativa privata, mediante acquisizione o esproprio delle aree da parte del Comune e dell'Ente preposto alla realizzazione dell'attrezzatura o del servizio.

La realizzazione delle attrezzature e degli impianti potrà essere consentita in concessione anche ad altri soggetti, quali i privati, a condizione che l'intervento sia compatibile con i programmi comunali.

*Nelle aree destinate a parcheggio individuati dalla sigla Pr è ammessa la realizzazione dei soli parcheggi a raso.*

### **19.1 - Sottozona F1 - Attrezzature di interesse pubblico.**

Sono aree destinate prevalentemente alla realizzazione di attrezzature amministrative, associative, assistenziali, religiose, turistico-ricreative, culturali e sociali.

Se le attività di interesse pubblico verranno realizzate da privati, esse saranno soggette ad atti di convenzionamento con l'Amministrazione Comunale.

Si applicano i seguenti indici:

- **Indice di Utilizzazione Fondiaria ( UF ): 0,45 mq/mq**
- **H. Max.: ml. 7,50 misurata a valle.**
- **Distanza minima dai confini: ml. 5,00.**

#### **19.1.1 - F1.1.**

*Per l'utilizzo di tale area, in località Mondavio, si prescrive quanto segue:*

*Procedere alla bonifica dell'intera zona mediante esecuzione di drenaggi profondi, in grado di captare le acque presenti al contatto riporto/eluvium-colluvium, per smaltirle lontano dall'area di intervento, ricollegandosi se possibile al drenaggio esistente;*

*Per la progettazione dello strumento attuativo ci si dovrà avvalere di un accurato studio geologico-geotecnico supportato da campagna geognostica,*

*esteso ad una significativa porzione dell'area a valle, caratterizzata da problematiche geologiche, comprensivo di verifiche di stabilità condotte sui profili più critici in condizioni statiche e dinamiche, nella situazione attuale e di progetto;*

*non andrà modificato in maniera incisiva l'attuale profilo morfologico del versante, prevedendo solo modesti movimenti di terreno per sterri e riporti, sempre da presidiarsi con idonee opere di contenimento drenante;*

*i lavori di scavo andranno eseguiti per tratti e prontamente presidiati con opere di contenimento drenate, evitando di lasciarli esposti agli agenti atmosferici;*

*l'area andrà dotata di un efficiente sistema di regimazione e smaltimento delle acque superficiali, evitando interferenze delle stesse con i terreni fondali.*

### **19.1.2 – F1.2.**

*Si tratta di un'area a San Filippo sul Cesano. Per tale area in sede di progettazione del relativo strumento attuativo dovrà essere puntualmente valutato con opportune verifiche idrauliche l'eventuale rischio di esondazione sull'area di intervento, tenendo conto di un tratto significativo del corso d'acqua, esteso a monte e a valle della zona interessata. Le zone che risultano soggette al rischio di esondazione non possono essere utilizzate per l'edificazione.*

### **19.1.3 – F1.3**

*L'area F1.3 in località Cavallara, destinata a circuito sportivo per il motocross, dovrà essere assoggettata a un progetto di riqualificazione con il mantenimento delle volumetrie esistenti; nuove volumetrie di servizio all'area potranno essere avallate tramite una progettazione di dettaglio attraverso le procedure di variante ammesse dal DPR 447/98.*

## **19.2 Sottozona F2 - Verde Pubblico attrezzato.**

Gli interventi mireranno alla difesa ed all'incremento del verde, alla realizzazione di percorsi pedonali, attrezzature per la sosta, la ricreazione, il gioco e lo sport.

Sono ammessi servizi igienici pubblici, spogliatoi, ripostigli per attrezzi da giardino, strutture per la viabilità, attrezzature per l'istruzione e di interesse comune di limitate dimensioni, che mantengano l'assoluta prevalenza

dell'impianto del verde.

