

COMUNE DI PESARO  
PROVINCIA DI PESARO E URBINO

# **PIANO REGOLATORE GENERALE DEL MUNICIPIO DI MONTECICCARDO**

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Testo approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 72 del 08.04.2025

## Sommario

Art. 1 - Oggetto del piano regolatore .....	4
Art. 2 - Definizione degli interventi .....	5
Art. 3 - Definizioni .....	6
Art. 4 .....	8
Art. 4.1 .....	8
Art. 4.2 - Distanza dai confini.....	8
Art. 4.3 - Recinzioni all'interno del centro abitato .....	8
Art. 4.4 - Costruzioni in zona di rispetto stradale.....	9
Art. 5 .....	9
Art. 6 - Zone residenziali .....	10
Art. 6.1 - Risparmio energetico .....	10
Art. 6.2 - Chioschi e gazebi.....	10
Art. 6.3 - Porticato e loggia .....	11
Art.6.4 - Permeabilità delle superfici "cortilive" .....	11
Art. 6.5 - Vani tecnici per isolamento .....	11
Art. 6.6 - Risparmio idrico.....	12
Art. 6.7 - Norme sulle metrature minime delle unità residenziali ed autorimesse .....	12
Art. 6.8 - Indicazioni per la consultazione del visualizzatore digitale .....	12
Art. 7 - Centro storico (A) .....	12
Art. 8 - Zone con edifici di interesse storico o architettonico (A1) .....	12
Art. 9 - Zone residenziali di completamento (B1) .....	12
Art. 10 - Zone residenziali di completamento (B2).....	13
Art. 10 bis - Zone residenziali di completamento in base a scheda d'intervento (B3).....	14
Art. 11 - Zone residenziali di espansione estensiva (C1).....	14
Art. 12 - Zone residenziali di espansione semintensiva (C2) .....	15
Art. 13 - Zone residenziali di espansione intensiva (C3).....	15
Art. 14 - Zone per l'Edilizia Economica e Popolare (C4).....	15
Art. 14 bis - Zone residenziali di espansione in base a scheda d'intervento (C5) .....	15
Art. 15 - Zone produttive (D1 – D2) .....	16
Art. 16 - Zone produttive di completamento (D1) .....	16
Art. 17 - Zone produttive di nuovo impianto (D2) .....	16
Art. 18 - Lottizzazioni già convenzionate e schede d'intervento .....	17
<b>Scheda d'intervento S001</b> (Lucaione).....	17
<b>Scheda d'intervento S002</b> (Villa Betti).....	17
<b>Scheda d'intervento S003</b> (Villa Betti).....	18
<b>Scheda d'intervento S004</b> (Capoluogo).....	18
<b>Scheda d'intervento S006</b> (Capoluogo).....	19
<b>Scheda d'intervento S008</b> (Capoluogo).....	20
<b>Scheda d'intervento S009</b> (Capoluogo).....	21
<b>Scheda d'intervento S010</b> (Capoluogo).....	22

<b>Scheda d'intervento S011 (Montegaudio)</b> .....	22
<b>Schede d'intervento dalla S012 alla S016</b> .....	23
<b>Scheda d'intervento S017</b> .....	23
<b>Scheda d'intervento S018</b> .....	23
<b>Scheda d'intervento S019</b> .....	23
<b>Scheda d'intervento S020</b> .....	24
<b>Scheda d'intervento S020/1</b> .....	26
<b>Scheda d'intervento S021</b> .....	26
<b>Scheda d'intervento S026 (Capoluogo)</b> .....	28
<b>Schede d'intervento S027 e S028 (Villa Betti)</b> .....	28
Art. 19 - Edifici esistenti nelle zone di nuovo impianto .....	30
Art. 20 - Zone produttive agricole (E) .....	30
Art. 21 - Classificazione degli edifici esistenti in zona agricola .....	30
Art. 22 - Interventi su edifici esistenti in zona agricola .....	30
Art. 23 - Zone di interesse pubblico .....	30
Art. 24 - Zone per edifici pubblici o di interesse pubblico (F1) .....	31
Art. 24 bis - Zone per edifici pubblici o di interesse pubblico (F1*) .....	31
Art. 25 - Zone per attività sportive ricreative e culturali (F2) .....	31
Art. 26 - Zone direzionali (F3) .....	32
Art. 26 bis - Zone per attività Turistico Ricettiva - Campeggi - (F4) .....	32
Art. 27 - Zone a vincolo speciale (G) .....	33
Art. 28 - Zone a verde pubblico (G1) .....	33
Art. 29 - Zone a verde privato (G2) .....	33
Art. 30 - Zone di rispetto cimiteriale (G3) .....	33
Art. 31 - Zone di rispetto stradale .....	33
Art. 32 - Zone vincolate ai sensi della ex Legge n. 1497/'39 e 431/'85 ora D.Lgs. 42/2004. ....	34
Art. 33 - Zone vincolate ai sensi del PPAR .....	34
Art. 34 - Emergenze geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche .....	34
Art. 35 - Corsi d'acqua .....	35
Art. 36 - Crinali .....	35
Art. 37 - Versanti .....	36
Art. 38 - Patrimonio botanico vegetazionale .....	36
Art. 39 - Centri e nuclei storici .....	37
Art. 40 - Edifici e manufatti storici e extraurbani .....	37
Art. 41 - Strade panoramiche .....	38
Art. 42 - Piani di recupero .....	38
Art. 43 - Aree esenti .....	38
<b>ALLEGATI ALLE N.T.A.</b> .....	38

## TITOLO I

### Disposizioni generali

#### **Art. 1 - Oggetto del piano regolatore**

Le presenti norme tecniche definiscono, secondo quanto indicato dalla Legge Urbanistica n. 1050/1942 e successive modificazioni ed integrazioni, le modalità di attuazione del nuovo Piano Regolatore Generale del Municipio di Monteciccardo.

Il P.R.G. del Municipio di Monteciccardo si compone dei seguenti elaborati:

1. Relazione Tecnica d'analisi e degli obiettivi del Piano.
2. Cartografia d'inquadramento territoriale 1:25.000.
3. Cartografia 1:10.000:
  - 1) Trasposizione dei vincoli in adeguamento al PPAR;
  - 2) Rete delle principali vie di comunicazione;
  - 3A) Reti tecnologiche (gas, acquedotto);
  - 3B) Reti tecnologiche (fognatura);
  - 4) Delimitazione dei centri abitati.
4. Piano di Fabbricazione attuale con indicazione delle zone esenti ai sensi dell'art. 60 delle NTA del PPAR 1:2.000:
  - 1) Monteciccardo;
  - 2) Villa Betti;
  - 3) Monte Gaudio e Monte Santa Maria;
  - 4) Villa Ugolini;
  - 5) San Daniele.
5. Cartografia 1:10.000 con l'indicazione dei vincoli definitivi del PPAR:
  - 1) Vincoli a tutela integrale e orientata;
  - 2) Corsi d'acqua e crinali;
  - 3) Versanti - Strade panoramiche;
  - 4) Edifici e manufatti storici e extraurbani - Centri e nuclei storici;
  - 5) Aree vincolate ai sensi della Legge 431/85.
6. Elaborati grafici del PRG 1:2000 – Zonizzazione e 1:10.000 – Mosaico sintetico delle previsioni di PRG:
  - 1) Tav. 6.1 - Capoluogo;
  - 2) Tav. 6.2 - Villa Betti;
  - 3) Tav. 6.3 - Monte Gaudio e Monte Santa Maria;
  - 4) Tav. 6.4 - Villa Ugolini;
  - 5) Tav. 6.5 - Monte Carbone;
  - 6) Tav. 6.6 - Lucaione;
  - 7) Tav. 6.7 - Fosso Giardino;
  - 8) Tav. 6.8 - Mosaico sintetico delle previsioni di PRG.
7. Norme Tecniche d'Attuazione.
8. Censimento degli edifici in zona agricola:
  - 1) Cartografia 1: 10.000 con individuazione dei fabbricati in zona agricola;
  - 2) Schede tecniche e documentazione fotografica;
    - a) dal n. 1 al n. 100;
    - b) dal n. 101 al n. 200;
    - c) dal n. 201 al n. 294;
  - 3) Norme tecniche d'attuazione e tipologie d'intervento.

## **Art. 2 - Definizione degli interventi**

### **1) Nuova Costruzione (NC):**

Si intende qualsiasi nuova opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in qualunque materiale che abbia carattere provvisorio o permanente, su aree inedificate.

### **2) Demolizione con ricostruzione (DR):**

Si intende qualsiasi intervento che tende alla sostituzione di una costruzione con una nuova con superficie utile e volume non superiori a quelli esistenti computati secondo le presenti norme, salvo il caso in cui gli indici consentano ulteriori possibilità edificatorie.

### **3) Ristrutturazione Edilizia (RE):**

Si intende un insieme sistematico di opere finalizzate alla trasformazione dell'organismo edilizio mediante un insieme di opere che possono condurre ad un organismo edilizio completamente diverso da quello esistente, ma avente superficie utile non superiore a quella preesistente, salvo i casi in cui le prescrizioni di piano consentano ulteriori possibilità edificatorie.

### **4) Ristrutturazione Edilizia con incremento volumetrico (REI):**

Si intende un intervento del tipo RE per il quale siano previste ulteriori possibilità edificatorie di superficie utile, espressamente indicate nelle tavole di piano, quale aumento percentuale dell'esistente.

### **5) Ristrutturazione Urbanistica (RU):**

Si intende un insieme di opere atte a modificare e/o sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio mediante un insieme sistematico di interventi edilizi ed urbanistici quali la modifica del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale.

### **6) Manutenzione Ordinaria (MO):**

Si intende un intervento atto a riparare, rinnovare e sostituire le finiture delle costruzioni esistenti necessario ad integrare e/o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

### **7) Manutenzione Straordinaria (MS):**

Si intende un intervento atto a sostituire, modificare, consolidare parti anche strutturali dell'edificio, nonché la realizzazione e l'integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici. Le parti strutturali sostituite devono mantenere la loro posizione e funzione all'interno del sistema strutturale esistente. In ogni caso non sono contemplate variazioni di volume, di superficie e modifiche delle destinazioni d'uso.

### **8) Restauro e risanamento Conservativo (RC):**

Si intende un intervento atto alla conservazione dell'organismo edilizio e al miglioramento della sua funzionalità nel rispetto degli aspetti formali, tipologici e strutturali dello stesso. Sono ammesse, in tale ambito, le variazioni delle destinazioni d'uso che siano compatibili con l'organismo edilizio esistente.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino, e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli impianti e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo stesso. Tali interventi sono riportati nelle tavole di piano.

### **9) Demolizione con ricostruzione vincolata (DRV):**

Si intende un intervento di nuova costruzione, previa demolizione, nei limiti di superficie, volume e tipologia del fabbricato esistente.

## TITOLO II

### Parametri Urbanistici ed Edilizi

#### **Art. 3 - Definizioni**

1) Superficie territoriale (St):

E' quella complessivamente interessata da un intervento urbanistico attuativo e comprende le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le aree destinate all'edificazione.

2) Superficie fondiaria (Sf):

E' quella destinata all'edificazione, ottenuta sottraendo alla Superficie territoriale (St) le superfici occupate dalle opere di urbanizzazione primaria (S1) e secondaria (S2).

3) Superficie minima d'intervento:

E' l'area minima prescritta per ogni intervento edilizio di nuova costruzione e per ogni intervento urbanistico.

4) Superficie utile lorda (Sul):

E' la somma delle superfici di ciascun piano dell'edificio comprese entro il perimetro esterno delle murature includendo "bow window" scale e ballatoi di accesso, vani ascensori cavedi per impianti tecnici nonché il sottotetto qualora abitabile o utilizzabile (come indicato al successivo punto 19). Contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda, con una quota pari al 50% della loro entità, i porticati di uso condominiale ed il piano seminterrato (come definito al successivo punto 20).

Non contribuiscono al calcolo della Sul:

- i piani completamente interrati (come definiti al successivo punto 20);
- i porticati pubblici o di uso pubblico;
- i volumi tecnici emergenti dalla copertura o dalle falde del tetto, destinati ad extracorsa degli ascensori, scale di accesso alla copertura, locali strettamente necessari per impianti, serbatoio vasi di espansione o canne fumarie;
- scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala non coperta, terrazze e logge aperte.

5) Superficie utile (Su):

E' la superficie di pavimento degli alloggi o dei locali ad altra destinazione, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi.

6) Volume del fabbricato (V):

E' la somma dei prodotti della Superficie utile lorda (Sul) di ciascun piano per l'altezza dello stesso piano, misurata dalla quota di calpestio del piano stesso e quella del piano superiore, Per l'ultimo piano, l'altezza è quella compresa tra la quota di calpestio e l'intradosso del solaio piano o, per coperture a falde, l'altezza media dell'intradosso relativa alla superficie lorda computata.

7) Indice di fabbricabilità territoriale (It):

E' il rapporto fra il volume massimo edificabile in una determinata zona e la superficie territoriale (St) della zona stessa.

8) Indice di fabbricabilità fondiaria (If):

E' il rapporto fra il volume massimo edificabile in una determinata zona e la superficie fondiaria (Sf) della zona stessa.

9) Indice di utilizzazione territoriale (Ut):

E' il rapporto fra la superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile in una determinata zona e la superficie territoriale (St) della zona stessa.

10) Indice di utilizzazione fondiaria (Uf):

E' il rapporto fra la Superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile in una determinata zona e la Superficie fondiaria (Sf) della zona stessa.

11) Superficie coperta (Sc):

E' la porzione orizzontale della superficie utile lorda (Sul) fuori terra compresa la superficie occupata dai pergolati.

12) Indice di copertura (Ic):

E' il rapporto fra la superficie coperta (Sc) massima realizzabile in una determinata zona e la superficie fondiaria (Sf) della zona stessa.

13) Altezza delle fronti (H)

E' l'altezza di ogni parte di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurata dalla alla linea di

copertura computando i corpi arretrati qualora non compresi.

La linea di terra è definita dall'intersezione della parete del prospetto con il piano stradale o marciapiede o il piano del terreno a sistemazione definitiva.

La linea di copertura è definita, nel caso di copertura piana, dall'intersezione della parete con il piano corrispondente all'estradosso del solaio di copertura; nel caso di copertura a falde, dall'intersezione della parete di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura. Sono ammessi gli abbaini se coprono ciascuna falda per una superficie non eccedente il 30% della superficie della falda stessa. In presenza di abbaini la linea di copertura corrisponde al punto più elevato del volume dell'abbaino, salvo maggiori altezze.

La misura dell'altezza non tiene conto del vano scala, dell'ascensore, di canne fumarie né delle maggiorazioni corrispondenti a bocche di lupo o ad accessi esterni, carrabili o pedonali, al piano seminterrato purché gli accessi stessi, realizzati in trincea rispetto alla linea di terra, non siano di larghezza superiore a ml. 3.

14) Altezza massima dell'edificio (Hm):

E' la massima tra le altezze delle diverse parti di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurate come al precedente punto.

Nel caso di prospetti in cui siano presenti falde inclinate di tetti, per altezza massima si considera quella corrispondente all'intersezione delle pareti di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura purché il colmo non superi di ml 1,80 l'altezza così misurata; in caso diverso l'altezza va misurata alla linea di colmo.

Nel caso che le falde di copertura coincidano con le pareti inclinate dei prospetti la linea di copertura corrisponde alla linea di colmo del tetto

Per edifici ubicati su terreni con pendenza naturale superiore al 15%, l'altezza massima consentita può essere superata del 20% nelle parti a valle dei prospetti con un massimo assoluto di ml. 2,00.

Sono ammessi gli abbaini se coprono ciascuna falda per una superficie non eccedente il 30% della superficie della falda stessa. In presenza di abbaini la linea di copertura corrisponde al punto più elevato del volume dell'abbaino, salvo maggiori altezze.

15) Distanza dai confini (Dc):

E' la distanza orizzontale fra la proiezione verticale della parete dell'edificio e la linea di confine misurata nel punto di massima sporgenza.

Si intende come confine, oltre che la linea di separazione fra le diverse proprietà o fra i diversi lotti o comparti dei piani attuativi, la linea di delimitazione di aree pubbliche per servizi o attrezzature individuata negli strumenti urbanistici.

Le costruzioni completamente interrato possono essere costruite ad una distanza dai confini pari alla profondità d'interramento della costruzione stessa, fatta salva la possibilità di costruire in aderenza previo accordo con la proprietà confinante.

16) Distanza dalle strade (Ds):

E' la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio ed il ciglio della sede stradale, comprensiva di marciapiede e delle aree pubbliche di parcheggio e arredo stradale.

17) Numero dei piani abitabili (N):

E' il numero dei piani fuori terra, compreso l'ultimo eventualmente in arretramento, ed escluso il piano seminterrato così come definito al punto 20, anche se abitabile.

18) Indice di visuale libera:

E' il rapporto fra la distanza delle varie fronti del fabbricato dai confini (Dc) o dalle strade (Ds) e l'altezza (H) delle fronti stesse.

19) Piano sottotetto abitabile o utilizzabile:

Si intende per piano sottotetto quello compreso tra il solaio piano di copertura dell'ultimo piano e le falde del tetto. Il piano sottotetto è da considerarsi abitabile, ove pur non risultando destinato ad abitazione, presenti un'altezza sufficiente per ottenere l'abitabilità ai sensi del D.M. 5 luglio 1975 pubblicato sulla G.U. del 18 luglio 1975 n. 190. Il piano sottotetto è da considerare utilizzabile (e quindi da conteggiare come superficie utile lorda) quando l'altezza netta interna misurata dal piano del pavimento alla linea di colmo o comunque nel punto più alto, all'intradosso del solaio è superiore a ml. 1,50.

20) Piano interrato e piano seminterrato:

Si definisce piano seminterrato il piano sito al piede dell'edificio e parzialmente interrato, quando la superficie delle pareti perimetrali comprese al di sotto della linea di terra è superiore al 50% della superficie totale delle stesse pareti perimetrali. Si definisce piano interrato il piano sito al piede

dell'edificio quando le pareti perimetrali sono completamente comprese entro la linea di terra, salvo le porzioni necessarie per bocche di lupo, accessi, carrabili e pedonali purché realizzati in trincea rispetto alla linea di terra. Nel caso di edifici di volumetria particolare, sia per le dimensioni che per la posizione su terreni in forte pendenza e per l'articolazione volumetrica nell'attacco a terra, ai fini dell'individuazione delle parti interrate e seminterrate si dovrà scomporre il piano in porzioni rispettivamente da considerare fuori terra, seminterrate e interrate.

### **TITOLO III**

#### **Opere di attività soggette a titolo edilizio e disposizioni attuative**

##### **Art. 4**

Soppresso (Delibera di C.C. Monteciccardo n. 9 del 19.01.2009)

##### **Art. 4.1**

(Delibera di C.C. Monteciccardo n. 9 del 19.01.2009)

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, prevista dal PRG, partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata al rilascio, da parte dell'Amministrazione Comunale, di permesso di costruire o Denuncia Inizio Attività, ai sensi della legislazione vigente, del regolamento edilizio comunale e secondo il disposto dal testo unico D.P.R. n.380/2001.

Le sole previsioni del PRG non costituiscono titolo per attuare una trasformazione edilizia e del suolo ove le opere di urbanizzazione primaria e secondaria manchino o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino, con apposito atto, a realizzarle a propria cura e spesa, secondo le prescrizioni comunali, ovvero a corrispondere al Comune stesso gli oneri di urbanizzazione previsti dalla normativa vigente.

In assenza delle opere di urbanizzazione nei termini di cui al presente articolo, o dell'impegno di cui al precedente comma, non possono essere rilasciate concessioni a costruire.

In aggiunta alle prescrizioni del R.E.C. nei casi di intervento edilizio diretto, per il rilascio dei permessi di costruire, in tutti i casi in cui la richiesta di permesso riguardi interventi di nuova costruzione su terreni acclivi, deve essere verificata, caso per caso, la condizione che tale acclività non superi il 30%, fatte salve le aree esenti ai sensi dell'art. 60 delle N.T.A. del P.P.A.R.

A tal fine dovrà essere prodotto, contestualmente agli elaborati progettuali, un apposito rilievo plano-altimetrico redatto da un tecnico abilitato, esteso ad un intorno di diametro pari a 5 volte la dimensione massima in pianta dell'intervento.

Nei casi in cui l'intervento ricada in prossimità di un crinale, il citato rilievo deve estendersi fino alla quota di estradosso del crinale stesso.

In sede di redazione di S.U.E. dovrà essere ulteriormente verificata l'acclività delle aree interessate. Qualora risultino da tale indagine aree con acclività superiore al 30%, dette aree saranno assoggettate a vincolo di inedificabilità, mentre potranno essere utilizzate per la realizzazione di spazi da destinare a verde, in applicazione degli standards urbanistici di cui al D.M. 1444/1968.

Ogni costruzione da eseguirsi nell'intero territorio comunale dovrà essere specificamente assoggettata alla normativa sismica ed agli adempimenti conseguenti.

##### **Art. 4.2 - Distanza dai confini**

(Delibera di C.C. Monteciccardo n. 9 del 19.01.2009)

Nel computo della distanza dei confini di proprietà e di zona (salvo specifiche diverse prescrizioni), così come normata dall'art. 13 lettera p del R.E.C. e quantificata dalle presenti norme per ciascuna zona omogenea, non vanno considerati i seguenti elementi architettonici: sporti di gronda, balconi, cornicioni, scale esterne aperte ed altri elementi architettonici decorativi aggettanti dalle facciate. Per tali elementi la distanza minima dai confini non può comunque essere inferiore al 75% di quella prevista dalle N.T.A.

Per le scale esterne aperte, la distanza verso le strade pubbliche e dai confini è prevista non inferiore a 3,00 m, purché insistenti nell'area di pertinenza del fabbricato cui le scale afferiscono.

