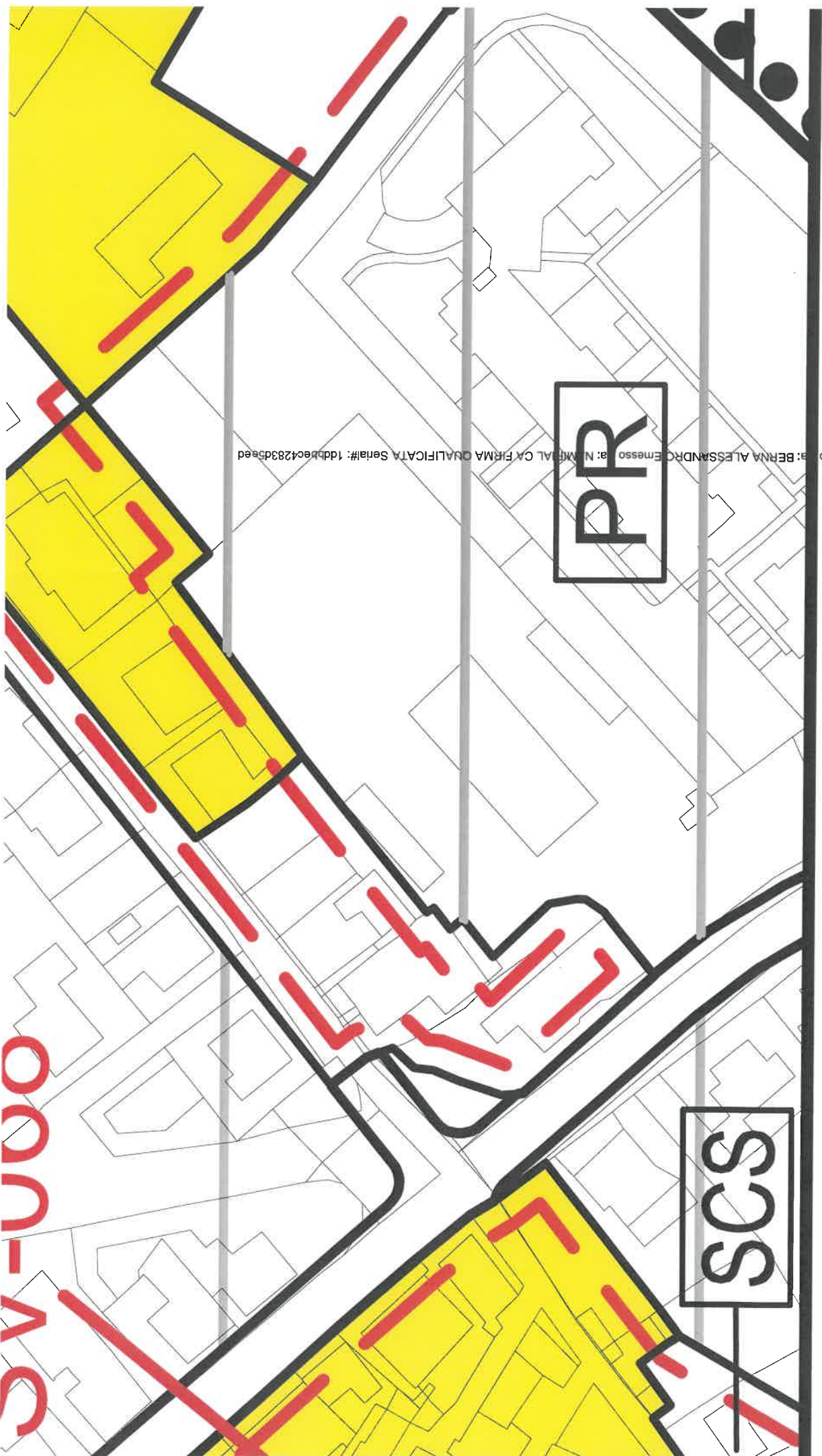




Firmato Da: BERNA ALESSANDRO
messaggio: 1. NAMIRIAL CA FIRMA QUALI
c4283d5ee



000-0000



PR

SCS

Firma: BEHNA ALESSANDRO Emesso a: N. MI. AL. CA. FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1dddbec4283d5eed



ART. 25 AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Appartengono a questi ambiti, identificati nella cartografia generale del territorio comunale del PRG Parte Strutturale, gli insediamenti prevalentemente residenziali, esistenti e in corso di attuazione, gli insediamenti di nuova urbanizzazione e le aree a standards di livello locale. Il PRG parte operativa articola gli ambiti prevalentemente residenziali in zone secondo gli indirizzi di cui ai successivi punti 1 e 2 e con riferimento ai limiti massimi di cui al precedente art. 21 "requisiti quali-quantitativi degli interventi".