Sono pure consentite attrezzature per il ristoro, lo svago e lo spettacolo anche realizzate da privati mediante apposita convenzione.

Si applicano i seguenti indici:

- **Indice di utilizzazione fondiaria (UF): 0,01 mq/mq;**
- **H. Max.: ml. 5,50 misurata a valle.**
- **Distanza minima dai confini: ml. 5,00.**

***Maggiori superfici sono ammesse previa presentazione di un progetto ai sensi dell'art.5 del D.P.R. 447/98.***

### **19.2.1.- F2.1.**

*Per l'utilizzo di tale area, in località Mondavio, si prescrive quanto segue:*

*Procedere alla bonifica dell'intera zona mediante esecuzione di drenaggi profondi, in grado di captare le acque presenti al contatto riporto/eluvium-colluvium, per smaltirle lontano dall'area di intervento, ricollegandosi se possibile al drenaggio esistente;*

*Per la progettazione dello strumento attuativo ci si dovrà avvalere di un accurato studio geologico-geotecnico supportato da campagna geognostica, esteso ad una significativa porzione dell'area a valle, caratterizzata da problematiche geologiche, comprensivo di verifiche di stabilità condotte sui profili più critici in condizioni statiche e dinamiche, nella situazione attuale e di progetto;*

*non andrà modificato in maniera incisiva l'attuale profilo morfologico del versante, prevedendo solo modesti movimenti di terreno per sterri e riporti, sempre da presidiarsi con idonee opere di contenimento drenante;*

*i lavori di scavo andranno eseguiti per tratti e prontamente presidiati con opere di contenimento drenate, evitando di lasciarli esposti agli agenti atmosferici;*

*l'area andrà dotata di un efficiente sistema di regimazione e smaltimento delle acque superficiali, evitando interferenze delle stesse con i terreni fondali.*

### **19.2.2 – F2.2**

*Si tratta di un'area a San Filippo sul Cesano. Per tale area in sede di progettazione del relativo strumento attuativo dovrà essere puntualmente valutato con opportune verifiche idrauliche l'eventuale rischio di esondazione sull'area di intervento, tenendo conto di un tratto significativo del corso d'acqua, esteso a monte e a valle della zona interessata. Le zone che risultano soggette al rischio di esondazione non possono essere utilizzate per l'edificazione.*

**19.3 Sottozona F3 – Verde privato.**

Gli interventi mirano alla conservazione e valorizzazione del verde di uso privato.

**19.4 Sottozona F4 - Verde di tutela storico-ambientale**

*Tale zona sottostante al centro storico di Mondavio è esclusa da ogni tipo di edificazione e sono ammessi esclusivamente interventi di arredo urbano e percorsi attrezzati.*

**19.5 – Sottozona F5**

***Si rimanda al cap. 16.2.1***

**ART. 20 - ZONE CIMITERIALI.**

Sono le aree indicate in mappa con il relativo retino e comprendono i cimiteri e le relative zone di rispetto.

In esse valgono le norme e le leggi emanate dalle autorità competenti.

Gli interventi saranno attuati mediante progetto redatto dall'Amministrazione Comunale, secondo le esigenze da questa fissate, nell'ambito delle aree comprese all'interno della zona di rispetto.

All'interno delle fasce di rispetto cimiteriale è consentita la realizzazione di accessori agricoli ad una distanza minima di 60 ml. dal cimitero previa rinuncia al plusvalore.

**ART. 21 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE PER I PIANI DI LOTTIZZAZIONE APPROVATI.**

Per quanto concerne i piani di lottizzazione ed i piani particolareggiati già approvati e non decaduti, essi restano validi fino alla relativa scadenza e comunque restano valide le norme in essi approvate.

Fino a tale scadenza prevarrà la perimetrazione dei piani esecutivi.

Nelle aree di nuovo impianto sottoposte a convenzione ed esaurite rimangono in vigore le norme allegate alla convenzione, salvo diversa disposizione del P.R.G.