##### **Art. 4.3 - Recinzioni all'interno del centro abitato**

(Delibera di C.C. Monteciccardo n. 9 del 19.01.2009)

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso.
  2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Col provvedimento abilitativo, possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il contorno ambientale escludendo il cls a vista.
  3. Le recinzioni tra le proprietà private possono essere realizzate:
    - a) con muro pieno;
    - b) con muretto o cordolo sovrastato da reti, cancellate o siepi;
    - c) con reti e siepi;
    - d) con pali infissi al suolo e rete di protezione;
    - e) dovranno avere altezza massima di 2,00 m.
- Le recinzioni verso spazi pubblici possono essere realizzate:
- a) con pannellature max 1,00 m e sovrastato da reti, cancellate e da siepi;
  - b) con reti e siepi;
  - c) con pali infissi al suolo e rete di protezione;
- e dovranno avere altezza massima complessiva di 2,00 m.
4. Per quanto possibile, esse devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.
  5. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.
  6. I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite.
  7. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed opportunamente inserite nel contesto della struttura.
  8. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
  9. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale (con arretramento minimo di m.3,5).
  10. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti.
  11. Ferme restando le disposizioni del Codice Civile, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di accogliere o richiedere soluzioni alternative di recinzioni in ragione di esigenze ambientali, di igiene, di sicurezza e di decoro.

#### **Art. 4.4 - Costruzioni in zona di rispetto stradale**

(Delibera di C.C. Monteciccardo n. 9 del 19.01.2009)

Limitatamente agli edifici per i quali è ammessa la ristrutturazione nella TABELLA "B", che ricadano all'interno delle fasce di rispetto stradale, la ricostruzione potrà avvenire fuori dalla originaria area di sedime al fine di allontanare l'edificio stesso dalla sede stradale, mantenendo sempre inalterati S.U.L. e V, e rispettando i distacchi e le distanze.

Per gli altri interventi edilizi vale quanto disposto dall'art. 31 delle presenti NTA.

### **TITOLO IV**

#### **Disciplina d'uso del territorio**

#### **Art. 5**

Il territorio del Municipio di Monteciccardo è suddiviso, in relazione ai diversi usi, in base alla seguente classificazione:

- a) Zone residenziali (A, B, C);
- b) Zone produttive (D);
- c) Zone agricole (E);
- d) Zone di interesse pubblico (F);
- e) Zone a vincolo speciale (G);
- f) Zone a vincolo P.P.A.R..

Le zone G sono da intendersi come zone di completamento, salvo i casi in cui siano localizzate nell'ambito di strumenti urbanistici attuativi in zona di espansione.

## **Art. 6 - Zone residenziali**

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla costruzione di fabbricati ad uso residenziale, escludendo da tali zone la costruzione di industrie, laboratori artigianali che siano fonti di odori o rumori molesti o che non abbiano un adeguato parcheggio, ospedali, case di cura, caserme. Gli edifici di questo tipo esistenti, alla data di adozione del P.R.G. possono essere mantenuti, ma non possono essere ampliati e, se demoliti, non possono essere ricostruiti. E' ammesso il cambio di destinazione d'uso, per gli usi consentiti, mediante il recupero di tutto il volume esistente. Nelle zone residenziali prossime ai centri storici, sia di completamento sia di nuova espansione è fatto obbligo di impiegare tipologie, materiali, finiture e colori dell'edilizia locale. Nelle zone residenziali prossime ai centri storici, sia di completamento sia di nuova espansione sono vietate coperture piane o a terrazza. Le zone residenziali vengono suddivise, in base alle loro caratteristiche generali in:

- Zone soggette a risanamento (A);
- Zone di completamento (B);
- Zone di espansione (C);

All'interno degli strumenti urbanistici si sono individuate le seguenti zone residenziali:

- Centro storico (A);
- Zone con edifici di interesse storico o architettonico (A1)
- Zone residenziali di completamento (B1);
- Zone residenziali di completamento (B2);
- Zone residenziali di completamento in base a scheda d'intervento (B3);
- Zone residenziali di espansione estensiva rada (C1);
- Zone residenziali di espansione semintensiva (C2);
- Zone residenziali di espansione intensiva (C3);
- Zone per l'edilizia economico popolare (C4);
- Zone residenziali di espansione in base a scheda d'intervento (C5).

### **Art. 6.1 - Risparmio energetico**

(Delibera di C.C. Monteciccardo n. 9 del 19.01.2009)

- Nelle zone residenziali B e C e D non vengono computati come S.U.L. lo spessore dei muri esterni superiore a 30 cm.
- Nelle zone residenziali B e C e D andrà concesso un premio di cubatura pari al 5% delle superfici e volumi nel caso in cui i progetti di intervento garantiscono livelli di risparmio ed efficienza energetica, superiori a quelli minimi di legge, ai sensi del D.M.27.7.2005 e dal D.Lgs. n.192/05 e che portino l'efficienza energetica dell'involucro almeno a classe energetica "B" e il consumo per l'energia primaria dell'edificio almeno a classe energetica "C".

### **Art. 6.2 - Chioschi e gazebi**

(Delibera di C.C. Monteciccardo n. 9 del 19.01.2009)

Nelle aree cortilive dei fabbricati residenziali è consentita la realizzazione di CHIOSCHI (GAZEBI) prefabbricati in materiale leggero (legno, ferro, ghisa, ecc...) alle seguenti condizioni:

- che il chiosco sia aperto su tutti i lati verticali
- che sia coperto con copertura a tre o più falde con configurazione geometrica regolare (piramide a base quadrata, rettangolare, esagonale, ottagonale, a padiglione ecc..) e realizzata in materiali di pregio: legno, lamiera di rame, lamiera di alluminio verniciata (con esclusione delle finiture anodizzate), tedlar (costituito da PVC con strato superficiale in Teflon);
- che la superficie coperta complessiva non superi il 20% dell'area cortiliva, con un massimo inderogabile di 18 mq.

In ogni caso i colori e le finiture sono da sottoporre preventivamente alla verifica della conformità allo strumento urbanistico vigente dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il posizionamento del chiosco deve avvenire senza opere murarie permanenti, con ancoraggi ed eventuali plinti sotterranei realizzati mediante bullonerie.

Il posizionamento deve rispettare le distanze minime dai confini di proprietà di cui al Codice Civile e non inferiore a m.1,50. Il posizionamento a confine è consentito solo previa dimostrazione scritta di assenso da parte del confinante.

La copertura del gazebo con un piano rigido comporta la verifica della struttura alla normativa sismica.

Per i PERGOLATI, a falda unica o definiti come chioschi privi di copertura, valgono le stesse

prescrizioni sopra enunciate.

I pergolati a falda unica possono essere installati a confine solo se il confine è su strada a fondo cieco.

Le strutture di cui sopra sono autorizzate al solo scopo di ornare le aree cortilive di pertinenza degli immobili, intese esclusivamente quelle a piano terra, migliorandone la fruibilità generale da parte degli utenti.

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

Usi diversi (ricovero mezzi, deposito materiale, ecc.), come pure la chiusura più o meno stabile delle pareti, qualificano tali strutture non più come pertinenze ornamentali di bene primario, ma assegnano alle stesse una autonomia funzionale che comporta il loro computo quali superfici utili, anche se accessorie e quali volume.

La mancanza di specifiche autorizzazioni determina per le strutture in esame le connotazioni di abuso edilizio.

### **Art. 6.3 - Porticato e loggia**

(Delibera di C.C. Monteciccardo n. 9 del 19.01.2009)

Per la definizione di porticato e loggia si assume quella elaborata dalla Provincia di Pesaro e Urbino di seguito riportata.

**PORTICATO:** porzione del piano terreno di un fabbricato, aperta almeno su un lato, lungo il quale appositi pilastri sorreggono i piani superiori.

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

Da tali definizioni si evince che:

il "Porticato" può sussistere solo al piano terreno;

il "Porticato" nella sua parte superiore (copertura) è definito e delimitato da volumi abitabili dell'edificio di appartenenza, la "loggia aperta" è caratterizzata da una copertura che si materializza in una tettoia o in un solaio di una soprastante "loggia aperta".

Nelle destinazioni di zona (di cui all'articolo 6 delle presenti N.T.A.) per le quali non sia prescritto l'indice massimo di copertura, le logge aperte non possono superare il 15% del S.U.L. prevista.

Sia i porticati che le logge, qualora non siano computate nel calcolo delle superfici (nemmeno accessorie), non possono essere utilizzate per scopi diversi da quelli a cui sono naturalmente destinati.

Usi diversi (ricovero mezzi, deposito materiale, ecc.), come pure la chiusura più o meno stabile delle pareti, qualificano tali strutture non più come pertinenze di un bene primario, ma assegnano alle stesse una autonomia funzionale che comporta il loro computo quali superfici utili, anche se accessorie e quali volumi.

La mancanza di specifiche autorizzazioni determina per le strutture in esame le connotazioni di abuso edilizio.

Le logge come sopra definite possono essere realizzate come organismo integrato alla struttura in fase di presentazione di nuova costruzione o, al fine del decoro e del rispetto delle tipologie delle costruzioni esistenti, possono essere realizzate in aggiunta in fase di ristrutturazione edilizia esclusivamente al piano terra rispettando i caratteri architettonici ed i materiali dell'edificio originario.

Qualora la loggia o porticato sia realizzata in corrispondenza di finestre di vani utili non possono avere profondità superiore a metri 3,50.

### **Art.6.4 - Permeabilità delle superfici "cortilive"**

(Delibera di C.C. Monteciccardo n. 9 del 19.01.2009)

Per le zone B e C di P.R.G. si dovrà prevedere che almeno il 35% della superficie cortiliva del lotto resti superficie permeabile.

Per superficie cortiliva si deve intendere la superficie del lotto al netto del fabbricato principale.

### **Art. 6.5 - Vani tecnici per isolamento**

(Delibera di C.C. Monteciccardo n. 9 del 19.01.2009)

Ai fini della realizzazione delle nuove costruzioni e per il recupero degli edifici esistenti con l'obiettivo di minimizzare i contenuti di energia e delle risorse ambientali impiegate, nonché di migliorare l'isolamento termico e acustico, non sono considerati nel computo per la determinazione dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste

dalle N.T.A. e normative statali: le serre solari e tutti i maggiori volumi e superfici necessari al miglioramento dei livelli di isolamento termico ed acustico e di inerzia termica o finalizzati alla captazione diretta dell'energia solare o alla realizzazione di sistemi di ombreggiamento delle facciate nei mesi estivi.

#### **Art. 6.6 - Risparmio idrico**

(Delibera di C.C. Monteciccardo n. 9 del 19.01.2009)

Le nuove costruzioni sia singole che condominiali dotate di propri spazi verdi di dimensione complessive superiore ai mq. 100, dovranno prevedere sistemi di accumulo (cisterne) delle acque di pioggia per l'uso irriguo.

#### **Art. 6.7 - Norme sulle metrature minime delle unità residenziali ed autorimesse**

(Delibera di C.C. Monteciccardo n. 9 del 19.01.2009)

- Per gli interventi di NC, RU ed RE con cambio di destinazione d'uso frazionamento di unità immobiliari, nelle zone residenziali B e C è prescritta un minimo di un posto auto privato ogni unità immobiliare.

Relativamente alle nuove previsioni di espansione residenziale previste dalla variante approvata con Delibera di C.C. Monteciccardo n. 9/2009 (rif. Scheda di intervento S008 e S011), si prescrive al fine di evitare fenomeni di sovraffollamento che potrebbero rendere tra l'altro inadeguati gli spazi destinati a parcheggio pubblico e per adeguare le abitazioni alle esigenze del nucleo familiare secondo quanto previsto dall'art.2 della L.R. 36 del 16.12.2005, di realizzare alloggi aventi una superficie utile calpestabile inferiore ai 54 mq. per un massimo del 20% di quelli previsti nell'intero comparto.

- Per gli interventi in zona residenziale B e C di NC, RU ed RE con cambio di destinazione d'uso o frazionamento di unità immobiliari è necessario un posto auto privato ed un posto auto ad uso pubblico ogni unità immobiliare.

#### **Art. 6.8 - Indicazioni per la consultazione del visualizzatore digitale**

(Delibera di G.C. Pesaro n. 72 del 08.04.2025)

Il visualizzatore digitale del PRG, reso disponibile on line, individua come U.M.I. (unità minima di intervento) le lottizzazioni già convenzionate e le schede di intervento, di cui all'art. 18; per le modalità specifiche di attuazione dei singoli interventi si rimanda a quanto previsto dallo stesso articolo.

In caso di incongruenza tra l'indicazione numerica della superficie d'intervento (fondiaria, territoriale, minima) contenuta nelle norme e la dimensione della stessa superficie ricavata dalla consultazione del visualizzatore, valgono le quantità indicate nelle presenti NTA.

Sono perimetrare come U.M.I. anche le zone C, D ed F soggette a modalità di attuazione tramite Piano Attuativo, come puntualmente previsto dagli articoli 11, 12, 13, 14 17, 24, 25, 26, 26 bis delle NTA.

Sono perimetrare come U.M.I. anche le zone soggette a Piano di Recupero, di cui all'art. 42 delle NTA.

#### **Art. 7 - Centro storico (A)**

Tali zone sono soggette alle prescrizioni indicate nei Piani Particolareggiati di Monteciccardo (capoluogo), Montegaudio e Monte Santa Maria.

#### **Art. 8 - Zone con edifici di interesse storico o architettonico (A1)**

In queste zone sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), ripristino, restauro e risanamento conservativo (RC), fatto salvo il rispetto delle norme vigenti. Sono ammesse le stesse destinazioni d'uso individuate per le zone B2.

#### **Art. 9 - Zone residenziali di completamento (B1)**

(Delibera di C.C. Monteciccardo n. 3 del 01.02.2011)

In queste zone sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), ristrutturazione edilizia (RE), restauro e risanamento conservativo (RC) e demolizione ricostruzione (DR), fatto salvo il rispetto delle norme vigenti. Se l'immobile interessa più proprietari, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla preventiva stipulazione di un accordo fra i proprietari di almeno 3/4 del valore catastale complessivo dell'immobile, volto a definire le modalità e i tempi di esecuzione degli interventi nonché a garantire il risanamento dell'intero immobile. Ove

l'Amministrazione lo ritenga opportuno, può richiedere la presentazione di una soluzione unitaria dell'intero complesso. Le zone residenziali di completamento sature vanno considerate a tutti gli effetti come centri abitati e quindi per esse non valgono i rispetti stradali ai sensi del D.M. n. 1404 del 1/4/1968 e successive modificazioni e integrazioni. E' ammessa la costruzione in allineamento sul fronte stradale con gli edifici adiacenti. Sono ammesse le stesse destinazioni d'uso individuate per le zone B2.

Per Villa Betti si specifica quanto segue: (Rif. variante approvata con Delibera di C.C. Monteciccardo n. 3 del 01.02.2011)

- nell'area sita nell'incrocio tra via dei Mulini e la Strada Provinciale, è fatto obbligo, per la realizzazione dell'eventuale intervento di demolizione e ricostruzione, il convenzionamento con l'Amministrazione Comunale per la realizzazione dei parcheggi pubblici individuati lungo via dei Mulini; L'attuazione delle previsioni urbanistiche su questa area dovrà basarsi sulla risultanza di uno specifico studio geologico-geotecnico, supportato da un'adeguata campagna geognostica con prove in sito e di laboratorio, volto alla puntuale caratterizzazione litostratigrafica fisica e meccanica dei terreni, rilevando l'eventuale presenza di acqua nei terreni. 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. Dovranno inoltre essere condotte analisi di stabilità globali e soprattutto locali sulla scarpata esistente al fine di garantirne la stabilità. Sull'intera area dovrà essere realizzato un efficiente sistema di regimazione, raccolta e smaltimento, con condotte a tenuta delle acque superficiali e profonde.

- nell'area assoggettata a lottizzazione convenzionata sita in via Rossini, in corso di attuazione, è ammesso il completamento della capacità edificatoria residua entro i termini previsti dalla convenzione stipulata o dalle NTA della lottizzazione. Una volta completato l'intervento potrà essere richiesta la modifica delle destinazioni d'uso previste dalla lottizzazione in adeguamento alle previsioni di PRG.

#### **Art. 10 - Zone residenziali di completamento (B2)**

In queste zone sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), ristrutturazione edilizia (RE), demolizione e ricostruzione (DR) e nuova costruzione (NC) salvo che nelle tavole di P.R.G. non siano espressamente indicati altri tipi di interventi possibili.

Il piano si attua per intervento diretto in base ai seguenti indici:

- Superficie minima d'intervento 600 mq
- Indice di fabbricabilità fondiaria (If) 2,0 mc/mq
- Indice di copertura (Ic) 0,40
- Altezza massima dell'edificio (Hm) 7,5 m o pari alla massima degli edifici adiacenti se maggiore
- Distanza dai confini (D)  $\geq$  5,0 m  
(Rif. variante approvata con Delibera di C.C. Monteciccardo n. 35 del 14.05.2018)
- Numero dei piani abitabili (N) 2
- Parcheggio ad uso pubblico 10 mq/100 mc

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: abitazioni, uffici, negozi, locali di esercizi pubblici, sedi di attività culturali, sociali, assistenziali, laboratori artigianali purché non molesti. E' ammessa la costruzione in allineamento sul fronte stradale con gli edifici adiacenti. Al fine di favorire la riconversione delle destinazioni d'uso di alcuni fabbricati esistenti in tali aree, aventi destinazione industriale, è ammessa la demolizione con ricostruzione dello stesso volume demolito anche se superiore agli indici delle presenti norme.

Le formazioni boschive presenti dovranno essere salvaguardate nella fase di progettazione di dettaglio. (Rif. variante approvata con Delibera di C.C. Monteciccardo n. 43/2012)

Relativamente all'area B2 in località Il Ghetto si rimanda all'art. 42.

Relativamente all'area B2 sita in via Lubiana (Montegaudio), indicativamente dal civico n. 1 al n. 35, valgono le seguenti prescrizioni:

(Rif. variante approvata con Delibera di C.C. Monteciccardo n. 9 del 19.01.2009)

La zona d'intervento è posta immediatamente a valle della S.P. che conduce a Montegaudio, caratterizzata da deboli pendenze in accentuazione verso valle.

Significativo evidenziare che immediatamente a valle della zona d'interesse, il P.A.I. Regionale individua una zona in dissesto con grado di Rischio R1 e pericolosità P2.

L'utilizzo a scopi urbanistici dell'area in argomento si ritiene vincolato al rispetto delle seguenti prescrizioni:

Si dovrà individuare una fascia di rispetto inedificabile di almeno 15 m, utilizzabile anche a standards, misurata dal limite inferiore del comparto.

Ubicare i futuri edifici quanto più ravvicinati alla S.P. di monte, evitando di edificare le zone di scarpata e le aree con acclività superiore al 30%.

In fase attuativa andrà redatto un puntuale studio geologico-geotecnico, che comprenda anche la zona inferiore dell'area, caratterizzata da maggiore acclività. Detto studio dovrà essere supportato da un'adeguata campagna geognostica con sondaggi a carotaggio continuo, attrezzati con piezometri a tubo aperto, prove in situ ed in laboratorio, al fine di ottenere un preciso modello stratigrafico e fisico e meccanico dei terreni interessati.

Le indagini geognostiche andranno spinte nel substrato compatto per una profondità significativa, che consenta di verificare l'effettivo spessore dei litotipi, nonché la loro natura e consistenza e l'eventuale presenza di acque nei terreni.

Lo studio geologico-geotecnico, richiesto a supporto dello strumento attuativo, dovrà contemplare analisi di stabilità sui profili attuali e di progetto, in condizioni statiche e dinamiche, estesi ad una significativa porzione del versante a valle, interessato da fenomeni di instabilità.

Per tutti i futuri edifici e le eventuali opere di contenimento andranno previste fondazioni profonde, adeguatamente immorsate all'interno di litotipi con appropriate caratteristiche geomeccaniche, che andranno debitamente certificate in fase attuativa.

Andrà mantenuto quanto più inalterato l'attuale profilo morfologico del versante, prevedendo tipologie a basso impatto, limitando le movimentazioni di terreno per sterri e riporti, da presidiarsi, nell'eventualità, con idonee opere di contenimento drenate.

Sull'intera area andrà realizzato un efficiente sistema di regimazione, raccolta e smaltimento, con condotte a tenuta, delle acque superficiali e profonde evitando dispersioni incontrollate sui terreni di valle che contribuirebbero ad aggravare le attuali condizioni di stabilità.

### **Art. 10 bis - Zone residenziali di completamento in base a scheda d'intervento (B3)**

(Delibera di C.C. Monteciccardo n. 39 del 23.05.2005)

Queste zone sono assimilabili per loro caratteristica alle zone B, ma per la loro particolare ubicazione e contesto in cui si inseriscono si è reso necessario utilizzare particolari indici e parametri urbanistici definiti di volta in volta nelle schede d'intervento di cui all'art. 18. Sempre per le suddette zone, in taluni casi, si sono formulate alcune specifiche prescrizioni a cui attenersi in fase di attuazione degli interventi di trasformazione delle aree. In queste zone sono ammessi tutti gli interventi ed usi indicati nelle relative schede d'intervento nel rispetto degli indici urbanistici indicati nelle schede stesse.

### **Art. 11 - Zone residenziali di espansione estensiva (C1)**

In queste zone sono ammessi tutti gli interventi realizzati con strumento attuativo preventivo secondo le modalità previste dal piano e nel rispetto degli indici urbanistici seguenti:

- Superficie minima d'intervento estesa all'intera area definita nelle tavole di piano
- Indice di fabbricabilità territoriale (It) 0,75 mc/mq
- Indice di copertura (Ic) 0,3
- Altezza massima dell'edificio (Hni) 8,00 m
- Distanza dai confini (D)  $\geq 6,0$  m
- Numero dei piani abitabili (N) 2
- Parcheggi pubblici 10 mq/120 mc
- Strade: da definire in base alle esigenze. (larghezza  $\geq 10,50$  m compresi i marciapiedi)
- Verde pubblico 8 mq/120 mc
- Opere di urbanizzazione secondaria 10 mq/120 mc

Sono ammesse le stesse destinazioni d'uso individuate per le zone (B2). Lungo le strade di lottizzazione è fatto obbligo di porre a dimora piante di essenze autoctone ad una distanza fra loro non superiore a 20 ml.