1. Per gli insediamenti prevalentemente residenziali esistenti e in corso di attuazione è previsto il mantenimento delle attuali morfologie insediative e densità territoriali medie, nonché interventi di completamento e razionalizzazione dei tessuti edilizi, delle aree e dei volumi.

La parte operativa del PRG prevede, di norma, le seguenti zone:

- a) zone residenziali di completamento
- b) zone residenziali attuate con sistemazioni unitarie
- c) zone residenziali attuate o in attuazione con lottizzazioni convenzionate
- d) comparti edificatori residenziali (attuati)
- e) zone per insediamenti ricettivi, di piccole dimensioni
- f) spazi pubblici al servizio degli insediamenti residenziali
- g) servizi privati
- h) zone per servizi generali
- i) Zone di trasformazione Urbanistica di cui al capo III edl presente titolo;
- j) Parchi privati attrezzati;
- k) Parchi e verde privato;
- l) Parcheggi privati.
- m) Zone agricole periurbane Ep

sono ritenute compatibili le seguenti destinazioni:

- direzionale
- esercizi pubblici e commerciali, con esclusione di esercizi commerciali e di grande struttura, mercati, esercizi commerciali all'ingrosso e depositi
- attività connesse al sistema della mobilità e impianti tecnologici
- laboratori artigianali

Per le zone di cui ai punti a), b), c), d) limiti percentuali massimi delle destinazioni d'uso extraresidenziali di cui al comma precedente, riferiti alle volumetrie ammesse, sono, per i nuovi edifici, pari a:

20% per le zone con densità territoriale compresa tra 0,50 e 1,50 mc/mq;

30% per le zone con densità territoriale compresa tra 2,25 e 3,00 mc/mq;

35% per le zone con densità territoriale maggiore di 3,00 mc/mq. Verificare con operativo

Per gli edifici esistenti alla data di adozione (22.03.1999) del presente PRG si applica la percentuale prevista nel precedente PRG, pari al 30%.

2. Gli insediamenti prevalentemente residenziali di nuova urbanizzazione sono perimetrati nel prg Parte operativa tenendo conto della necessità di garantire modelli residenziali differenziati, la pluralità del mercato delle aree e la minimizzazione delle nuove superfici da urbanizzare.

Sono ubicati, di norma, in contiguità agli insediamenti residenziali esistenti previa verifica:

- della dotazione di impianti tecnologici per l'approvvigionamento idrico ed energetico e lo smaltimento e trattamento dei reflui;
- della salvaguardia dei crinali e delle sommità dei rilievi percepibili dalla viabilità di interesse sovracomunale.

La parte operativa del PRG, persegue altresì i seguenti obiettivi specifici:

- 1) la marginatura dell'edificato, se posti a contatto del limite urbano-extraurbano ovvero degli spazi aperti urbani;
- 2) il potenziamento e la riorganizzazione dei servizi locali, se ubicati in posizione prossima a spazi



- pubblici esistenti o previsti dal Piano;
- 3) il miglioramento generale dell'accessibilità, specie agli spazi di interesse collettivo e d'uso pubblico, con particolare riguardo a quella pedonale e ciclabile;
 - 4) l'integrazione dei tessuti edificati con la trama verde, pubblica e privata, attrezzata e naturale;
 - 5) la riduzione dei livelli di inquinamento acustico e da immissioni nell'atmosfera
 - 6) la valorizzazione ambientale e paesaggistica degli elementi naturali esistenti
 - 7) il divieto di formulare nuove previsioni residenziali, ivi compreso l'ampliamento di quelle esistenti, in avvicinamento agli impianti zootecnici ed alle industrie insalubri esistenti.

la parte operativa del PRG prevede, di norma, le seguenti zone:

- zone per nuovi insediamenti
- zone per nuovi insediamenti e servizi pubblici
- zone per nuovi insediamenti di margine
- comparti edificatori residenziali da attuare
- spazi pubblici al servizio degli insediamenti residenziali
- servizi privati
- zone per servizi generali
- zone per servizi privati
- zone agricole periurbane Ep

Le destinazioni d'uso compatibili e i relativi limiti percentuali sono quelli previsti al precedente punto 1.

ART. 26 AMBITI PREVALENTEMENTE PER ATTIVITA'

Appartengono a questi ambiti, identificati nella cartografia generale del territorio comunale del PRG Parte Strutturale, gli insediamenti, esistenti, da completare, e di nuova urbanizzazione con destinazioni prevalentemente commerciali, ricettive e produttive, per le quali sono indicati i seguenti obiettivi:

- riqualificazione delle morfologie insediative
- recupero delle aree dismesse
- valorizzazione del patrimonio edilizio con valore di archeologia industriale
- qualificazione degli spazi pubblici e di connessione ecologico-ambientale
- miglioramento dell'organizzazione spaziale interna e delle connessioni con i tessuti edilizi circostanti
- individuazione di aree nelle quali concentrare attività di servizio alle attività produttive.
- accessibilità dal sistema viario principale di interesse comunale e sovracomunale, anche con idonea viabilità di raccordo che eviti la congestione del traffico;
- qualificazione delle connessioni con i tessuti edilizi circostanti
- qualificazione dei fronti su spazi pubblici ed in genere aperti

Gli insediamenti di nuova urbanizzazione In linea generale, sono ubicati in contiguità con gli ambiti per attività esistenti a condizione che ne sia verificata e garantita una adeguata accessibilità.