Le lottizzazioni adottate dal C.C. ma non ancora convenzionate dovranno concludere l'iter di convenzione entro 8 mesi dall'adozione del P.R.G.



**TITOLO V**  
**INTERVENTI DI TUTELA**

## **ART. 22 - TUTELA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE**

Il P.R.G. definisce gli interventi di tutela, sulla scorta degli indirizzi, delle direttive e delle prescrizioni di base adottate dal P.P.A.R. (Piano Paesistico Ambientale Regionale), per tutto il territorio comunale.

Le indicazioni di tutela dei beni paesaggistici ed ambientali individuate dal piano si sommano tra di loro ed hanno carattere di prevalenza sulle indicazioni urbanistiche.

La tutela si articola nei seguenti ambiti:

- Tutela integrale;
- Tutela orientata;
- Tutela dei crinali.

Per le prescrizioni relative agli ambiti di tutela orientata ed integrale vale quanto previsto dagli artt. 26 e 27 del P.P.A.R.

Le prescrizioni di tutela di cui al presente articolo non si applicano per le esenzioni previste dall'art. 60 del P.P.A.R.

I beni individuati nel Comune di Mondavio da tutelare sono i seguenti:

- Corsi d'acqua;
- Crinali;
- Versanti ed aree soggette a pericolosità geologiche;
- Centri e nuclei storici;
- Edifici e manufatti storici;
- Elementi diffusi del paesaggio agrario;
- Boschi;
- Strade panoramiche, punti panoramici;
- Paesaggio agrario di interesse storico-ambientale;
- Aree C;
- Aree V.

*Le disposizioni contenute negli studi di settore, Geomorfologico, Botanico-vegetazionale e Storico-culturale fanno parte integrante delle presenti NTA.*

### **22.1 - Corsi d'acqua.**

Negli ambiti di tutela dei corsi d'acqua valgono le seguenti precisazioni:

- nelle aree interessate dal vincolo si applicano le norme di tutela integrale di cui all'art. 27 del P.P.A.R.;
- sono ammessi interventi di ripristino ambientale, di verde attrezzato con sistemazioni naturali e di manutenzione per il deflusso delle acque;

- *nella fascia contigua di mt 10 a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine è vietata l'aratura di profondità superiore a cm 50. All'interno del corpo idrico è vietata qualsiasi trasformazione, manomissione, immissione dei 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.*
- è vietata l'immissione di qualunque refluo non depurato secondo le leggi vigenti.

Sono rigorosamente applicate le norme inerenti la qualità delle acque di cui al D.P.R. n°236 del 24.05.88

## **22.2 - Crinali.**

All'interno degli ambiti di tutela dei crinali sono vietati:

- interventi edilizi di tipo agro-industriale, edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale.
- silos e depositi di rilevante entità ( $SUL \geq 200mq$ ) ed impianti per allevamenti di tipo industriale;
- cave, depositi e stoccaggi di materiale;
- il disboscamento e decespugliamento per una fascia di dislivello di 15 ml. per lato.

Sono ammesse, nelle zone individuate dal piano come agricole, costruzioni con altezza massima non superiore a ml. 6,50.

## **22.3 - Versanti ed aree soggette a pericolosità geologiche.**

Sulle aree di versante aventi pendenza superiore al 30% così come individuate nella Tav.3 – Carta delle acclività – dello studio geologico-geomorfologico, sono vietati gli interventi edilizi nonché qualsiasi impedimento al deflusso delle acque, i riporti e i movimenti di terreno che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno salvo le opere relative ai

progetti di recupero ambientale di cui all'art. 57 del PPAR.