Per l'area localizzata in via di Villa Mancini/via Della Quercia (Capoluogo) dovrà essere salvaguardata ed integrata nelle previsioni urbanistiche di dettaglio la presenza della zona boscata verso il margine nord-ovest del comparto. (Rif. variante approvata con Delibera di C.C. Monteciccardo n. 43/2012)

Le zone C1 sono state individuate con le sigle da PA 0.701 a PA 0.705.

### **Art. 12 - Zone residenziali di espansione semintensiva (C2)**

(Delibera di C.C. Monteciccardo n. 3 del 01.02.2011)

In queste zone sono ammessi tutti gli interventi realizzati con strumento attuativo preventivo secondo le modalità previste dal piano e nel rispetto degli indici urbanistici seguenti:

- Superficie minima d'intervento estesa all'intera area definita nelle tavole di piano.
- Indice di fabbricabilità territoriale (It) 0,8 mc/mq
- Indice di copertura (Ic) 0,40
- Altezza massima dell'edificio (Hm) 8,0 m
- Distanza dai confini (D)  $\geq 6,0$  m
- Numero dei piani abitabili (N) 2
- Parcheggi pubblici 10 mq/120 mc
- Strade: da definire in base alle esigenze (larghezza  $\geq 10,50$  m compresi i marciapiedi)
- Verde pubblico 8 mq/120 mc
- Opere di urbanizzazione secondaria 10 mq/120 mc

Sono ammesse le stesse destinazioni d'uso individuate per le zone (B2). Lungo le strade di lottizzazione è fatto obbligo di porre a dimora piante di essenze autoctone ad una distanza fra loro non superiore a 20 ml.

### **Art. 13 - Zone residenziali di espansione intensiva (C3)**

In queste zone sono ammessi tutti gli interventi realizzati con strumento attuativo preventivo secondo le modalità previste dal piano e nel rispetto degli indici urbanistici seguenti:

- Superficie minima d'intervento estesa all'intera area definita nelle tavole di piano.
- Indice di fabbricabilità territoriale (It) 1 mc/mq
- Indice di copertura (Ic) 0,40
- Altezza massima dell'edificio (Hm) 8 m
- Distanza dai confini (D)  $\geq 6,0$  m
- Numero dei piani abitabili (N) 2
- Parcheggi pubblici 10 mq/120mc
- Strade: da definire in base alle esigenze (larghezza  $\geq 10,50$  m compresi i marciapiedi)
- Verde pubblico 8 mq/120 mc
- Opere di urbanizzazione secondaria 10 mq/120 mc

Sono ammesse le stesse destinazioni d'uso individuate per le zone (B2). Lungo le strade di lottizzazione è fatto obbligo di porre a dimora piante di essenze autoctone ad una distanza fra loro non superiore a 20 ml.

### **Art. 14 - Zone per l'Edilizia Economica e Popolare (C4)**

In dette zone il piano si attua con strumento attuativo preventivo in base ai seguenti indici ed alle disposizioni della legge 167/1962 e della legge 865/1971.

- Superficie minima d'intervento estesa all'intera area definita nelle tavole di piano
- Indice di fabbricabilità territoriale (It) 1 mc/mq
- Indice di copertura (Ic) 0,35
- Altezza massima dell'edificio (Hm) 8 m
- Distanza dai confini (D)  $\geq 6,0$  m
- Numero dei piani abitabili (N) 2
- Parcheggi pubblici 10 mq/120 mc
- Strade: da definire in base alle esigenze (larghezza  $\geq 10,50$  m compresi i marciapiedi)
- Verde pubblico 8 mq/120 mc

Lungo le strade di lottizzazione è fatto obbligo di porre a dimora piante di essenze autoctone ad una distanza fra loro non superiore a 20 ml.

Le zone C4 sono state individuate con le sigle: PA 0.706, PA 0.707.

### **Art. 14 bis - Zone residenziali di espansione in base a scheda d'intervento (C5)**

Queste zone sono assimilabili per loro caratteristica alle zone C, ma per la loro particolare ubicazione

e contesto in cui si inseriscono si è reso necessario utilizzare particolari indici e parametri urbanistici definiti di volta in volta nelle schede d'intervento di cui all'art. 18. Sempre per le suddette zone, in taluni casi, si sono formulate alcune specifiche prescrizioni a cui attenersi in fase di attuazione degli interventi di trasformazione delle aree. In queste zone sono ammessi tutti gli interventi ed usi indicati nelle relative schede d'intervento nel rispetto degli indici urbanistici indicati nelle schede stesse.

#### **Art. 15 - Zone produttive (D1 – D2)**

Sono le zone destinate prevalentemente all'impianto di attività industriali e artigianali. Le zone produttive vengono suddivise, in base alle loro caratteristiche generali in:

- Zone produttive di completamento (D1)
- Zone produttive di nuovo impianto (D2)

#### **Art. 16 - Zone produttive di completamento (D1)**

In queste zone sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), ristrutturazione edilizia (RE), demolizione e ricostruzione (DR) e nuova costruzione (NC) salvo che nelle tavole di P.R.G. non siano espressamente indicati altri tipi di interventi possibili. Il piano si attua per intervento diretto in base ai seguenti indici:

- |  |                    |
|--|--------------------|
| - Superficie minima d'intervento         | 800 mq             |
| - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) | 0,6 mq/mq          |
| - Altezza massima dell'edificio (Hm)     |                    |
| - Indice di visuale libera               | 1                  |
| - Distanza dai confini                   | > 6,0 m            |
| - Parcheggi pubblici                     | 10 mq/100 mq (Sul) |

In queste zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: impianti di attività produttive, sale esposizioni, mostre e vendita prodotti, uffici, mense aziendali, attrezzature ricreative, distributori di carburanti, magazzini e depositi. Sono vietate le industrie nocive, antigieniche e pericolose quali impianti per la produzione del cemento, impianti per la produzione di prodotti chimici, caseifici, concerie e simili.

Sono ammesse abitazioni purché in aderenza all'edificio principale e che costituiscano un'unica soluzione architettonica con questo, nella misura massima di 150 mq di superficie utile lorda (Sul) per ogni lotto minimo. La distanza del fronte del fabbricato dalla strada deve comunque essere superiore a 10 ml. Dovranno essere poste a dimora piante autoctone di alto fusto nel lotto di pertinenza in ragione di una pianta ogni 50 mq di SUL realizzata.

Dovrà essere lasciata una fascia di rispetto di 10 mt dal limite del perimetro del P.A.I. sulla quale potranno essere individuati gli standard. (Delibera di C.C. Monteciccardo n. 3 del 01.02.2011)

#### **Art. 17 - Zone produttive di nuovo impianto (D2)**

(Delibera di C.C. Monteciccardo n. 3 del 01.02.2011)

In queste zone sono ammessi tutti gli interventi realizzati con strumento attuativo preventivo secondo le modalità previste dal piano e nel rispetto degli indici urbanistici seguenti:

- |  |                                 |
|--|---------------------------------|
| - Superficie minima d'intervento   | estesa all'intera area di piano |
| - Lotto minimo   | 1000 mq                         |
| - Indice di utilizzazione territoriale (Ut)  | 0,6 mq/mq                       |
| - Altezza massima dell'edificio (Hm)   |                                 |
| - Indice di visuale libera   | 1,2                             |
| - Distanza dai confini   | ≥ 6,0 m                         |
| - Parcheggi pubblici   | 10% della sup. territoriale     |
| - Spazi a verde pubblico   | 2% della sup. territoriale      |
| - Strade (da definire in base alle esigenze - larghezza max ≥ 12 m compresi i marciapiedi) |                                 |

Sono ammesse le stesse destinazioni d'uso previste per le zone (D1). Sono ammesse abitazioni, purché in aderenza all'edificio principale e che costituiscano un'unica soluzione architettonica con questo, nella misura massima di 150 mq di superficie utile lorda (Sul) per ogni lotto minimo. La distanza del fronte del fabbricato dalla strada deve comunque essere superiore a 10,0 m, salvo diversa prescrizione riportata nelle tavole di piano. I parcheggi ad uso pubblico devono essere ubicati lungo le strade di lottizzazione per una profondità non inferiore a 5,5 m o 2,50 m se in linea. Al margine delle aree produttive, dovrà essere prevista la creazione di una barriera discontinua 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 m a 25 m e oltre. I manufatti se intonacati dovranno essere tinteggiati con i colori di terre e delle pietre naturali, escludendo il bianco e i colori freddi in genere; se invece soggetti ad altro tipo di trattamento superficiale, dovranno essere impiegate graniglie o altri materiali sempre del colore delle terre e delle rocce locali. La quota di superficie impermeabilizzata non deve essere in linea di massima superiore al 75% della superficie fondiaria libera; è comunque consentito il ricorso a pavimentazioni di tipo permeabile (betonelle, autobloccanti, e simili).

Le zone D2 sono state individuate con le sigle: PA 0.708.

### **Art. 18 - Lottizzazioni già convenzionate e schede d'intervento**

Per le lottizzazioni già convenzionate e in corso di attuazione, prima dell'entrata in vigore delle presenti norme, evidenziate nelle tavole di piano con il simbolo "LC" rimangono in vigore a tutti gli effetti le norme indicate in convenzione o quelle previste dalle NTA della lottizzazione. Nel caso in cui i proprietari o l'Amministrazione comunale volessero adeguare tali Piani attuativi al nuovo PRG la procedura può essere attivata solo tramite apposite varianti, e conseguente riapprovazione di nuovi strumenti urbanistici particolareggiati, conformi al nuovo piano. Tali comparti vengono numerati in ordine progressivo da LC0.1 a LC0.6.

Le schede d'intervento perimetrano delle aree contrassegnate da una sigla progressiva. Questi perimetri individuano, generalmente, zone a destinazione mista assimilabili a quelle elencate agli art. 6, 15, 23 e 27 ma che per la loro particolare ubicazione e contesto si è reso necessario modificare alcuni indici e parametri urbanistici, nonché la formulazione di alcune specifiche prescrizioni a cui attenersi in fase di attuazione degli interventi di trasformazione delle aree. In queste zone sono ammessi tutti gli interventi indicati nelle relative schede d'intervento e nelle schede di progetto dove presenti, nel rispetto degli indici urbanistici indicati nelle diverse schede.

#### **Scheda d'intervento S001 (Lucaione)**

Soppressa (Delibera C.C. Monteciccardo n. 42 del 24.11.2008)

#### **Scheda d'intervento S002 (Villa Betti)**

L'area individuata da questa scheda d'intervento è una zona mista che ricomprende al suo interno una zona G2 ed una zona B3. Per l'attuazione della zona G2 si farà riferimento alle indicazioni di cui all'art. 29 delle presenti norme, mentre per la zona B3 si farà riferimento ai seguenti indici e parametri qui sotto riportati:

#### Zona residenziale di completamento in base a scheda d'intervento (B3)

In queste zone sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), ristrutturazione edilizia (RE), demolizione e ricostruzione (DR) e nuova costruzione (NC).

Il piano si attua per intervento diretto in base ai seguenti indici:

- Superficie fondiaria (Sf) 1.160 mq
- Volume (V) 2.324 mc
- Altezza massima dell'edificio (Hm) 7,50 m
- Distanza dai confini (D)  $\geq 5,0$  m
- Numero dei piani abitabili (N) 2
- Distanza dalla strada S.P. 144 calcolata dal limite della proprietà provinciale  $\geq 10$  m

E' ammessa la seguente destinazione d'uso: abitazioni.

Inoltre, dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

- Canalizzare le acque provenienti dall'asse viario sovrastante l'area, smaltendole lontano dalla zona di intervento.
- Realizzare un efficace sistema di regimazione delle acque superficiali sull'intera area per evitare interferenze delle stesse con i terreni fondali.
- Valutare, con opportune verifiche, la necessità di realizzare idonee opere di contenimento opportunamente drenate a presidio degli sbancamenti e dei riporti in progetto, con particolare riguardo in corrispondenza delle infrastrutture viarie e dei fabbricati limitrofi.
- Per tutti gli edifici in progetto prevedere fondazioni profonde incastrate nella formazione argillo-marnosa integra, per evitare sovraccarichi nei terreni di copertura di notevole spessore che

presentano caratteristiche geomeccaniche scadenti.

- La fascia di rispetto di 10 ml. sulla S.P. 144, andrà calcolata dal limite della proprietà provinciale.
- L'attuazione degli interventi andrà subordinata alla preliminare definizione di un progetto planivolumetrico e relativa convenzione che regoli i rapporti tra le parti, da approvare con atto della Giunta Comunale. Tale progetto dovrà individuare le soluzioni più appropriate per il miglior inserimento paesaggistico degli interventi, privilegiando l'utilizzo di tipologie e materiali di tipo tradizionale adeguandosi alle indicazioni formulate nel documento di indirizzi del vigente P.T.C. per gli "interventi nei tessuti consolidati o da trasformare". Nelle tinteggiature esterne degli edifici andranno utilizzati i colori delle terre e pietre locali da individuare preferibilmente tra quelli contraddistinti dal n. 3 al n. 14 nella tavolozza allegata al documento di indirizzi del vigente P.T.C., di cui costituisce parte integrante. Gli interventi dovranno attenersi alle disposizioni di cui all'art. 13 delle N.T.A. del P.P.A.E. avente ad oggetto "Recupero e riutilizzo di inerti da attività private diversi dalle demolizioni".

### **Scheda d'intervento S003 (Villa Betti)**

L'area individuata da questa scheda d'intervento è una zona mista che ricomprende al suo interno una zona G1, una zona G2, delle aree a parcheggio ed una zona B3. Per l'attuazione delle zone G1 e G2 si farà riferimento rispettivamente alle indicazioni di cui agli art.li 28 e 29 delle presenti norme, mentre per la zona B3 si farà riferimento ai seguenti indici e parametri qui sotto riportati:

#### Zona residenziale di completamento in base a scheda d'intervento (B3)

In queste zone sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), ristrutturazione edilizia (RE), demolizione e ricostruzione (DR) e nuova costruzione (NC).

Il piano si attua per intervento diretto in base ai seguenti indici:

- Superficie fondiaria (Sf)	3.041 mq
- Volume (V)	1.790 mc
- Altezza massima dell'edificio (Hm)	7,50 m
- Distanza dai confini (D)	≥ 5,0 m
- Numero dei piani abitabili (N)	2
- Distanza dalla strada S.P. 144 calcolata dal limite della proprietà provinciale	≥ 10 m

E' ammessa la seguente destinazione d'uso: abitazioni.

Inoltre, dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

- Canalizzare le acque provenienti dall'asse viario sovrastante l'area, smaltendole lontano dalla zona di intervento.
- Realizzare un efficace sistema di regimazione delle acque superficiali sull'intera area per evitare interferenze delle stesse con i terreni fondali.
- Valutare, con opportune verifiche, la necessità di realizzare idonee opere di contenimento opportunamente drenate a presidio degli sbancamenti e dei riporti in progetto, con particolare riguardo in corrispondenza delle infrastrutture viarie e dei fabbricati limitrofi.
- Per tutti gli edifici in progetto prevedere fondazioni profonde incastrate nella formazione argillo-marnosa integra, per evitare sovraccarichi nei terreni di copertura di notevole spessore che presentano caratteristiche geomeccaniche scadenti.
- E' prescrittiva la destinazione a verde privato della zona indicata nelle tavole di Piano. Le essenze arboree protette esistenti dovranno essere mantenute.
- La fascia di rispetto di 10 ml. sulla S.P. 144, andrà calcolata dal limite della proprietà provinciale.
- L'attuazione degli interventi andrà subordinata alla preliminare definizione di un progetto planivolumetrico e relativa convenzione che regoli i rapporti tra le parti, da approvare con atto della Giunta Comunale. Tale progetto dovrà individuare le soluzioni più appropriate per il miglior inserimento paesaggistico degli interventi, privilegiando l'utilizzo di tipologie e materiali di tipo tradizionale adeguandosi alle indicazioni formulate nel documento di indirizzi del vigente P.T.C. per gli "interventi nei tessuti consolidati o da trasformare". Nelle tinteggiature esterne degli edifici andranno utilizzati i colori delle terre e pietre locali da individuare preferibilmente tra quelli contraddistinti dal n. 3 al n. 14 nella tavolozza allegata al documento di indirizzi del vigente P.T.C., di cui costituisce parte integrante. Gli interventi, dovranno attenersi alle disposizioni di cui all'art. 13 delle N.T.A. del P.P.A.E. avente ad oggetto "Recupero e riutilizzo di inerti da attività private diversi dalle demolizioni".

### **Scheda d'intervento S004 (Capoluogo)**

L'area individuata da questa scheda d'intervento è una zona mista che ricomprende al suo interno una zona G2, una zona C2, una zona F1 ed una zona B2. Per l'attuazione della zona G2 si farà riferimento alle indicazioni di cui all'art. 29 delle presenti norme, mentre per le altre zone si farà riferimento ai seguenti indici e parametri qui sotto riportati:

#### Zona residenziale di completamento (B2)

In questa zona sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), ristrutturazione edilizia (RE), demolizione e ricostruzione (DR) e nuova costruzione (NC).

Il piano si attua per intervento diretto in base ai seguenti indici:

- Superficie territoriale	3.900 mq
- Volume (V)	6.000 mc
- Altezza massima dell'edificio (Hm) pari alla massima degli edifici esistenti	
- Parcheggio ad uso pubblico	10 mq/100 mc

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: abitazioni, uffici, negozi, locali di esercizi pubblici, sedi di attività culturali, sociali, assistenziali, laboratori artigianali purché non molesti. E' ammessa la costruzione in allineamento sul fronte stradale con gli edifici adiacenti.

#### Zona residenziale di espansione in base a scheda d'intervento (C2)

In questa zona sono ammessi tutti gli interventi realizzati con strumento attuativo preventivo secondo le modalità previste dal piano e nel rispetto degli indici urbanistici seguenti:

- Superficie territoriale (St)	19.550 mq
- Volume (V)	18.000 mc
- Indice di copertura (Ic)	0,15 mq/mq
- Altezza massima dell'edificio (Hm)	7,50 m
- Parcheggi pubblici	10 mq/100 mc

Sono ammesse le stesse destinazioni d'uso individuate per le zone (B2). Lungo le strade di lottizzazione è fatto obbligo di porre a dimora piante di essenze autoctone ad una distanza fra loro non superiore a 20 ml.

#### Zone per edifici pubblici o di interesse pubblico (F1)

In queste zone il piano si attua con strumento attuativo preventivo esteso a tutta l'area indicata nel piano, secondo le modalità previste dal piano e nel rispetto degli indici urbanistici seguenti:

- Superficie territoriale (St)	4.950 mq
- Volume (V)	4.000 mc
- Indice di copertura (Ic)	0,1 mq/mq
- Altezza massima degli edifici (Hm)	7,50 m
- Parcheggi	20 mq/100 mc

In queste zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: scuole, case di cura, ospedali, centri socio assistenziali, chiese, mercati, negozi, caserme, uffici pubblici e simili, cinema, teatri, biblioteche e tutte le altre destinazioni d'uso destinate a finalità di carattere pubblico.

#### Zone a verde privato (G2)

- Superficie territoriale (St)	36.650 mq
--------------------------------	-----------

#### **Scheda d'intervento S005 (Capoluogo)**

Soppressa (Delibera C.C. Monteciccardo n. 2 del 27.03.2017)

#### **Scheda d'intervento S006 (Capoluogo)**

(Delibera C.C. Monteciccardo n. 9 del 19.01.2009)

L'area individuata da questa scheda d'intervento è definita da un'unica zona B3. Per questa zona si farà riferimento ai seguenti indici e parametri qui sotto riportati:

#### Zona residenziale di completamento in base a scheda d'intervento (B3)

In questa zona sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), ristrutturazione edilizia (RE), demolizione e ricostruzione (DR) e nuova costruzione (NC).

Il piano si attua per intervento diretto in base ai seguenti indici:

- Superficie minima d'intervento	1269 mq
- Indice di fabbricabilità fondiaria (If)	1,5 mc/mq
- Indice di copertura (Ic)	0,30
- Altezza massima dell'edificio (Hm) 7,5 m o pari alla massima degli edifici adiacenti se maggiore.	
- Distanza dai confini (D)	≥ 5,0 m
- Distanza dalle strade	≥ 3,0 m
- Numero dei piani abitabili (N)	2
- Parcheggio ad uso pubblico	10 mq/100 mc

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: abitazioni, uffici, negozi, locali di esercizi pubblici, sedi di attività culturali, sociali, assistenziali, laboratori artigianali purché non molesti. E' ammessa la costruzione in allineamento sul fronte stradale con gli edifici adiacenti.

Inoltre, dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni compositivo - costruttive:

- Le murature esterne dovranno essere realizzate in mattoni faccia a vista di tipo anticato oppure intonacate con intonaco di malta bastarda tinteggiato, escludendo vernici plastiche, al quarzo e pitture a grana grossa.
- I tetti dovranno essere realizzati a due falde rettangolari a colmo unico oppure a padiglione con inclinazione delle falde compresa tra il 20% e il 40% ed il manto di copertura dovrà essere in laterizio di colore rosso mattone con esclusione delle tegole marsigliesi.
- Le sporgenze dei cornicioni non dovranno essere superiori a 60 cm e dovranno essere realizzate preferibilmente a mattoni faccia a vista o in legno. Quelle in cemento armato dovranno essere intonacate con malta bastarda.
- Gli infissi e serramenti esterni, quali finestre, persiane, sportelloni, portoncini d'ingresso e di garage, dovranno essere realizzati in legno naturale o verniciato.
- Le recinzioni lungo le vie pubbliche dovranno avere un'altezza massima di 1,20 ml ed essere realizzate con strutture portanti in mattoni faccia a vista tipo anticato oppure, in cemento armato intonacato con malta bastarda. I cancelli e le cancellate dovranno essere realizzati in metallo verniciato con esclusione dell'alluminio anodizzato.
- Non sono ammesse rampe di scale esterne di qualsiasi forma e materiale.
- Non sono ammessi balconi a sbalzo e terrazze ricavate nella copertura.

#### **Scheda d'intervento S007 (Capoluogo)**

Soppressa (Delibera C.C. Monteciccardo n. 2 del 27.03.2017)

#### **Scheda d'intervento S008 (Capoluogo)**

(Delibera C.C. Monteciccardo n. 9 del 19.01.2009)

L'area individuata da questa scheda d'intervento è definita da un'unica zona B3. Per questa zona si farà riferimento ai seguenti indici e parametri qui sotto riportati:

#### Zona residenziale di completamento in base a scheda d'intervento (B3)

In questa zona sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), ristrutturazione edilizia (RE), demolizione e ricostruzione (DR) e nuova costruzione (NC).

Il piano si attua per intervento diretto in base ai seguenti indici:

- Superficie minima d'intervento	3800 mq
- Indice di fabbricabilità fondiaria (If)	0,60 mc/mq
- Indice di copertura (Ic)	0,35
- Altezza massima dell'edificio (Hm) 7,5 m o pari alla massima degli edifici adiacenti se maggiore.	
- Distanza dai confini (D)	≥ 5,0 m
- Distanza dalle strade	≥ 6,0 m
- Numero dei piani abitabili (N)	2
- Parcheggio ad uso pubblico	10 mq/100 mc

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: abitazioni, uffici, sedi di attività culturali, sociali, assistenziali, laboratori artigianali purché non molesti.

Inoltre, dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni compositivo - costruttive:

- Le murature esterne dovranno essere realizzate in mattoni faccia a vista di tipo anticato oppure intonacate con intonaco di malta bastarda tinteggiato, escludendo vernici plastiche, al quarzo e pitture a grana grossa.

- I tetti dovranno essere realizzati a due falde rettangolari a colmo unico oppure a padiglione con inclinazione delle falde compresa tra il 20% e il 40% ed il manto di copertura dovrà essere in laterizio di colore rosso mattone con esclusione delle tegole marsigliesi.
- Le sporgenze dei cornicioni non dovranno essere superiori a 60 cm e dovranno essere realizzate preferibilmente a mattoni faccia a vista o in legno. Quelle in cemento armato dovranno essere intonacate con malta bastarda.
- Gli infissi e serramenti esterni, quali finestre, persiane, sportelloni, portoncini d'ingresso e di garage, dovranno essere realizzati in legno naturale o verniciato.
- Le recinzioni lungo le vie pubbliche dovranno avere un'altezza massima di 1,20 ml ed essere realizzate con strutture portanti in mattoni faccia a vista tipo anticato oppure, in cemento armato intonacato con malta bastarda. I cancelli e le cancellate dovranno essere realizzati in metallo verniciato con esclusione dell'alluminio anodizzato.
- Non sono ammesse rampe di scale esterne di qualsiasi forma e materiale.
- Non sono ammessi balconi a sbalzo e terrazze ricavate nella copertura.
- Vale quanto previsto all'art. 6.7 relativamente alle metrature minime degli alloggi.

### **Scheda d'intervento S009 (Capoluogo)**

L'area individuata da questa scheda d'intervento è definita da un'unica zona B3. Per questa zona si farà riferimento ai seguenti indici e parametri qui sotto riportati:

#### Zona residenziale di completamento in base a scheda d'intervento (B3)

In questa zona sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), ristrutturazione edilizia (RE), demolizione e ricostruzione (DR) e nuova costruzione (NC).

Il piano si attua per intervento diretto in base ai seguenti indici:

- |   |  |
|---|--|
| - Superficie minima d'intervento          | 600 mq   |
| - Indice di fabbricabilità fondiaria (If) | 1,5 mc/mq  |
| - Indice di copertura (Ic)                | 0,30   |
| - Altezza massima dell'edificio (Hm)      | 7,5 m o pari alla massima degli edifici adiacenti se maggiore. |
| - Distanza dai confini (D)                | ≥ 6,0 m  |
| - Distanza dalle strade                   | ≥ 3,0 m  |
| - Numero dei piani abitabili (N)          | 2  |
| - Parcheggio ad uso pubblico              | 10 mq/100 mc   |

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: abitazioni, uffici, negozi, locali di esercizi pubblici, sedi di attività culturali, sociali, assistenziali, laboratori artigianali purché non molesti. E' ammessa la costruzione in allineamento sul fronte stradale con gli edifici adiacenti.

Inoltre, dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni compositivo - costruttive:

- Le murature esterne dovranno essere realizzate in mattoni faccia a vista di tipo anticato oppure intonacate con intonaco di malta bastarda tinteggiato, escludendo vernici plastiche, al quarzo e pitture a grana grossa.
- I tetti dovranno essere realizzati a due falde rettangolari a colmo unico oppure a padiglione con inclinazione delle falde compresa tra il 20% e il 40% ed il manto di copertura dovrà essere in laterizio di colore rosso mattone con esclusione delle tegole marsigliesi.
- Le sporgenze dei cornicioni non dovranno essere superiori a 60 cm e dovranno essere realizzate preferibilmente a mattoni faccia a vista o in legno. Quelle in cemento armato dovranno essere intonacate con malta bastarda.
- Gli infissi e serramenti esterni, quali finestre, persiane, sportelloni, portoncini d'ingresso e di garage, dovranno essere realizzati in legno naturale o verniciato.
- Le recinzioni lungo le vie pubbliche dovranno avere un'altezza massima di 1,20 ml ed essere realizzate con strutture portanti in mattoni faccia a vista tipo anticato oppure, in cemento armato intonacato con malta bastarda. I cancelli e le cancellate dovranno essere realizzati in metallo verniciato con esclusione dell'alluminio anodizzato.
- L'area libera, esclusi i marciapiedi del fabbricato (larghezza massima 80 cm), i passaggi pedonali e carrai, dovrà essere destinata a giardino con messa a dimora di piante di essenze autoctone in ragione di n. 1 pianta ogni 100 mq di area libera.
- E' consentita la costruzione di logge o porticati. Questi ultimi preferibilmente con strutture portanti in legno e se in cemento armato, rivestite con mattoni faccia a vista o intonacate con malta bastarda.
- E' consentita la differenziazione di colore sui prospetti solo se corrispondenti a distinzioni di volumi.

- Non sono ammesse rampe di scale esterne di qualsiasi forma e materiale.
- Non sono ammessi balconi a sbalzo e terrazze ricavate nella copertura.

### **Scheda d'intervento S010 (Capoluogo)**

L'area individuata da questa scheda d'intervento è definita da un'unica zona C5. Per questa zona si farà riferimento ai seguenti indici e parametri qui sotto riportati:

#### Zona residenziale di espansione in base a scheda d'intervento (C5)

In questa zona sono ammessi tutti gli interventi realizzati con strumento attuativo preventivo secondo le modalità previste dal piano e nel rispetto degli indici urbanistici seguenti:

- Superficie minima d'intervento estesa all'intera area definita nelle tavole di piano
- Indice di fabbricabilità territoriale (It) 0,60 mc/mq
- Indice di copertura (Ic) 0,35  
(Rif. variante approvata con Delibera di C.C. Monteciccardo n. 9 del 19.01.2009)
- Altezza massima dell'edificio (Hm) 8 m
- Distanza dai confini (D)  $\geq 6,0$  m
- Numero dei piani abitabili (N) 2
- Parcheggi pubblici 10 mq/120 mc
- Strade: da definire in base alle esigenze (larghezza  $\geq 10,50$  m compresi i marciapiedi)
- Verde pubblico 8 mq/120 mc
- Opere di urbanizzazione secondaria 10 mq/120 mc

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: abitazioni, uffici, negozi, locali di esercizi pubblici, sedi di attività culturali, sociali, assistenziali e sportive. Lungo le strade di lottizzazione è fatto obbligo di porre a dimora piante di essenze autoctone ad una distanza fra loro non superiore a 20 ml.

Inoltre, dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

- Nelle tinteggiature esterne degli edifici andranno utilizzati i colori delle terre e pietre locali da individuare preferibilmente, tra quelli contraddistinti dal n. 3 al n. 14 nella tavolozza allegata al documento di indirizzi del vigente P.T.C., di cui costituisce parte integrante.
- Gli interventi, dovranno attenersi alle disposizioni di cui all'art. 13 delle N.T.A. del P.P.A.E. avente ad oggetto "Recupero e riutilizzo di inerti da attività private diversi dalle demolizioni".

Si prescrive per le nuove costruzioni all'interno dell'area C5 di espansione residenziale localizzata in via Bernardino Fabbri (capoluogo) l'adozione di criteri insediativi adeguati, con edifici a basso impatto volumetrico (non più di 2 piani di altezza) che si adattino al profilo morfologico del versante. (Rif. variante approvata con Delibera di C.C. Monteciccardo n. 43/2012)

### **Scheda d'intervento S011 (Montegaudio)**

(Delibera C.C. Monteciccardo n. 9 del 19.01.2009)

L'area individuata da questa scheda d'intervento è una zona mista che ricomprende al suo interno una zona F2 ed una zona B3. Per l'attuazione della zona F2 si farà riferimento alle indicazioni di cui all'art. 25 delle presenti norme, mentre per la zona B3 si farà riferimento ai seguenti indici e parametri qui sotto riportati:

#### Zona residenziale di completamento in base a scheda d'intervento (B3)

In questa zona sono ammessi tutti gli interventi realizzati con strumento attuativo preventivo secondo le modalità previste dal piano e nel rispetto degli indici urbanistici seguenti:

- Superficie minima d'intervento estesa all'intera area definita nelle tavole di piano
- Indice di fabbricabilità territoriale (It) 0,60 mc/mq
- Indice di copertura (Ic) 0,4
- Altezza massima dell'edificio (Hm) 8 m
- Distanza dai confini (D)  $\geq 6,0$  m
- Distanza dalle strade  $\geq 6,0$  m
- Numero dei piani abitabili (N) 2
- Parcheggi uso pubblico 10 mq/120 mc

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: abitazioni, uffici, negozi, locali di esercizi pubblici, sedi di attività culturali, sociali, assistenziali e terziario direzionale.

La zona F2 dovrà essere ceduta a titolo gratuito tramite convenzione.  
Vale quanto previsto all'art. 6.7 relativamente alle metrature minime degli alloggi.

Per l'utilizzo a scopi urbanistici dell'area dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:  
(Rif. variante approvata con Delibera di C.C. Monteciccardo n. 9 del 19.01.2009)

Al fine di salvaguardare la scarpata stradale di monte e l'infrastruttura viaria sovrastante, andranno limitati al massimo gli sbancamenti e i riporti, comunque sempre da presidiarsi con adeguate opere di contenimento drenate.

Andrà redatto un puntuale studio geologico-geotecnico, basato su un'adeguata campagna geognostica con sondaggi a carotaggio continuo attrezzati con piezometri a tubo aperto, prove in situ ed in laboratorio, al fine di ottenere un preciso modello stratigrafico e fisico dei terreni interessati.

Si dovranno condurre verifiche di stabilità globali e soprattutto locali, sui profili attuali e di progetto sia in condizioni statiche che dinamiche.

L'intera zona andrà dotata di un efficiente sistema di regimazione e smaltimento delle acque superficiali e sotterranee, evitando interferenze delle stesse coi terreni fondali.

Le acque superficiali e profonde raccolte andranno sempre convogliate, con condotte a tenuta, all'interno della fognatura comunale o in adeguati fossi in grado di riceverle, evitando dispersioni nei terreni.

### **Schede d'intervento dalla S012 alla S016**

Soppresse (Delibera Commissario Prefettizio n. 2 del 01.07.2019)

### **Scheda d'intervento S017**

Soppressa (Delibera di C.C. Monteciccardo n. 3 del 01.02.2011)

### **Scheda d'intervento S018**

(Delibera di C.C. Monteciccardo n. 3 del 01.02.2011)

L'area individuata da questa scheda d'intervento è definita da un'unica zona che comprende al suo interno una zona B2. Per tale zona, come definito per le zone B2 al fine di favorire la riconversione delle destinazioni d'uso di alcuni fabbricati esistenti in tali aree, aventi destinazione industriale, è ammessa la demolizione con ricostruzione dello stesso volume demolito anche se superiore agli indici delle presenti norme. Inoltre per l'attuazione degli interventi è previsto il convenzionamento con l'Amministrazione Comunale per la realizzazione di una rotatoria posta esternamente il perimetro del comparto S018 comprese le opere necessarie al collegamento con la sede stradale esistente. Pertanto si farà riferimento ai seguenti indici e parametri di seguito riportati:

#### Zone residenziali di completamento (B2)

In queste zone sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), ristrutturazione edilizia (RE), demolizione e ricostruzione (DR) e nuova costruzione (NC) salvo che nelle tavole di P.R.G. non siano espressamente indicati altri tipi di interventi possibili.

Il piano si attua per intervento diretto in base ai seguenti indici:

- Superficie minima d'intervento 600 mq
- Indice di fabbricabilità fondiaria (If) 2,0 mc/mq
- Indice di copertura (Ic) 0,40
- Altezza massima dell'edificio (Hm) 7,5 m o pari alla massima degli edifici adiacenti se maggiore
- Distanza dai confini (D)  $\geq$  6,0 m
- Numero dei piani abitabili (N) 4
- Parcheggio ad uso pubblico 10 mq/100 mc

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: abitazioni, uffici, negozi, locali di esercizi pubblici, sedi di attività culturali, sociali, assistenziali, laboratori artigianali purché non molesti. E' ammessa la costruzione in allineamento sul fronte stradale con gli edifici adiacenti. Gli interventi in tale area dovranno prevedere spazi per opere di urbanizzazione primaria e secondaria in misura non inferiore a quanto indicato nel D.M. 1444 del 02.04.1968 e s.m. ed i. previsti per le zone B.

### **Scheda d'intervento S019**

(Delibera di C.C. Monteciccardo n. 3 del 01.02.2011)

L'area individuata da questa scheda d'intervento comprende al suo interno una zona C2 e G2. Per il comparto sono ammessi tutti gli interventi realizzati con strumento attuativo preventivo e per i quali

L'Amministrazione Comunale si riserva di attivarsi con un piano di iniziativa pubblica, secondo le modalità previste dal PRG ed i parametri che seguono. E' previsto il convenzionamento con l'Amministrazione Comunale per la realizzazione e cessione di una strada di progetto e rotatoria di fondo strada, posta internamente al perimetro del comparto S019. La larghezza minima di tale strada dovrà essere di 10,5 m, sono ammessi aggiustamenti minimi, che possono invadere marginalmente le adiacenti aree G2, stabiliti nella fase di progettazione definitiva e finalizzati esclusivamente ad apportare migliorie di carattere tecnico costruttivo. L'accesso al comparto potrà avvenire esclusivamente dalle strade indicate nella tavola grafica 6.2 di PRG, è ammesso il collegamento all'area parcheggio della confinante C4 al fine di veicolare il traffico in senso circolare rispetto all'isolato evitando così strade a "cul de sac". In questo caso, ed accertata la conformità ai requisiti minimi del C.d.S. della strada nell'adiacente zona C4 e B1, la rotatoria di fondo strada potrà essere non realizzata.

La "scheda progetto" S19 è soppressa.

#### Zona residenziale di espansione semintensiva (C2)

In queste zone sono ammessi tutti gli interventi realizzati nel rispetto degli indici urbanistici seguenti:

- Superficie minima d'intervento estesa all'intera area definita nelle tavole di piano.
- Indice di fabbricabilità territoriale (It) 0,8 mc/mq
- Indice di copertura (Ic) 0,40
- Altezza massima dell'edificio (Hm) 8,0 m
- Distanza dai confini (D)  $\geq 6,0$  m
- Numero dei piani abitabili (N) 2
- Parcheggi pubblici 10 mq/120 mc
- Strade: da definire in base alle esigenze (larghezza  $\geq 10,50$  m compresi i marciapiedi)
- Verde pubblico 8 mq/120 mc
- Opere di urbanizzazione secondaria 10 mq/120 mc

Sono ammesse le stesse destinazioni d'uso individuate per le zone (B2). Lungo le strade di lottizzazione è fatto obbligo di porre a dimora piante di essenze autoctone ad una distanza fra loro non superiore a 20 ml.

Gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione, come previsti nella presente scheda, sono comprensivi delle quantità minime stabilite dal D.M. 1444 del 02.04.1968 e s.m. ed i..

Inoltre, per tutto il comparto S019, dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

- Gli alloggi di superficie utile calpestabile inferiore ai 54 mq non potranno eccedere la quota del 20% di quelli previsti per l'intero comparto.
- Le piantumazioni dovranno avere lo scopo di mitigazione degli interventi edilizi rispetto al paesaggio.
- L'edificato dovrà mantenere una distanza di rispetto dalle alberature riparali poste lungo la scarpata di via Molino di almeno 10 mt dalla proiezione al suolo della chioma e dal ciglio della stessa.
- L'attuazione delle previsioni urbanistiche sul comparto dovrà basarsi sulle risultanze di uno specifico studio geologico-geotecnico, supportato da un'adeguata campagna geognostica con prove in sito e di laboratorio, volto alla puntuale caratterizzazione litostratigrafica fisica e meccanica dei terreni, rilevando l'eventuale presenza di acqua nei terreni. 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.
- Si dovranno evitare significative movimentazioni del terreno, nelle scarpate denudate e quelle con maggiore acclività, si dovrà procedere alla piantumazione di essenze vegetali ed a valle del comparto lungo il suo confine dovrà essere realizzato un fosso di guardia allo scopo di evitare ruscellamenti.

#### **Scheda d'intervento S020**

(Delibera di C.C. Monteciccardo n. 19 del 29.06.2011)

Area sita in Monteciccardo, via Marconi

Zona di completamento soggetta a predisposizione di planovolumetrico unitario o per ciascuna area.

Le previsioni urbanistiche sotto riportate fanno riferimento anche alla Scheda di progetto allegata alle presenti NTA.

Zona B2a (monte) di mq.1200 di completamento con predisposizione di piano volumetrico destinando le aree relative alla fascia di rispetto del depuratore e delle tutele al P.P.A.R. a standard pubblici (verde e parcheggi) con i nuovi seguenti indici:

In queste zone sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), ristrutturazione edilizia (RE), demolizione e ricostruzione (DR) e nuova costruzione (NC) salvo che nelle tavole di P.R.G. non siano espressamente indicati altri tipi di interventi possibili.

Il piano si attua per intervento diretto in base ai seguenti indici:

- Superficie minima d'intervento 600 m
- Indice di fabbricabilità fondiaria (If) 1,5 mc/mq
- Indice di copertura (Ic) 0,40
- Altezza max dell'edificio (Hm) 7,5 m o pari alla massima degli edifici adiacenti se maggiore
- Distanza dai confini (D)  $\geq$  6,0 m
- Numero dei piani abitabili (N) 2
- Parcheggio ad uso pubblico 10 mq/100 mc

Zona B2b (valle) di mq.1840 di completamento con predisposizione di piano volumetrico destinando le aree relative alla fascia di rispetto del depuratore e delle tutele al P.P.A.R. a standard pubblici (verde e parcheggi) con i nuovi seguenti indici:

In queste zone sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), ristrutturazione edilizia (RE), demolizione e ricostruzione (DR) e nuova costruzione (NC) salvo che nelle tavole di P.R.G. non siano espressamente indicati altri tipi di interventi possibili.

Il piano si attua per intervento diretto in base ai seguenti indici:

- Superficie minima d'intervento 600 m
- Indice di fabbricabilità fondiaria (If) 1,5 mc/mq
- Indice di copertura (Ic) 0,40
- Altezza max dell'edificio (Hm) 7,5 m o pari alla massima degli edifici adiacenti se maggiore
- Distanza dai confini (D)  $\geq$  6,0 m
- Numero dei piani abitabili (N) 2
- Parcheggio ad uso pubblico 10 mq/100 mc

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: abitazioni, uffici, negozi, locali di esercizi pubblici, sedi di attività culturali, sociali, assistenziali, laboratori artigianali purché non molesti. E' ammessa la costruzione in allineamento sul fronte stradale con gli edifici adiacenti. Al fine di favorire la riconversione delle destinazioni d'uso di alcuni fabbricati esistenti in tali aree, aventi destinazione industriale, è ammessa la demolizione con ricostruzione dello stesso volume demolito anche se superiore agli indici delle presenti norme.

Le aree contraddistinte in verde con tratteggio nero nelle schede di progetto dovranno essere lasciate esclusivamente a verde di standard, non prevedendo edificazioni.

- in fase esecutiva andrà eseguita una relazione geologico-geotecnica di dettaglio, supportata da un'adeguata campagna geognostica con prove in situ e di laboratorio volta alla caratterizzazione litostratigrafia del terreno e alla definizione dei parametri geomeccanici dei litotipi presenti, necessari a stabilire la stabilità di ogni singolo intervento. Si dovrà inoltre procedere alla individuazione degli effetti di sito in relazione alla verifica dei fenomeni di amplificazione sismica, secondo quanto prescritto dal D.M. 14/01/2008.

- Andranno inoltre prodotte verifiche di stabilità globali e soprattutto locali, segnatamente nelle scarpate stradali, sui profili attuali e di progetto, in condizioni statiche e dinamiche.