Tale divieto ( inedificabilità ) si applica alle zone agricole a cui è associato un alto grado di pericolosità geologica, ovvero alle aree esondabili, calanchi, frane attive e quiescenti, così come queste risultano perimetrare nella Tav. 6 – Carta delle pericolosità geologiche 1:10000 e Tavole 9 1:2000 dello studio geologico-geomorfologico e secondo la perimetrazione del P.A.I. *Nel caso di interferenza delle pericolosità geologiche con aree edificabili, considerate le rilevanti problematiche geologiche in precedenza descritte che investono una vasta parte del territorio, l'utilizzo a scopi edificatori delle aree urbanistiche che vi ricadono, anche di precedente previsione, presuppone una attenta valutazione, sulla scorta di puntuali indagini di dettaglio da realizzarsi prima della presentazione dei progetti e da sottoporre a parere preventivo da parte del Servizio 4.4 Acque Pubbliche Rischio Idraulico e Sismico della Provincia di Pesaro e Urbino. Quanto sopra al fine di escludere ogni possibile coinvolgimento delle trasformazioni in progetto con l'evidente documentato dissesto o , nel caso contrario, un accurato bilancio costi-benefici, qualora si preveda di intervenire sul dissesto.*

Per le aree interessate da movimenti lenti della copertura ( S ), gli interventi sono invece subordinati alla predisposizione di una preliminare indagine geognostica di dettaglio.

La pendenza è misurata puntualmente sull'area interessata dal possibile intervento e in un intorno proporzionale alla dimensione dell'opera stessa.

L'edificabilità ed i movimenti di terreno sono interdetti in quelle aree interessate da frane, movimenti della copertura detritica, esondazione e fenomeni calanchivi come da Tav. 6 dello studio geologico.

#### **22.4 - Centri e nuclei storici.**

All'interno dell'ambito di tutela integrale ed orientata dei centri e nuclei storici, così come cartograficamente delimitati nelle tavole di piano, si applicano le norme di tutela di cui agli artt. 26, 27 e 39 delle N.T.A. del P.P.A.R.

Gli interventi ammessi saranno consoni obbligatoriamente alla tradizione edilizia rurale del luogo usando per la parte esterna materiali e tecniche costruttive tradizionali.

#### **22.5 - Edifici e manufatti storici.**

Per gli edifici e manufatti storici extraurbani valgono le prescrizioni delle relative schede e la normativa allegata.

## **22.6 - Boschi.**

Ai fini della conservazione, consolidamento ed estensione delle foreste demaniali regionali e dei boschi indicati nell'art.34 del PPAR e definiti ai sensi dell'art. 5 della L.R. n° 7/85 e successive modificazioni ed ulteriormente specificati nella relazione botanico-vegetazionale, anche se non cartografati nelle specifiche tavole di analisi e di progetto del P.R.G., è prescritta l'applicazione della tutela integrale di cui all'art. 27 del PPAR. Tale tutela vale anche nell'ambito perimetrale alla superficie boscata che si estende per una fascia di m. 20 circa dai fusti degli alberi più esterni e comunque non meno di 10 m. dalla proiezione della chioma integra sul terreno.

Qualora fosse presente il "mantello" del bosco, detto ambito si misurerà a partire dal margine esterno dello stesso. 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. Anche i boschi di neoformazione, una volta riconosciuti come tali saranno sottoposti a regime di tutela.

Le presenti N.T.A. fanno proprie le prescrizioni riportate nello studio botanico – vegetazionale per i punti A ( A' e A'' ) e B.

## **22.7 - Elementi diffusi del paesaggio agrario.**

Sono da considerare elementi diffusi del paesaggio agrario le seguenti tipologie:

querce isolate, querce a gruppi sparsi o di altre specie protette dalla legislazione regionale vigente, alberature stradali, alberature poderali, siepi stradali e poderali, vegetazione ripariale, macchie e boschi residui di superficie inferiore a 0,5 ha.

Per essi è individuato il seguente ambito di tutela:

Alberature stradali (disposte a meno di 10 m. dal ciglio stradale): una superficie delimitata dalla lunghezza dell'alberatura, ivi comprese eventuali soluzioni di continuità dovute a piante mancanti ed aumentata di almeno 10 m. circa, all'inizio ed alla fine e, in larghezza, dal ciglio della strada fino a 10 m. circa oltre l'alberatura.