- L'intera zona andrà dotata di un efficiente sistema di regimazione e smaltimento delle acque superficiali e sotterranee, evitando interferenze delle stesse coi terreni fondali.

- Al fine di salvaguardare le scarpate stradali e l'infrastruttura viaria, andranno limitati al massimo gli sbancamenti e i riporti, comunque sempre da presidiarsi con adeguate opere di contenimento drenate.

- A valle e a monte delle scarpate stradali dovranno essere previsti adeguati fossi di guardia in grado di intercettare le acque provenienti dal versante e di allontanarle in idonei recettori lontane dall'area di previsione.

- In relazione agli interventi vegetazionale, indicati come elementi di mitigazione per la sostenibilità delle previsioni, si prescrive uno specifico progetto del verde nell'ambito del quale andranno individuate le sistemazioni dei terreni e le piantumazioni da effettuarsi con essenze arboree ed arbustive autoctone (diametro del fusto non inferiore ai 10 cm e altezza minima di 1,5 mt). Tali prescrizioni dovranno essere vincolanti ai fini del rilascio del certificato di agibilità delle opere realizzate.

- Dovranno essere realizzate inoltre cisterne per la raccolta di acqua piovana per surrogare da usi

impropri le scarse risorse idropotabili disponibili. Tali cisterne dovranno essere peraltro dotate di un tubo di troppo pieno collegato alla rete fognaria delle acque bianche. Tale operazione limita i rischi di allagamento e crea dei serbatoi d'acqua utilizzabili per l'irrigazione delle aree verdi;

- per gli interventi delle schede 020 e 021 si applicano i contenuti di cui ai pareri della Provincia di Pesaro - Servizio 4.1. n. 2726/2009 e della determina dirigenziale della Provincia di Pesaro Urbino n. 1014/2010 - Servizio 4.1. urbanistica pianificazione VIA e VAS.

- Il taglio minimo degli alloggi non potrà comunque essere inferiore ai 54 mq di superficie utile calpestabile, al fine di evitare fenomeni di sovraffollamento e per adeguare le abitazioni alle esigenze del nucleo familiare secondo quanto previsto dall'art.2 della L.R. 36 del 16.12.2005.

### **Scheda d'intervento S020/1**

(Delibera di C.C. Monteciccardo n. 3 del 01.02.2011)

L'area individuata da questa scheda d'intervento è una che comprende al suo interno una zona C2 nella quale sono ammessi tutti gli interventi realizzati con strumento attuativo preventivo, secondo le modalità previste dal piano ed i parametri e indici urbanistici che seguono. E' previsto il convenzionamento con l'Amministrazione Comunale per la realizzazione dell'allargamento della strada esistente e relativa cessione, posta internamente il perimetro del comparto, come rappresentato nella tavola di P.R.G. n. 6.2.

#### Zone residenziali di espansione semintensiva (C2)

In queste zone sono ammessi tutti gli interventi realizzati nel rispetto degli indici urbanistici seguenti:

- Superficie minima d'intervento estesa all'intera area definita nelle tavole di piano.
- Indice di fabbricabilità territoriale (It) 0,8 mc/mq
- Indice di copertura (Ic) 0,40
- Altezza massima dell'edificio (Hm) 8,0 m
- Distanza dai confini (D)  $\geq 6,0$  m
- Numero dei piani abitabili (N) 2
- Parcheggi pubblici 10 mq/120 mc
- Strade: da definire in base alle esigenze (larghezza  $\geq 10,50$  m compresi i marciapiedi)
- Verde pubblico 8 mq/120 mc
- Opere di urbanizzazione secondaria 10 mq/120 mc

Sono ammesse le stesse destinazioni d'uso individuate per le zone (B2). Lungo le strade di lottizzazione è fatto obbligo di porre a dimora piante di essenze autoctone ad una distanza fra loro non superiore a 20 ml.

Gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione, come previsti nella presente scheda, sono comprensivi delle quantità minime stabilite dal D.M. 1444 del 02.04.1968 e s.m. ed i..

#### Inoltre, per tutto il comparto S020/1, dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

- Gli alloggi di superficie utile calpestabile inferiore ai 54 mq non potranno eccedere la quota del 20% di quelli previsti per l'intero comparto.
- Le piantumazioni dovranno avere lo scopo di mitigazione degli interventi edilizi rispetto al paesaggio.
- L'edificato dovrà mantenere una distanza di rispetto dalle alberature riparali poste lungo la scarpata di via Molino di almeno 10 mt dalla proiezione al suolo della chioma.
- L'attuazione delle previsioni urbanistiche sul comparto dovrà basarsi sulle risultanze di uno specifico studio geologico-geotecnico, supportato da un'adeguata campagna geognostica con prove in sito e di laboratorio, volto alla puntuale caratterizzazione litostratigrafica fisica e meccanica dei terreni, rilevando l'eventuale presenza di acqua nei terreni. 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.
- Si dovranno evitare significative movimentazioni del terreno, nelle scarpate denudate e quelle con maggiore acclività, si dovrà procedere alla piantumazione di essenze vegetali ed a valle del comparto lungo il suo confine dovrà essere realizzato un fosso di guardia allo scopo di evitare ruscellamenti.
- La redazione dello strumento attuativo sarà condizionata dalle risultanze di un puntuale studio idraulico sul settore interessato del Torrente Arzilla, volto alla individuazione di eventuali ambiti sondabili, che non potranno essere edificati.

### **Scheda d'intervento S021**

(Delibera di C.C. Monteciccardo n. 19 del 29.06.2011)

Area sita in Monteciccardo, via delle querce

Le previsioni urbanistiche sotto riportate fanno riferimento anche alla Scheda di progetto allegata alle presenti NTA.

Zona B2 di completamento con i nuovi seguenti indici:

In queste zone sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), ristrutturazione edilizia (RE), demolizione e ricostruzione (DR) e nuova costruzione (NC) salvo che nelle tavole di P.R.G. non siano espressamente indicati altri tipi di interventi possibili.

Il piano si attua per intervento diretto in base ai seguenti indici:

- Superficie minima d'intervento	600 m
- Indice di fabbricabilità fondiaria (If)	1,8 mc/mq
- Indice di copertura (Ic)	0,40
- Altezza max dell'edificio (Hm) 7,5 m o pari alla massima degli edifici adiacenti se maggiore	
- Distanza dai confini (D)	≥ 6,0 m
- Numero dei piani abitabili (N)	2
- Parcheggio ad uso pubblico	10 mq/100 mc

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: abitazioni, uffici, negozi, locali di esercizi pubblici, sedi di attività culturali, sociali, assistenziali, laboratori artigianali purché non molesti. E' ammessa la costruzione in allineamento sul fronte stradale con gli edifici adiacenti. Al fine di favorire la riconversione delle destinazioni d'uso di alcuni fabbricati esistenti in tali aree, aventi destinazione industriale, è ammessa la demolizione con ricostruzione dello stesso volume demolito anche se superiore agli indici delle presenti norme.

L'utilizzo a scopi urbanistici dell'area in argomento si ritiene vincolato al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Le aree contraddistinte in verde con tratteggio nero nelle schede di progetto dovranno essere lasciate esclusivamente a verde di standard, non prevedendo edificazioni.
- in fase attuativa andrà redatto un puntuale studio geologico-geotecnico, che comprenda anche la zona inferiore dell'area, caratterizzata da maggiore acclività. Detto studio dovrà essere supportato da un'adeguata campagna geognostica con sondaggi a carotaggio continuo, attrezzati con piezometri a tubo aperto, prove in situ ed in laboratorio, al fine di ottenere un preciso modello stratigrafico e fisico e meccanico dei terreni interessati. Le indagini geognostiche andranno spinte nel substrato compatto per una profondità significativa, che consenta di verificare l'effettivo spessore dei litotipi, nonché la loro natura e consistenza e l'eventuale presenza di acque nei terreni. Si dovrà inoltre procedere alla individuazione degli effetti di sito, in relazione alla verifica dei fenomeni di amplificazione sismica, secondo quanto prescritto dal D.M.14/01/2008.
- Lo studio geologico-geotecnico, richiesto a supporto dello strumento attuativo, dovrà contemplare analisi di stabilità sui profili attuali e di progetto, in condizioni statiche e dinamiche, estesi ad una significativa porzione del versante a valle, interessato dal fenomeno d'instabilità individuato dal PAI.
- l'intera zona andrà dotata di un efficiente sistema di regimazione e smaltimento delle acque superficiali e sotterranee, evitando interferenze delle stesse coi terreni fondali.
- In relazione agli interventi vegetazionale, indicati come elementi di mitigazione per la sostenibilità delle previsioni, si prescrive uno specifico progetto del verde nell'ambito del quale andranno individuate le sistemazioni dei terreni e le piantumazioni da effettuarsi con essenze arboree ed arbustive autoctone (diametro del fusto non inferiore ai 10 cm e altezza minima di 1,5 mt). Tali prescrizioni dovranno essere vincolanti ai fini del rilascio del certificato di agibilità delle opere realizzate.
- Dovranno essere realizzate inoltre cisterne per la raccolta di acqua piovana per surrogare da usi impropri le scarse risorse idropotabili disponibili. Tali cisterne dovranno essere peraltro dotate di un tubo di troppo pieno collegato alla rete fognaria delle acque bianche. Tale operazione limita i rischi di allagamento e crea dei serbatoi d'acqua utilizzabili per l'irrigazione delle aree verdi;
- per gli interventi delle schede 020 e 021 si applicano i contenuti di cui ai pareri della Provincia di Pesaro - Servizio 4.1. n. 2726/2009 e della determina dirigenziale della Provincia di Pesaro Urbino n. 1014/2010 - Servizio 4.1. urbanistica pianificazione VIA e VAS.
- Il taglio minimo degli alloggi non potrà comunque essere inferiore ai 54 mq di superficie utile calpestabile, al fine di evitare fenomeni di sovraffollamento e per adeguare le abitazioni alle esigenze del nucleo familiare secondo quanto previsto dall'art.2 della L.R. 36 del 16.12.2005.

### **Scheda d'intervento S026 (Capoluogo)**

(Delibera Commissario Prefettizio n. 2 del 01.07.2019)

Le previsioni urbanistiche sotto riportate fanno riferimento anche alla Scheda di progetto allegata alle presenti NTA.

Per questa zona si farà riferimento ai seguenti indici, parametri e prescrizioni qui sotto riportati:

#### Zona residenziale di completamento in base a scheda d'intervento (B3)

In questa zona sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), ristrutturazione edilizia (RE), demolizione e ricostruzione (DR) e nuova costruzione (NC).

Il piano si attua per intervento diretto in base ai seguenti indici:

- Superficie minima d'intervento 580 mq
- Indice di fabbricabilità fondiaria (If) 2,00 mc/mq
- Indice di copertura (Ic) 0,40
- Altezza massima dell'edificio (Hm) 9,0 m o pari alla massima degli edifici adiacenti se maggiore.
- Distanza dai confini (D) esistenti e/o in allineamento agli edifici esistenti
- Distanza dalle strade  $\geq 3,00$  m
- Numero dei piani abitabili (N) 3

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: abitazioni, uffici, sedi di attività culturali, sociali, assistenziali, laboratori artigianali purché non molesti.

Inoltre, dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni compositivo - costruttive:

Prescrizioni di cui al Parere espresso dal Servizio Tutela e Assetto del Territorio della Regione Marche - P.F. Tutela del Territorio di Pesaro e Urbino - (ai sensi dell'art. 89/2001 e dell'art. 10 della L.R. 22/2011):

- La progettazione esecutiva degli interventi strutturali dovrà basarsi su uno specifico studio geologico-geotecnico, supportato da indagini geognostiche, con prove in sito ed in laboratorio, al fine di definire un preciso modello litostratigrafico, fisico e meccanico dei terreni interessati dalle opere, secondo il D.M. 17 gennaio 2018 e relative circolari applicative.
- Andrà definita l'azione sismica di progetto, attraverso l'effetto della risposta sismica locale, da valutare mediante specifiche analisi eseguite con le modalità indicate al paragrafo 7.11.3 delle NTC 2018. In alternativa, qualora le condizioni stratigrafiche e le proprietà dei terreni siano chiaramente riconducibili alle categorie definite nella Tab. 3.2.II, si potrà far riferimento ad un approccio semplificato, basato sulla classificazione del sottosuolo in funzione dei valori della velocità di propagazione delle onde di taglio VS. Nel metodo semplificato, le categorie di sottosuolo vengono individuate in base alle condizioni stratigrafiche ed ai valori della velocità equivalente di propagazione delle onde di taglio VS eq, come dettato dalle NTC 2018.
- In ogni caso il progetto esecutivo degli interventi strutturali, la cui realizzazione resta subordinata all'osservanza degli adempimenti previsti nella Parte II Capo IV del D.P.R. n. 380/2001 e nella normativa regionale, dovrà risultare rispondente alle disposizioni contenute nelle specifiche norme tecniche, con particolare riguardo alle indagini e verifiche previste dalla normativa vigente.

### **Schede d'intervento S027 e S028 (Villa Betti)**

(Delibera Commissario Prefettizio n. 2 del 01.07.2019)

Le previsioni urbanistiche sotto riportate fanno riferimento anche alla Scheda di progetto allegata alle presenti NTA.

Per queste zone si farà riferimento ai seguenti indici, parametri e prescrizioni qui sotto riportati:

#### Zona residenziale di completamento in base a scheda d'intervento (B3)

In queste zone sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), ristrutturazione edilizia (RE), demolizione e ricostruzione (DR) e nuova costruzione (NC). Il piano si attua per intervento diretto in base ai seguenti indici:

Tutti gli indici sono riportati nelle schede S027 e S028 per ogni singolo lotto.

- Distanza dalla strada S.P. 144 calcolata dal limite della proprietà provinciale  $\geq 10$  m

Si dovrà inoltre osservare le seguenti disposizioni:

- Canalizzare le acque provenienti dall'asse viario sovrastante l'area, smaltendole lontano dalla zona di intervento.
- Realizzare un efficace sistema di regimazione delle acque superficiali sull'intera area per evitare interferenze delle stesse con i terreni fondali.

- Valutare, con opportune verifiche, la necessità di realizzare idonee opere di contenimento opportunamente drenate a presidio degli sbancamenti e dei riporti in progetto, con particolare riguardo in corrispondenza delle infrastrutture viarie e dei fabbricati limitrofi.
- Per tutti gli edifici in progetto prevedere fondazioni profonde incastrate nella formazione argillo-marnosa integra, per evitare sovraccarichi nei terreni di copertura di notevole spessore che presentano caratteristiche geomeccaniche scadenti.
- La fascia di rispetto di 10 ml. sulla S.P. 144, andrà calcolata dal limite della proprietà provinciale.
- L'attuazione degli interventi, andrà subordinata all'utilizzo di tipologie e materiali di tipo tradizionale adeguandosi alle indicazioni formulate nel documento di indirizzi del vigente P.T.C. per gli "interventi nei tessuti consolidati o da trasformare". Nelle tinteggiature esterne degli edifici andranno utilizzati i colori delle terre e pietre locali. Gli interventi, dovranno attenersi alle disposizioni di cui all'art. 13 delle N.T.A. del P.P.A.E. avente ad oggetto "Recupero e riutilizzo di inerti da attività private diversi dalle demolizioni".
- L'attuazione degli interventi, andrà subordinata alla realizzazione del collettore fognante e della rete idrica di adduzione.

Prescrizioni di cui al Parere espresso dal Servizio Tutela e Assetto del Territorio della Regione Marche - P.F. Tutela del Territorio di Pesaro e Urbino - (ai sensi dell'art. 89/2001 e dell'art. 10 della L.R. 22/2011):

- La progettazione esecutiva degli interventi strutturali dovrà basarsi su uno specifico studio geologico-geotecnico, supportato da indagini geognostiche, con prove in sito ed in laboratorio, al fine di definire un preciso modello litostratigrafico, fisico e meccanico dei terreni interessati dalle opere, secondo il D.M. 17 gennaio 2018 e relative circolari applicative.
- Andrà definita l'azione sismica di progetto, attraverso l'effetto della risposta sismica locale, da valutare mediante specifiche analisi eseguite con le modalità indicate al paragrafo 7.11.3 delle NTC 2018. In alternativa, qualora le condizioni stratigrafiche e le proprietà dei terreni siano chiaramente riconducibili alle categorie definite nella Tab. 3.2.II, si potrà far riferimento ad un approccio semplificato, basato sulla classificazione del sottosuolo in funzione dei valori della velocità di propagazione delle onde di taglio VS. Nel metodo semplificato, le categorie di sottosuolo vengono individuate in base alle condizioni stratigrafiche ed ai valori della velocità equivalente di propagazione delle onde di taglio VS eq, come dettato dalle NTC 2018.
- In ogni caso il progetto esecutivo degli interventi strutturali, la cui realizzazione resta subordinata all'osservanza degli adempimenti previsti nella Parte II Capo IV del D.P.R. n. 380/2001 e nella normativa regionale, dovrà risultare rispondente alle disposizioni contenute nelle specifiche norme tecniche, con particolare riguardo alle indagini e verifiche previste dalla normativa vigente.

Per la previsione in località Villa Betti:

- Andranno condotte verifiche di stabilità sui profili maggiormente critici, nello stato di fatto e di progetto, in condizioni statiche, sismiche e post-sismiche, secondo la normativa tecnica vigente. - Per tutti gli edifici in progetto andranno adottate fondazioni profonde, qualora non sia altrimenti possibile attestarle in maniera adeguata all'interno della formazione di base integra e compatta. - Si dovranno comunque evitare significative movimentazioni di terreno, prevedendo tipologie edilizie più adattabili all'attuale profilo morfologico dell'area, limitando le movimentazioni di terreno per sterri e riporti; all'occorrenza da presidiarsi con opere di contenimento drenate a tergo.
- Nelle scarpate denudate e quelle con maggiore acclività, si dovrà procedere alla piantumazione di essenze vegetali, le quali opereranno una notevole riduzione dell'infiltrazione di acque superficiali, conferendo all'area un netto miglioramento in termini di stabilità.
- Sull'intero ambito andrà realizzato un efficiente sistema di regimazione, raccolta e smaltimento, con condotte a tenuta, delle acque superficiali e profonde, evitando dispersioni incontrollate sui terreni a valle.
- Andrà prevista la realizzazione di un adeguato fosso di guardia lungo il confine di valle dell'area, allo scopo di limitare ruscellamenti incontrollati nei settori inferiori del versante.
- In fase attuativa si valuterà inoltre con attenzione l'eventualità di dover ricorrere alla esecuzione di drenaggi profondi, segnatamente nella parte mediana e di valle del versante che presenta ondulazione riconducibili a possibili fenomeni di creep.
- Il piano di posa delle opere di urbanizzazione quali strade, piazzale, ecc... dovrà essere eseguito su un terreno privo del cotico agrario, procedendo alla stesa di materiale appartenente alle classi A1-A3 della classifica CNR-UNI 10006, da porre in opera per strati successivi (max 25 cm), opportunamente

costipati.

- Si ricorda che in base al documento tecnico (art.10, comma 4, della L.R. 22/2011), approvato con D.G.R. 53/2014, l'accertamento in ordine all'applicazione delle disposizioni rivolte al perseguimento dell'invarianza idraulica, di cui al Titolo III dello stesso, spetta all'Ente competente al rilascio del titolo abilitativo ad attività di trasformazione, comportante variazione della permeabilità superficiale. Ciò premesso si evidenzia che la progettazione delle opere di urbanizzazione, comprese le misure compensative ed il loro corretto dimensionamento, in base ai criteri contenuti nel predetto documento, rimane di stretta competenza del progettista, anche sulla base di valutazioni relative all'assetto complessivo della rete idraulica recapitante. Per il dimensionamento delle misure compensative ai fini dell'invarianza idraulica (volume di accumulo e portata massima in uscita allo scarico) andrà utilizzato l'apposito foglio di calcolo ([http://www. autoritabacino.marche.it/invidr/default.asp](http://www.autoritabacino.marche.it/invidr/default.asp)).

- Il progetto esecutivo di eventuali recapiti delle acque defluenti dalle aree in trasformazione all'interno di corsi d'acqua demaniali, andrà preventivamente autorizzato da questa struttura regionale, ai sensi del R.D. 523/1904, con gli adempimenti previsti dalla L.R. 5/2006 art.30 (concessione idraulica).

### **Art. 19 - Edifici esistenti nelle zone di nuovo impianto**

Il volume o la SUL degli edifici esistenti nelle zone di nuovo impianto devono essere conteggiati ai fini della determinazione del Volume o della SUL massimi edificabili in quella zona. Vanno fatte salve tutte le prescrizioni relative ad eventuali edifici da tutelare ricadenti all'interno delle zone di espansione, interessati dall'apposito censimento e sottoposti da quest'ultimo alla classificazione di cui al successivo art. 22.

### **Art. 20 - Zone produttive agricole (E)**

(Delibera di C.C. Monteciccardo n. 65 del 28.09.2009)

Le zone produttive agricole sono destinate alle attività correlate o necessarie alla conduzione dei fondi agricoli, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame e ad altre attività produttive connesse compreso l'agriturismo. In queste zone gli interventi sono regolati dalla L.R. 13/1990 recante le norme edilizie per il territorio agricolo. Sono vietate le industrie nocive. In riferimento all'art. 6 comma 3 della Legge Regionale n. 13/1990 si prescrive che le variazioni di destinazioni d'uso del patrimonio edilizio esistente devono riguardare edifici o parti di edificio non più utilizzati per la conduzione del fondo nella misura massima di mq 200 di S.U.L. sempre nel rispetto dell'art. 13 della stessa Legge Regionale.

### **Art. 21 - Classificazione degli edifici esistenti in zona agricola**

Gli edifici esistenti ricadenti in zona agricola sono stati suddivisi, in base alle loro caratteristiche architettoniche in 3 classi:

- a) Edifici di Classe A quelli già vincolati ai sensi della L. 1089/1939 nonché tutti quelli in cui sono tuttora individuabili i caratteri di unità tipologica per conformazione generale e struttura. Rientrano in questa classe tutti gli edifici comunque ritenuti di particolare interesse storico, architettonico ed urbanistico. L'appartenenza degli edifici a questa classe è espressamente indicata nelle schede di rilievo.
- b) Edifici di Classe B quelli in cui la tipologia originaria di tipo agricolo è stata notevolmente obliterata da interventi successivi che non consentono una lettura complessiva dello organismo edilizio originario. L'appartenenza degli edifici a questa classe è espressamente indicata nelle schede di rilievo.
- c) Edifici di Classe C quelli di recente costruzione che non sono riconducibili ad una tipologia originaria di tipo agricolo. L'appartenenza degli edifici a questa classe è espressamente indicata nelle schede di rilievo.

### **Art. 22 - Interventi su edifici esistenti in zona agricola**

Gli interventi ammessi su questi edifici sono definiti dalle norme riportate nelle schede della "Normativa degli edifici in zona agricola".

### **Art. 23 - Zone di interesse pubblico**

Sono le zone destinate a servizi, attrezzature ed impianti ed edifici pubblici.

Le zone di interesse pubblico vengono suddivise in base alle destinazioni d'uso prevalenti in:

- Zone per edifici pubblici o di interesse pubblico (F1)
- Zone per attività sportive, ricreative, assistenziali, ecc. (F2)

- Zone direzionali (F3)
- Campeggi (F4)

#### **Art. 24 - Zone per edifici pubblici o di interesse pubblico (F1)**

In queste zone il piano si attua con strumento attuativo preventivo esteso a tutta l'area indicata nel piano secondo le modalità previste dal piano e nel rispetto degli indici urbanistici seguenti:

- Indice di fabbricabilità territoriale (It) 2,0 mc/mq
- Indice di copertura (Ic) 0,40
- Altezza massima degli edifici (Hm) 9,60 m
- Distanza dai confini (D) > 6 m
- Indice di visuale libera 1
- Numero dei piani (N) 3
- Strade: da definire in base alle esigenze (larghezza  $\geq$  10,5 m compresi i marciapiedi)
- Parcheggi 40 mq/100 mq (Sul)

In queste zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: scuole, case di cura, ospedali, centri socio assistenziali, chiese, mercati, negozi, caserme, uffici pubblici e simili, cinema, teatri, biblioteche e tutte le altre destinazioni d'uso destinate a finalità di carattere pubblico. Nell'area di Villa Ugolini sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), ristrutturazione edilizia (RE), con incremento volumetrico non superiore al 10% del volume esistente.

Il margine boscato presente nell'area di via del Castello (Montegaudio) dovrà essere salvaguardato ed eventualmente integrato nelle previsioni urbanistiche di dettaglio. (Rif. variante approvata con Delibera di C.C. Monteciccardo n. 43/2012)

Le zone F1 non comprese nelle schede di intervento sono state individuate con le sigle da PA 0.709 a PA 0.714.

#### **Art. 24 bis - Zone per edifici pubblici o di interesse pubblico (F1\*)**

(Delibera di C.C. Pesaro n. 231 del 01.10.2024)

In queste zone il piano si attua tramite intervento diretto, nel rispetto degli indici urbanistici seguenti:

- Indice di fabbricabilità territoriale (It) 2,0 mc/mq
- Indice di copertura (Ic) 0,40
- Altezza massima degli edifici (Hm) 9,60 m
- Distanza dai confini (D) > 6 m
- Indice di visuale libera 1
- Numero dei piani (N) 3
- Strade: da definire in base alle esigenze (larghezza  $\geq$  10,5 m compresi i marciapiedi)
- Parcheggi 40 mq/100 mq (Sul)

In queste zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: scuole, case di cura, ospedali, centri socio assistenziali, chiese, mercati, negozi, caserme, uffici pubblici e simili, cinema, teatri, biblioteche e tutte le altre destinazioni d'uso destinate a finalità di carattere pubblico.

#### **Art. 25 - Zone per attività sportive ricreative e culturali (F2)**

(Delibera di C.C. Monteciccardo n. 3 del 01.02.2011 e Delibera di C.C. Pesaro n. 105 del 11.12.2023)

In queste zone il piano si attua con strumento attuativo preventivo esteso a tutta l'area indicata nel piano secondo le modalità previste dal piano e nel rispetto degli indici urbanistici seguenti:

- Indice di fabbricabilità fondiaria (If) 1,0 mc/mq
- Indice di copertura 0,3
- Altezza massima degli edifici (Hm) 8,0 m
- Distanza dai confini (D) 6 m
- Indice di visuale libera 1,5
- Numero dei piani (N) 2
- Strade: da definire in base alle esigenze (larghezza  $\geq$  10,5 m compresi i marciapiedi)
- Parcheggi 40mq/100mq (Sul)

In queste zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: piscine coperte e scoperte, palazzo dello sport palestre, campi sportivi all'aperto ed impianti sportivi in genere. Sono inoltre ammessi

centri culturali, centri sociali ed edifici ad uso ricreativo in genere.

Nella zona a monte di via Conventino andranno consentite destinazioni d'uso che non presuppongono la realizzazione di nuovi manufatti edilizi a cubatura consistente (campi sportivi, campo gioco ecc.).

Nella zona a valle della Strada Provinciale di Villa Betti è consentita la costruzione di fabbricati esclusivamente riferiti all'attività di maneggio ed attività equestri in misura non superiore a 1500 mq di Sul e una residenza non superiore a 120 mq di Sul; inoltre è ammessa la realizzazione di un immobile destinato a servizi sportivi con destinazione a palestra per ippoterapia ed ad alloggio per il custode con Sul massima rispettivamente pari a 85 mq e 39 mq di Sul; l'edificazione di detti manufatti dovrà essere compatibile con i vincoli presenti sull'area e fornire le dotazioni parcheggi in misura non inferiore a 660 mq. Su quest'area, in virtù dell'esclusività di destinazione d'uso e conformazione dei manufatti, gli altri indici urbanistici, previsti per le zone F2, sono derogati ai sensi del procedimento SUAP che costituisce puntuale variante al PRG.

Per le aree che ricadono all'interno della fascia di rispetto stradale, ogni intervento posto all'esterno del centro abitato dovrà essere preventivamente assoggettato al parere dell'ente a cui fa capo la struttura viaria. (Rif. variante approvata con Delibera di C.C. Monteciccardo n. 43/2012)

Le zone F2 non comprese nelle schede di intervento sono state individuate con le sigle: PA 0.715, PA 0.716, PA 0.717.

### **Art. 26 - Zone direzionali (F3)**

In queste zone il piano si attua con strumento attuativo preventivo esteso a tutta l'area indicata nel piano, secondo le modalità previste dal piano e nel rispetto degli indici urbanistici seguenti:

- Indice di fabbricabilità fondiaria (If)	1,0 mc/mq
- Indice di copertura	0,35
- Altezza massima degli edifici (Hm)	7,50 ml
- Distanza dai confini (D)	> 6,0 m
- Indice di visuale libera	1
- Numero dei piani (N)	2
- Strade: da definire in base alle esigenze (larghezza $\geq$ 10,5 m compresi i marciapiedi)	
- Parcheggi	40mq/100mq (Sul)

Gli interventi in tali aree devono prevedere spazi per opere di urbanizzazione primaria e secondaria in misura non inferiore a quanto indicato nel D.M. 2/4/1968 e successive modificazioni ed integrazioni. In queste zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: uffici pubblici e privati, sedi di società, banche, negozi, centri culturali e di spettacolo nonché residenze in misura non superiore al 50% del volume massimo edificabile.

### **Art. 26 bis - Zone per attività Turistico Ricettiva - Campeggi - (F4)**

In queste zone il piano si attua con strumento attuativo preventivo esteso a tutta l'area indicata nel piano, con una superficie minima d'intervento inferiore a 5 ha, secondo le modalità previste dal piano e nel rispetto della L.R. 23/99 e Delib. Della G.R. n. 3013 SI/TAR del 29/11/1999 e s.m. e degli indici urbanistici seguenti:

- Altezza massima dei nuovi edifici (Hm)	3,0 ml
--	--------

La localizzazione dei manufatti nonché la caratterizzazione ed organizzazione dell'intera struttura ricettiva, andrà definita sulla base di un progetto planivolumetrico, sviluppato almeno in scala 1:500, nell'ambito del quale andrà dettagliata anche la sistemazione del verde con puntuale individuazione dei diversi elementi vegetazionali autoctoni da porre a dimora, nelle diverse aree. La superficie dei parcheggi deve garantire almeno un posto macchina per ogni bungalow installato e per ogni spazio tenda previsto. Ogni bungalow deve avere un'area di pertinenza minima di 150 mq. "spazio bungalow" ed un'area di sedime massima di 40 mq. Ed altezza massima di 3,0 m. Fra gli spazi bungalow deve essere inserita una fascia di rispetto, non inferiore a 6,0 ml.; i bungalow da realizzare in numero massimo di 15 (otto per sub-area e sette per l'altra) dovranno essere costruiti in legno con copertura a coppi a due falde e infissi in legno. Per i manufatti edilizi in muratura andranno utilizzati materiali e finiture di tipo tradizionale e la colorazione delle pareti dovrà rispettare il piano del colore in vigore e comunque con colorazioni di terre naturali. Andrà in ogni caso esclusa la copertura piana anche nei manufatti per i servizi igienici di minori dimensioni.

Ogni tenda deve avere un'area di pertinenza minima di 100 mq. "spazio tenda". Fra gli spazi tenda deve essere inserita una fascia di rispetto non inferiore a 6,0 ml.; tali fasce di rispetto potranno essere utilizzate come percorsi pedonali d'accesso ai bungalow e alle tende e dovranno avere la superficie a prato. Le "aree bungalow e tenda" dovranno essere piantumate in ragione di due piante ogni "spaziotenda bungalow".

Le strade interne all'intervento dovranno avere una larghezza massima di 5,0 ml. ed essere pavimentate con emulsione bituminosa ecologica e piantumate ai margini con essenze autoctone. Le piante di alto fusto da mettere a dimora dovranno avere fusti di diametro non inferiore a 10 cm.

I parcheggi dovranno avere la pavimentazione in grigliato permeabile e sistemati a prato e poste a dimora piante d'alto fusto in ragione di una pianta ogni 50 mq. di parcheggio. Tutta l'area non interessata direttamente dagli interventi dovrà essere sistemata a prato e piantumata. Tutte le piante poste a dimora dovranno essere di essenze autoctone. La messa a dimora del verde è condizione indispensabile per l'attivazione dell'attività di campeggio.

In queste zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Campeggio, bungalow, piscine e campi da gioco all'aperto con i rispettivi servizi, ed attrezzature per attività turistico ricettiva quali ristorazione e alloggio.

Per la dotazione minima dei servizi e infrastrutture per campeggio e bungalow valgono le norme previste dalle leggi in vigore al momento della realizzazione dell'intervento. Nei movimenti di terra si dovrà tenere conto delle disposizioni di cui all'art. 13 delle NTA del PPAE avente per oggetto "Recupero e riutilizzo di inerti da attività private diverse dalle demolizioni".

Le zone F4 sono state individuate con le sigle: PA 0.718.

#### **Art. 27 - Zone a vincolo speciale (G)**

Le zone a vincolo speciale vengono suddivise in base alle destinazioni d'uso prevalenti in:

- Zone a verde pubblico (G1)
- Zone a verde privato (G2)
- Zone di rispetto cimiteriale (G3)
- Zone vincolate ai sensi della ex Legge 1497/'39 (G4) e (G5)

#### **Art. 28 - Zone a verde pubblico (G1)**

In queste zone è consentita esclusivamente la realizzazione di attrezzature di arredo urbano, necessarie alla creazione di parchi, giardini, campi da gioco per bambini. Per queste aree gli interventi sono ammessi, anche da parte di privati, ma solo dopo aver stipulato apposita convenzione con l'amministrazione comunale, nella quale devono essere indicati le modalità d'intervento e di gestione degli impianti. Per gli edifici presenti sono ammessi solamente interventi di MO, MS, RC e RE con le stesse modalità previste dalle NTA del Censimento degli edifici in zona agricola. E' consentito l'aumento di cubatura con la (RE) per adeguamento alle norme igienico-sanitarie, nella misura massima del 20% della volumetria esistente.

#### **Art. 29 - Zone a verde privato (G2)**

In queste zone sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione e preservazione del verde e delle alberature esistenti. Per gli edifici presenti sono ammessi solamente interventi di MO, MS, RC e RE con le stesse modalità previste dalle NTA del Censimento degli edifici in zona agricola. E' consentito l'aumento di cubatura con la (RE) per adeguamento alle norme igienico-sanitarie, nella misura massima del 20% della volumetria esistente. E' consentita la costruzione di piccoli ricoveri attrezzi della Sul massima di 30 mq. a condizione che sul lotto vi sia l'edificio residenziale.

#### **Art. 30 - Zone di rispetto cimiteriale (G3)**

In queste zone sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS) e di restauro e risanamento conservativo (RC). Tutti gli interventi sono sottoposti alle limitazioni previste dall' art. 338 del T.U. della Legge 1265/1934, della Legge 4/12/1965 della Legge 983/1967 e successive modificazioni ed integrazioni e con le stesse modalità previste dalle NTA del Censimento degli edifici in zona agricola.

#### **Art. 31 - Zone di rispetto stradale**

Le zone di rispetto stradale e le profondità sono quelle definite dal DPR n. 147 del 26/04/1993 e

pertanto non sono riportate nelle tavole di piano. In particolare nelle zone di espansione la distanza dalle strade, escluse quelle di lottizzazione, non può essere inferiore a 10 m, salvo diversa indicazione del Piano. Per ogni tipo di strada, le distanze dei fabbricati dal ciglio stradale non possono essere inferiori ai seguenti valori, salvo quanto prescritto dal Regolamento Edilizio:

- per strade di larghezza inferiore a 7,00 m Ds ≥ 6,00 m
- per strade di larghezza compresa fra 7,00 e 15,00 m Ds ≥ 7,50 m
- per strade di larghezza superiore a 15,00 m Ds ≥ 10,00 m

Nelle zone di rispetto è vietata qualsiasi costruzione, fatta eccezione per i distributori di carburante per autotrazione in base alle disposizioni del Nuovo Codice della Strada. Per gli edifici esistenti sono ammessi solamente interventi di (MO), (MS), (RC). Le fasce di rispetto stradale, comunque inedificabili, sono computabili al fine del calcolo degli indici urbanistici se e in quanto oggetto di azzonamento. Non possono tuttavia concorrere al dimensionamento delle superfici dovute per gli standards urbanistici di cui al D.M. 1444/68.

### **Art. 32 - Zone vincolate ai sensi della ex Legge n. 1497/39 e 431/85 ora D.Lgs. 42/2004.**

Sono tutti quei territori così come definiti dalla Legge 1497/39 dal regolamento del 03/06/1940 n. 1357, dal D.M. 21/09/1984 e dalla L.R. n. 34/92 e 431/85. Le disposizioni delle zone vincolate e degli ambiti di tutela si sovrappongono e sommano fra loro. Gli interventi ricadenti all'interno delle zone vincolate ai sensi della L. 1497/39 e 431/85, sono assoggettati al regime di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 7 della citata L. 1497/39.

### **Art. 33 - Zone vincolate ai sensi del PPAR**

Il PRG del Municipio di Monteciccardo individua, in aggiunta alle aree vincolate ai sensi della ex Legge 431/85 le aree da assoggettare a specifica tutela al fine di salvaguardare il patrimonio comunale. Tali aree sono riportate nelle tavole di piano in scala 1:2.000 e 1: 10.000 e costituiscono gli ambiti di tutela definitivi adottati in base al PPAR; per essi vale quanto previsto dall'art. 27 delle NTA del PPAR. In tali ambiti, indifferentemente derivati da vincoli paesistico-ambientali, storico-culturali o di altra natura, il PRG individua due tutele differenziate:

- a) Tutela integrale
- b) Tutela orientata

I beni individuati nel Municipio di Monteciccardo da tutelare sono i seguenti:

- Corsi d'acqua (art. 29 NTA del PPAR)
- Crinali (art. 30 NTA del PPAR)
- Versanti (art. 31 NTA del PPAR)
- Patrimonio botanico vegetazionale (capo III NTA del PPAR)
- Centri e nuclei storici (art. 39 NTA del PPAR)
- Edifici e manufatti storici (art. 40 NTA del PPAR)
- Strade panoramiche (art. 43 NTA del PPAR)

Le prescrizioni di tutela contenute nei seguenti articoli non si applicano alle zone di cui all'art. 60 delle NTA del PPAR e per le zone d'espansione e completamento previste nelle tavole di piano. Le disposizioni degli ambiti di tutela si sovrappongono e sommano fra loro.

In tutti gli ambiti di tutela integrale sono vietati:

- Le nuove costruzioni
- Le discariche di qualunque genere, le aree per la raccolta o lo stoccaggio di rifiuti e rottami ed ingenerare la raccolta di qualunque tipo di materiale
- L'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto
- I movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno

Nel caso in cui dovessero emergere delle discordanze fra le varie tavole di piano a scala diversa, prevale quella a scala maggiore dettaglio.

### **Art. 34 - Emergenze geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche**

#### **1) Pericolosità Geologica**

- a) Movimenti gravitativi in atto o quiescenti

E' vietata l'edificazione. Interventi edificatori in aree circostanti devono essere valutati con indagini di fattibilità geomorfologico – geotecnica.

- b) Movimenti lenti della copertura pluvio-colluviale

Gli interventi edificatori sono subordinati ad approfondite valutazioni geotecniche che stabiliscano la stabilità dei versanti.

c) Terreni che maggiormente favoriscono le condizioni di instabilità

L'edificazione è in generale possibile, ma subordinata ad indagini puntuali dell'area dell'intervento.

d) Ruscigliamento concentrato e diffuso. L'edificazione è possibile.

e) Esondazione attiva e ristagno d'acqua

Gli eventuali interventi edificatori sono subordinati ad indagini d'approfondimento riguardanti verifiche idrauliche e valutazioni del grado di rischio. Sono vietate opere di arginatura che riducano drasticamente le zone di naturale espansione.

## 2) **Pericolosità Sismica**

a) Pericolosità Sismica di Tipo 1

E' vietata l'edificazione. Sono vietati interventi che possano peggiorare le condizioni di stabilità dell'area, come sterri e riporti di notevole entità e dispersioni idriche.

b) Pericolosità Sismica di Tipo 2

L'edificazione è possibile.

## **Art. 35 - Corsi d'acqua**

a) Tutela integrale

Tali ambiti sono definiti come segue:

- Fascia P.A. corsi di 2 classe 30,0 ml; corsi di 3 classe 20,0 ml
- Fascia S.A. corsi di 2 classe 50,0 ml; corsi di 3 classe 35,0 ml

Per queste aree valgono le seguenti prescrizioni:

- Per gli edifici esistenti alla data di adozione del piano sono ammessi gli interventi di MO, MS, RE, RC compatibilmente con le NTA del Censimento degli edifici in zona agricola.
- Sono ammessi progetti di recupero ambientale di cui all'art. 57 delle NTA del PPAR.
- Nella fascia contigua di 10,0 m a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine è vietata l'aratura di profondità superiore a 50 cm. All'interno del corpo idrico è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione di reflui, salvo gli interventi volti al risanamento, 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 sia impiantistiche. I lavori di pulizia dell'alveo possono essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione al deflusso delle acque e comunque senza alterare l'ambiente fluviale.

All'interno degli ambiti di tutela integrale sono consentiti:

- L'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali e i lagoni di accumulo a fini irrigui.

b) Tutela orientata

Tali ambiti sono definiti come segue

- Fascia P.A. corsi di 2 classe 90,0 m; corsi di 3 classe 50,0 ml
- Fascia S.A. corsi di 2 classe 135,0 m; corsi di 3 classe; 75,0 ml

Negli ambiti di tutela orientata sono ammesse, oltre quanto previsto nella tutela integrale, le costruzioni di nuovi edifici, a servizio dell'attività agricola, di cui all'art. 3 della L.R. 13/90, lettere a), b), c), h). Tali interventi sono subordinati alla stesura di un piano di recupero e compatibilità ambientale e al rispetto delle seguenti distanze minime inderogabili, misurate dalle sponde o dal piede esterno dell'argine:

- Fascia P.A. corsi di 2 classe 30,0 ml; corsi di 3 classe 20,0 ml.
- Fascia S.A. corsi di 2 classe 50,0 ml; corsi di 3 classe 35,0 ml.

In ogni caso 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. (Rif. variante approvata con Delibera di C.C. Monteciccardo n. 9 del 19.01.2009)

## **Art. 36 - Crinali**

a) Tutela integrale

Tali ambiti sono definiti come segue;

- Fascia P.A. crinali di 2 classe 7,0 ml; crinali di 3 classe 3,0 ml
- Fascia S.A. crinali di 2 classe 5,0 ml; crinali di 3 classe 2,0 ml

Per queste aree valgono le seguenti prescrizioni;

- Per gli edifici esistenti alla data di adozione del piano sono ammessi gli interventi di MO, MS, RE, RC compatibilmente con le NTA dei Censimento degli edifici in zona agricola
- Sono ammessi progetti di recupero ambientale di cui all'art. 57 delle NTA del PPAR.

b) Tutela orientata

Tali ambiti sono definiti come segue;

- Fascia P.A. crinali di 2 classe 20,0 ml; crinali di 3 classe 10,0 ml
- Fascia S.A. " 15,0 ml; " 5,0 ml.

Negli ambiti di tutela orientata sono ammesse, oltre quanto previsto nella tutela integrale, le costruzioni di nuovi edifici, a servizio dell'attività agricola, di cui all'art. 3 della L.R. 13/90, lettere a), b), c), h), f) (Rif. variante approv. con Delibera di C.C. Monteciccardo n. 65 del 28.09.2009).