Alberature poderali ed Alberi in gruppo: una superficie delimitata dalla

lunghezza dell'alberatura, ivi comprese eventuali soluzioni di continuità dovute a piante mancanti ed aumentata di 10 m. circa all'inizio ed alla fine e, in larghezza, da almeno 15 m. circa misurati dai due lati dell'alberatura.

Siepi mono e polispecifiche, stradali e poderali, arbusteti: una superficie pari alla lunghezza della siepe, ivi comprese eventuali soluzioni di continuità dovute a piante mancanti ed aumentata di 5 m. circa all'inizio e alla fine ed alla larghezza della siepe aumentata di almeno 3 m. circa per ogni lato, misurati dalla base del fusto o della ceppaia più esterni.

- Alberature di parchi pubblici, di luoghi di culto, di case private:

è stabilito il divieto di manomissione o di distruzione degli elementi stessi, salvo l'ordinaria manutenzione;

- Alberi con caratteristiche di monumentalità

E' stabilita una zona a tutela integrale con un raggio di ml 20 in cui valgono le prescrizioni fissate al punto A' ed il divieto, nell'area di proiezione della chioma di :

- lavorazioni profonde (aratura e scarnificazione );
- escavazioni se non per fossatelli di sgrondo;
- riporti di terreno;
- piantagioni di arbusti ed alberi;

Inoltre è fatto divieto di esportazione delle branche, salvo quelle secche o rotte.

Dalle sopraddette prescrizioni, sono fatti salvi gli ampliamenti degli edifici colonici esistenti quando sia dimostrata l'impossibilità di realizzare l'ampliamento stesso su fronti diversi dai quelli eventualmente ricadenti nella fascia di tutela del bene considerato. Altri casi particolari dove sia evidente l'impossibilità di rispettare le fasce di tutela come sopra indicate potranno essere rimesse alla valutazione della commissione edilizia comunale integrata.

Per soluzione di continuità si intende un tratto non alberato o non coperto da arbusti, di lunghezza almeno uguale alla somma delle lunghezze dei due tratti contigui e comunque non superiore a 30 m. circa.

È stabilito il divieto di distribuzione o manomissione degli elementi stessi salvo l'ordinaria manutenzione e fermo restando il disposto della L.R. n.6 del 23.02.2005.

Vale la normativa del sottosistema botanico-vegetazionale per i punti C, D, E, F, G, H.

## **22.8 - Strade panoramiche e punti panoramici.**

Lungo le strade panoramiche è vietata l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari esclusa la segnaletica stradale e turistica ai sensi della Circ. Min. nr. 400/1975.

Le fasce di rispetto stradale, di cui al D.M. nr. 1404/68, sono aumentate del 50%. Tale fascia di rispetto deve essere applicata anche nei confronti delle reti tecnologiche (E.N.E.L., TELECOM, ecc.), e di qualunque altro manufatto, salvo casi di dimostrata impossibilità a realizzare altrimenti l'opera, che comunque va autorizzata dall'Amministrazione Comunale.

Nei centri abitati non si applica l'aumento del 50% della fascia di rispetto stradale.

### **22.9 - Paesaggio agrario di interesse storico-ambientale.**

All'interno delle aree classificate come appartenenti al paesaggio agrario di interesse storico-ambientale è vietato l'abbattimento della vegetazione di alto fusto, degli arbusti, dei filari e la manomissione delle tecniche agricolo-produttive tradizionali.

Piani di ristrutturazione aziendale e di coltivazione che prevedono interventi sostanziali sulle specie coltivate e sulla struttura degli appoderamenti dovranno essere approvati preventivamente dall'Amministrazione Comunale.

L'Amministrazione comunale, dopo aver ottenuto gli appositi finanziamenti regionali, provvederà attraverso un apposito piano particolareggiato a promuovere la tutela dei beni del paesaggio storico agrario anche attraverso azioni di sostegno economico a favore delle aziende agricole ricadenti sull'area.