Tali interventi sono subordinati alla stesura di un piano di recupero e compatibilità ambientale e alla condizione che la quota massima dell'edificio non superi la corrispondente quota del crinale. Per gli ambiti di tutela dei crinali di 3 classe dette quote massime non debbono superare di 3,0 ml le corrispondenti quote del crinale.

### Art. 37 - Versanti

Tutela integrale:

- a) Sulle aree di versante aventi pendenza assoluta superiore al 30%, sono vietati gli interventi edilizi, nonché qualsiasi impedimento al deflusso delle acque, i riporti di terreno che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno.
- b) Per gli edifici esistenti alla data di adozione del piano sono ammessi gli interventi di MO, MS, RE, RC compatibilmente con le NTA del Censimento degli edifici in zona agricola
- c) Sono ammessi progetti di recupero ambientale di cui all'art. 57 delle NTA del PPAR.

### Art. 38 - Patrimonio botanico vegetazionale

Gli ambiti di tutela devono intendersi come segue:

- a) **Cenosi Boscate Naturaliformi (B) o Antropogene (R)**
  - a. Formazioni di varia tipologia, comunque superiore a 0,5 ha.  
Viene assoggettata a tutela la superficie compresa entro una certa distanza minima di 10 m. misurata dai fusti degli alberi.
  - b. Formazioni ripariali  
Viene assoggettata a tutela la superficie compresa fra la riva del corso d'acqua e la linea chiusa parallela al margine della formazione, al di fuori della stessa, e misurata a 20 m. dai fusti arborei o arbustivi più esterni.
- b) **Strutture Lineari (L)**
  - a. Alberature stradali (r) – disposte a meno di 10 m. dal limite del manufatto  
Viene assoggettata a tutela la superficie delimitata in lunghezza dall'alberatura stessa ivi comprese eventuali soluzioni di continuità dovute a piante mancanti, aumentata di 10 m. all'inizio e alla fine, ed in larghezza, dalla strada fino a 10 m. oltre l'alberatura.
  - b. Alberature poderali (s)  
Viene assoggettata a tutela la superficie delimitata in lunghezza dall'alberatura stessa ivi comprese eventuali soluzioni di continuità dovute a piante mancanti, aumentata di 10 m. all'inizio e alla fine, ed in larghezza, dalla strada fino a 10 m. oltre l'alberatura.
  - c. Siepi stradali e poderali (t)  
Viene assoggettata a tutela la superficie pari alla lunghezza della siepe stessa ivi comprese eventuali soluzioni di continuità dovute a piante mancanti, aumentata di 5 m. all'inizio e alla fine, ed alla larghezza della siepe più 3 m. per ogni lato, misurati dalla base del fusto o della ceppaia più esterni.
- c) **Strutture Puntuali (P)**
  - a. Alberi isolati o a nuclei  
Viene assoggettata a tutela la superficie pari al cerchio con un raggio uguale all'altezza della pianta o, comunque, non inferiore a 10 m., ovvero, se trattasi di gruppi di alberi, (intendendo per gruppo quello in cui i fusti di almeno tre piante distino fra loro meno di 10 m.) un'area pari alla

superficie compresa entro la linea chiusa misurata a 10 m. dai fusti più esterni.

### **Art. 39 - Centri e nuclei storici**

Per i centri abitati delimitati ai sensi dell'art. 4 del D.L. 285/92 e per la zonizzazione definita dal presente strumento urbanistico, valgono gli usi del territorio in esso previsti. Gli ambiti di tutela, misurati a partire dal perimetro del centro o nucleo, sono così stabiliti:

Località	limite tutela orientata (m)	limite tutela integrale (m)
Monteciccardo	502	167
Montegaudio	328	109
Monte Santa Maria	302	101
Villa Betti	61	21

#### Tutela integrale

- Per queste aree, definite nel Piano, valgono le prescrizioni previste dagli artt. 27-39 delle NTA del PPAR.
- Per gli edifici esistenti alla data di adozione del piano sono ammessi gli interventi di MO, MS, RE, RC compatibilmente con le NTA del Censimento degli edifici in zona agricola.
- Sono ammessi progetti di recupero ambientale di cui all'art. 57 delle NTA del PPAR.

#### Tutela orientata

- Per gli edifici esistenti alla data di adozione del piano sono ammessi gli interventi di MO, MS, RE, RC compatibilmente con le NTA del Censimento degli edifici in zona agricola.
- Negli ambiti di tutela orientata, definiti nel Piano, sono ammesse le costruzioni di nuovi edifici, a servizio dell'attività agricola, di cui all'art. 3 della L.R. 13/90, lettere a), b), c), h). Tali interventi sono subordinati alla stesura di un piano di recupero e compatibilità ambientale.
- Sono ammessi progetti di recupero ambientale di cui all'art. 57 delle NTA del PPAR.

### **Art. 40 - Edifici e manufatti storici e extraurbani**

#### Tutela integrale

Gli ambiti di tutela sono definiti nelle tavole di piano.

- Per gli edifici esistenti alla data di adozione del piano sono ammessi gli interventi di MO, MS, RC compatibilmente con le NTA del Censimento degli edifici in zona agricola.
- Sono ammessi progetti di recupero ambientale di cui all'art. 57 delle NTA del PPAR.

#### 1) Sono oggetto di tutela i sotto elencati edifici extraurbani

- Cà Lucaione (n. 1)
- Casa Mainardi (n. 83)
- Chiesa di San Giacomo (n. 123A)
- Ex Convento dei Servi di Maria (n. 131A)
- Chiesa della Confraternita della Misericordia (n. 171A)
- Casa Paci – Ortolani (n. 223A)
- Chiesa di Sant'Antonio (n. 266)
- Villa Monti con cappella privata (n. 281)
- ~~La Fonte Vecchia (n. 292) (Rif. variante approv. con Delibera di G.C. Pesaro. n. 72 del 08.04.2025)~~
- ~~Ex Fornace Marcolini (n. 40A) (Rif. variante approv. con Delibera di C.C. Pesaro n. 105 del 11.12.2023)~~

#### 2) Sono oggetto di tutela i sotto elencati edifici urbani

- Ex Villa Mancini
- La Pieve di San Michele
- Casa Giorgi
- Villa Costantini
- Chiesa di Villa Betti

#### 3) I molini sono individuati nelle tavole di piano con la sigla (Mo)

- Molino Torre

- Molino svignano
- Molino del Signore
- Molino Andreani
- Molino Nobili
- Molino del Gatto

Per i sopraelencati edifici sono ammessi solo interventi di Ripristino e (RC).

4) I ghetti rurali sono individuati nelle tavole di piano con la sigla (Gh)

- Casa Falcioni
- Case Paci
- Cà Ugolini
- Cà Lorenzi
- Case La Valle
- Il Palazzo
- Casa Ruggeri

Per gli edifici di cui al punto 4) sono ammessi interventi di REI pari al 30% del volume totale esistente al fine di ripristinare o completare gli edifici stessi o di edificarne anche di nuovi purché con le caratteristiche fissate dalle NTA degli edifici in zona rurale di cui al punto A). Tali interventi sono ammessi previa redazione di un piano di recupero dell'intero ghetto, anche in deroga alle disposizioni del piano in materia di distanze, con gli usi consentiti dalle zone rurali e per la residenza e dopo aver stipulato apposita convenzione con l'Amministrazione comunale al fine di definire le modalità d'intervento.

**Art. 41 - Strade panoramiche**

Tutela integrale

- a) E' costituita una fascia di rispetto da entrambi i lati di 50 ml.
- b) Per queste aree valgono le prescrizioni previste dall' art. 27 delle NTA del PPAR
- c) Per gli edifici esistenti alla data di adozione del piano sono ammessi gli interventi di MO, MS, RE, RC compatibilmente con le NTA del Censimento degli edifici in zona agricola.
- d) In questi ambiti è consentita l'installazione della sola segnaletica stradale e turistica.
- e) Sono ammessi progetti di recupero ambientale di cui all'art. 57 delle NTA del PPAR.

**Art. 42 - Piani di recupero**

Per le zone di completamento B2 della località "Il Ghetto" della Tav. 6.4, gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti o di nuova edificazione sono ammessi solamente mediante la redazione di un Piano di Recupero esteso all'intera area e la stipula di un atto unilaterale d'obbligo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Il volume complessivo massimo realizzabile, per l'intera area, non può superare il 50% del volume esistente all'atto dell'adozione del presente Piano. Tale Piano di Recupero viene individuato con la sigla 0.525.

**Art. 43 - Aree esenti**

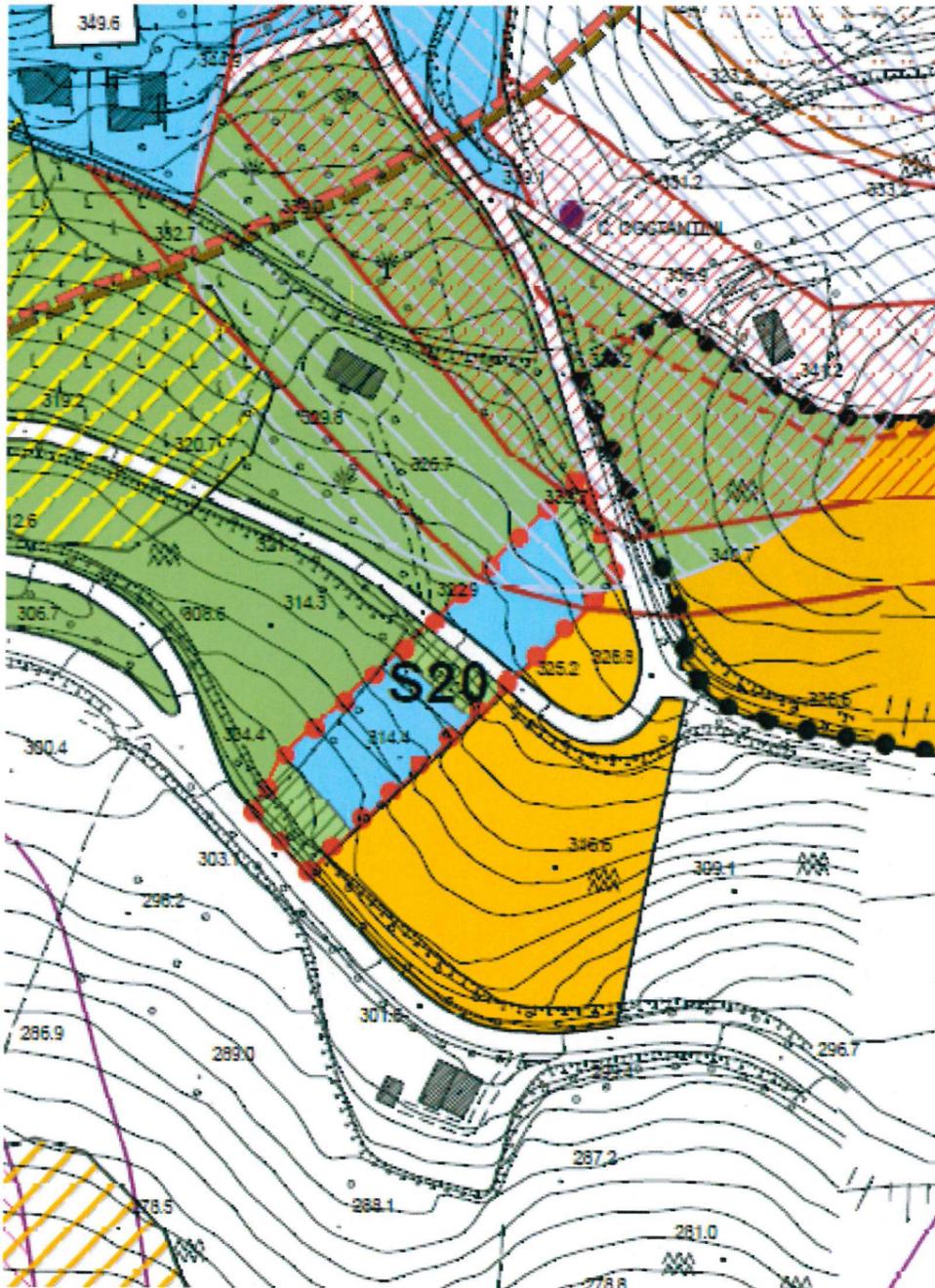
Il P.R.G. individua cartograficamente le aree esenti da vincoli e tutele, ai sensi dell'art. 60 delle NTA del PPAR e delle disposizioni delle presenti norme.

**ALLEGATI ALLE N.T.A.**

- Scheda progetto S020
- Scheda progetto S021
- Scheda progetto S026
- Scheda progetto S027
- Scheda progetto S028

**VARIANTE 2009 (Valorizzazione) – SCHEDA DI INTERVENTO S.20  
(Estratto tavola 6.1 - Azzonamento capoluogo - Adozione)**

Prima Adozione	Adozione Definitiva	Elaborato	Approvato
28.07.2010		Dott. Stefano Sabattini	Dott. Gabriele Giorgi
Delibera di C.C.	Delibera di C.C.		



**SCHEDA DI INTERVENTO S.20**

- Area sita in Monteciccardo, via Marconi

Destinazione urbanistica nuova: ZONA DI COMPLETAMENTO SOGGETTA A PREDISPOSIZIONE DI PLANO VOLUMETRICO UNITARIO O PER CIASCUNA AREA

**Zona B2a (monte) di mq.1200 di completamento con predisposizione di piano volumetrico** destinando le aree relative alla fascia di rispetto del depuratore e delle tutele al p.p.a.r. a standard pubblici (verde e parcheggi) con i nuovi seguenti indici:

In queste zone sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), ristrutturazione edilizia (RE), demolizione e ricostruzione (DR) e nuova costruzione (NC) salvo che nelle tavole di P.R.G. non siano espressamente indicati altri tipi di interventi possibili.

Il piano si attua per intervento diretto in base ai seguenti indici:

- Superficie minima d'intervento 600 m
- Indice di fabbricabilità fondiaria (If) **1,5mc/mq**
- Indice di copertura (Ic) 0,40
- Altezza max dell'edificio (Hm) 7,5 m o pari alla massima degli edifici adiacenti se maggiore
- Distanza dai confini (D) ≥ 6,0 m
- Numero dei piani abitabili (N) 2
- Parcheggio ad uso pubblico 10 mq/100 mc

**Zona B2b (valle) di mq.1840 di completamento con predisposizione di piano volumetrico** destinando le aree relative alla fascia di rispetto del depuratore e delle tutele al p.p.a.r. a standard pubblici (verde e parcheggi) con i nuovi seguenti indici:

In queste zone sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), ristrutturazione edilizia (RE), demolizione e ricostruzione (DR) e nuova costruzione (NC) salvo che nelle tavole di P.R.G. non siano espressamente indicati altri tipi di interventi possibili.

Il piano si attua per intervento diretto in base ai seguenti indici:

- Superficie minima d'intervento 600 m
- Indice di fabbricabilità fondiaria (If) **1,5mc/mq**
- Indice di copertura (Ic) 0,40
- Altezza max dell'edificio (Hm) 7,5 m o pari alla massima degli edifici adiacenti se maggiore
- Distanza dai confini (D) ≥ 6,0 m
- Numero dei piani abitabili (N) 2
- Parcheggio ad uso pubblico 10 mq/100 mc

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: abitazioni, uffici, negozi, locali di esercizi pubblici, sedi di attività culturali, sociali, assistenziali, laboratori artigianali purché non molesti. E' ammessa la costruzione in allineamento sul fronte stradale con gli edifici adiacenti. Al fine di favorire la riconversione delle destinazioni d'uso di alcuni fabbricati esistenti in tali aree, aventi destinazione industriale, è ammessa la demolizione con ricostruzione dello stesso volume demolito anche se superiore agli indici delle presenti norme.

Le aree contraddistinte in verde con tratteggio nero nelle tavole di piano, dovrà essere lasciata esclusivamente a verde di standar, non prevedendo edificazioni.

- in fase esecutiva andrà eseguita una relazione geologico-geotecnica di dettaglio, supportata da un' adeguata campagna geognostica con prove in situ e di laboratorio volta alla caratterizzazione litostratigrafia del terreno e alla definizione dei parametri geomeccanici dei litotipi presenti, necessari a stabilire la stabilità di ogni singolo intervento. Si dovrà inoltre procedere alla individuazione degli effetti di sito in relazione alla verifica dei fenomeni di amplificazione sismica, secondo quanto prescritto dal D.M. 14/01/2008.

- Andranno inoltre prodotte verifiche di stabilità globali e soprattutto locali, segnatamente nelle scarpate stradali, sui profili attuali e di progetto, in condizioni statiche e dinamiche.

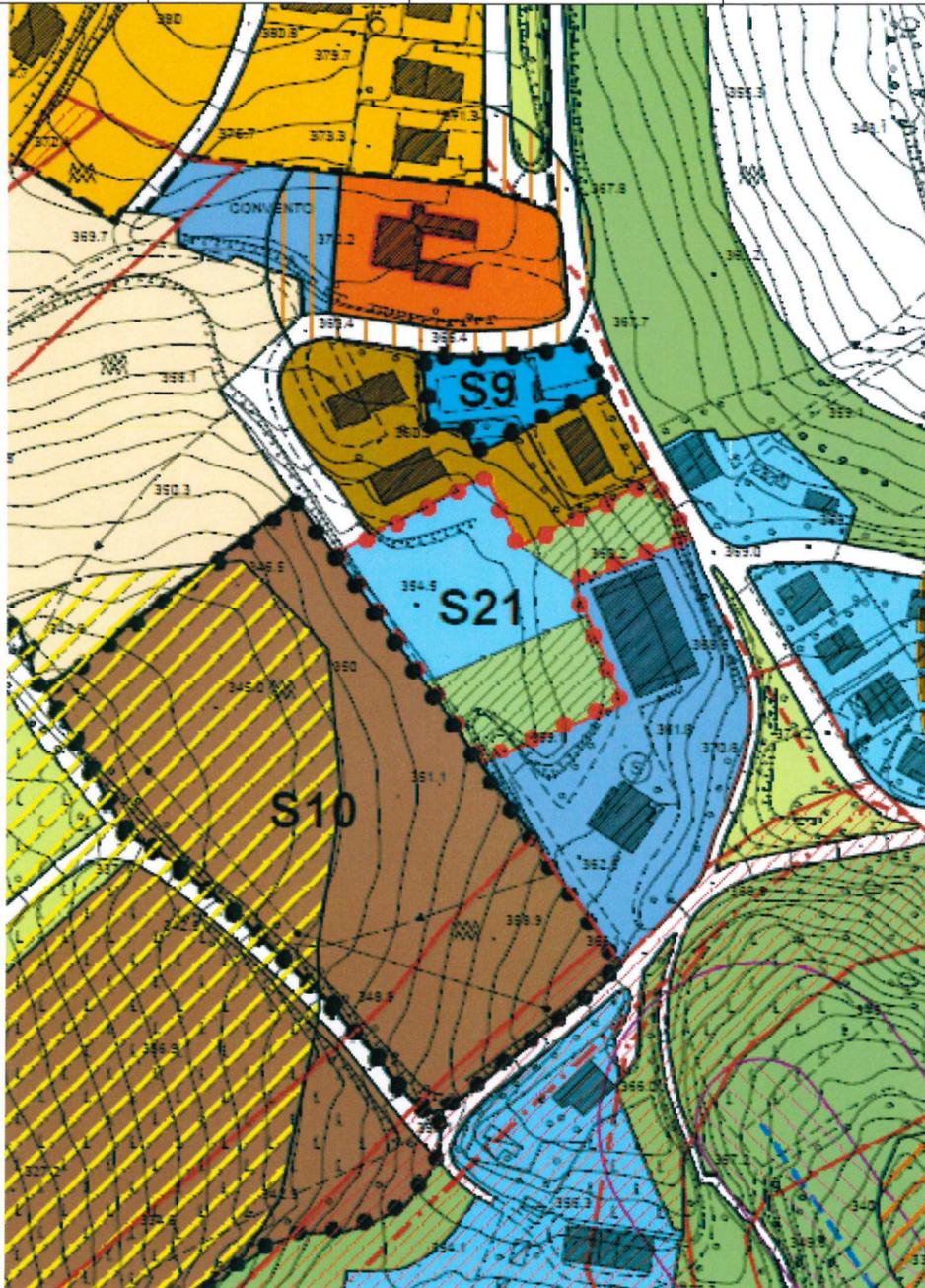
- L'intera zona andrà dotata di un efficiente sistema di regimazione e smaltimento delle acque superficiali e sotterranee, evitando interferenze delle stesse coi terreni fondali.

- Al fine di salvaguardare le scarpate stradali e l'infrastruttura viaria, andranno limitati al massimo gli sbancamenti e i riporti comunque sempre da presidiarsi con adeguate opere di contenimento drenate.

- A valle e a monte delle scarpate stradali dovranno essere previsti adeguati fossi di guardia in grado di intercettare le acque provenienti dal versante e di allontanarle in idonei recettori lontane dall'area di previsione.

**VARIANTE 2009 (Valorizzazione) – SCHEDA DI INTERVENTO S.21  
(Estratto tavola 6.1 - Azzonamento capoluogo - Adozione)**

Prima Adozione	Adozione Definitiva	Elaborato	Approvato
28.07.2010		Dott. Stefano Sabattini	Dott. Gabriele Giorgi
Delibera di C.C.	Delibera di C.C.		



**SCHEDA DI INTERVENTO S.21**

Area sita in Monteciccardo, via delle querce  
Destinazione urbanistica nuova: ZONA DI COMPLETAMENTO

**Zona B2 di completamento** con i nuovi seguenti indici:

In queste zone sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), ristrutturazione edilizia (RE), demolizione e ricostruzione (DR) e nuova costruzione (NC) salvo che nelle tavole di P.R.G. non siano espressamente indicati altri tipi di interventi possibili.