Sono vietate:

- le attività estrattive, le discariche;
- la realizzazione di stoccaggi e depositi all'aperto di materiale non agricolo;
- i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno;
- le costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo industriale;
- le costruzioni per il trattamento industriale di prodotti agricoli.

Sono escluse dalle presenti norme le aree destinate dal P.R.G. ad interventi di urbanizzazione.

Sono ammesse le residenze agricole ed i relativi accessori purché realizzati con materiali e tecniche consone alla tradizione costruttiva locale.

Si applica il seguente indice:

- $H_{max} = 6,50$  ml.

### **22.10 - Aree C di qualità diffusa**

All'interno dell'area C di qualità diffusa sono vietate:

- le discariche;
- le attività estrattive;
- gli allevamenti zootecnici di tipo industriale;
- i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno;
- la realizzazione di stoccaggi e depositi di materiali non agricoli.

### **22.11 - Aree V di alta percettività visuale**

All'interno dell'area V ad alta percettività visuale sono vietate:

- le discariche;
- le attività estrattive;
- gli allevamenti zootecnici di tipo industriale;
- i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno;
- la realizzazione di stoccaggi e depositi di materiali non agricoli.

Per gli edifici  $H_{max} = 6.50$  ml.

### **22.12 - Pozzi di captazione**

L'ambito relativo alle aree di salvaguardia dei pozzi di captazione viene disciplinato secondo l'art.21 D.L.152/99, distinguendo tra una zona di tutela assoluta di 10 metri e una zona di rispetto avente raggio di ml 200.

### **22.13 - Depuratori**

Si prevede una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità di 100 metri circostante l'area destinata all'impianto, secondo quanto disposto nella Delibera del Ministero dei Lavori Pubblici del 4 febbraio 1977, Allegato 4, punto 1.1.2.

## **ART. 23 - OPERE PUBBLICHE**



La realizzazione, il restauro e la manutenzione di opere pubbliche, come edifici, strutture viarie, verde, marciapiedi, illuminazione, pavimentazioni, strutture di sostegno dei terreni, recinzioni, infrastrutture a rete, seguiranno il criterio della massima qualità sostenibile, utilizzando, in quanto compatibili, le direttive di cui al punto 4 della normativa sul censimento dei beni architettonici urbani ed extraurbani.

#### **ART. 23bis - ESENZIONI**

Per le esenzioni si rimanda all'art.60 delle NTA del PPAR.

Le infrastrutture a rete (elettriche, telefoniche, energetiche, idriche, ecc.) di pubblico interesse sono da considerarsi alla stessa stregua delle opere pubbliche in senso stretto.

#### **ART.24 – INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO**

**24.1** – Per il calcolo delle fasce di rispetto per gli elettrodotti si dovrà fare riferimento al D.P.C.M. del 08/07/2003 e alla nota ministeriale del 15.11.2004 in attesa dei provvedimenti legislativi definitivi;

**24.2** – sui crinali, è vietato installare pali o tralicci per antenne radio e per ripetitori televisivi o di telefonia mobile di altezza superiore a m.8 dal piano campo;

**24.3** - i pali o i tralicci, a qualsiasi uso adibiti, installati in prossimità dei crinali, non possono superare di 8 ml il piano campo dei crinali stessi;

**24.4** - *Fattori escludenti*

*Sono fattori escludenti quelli individuati dall'art.7 della L.R. 25/2001*

**24.5** *Omissis*

**24.6** - dalle precedenti limitazioni sono escluse le antenne radiotrasmittenti amatoriali

#### **ART.25 – SCHEDE PROGETTO**

Le seguenti schede progetto contengono indicazioni atte a risolvere problemi di particolare evidenza su singoli manufatti edilizi collocati in varie zone del territorio comunale.