Il piano si attua per intervento diretto in base ai seguenti indici:

- Superficie minima d'intervento 600 m
- Indice di fabbricabilità fondiaria (If) **1,8mc/mq**
- Indice di copertura (Ic) 0,40
- Altezza max dell'edificio (Hm) 7,5 m o pari alla massima degli edifici adiacenti se maggiore
- Distanza dai confini (D) ≥ 6,0 m
- Numero dei piani abitabili (N) 2
- Parcheggio ad uso pubblico 10 mq/100 mc

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: abitazioni, uffici, negozi, locali di esercizi pubblici, sedi di attività culturali, sociali, assistenziali, laboratori artigianali purché non molesti. E' ammessa la costruzione in allineamento sul fronte stradale con gli edifici adiacenti. Al fine di favorire la riconversione delle destinazioni d'uso di alcuni fabbricati esistenti in tali aree, aventi destinazione industriale, è ammessa la demolizione con ricostruzione dello stesso volume demolito anche se superiore agli indici delle presenti norme.

L'utilizzo a scopi urbanistici dell' area in argomento si ritiene vincolato al rispetto delle seguenti prescrizioni:

**- Le aree contraddistinte in verde con tratteggio nero nelle tavole di piano, dovrà essere lasciata esclusivamente a verde di standar, non prevedendo edificazioni.**

- in fase attuativa andrà redatto un puntuale studio geologico-geotecnico, che comprenda anche la zona inferiore dell'area, caratterizzata da maggiore acclività. Detto studio dovrà essere supportato da un'adeguata campagna geognostica con sondaggi a carotaggio continuo, attrezzati con piezometri a tubo aperto, prove in situ ed in laboratorio, al fine di ottenere un preciso modello stratigrafico e fisico e meccanico dei terreni interessati. Le indagini geognostiche andranno spinte nel substrato compatto per una profondità significativa, che consenta di verificare l'effettivo spessore dei litotipi, nonché la loro natura e consistenza e l'eventuale presenza di acque nei terreni. Si dovrà inoltre procedere alla individuazione degli effetti di sito, in relazione alla verifica dei fenomeni di amplificazione sismica, secondo quanto prescritto dal D.M. 14/01/2008.

- Lo studio geologico-geotecnico, richiesto a supporto dello strumento attuativo, dovrà contemplare analisi di stabilità sui profili attuali e di progetto, in condizioni statiche e dinamiche, estesi ad una significativa porzione del versante a valle, interessato dal fenomeno d'instabilità individuato dal PAI.

- l'intera zona andrà dotata di un efficiente sistema di regimazione e smaltimento delle acque superficiali e sotterranee, evitando interferenze delle stesse coi terreni fondali.

**Norme comuni per entrambe le schede**

In relazione agli interventi vegetazionali, indicati come elementi di mitigazione per la sostenibilità delle previsioni, si prescrive uno specifico progetto del verde nell'ambito del quale andranno individuate le sistemazioni dei terreni e le piantumazioni da effettuarsi con essenze arboree ed arbustive autoctone (diametro del fusto non inferiore ai 10 cm e altezza minima di 1,5 mt). Tali prescrizioni dovranno essere vincolanti ai fini del rilascio del certificato di agibilità delle opere realizzate.

- Dovranno essere realizzate inoltre cisterne per la raccolta di acqua piovana per surrogare da usi impropri le scarse risorse idropotabili disponibili. Tali cisterne dovranno essere peraltro dotate di un tubo di troppo pieno collegato alle reti fognaria delle acque bianche. Tale operazione, limita i rischi di allagamento e crea dei serbatoi d'acqua utilizzabili per l'irrigazione delle aree verdi;

- per gli interventi delle presenti schede 20 e 21 si applicano i contenuti di cui ai pareri della Provincia di Pesaro Servizio 4.1. n.2726/2009 e della determina dirigenziale della Provincia di Pesaro Urbino n.1014/2010 servizio 4.1. urbanistica pianificazione VIA e VAS



DATI TECNICI

**Dati catastali:**

foglio 6, mappali 328 parte 1296 - 1344

Superficie territoriale (St) = 580 mq

**Zona omogenea B3**

Superficie territoriale = 580 mq

Volume (V) = 1160 mc

Indice di copertura (Ic) = 0,40

H max edifici (Hm) = 9,00 m

Distanza dai confini = quelle esistenti e/o in allineamento agli edifici esistenti.

I volumi possono essere raggruppati in un unico edificio

FOTO AEREA

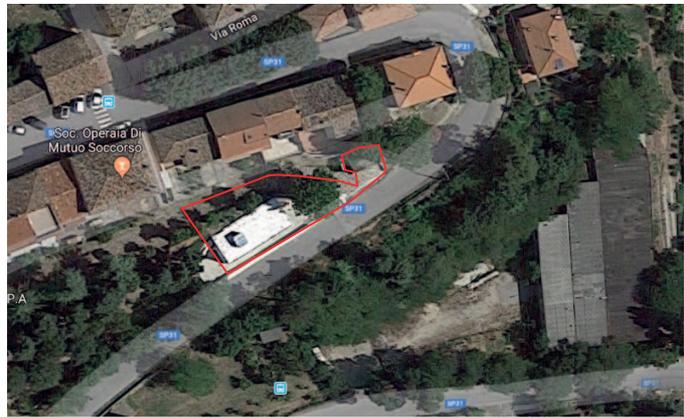
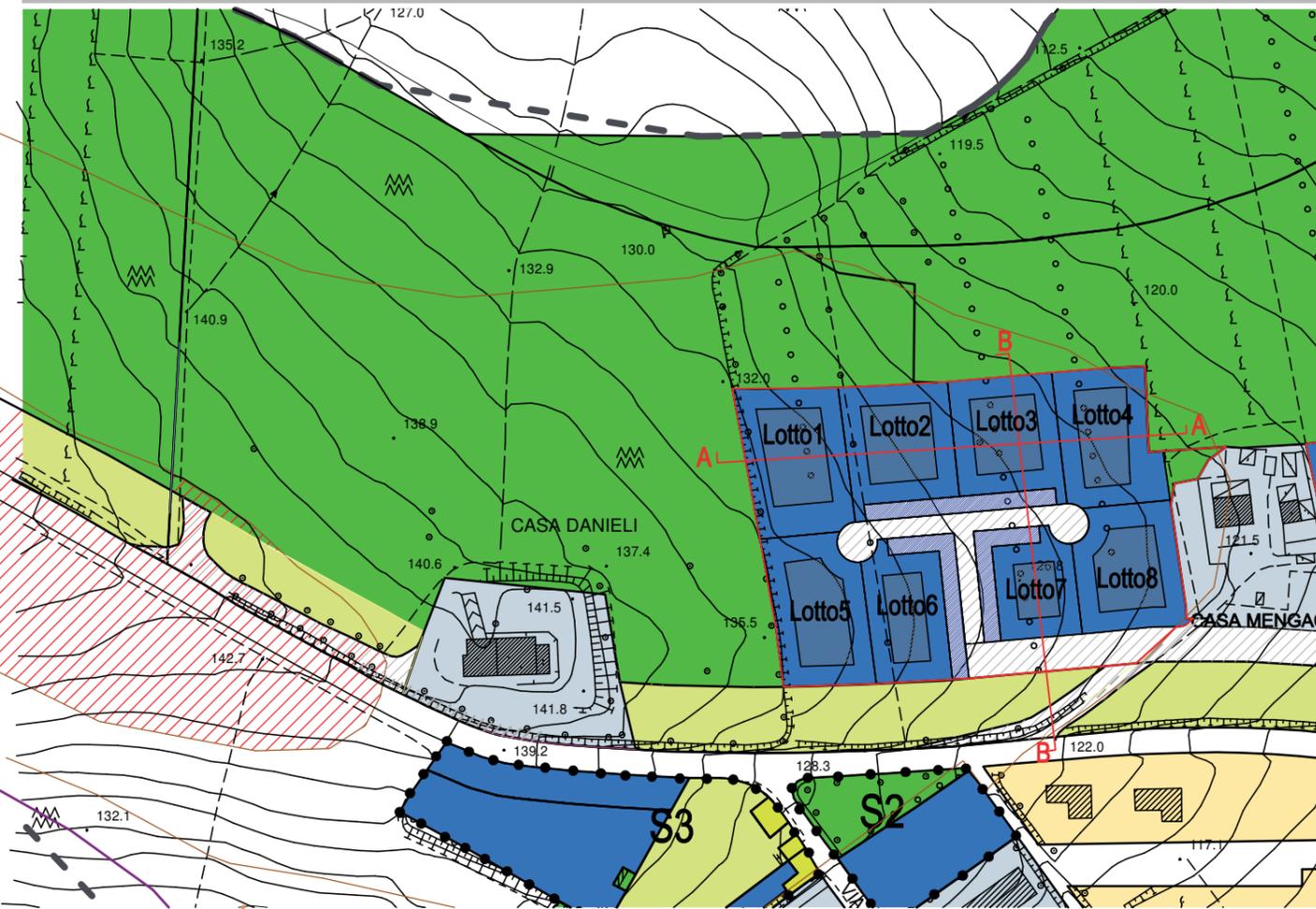


FOTO N.1 (da google maps)



FOTO N.2 (da google maps)





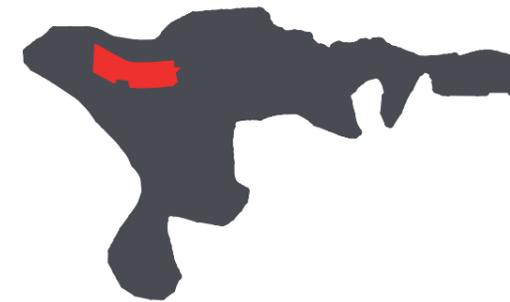
**Scheda S27**

**Parametri da PRG:**

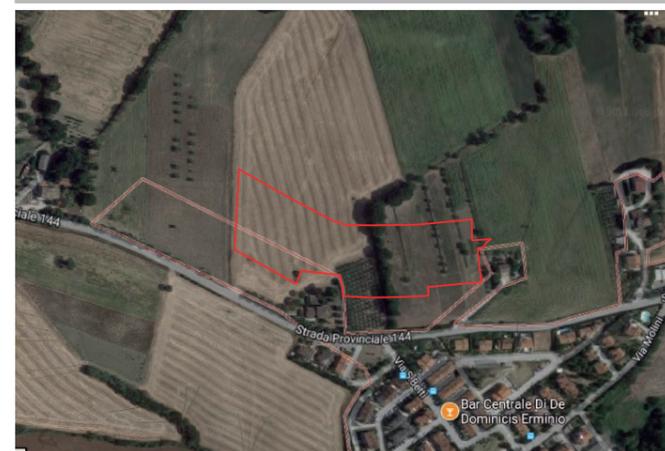
- Zona omogenea B3: parametri urbanistici di zona
- Indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 2,00 mc/mq
- Indice di copertura (Ic) = 0,40
- Altezza massima dell'edificio(Hm) = 7,50m o pari alla massima degli edifici adiacenti se maggiore
- Distanza dai confini (D) =  $\geq 6$  m
- Numero di piani abitabili (N) = 2
- Parcheggio ad uso pubblico = 10 mq/mc

**Dati tecnici relativi alla scheda S27**

- Superficie totale = 11.200,00 mq
- Superficie destinata a verde = 131,00 mq
- Strade e parcheggi = 2.191,00 mq
- Lotti edificabili = 8.878,00 mq
- N° unità immobiliari max 2
- L'attuazione degli interventi andrà subordinata alla realizzazione del collettore fognante e della rete idrica di adduzione.



**FOTO AEREA**



**DETTAGLI TECNICI PER I SINGOLI LOTTI**

**LOTTO 1**  
 Superficie territoriale = 1.353,00 mq  
 Superficie coperta realizzabile = 541,20 mq  
 Volume realizzabile = 2.706,00 mc

**LOTTO 2**  
 Superficie territoriale = 1.173,00 mq  
 Superficie coperta realizzabile = 469,20 mq  
 Volume realizzabile = 2.346,00 mc

**LOTTO 3**  
 Superficie territoriale = 1.125,00 mq  
 Superficie coperta realizzabile = 450,00 mq  
 Volume realizzabile = 2.250,00 mc

**LOTTO 4**  
 Superficie territoriale = 1.183,00 mq  
 Superficie coperta realizzabile = 437,00 mq  
 Volume realizzabile = 2.366,00 mc

**LOTTO 5**  
 Superficie territoriale = 1.253,00 mq  
 Superficie coperta realizzabile = 501,20 mq  
 Volume realizzabile = 2.506,00 mc

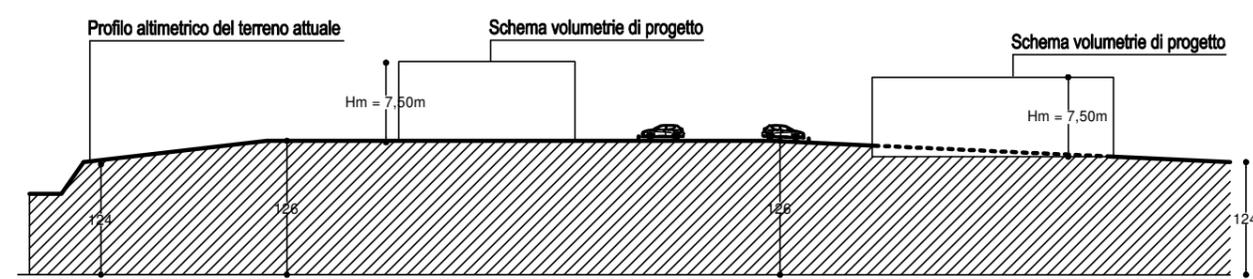
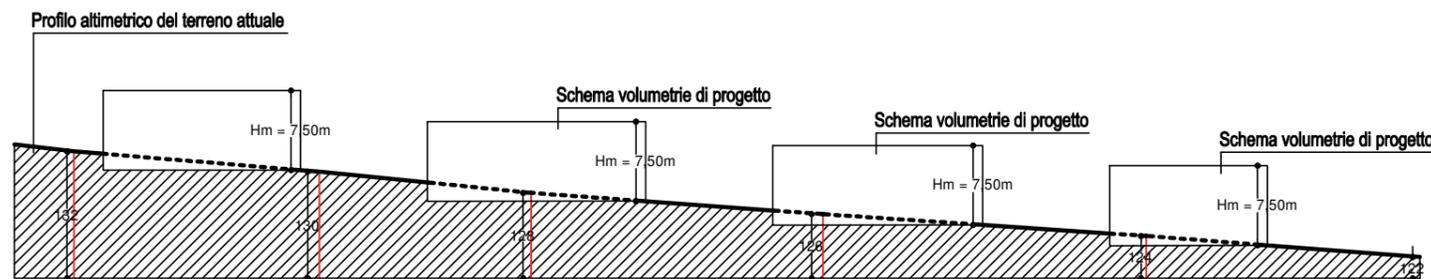
**LOTTO 6**  
 Superficie territoriale = 926,00 mq  
 Superficie coperta realizzabile = 307,00 mq  
 Volume realizzabile = 1.852,00 mc

**LOTTO 7**  
 Superficie territoriale = 715,00 mq  
 Superficie coperta realizzabile = 206,00 mq  
 Volume realizzabile = 1.430,00 mc

**LOTTO 8**  
 Superficie territoriale = 1.150,00 mq  
 Superficie coperta realizzabile = 460,00 mq  
 Volume realizzabile = 2.300,00 mc

**SEZIONE A-A\_scala 1:500**

**SEZIONE B-B\_scala 1:500**





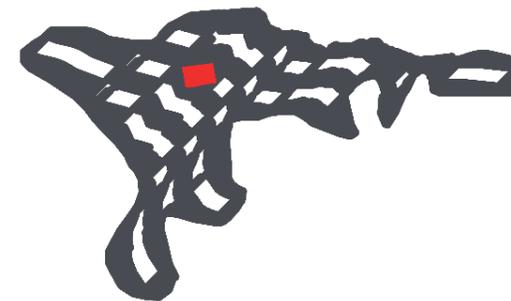
**Scheda S28**

**Parametri da PRG:**

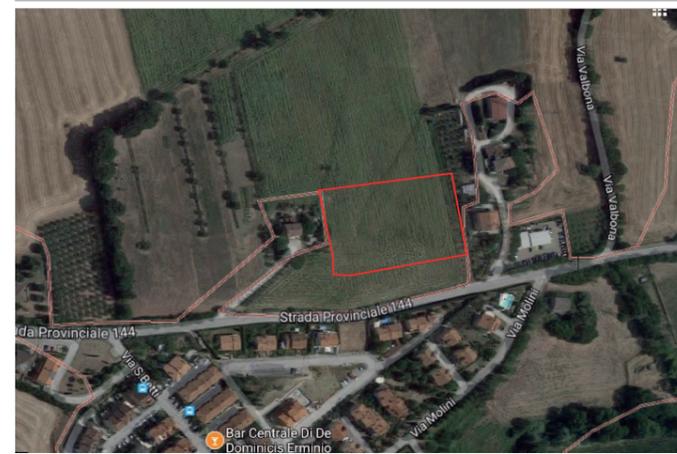
- Zona omogenea B3: parametri urbanistici di zona
- Indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 2,00 mc/mq
- Indice di copertura (Ic) = 0,40
- Altezza massima dell'edificio (Hm) = 7,50m o pari alla massima degli edifici adiacenti se maggiore
- Distanza dai confini (D) =  $\geq 6$  m
- Numero di piani abitabili (N) = 2
- Parcheggio ad uso pubblico = 10 mq/mc

**Dati tecnici relativi alla scheda S28**

- Superficie totale = 7.358,00 mq
- Strade e parcheggi = 1.420,00 mq
- Piazza = 410,00 mq
- Lotti edificabili = 5.528,00 mq
- N° unità immobiliari max 2
- L'attuazione degli interventi andrà subordinata alla realizzazione del collettore fognante e della rete idrica di adduzione.



**FOTO AEREA**



**DETTAGLI TECNICI PER I SINGOLI LOTTI**

**LOTTO 1**

- Superficie territoriale = 1.202,00 mq
- Superficie coperta realizzabile = 480,80 mq
- Volume realizzabile = 2.404,00 mc

**LOTTO 2**

- Superficie territoriale = 914,00 mq
- Superficie coperta realizzabile = 332,00 mq
- Volume realizzabile = 1.828,00 mc

**LOTTO 3**

- Superficie territoriale = 1172,00 mq
- Superficie coperta realizzabile = 468,80 mq
- Volume realizzabile = 2.344,00 mc

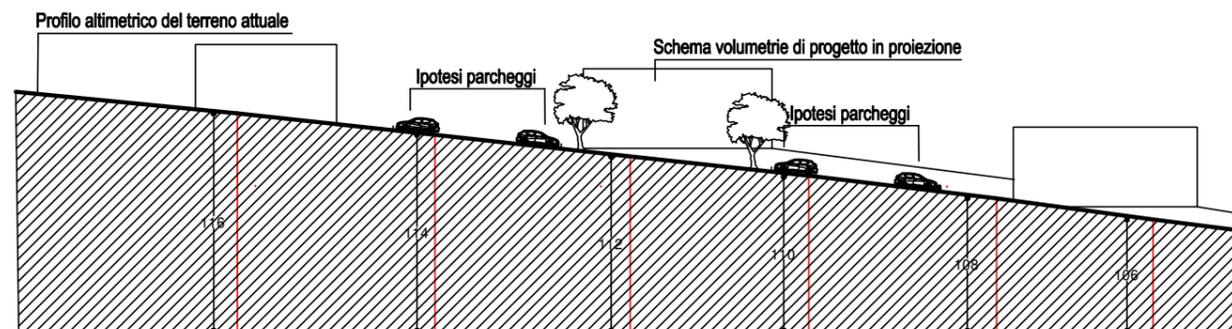
**LOTTO 4**

- Superficie territoriale = 850,00 mq
- Superficie coperta realizzabile = 271,00 mq
- Volume realizzabile = 1.700,00 mc

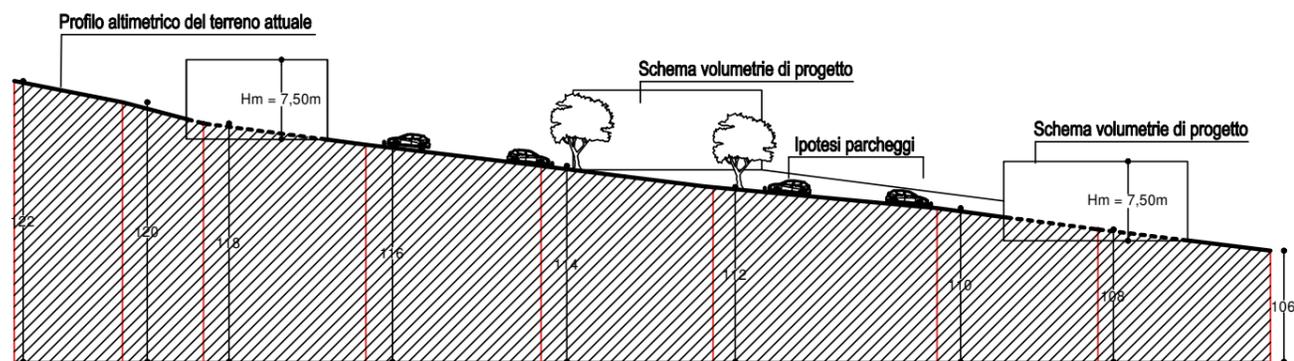
**LOTTO 5**

- Superficie territoriale = 1120,00 mq
- Superficie coperta realizzabile = 437,00 mq
- Volume realizzabile = 2.240,00 mc

**SEZIONE C-C\_scala 1:500**



**SEZIONE A-A\_scala 1:500**



**SEZIONE B-B\_scala 1:500**