Gli interventi sono attuabili previa approvazione, da parte del Consiglio Comunale, dello specifico piano di recupero di iniziativa pubblica o privata esteso all'edificio interessato e ad un congruo intorno dello stesso.

### **25.1 Scheda progetto R1**

La scheda riguarda un immobile rurale sito in prossimità del centro storico di Mondavio.

Si prevede l'ampliamento sul retro con materiali e tecniche costruttive uguali alle esistenti per una SUL complessiva di 50mq.

### **25.2 Scheda progetto R2**

La scheda riguarda un immobile rurale sito in prossimità del centro storico di Mondavio. Si prevede una sopraelevazione del piano primo fino a raggiungere una altezza interna di ml.2.70.

### **25.3 Scheda progetto R3**

La scheda riguarda un edificio in prossimità di S.Ubaldo e si prevede un incremento della SUL del 20% rispetto a quella attuale escluse le pertinenze.

### **25.4 Scheda progetto R4**

La scheda riguarda un edificio incompleto e fatiscente sito in zona centrale a San Filippo sul Cesano.

Si prevede la sistemazione dell'edificio, la sua sopraelevazione di un piano e la realizzazione di un parcheggio di uso pubblico sul piazzale antistante la facciata.

### **25.5 Scheda progetto R5**

Sono edifici in posizione pericolosa rispetto alla viabilità.

Si prevede la possibilità di demolizione e ricostruzione con un incremento di Sul del 50% rispetto all'attuale, H max uguale all'esistente.

### **25.6 Scheda progetto R6**

Sono edifici in posizione estremamente pericolosa per la viabilità posti a ridosso della SS 424, ai margini dell'abitato di San Michele al Fiume.

Per questi fabbricati è prevista la demolizione con la possibilità di sola manutenzione ordinaria.

### **25.7 Scheda progetto R7**

Sono edifici degradati in località S.Michele al Fiume assoggettati a piano di recupero convenzionato. Gli interventi ammessi sono quelli individuati nel piano di recupero approvato con delibera di C.C. n° 65/2003.

### **ART.26 - AREE PERCORSE DAI FUOCHI**

Per le zone boschive ed i pascoli , i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco, si applicano i vincoli e le prescrizioni previste dall'art. 10 della legge 21/11/2000 n°353

INDICE

ART. 1 - FINALITA' DELLE NORME.	3
ART. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME.	4
ART. 3 - ELABORATI COSTITUTIVI DEL P.R.G.	6
ART. 4 - DEROGHE.	9
ART. 5 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.	11
ART.6 -ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITA'.	16
ART. 7 - OPERE ED EDIFICI DIFFORMI DALLE PREVISIONI DI P.R.G.	17
ART. 8 - EDIFICI ED OPERE CONDONATI.	18
ART. 9 - DISCIPLINA DEI PARCHEGGI.	19
ART. 10 - CATEGORIE DI INTERVENTO.	23
ART.11 - DEFINIZIONE DI INDICI E PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI.	27
ART.12 - TIPOLOGIE RESIDENZIALI.	28
ART.13 - SUDDIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE.	30
ART. 14 - CENTRI, NUCLEI STORICI ED EDIFICI STORICI - (ZONE A).	32
ART.15- ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (ZONE B).	34
ART. 16 - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE (ZONE C).	41
ART. 17 - ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE (ZONE D).	49
ART. 18 - ZONE AGRICOLE (ZONE E).	56
ART.19 - ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO (ZONE F)	67
ART. 21 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE PER I PIANI DI LOTTIZZAZIONE APPROVATI.	72
ART. 22 - TUTELA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE	74

<b>ART. 23 - OPERE PUBBLICHE</b>	<b>80</b>
<b>ART.24 – INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO</b>	<b>81</b>
<b>ART.25 – SCHEDE PROGETTO</b>	<b>81</b>
<b>ART.26 - AREE PERCORSE DAI FUOCHI</b>	<b>83</b>