In via generale l'accessibilità per le grandi strutture di vendita deve essere accompagnata da dettagliati studi di simulazione del traffico, che dovranno essere validati a fatti propri dalla Amministrazione comunale.

Negli ambiti prevalentemente per attività esistenti e da completare e di nuova urbanizzazione la parte operativa del PRG, secondo gli indirizzi della "disciplina strutturale del territorio" del presente Tuna e con riferimento ai limiti massimi di cui al precedente art.21 "requisiti quali-quantitativi degli interventi", prevede, in coerenza con quanto stabilito dall'art. 95 della LR 1/2015 di norma, le seguenti zone:

- zone per attività produttive e servizi
- zone per allevamenti industriali;
- zone per lavorazione di inerti;
- zone per attività ricettive;
- parchi privati attrezzati;
- spazi pubblici destinati a verde, servizi e parcheggi di pertinenza delle zone produttive;
- zone per servizi generali;
- zone di trasformazione Urbanistica di cui al capo III del presente Titolo;



ART. 79 AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO INDIRETTO

Per le aree sottoposte a vincolo indiretto ai sensi dell'art. 45 del D.Lgs. N. 42/2004, valgono le prescrizioni riportate nei relativi Decreti di vincolo o comunicazioni di avvio del procedimento.

Le aree interessate sono le seguenti:

- Area N. 1 "Località Colle Umberto e dintorni";
- Area N. 2 "Località Castel del Piano – ex podere dei Padri Zocchetti".

ART. 80 VINCOLI PAESAGGISTICI (D. Lgs. 42/2004) E AREE DI STUDIO

Nella tavola "Ricognizione dei vincoli paesaggistici ...", Allegato A3_1 sono individuate le aree vincolate come beni paesaggistici ai sensi del D.Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", articolo 136, lett. a) relativa alle bellezze naturali e singolarità geologiche, lett. c) relativa a complessi caratteristici e lett. d) relativa alle bellezze panoramiche, nonché le aree oggetto di proposta di vincolo dei beni paesaggistici ai sensi della Parte terza del "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

In tali aree gli interventi di trasformazione edilizio-urbanistica o ambientale, e comunque qualsiasi attività comportante modifica dello stato dei luoghi o dell'aspetto esteriore degli edifici esistenti, sono subordinati al rispetto dei valori paesaggistici oggetto di tutela ed evidenziati nei relativi provvedimenti di apposizione del vincolo riportati nell'allegato 9 alla Relazione del PRG, parte strutturale, e sono soggetti alla acquisizione della preventiva autorizzazione ambientale prescritta dal "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

Inoltre, in tali aree:

- gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono consentiti nel rispetto della disciplina relativa alla classificazione degli edifici, alla progettazione ed alle prescrizioni e modalità esecutive di cui al Titolo III del Regolamento edilizio e della DGR n. 420 del 19.3.2007 e successive modificazioni;
- fermo restando il rispetto dei principi ispiratori del vincolo paesaggistico di cui al precedente comma, gli interventi di nuova edificazione previsti dal presente TUNA debbono essere progettati secondo le indicazioni riportate nell'allegato A del PTCP ed i contenuti paesaggistici per il PRG fissati dal medesimo PTCP.

Sono esclusi dal rispetto di detta disciplina gli interventi oggetto di piani attuativi già adottati alla data del 13 agosto 2001.

Bellezze naturali e singolarità geologiche (lett. a, art. 136 D.Lgs. 42/2004).

In tali zone:

1. è vietata l'alterazione delle caratteristiche vegetazionali eventualmente presenti, l'eliminazione degli esemplari botanici e la trasformazione delle associazioni vegetali;
2. sono consentiti unicamente gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art.7, comma 1, lett. a), b), c) e d) della L.R. 1/2015;
3. sono vietate tutte le attività di trasformazione edilizio-urbanistica, nonché ambientale che possono pregiudicare detti beni.

Complessi caratteristici (lett. c, art. 136 D.Lgs. 42/2004).

In tali zone:

1. sono consentite le attività di trasformazione edilizia, urbanistica ed ambientale che non pregiudichino detti beni;
2. sono consentiti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui 7, comma 1, lett. a), b), c) e d) della L.R.1/2015; quelli di nuova edificazione nelle zone omogenee B di cui al D.M.1444/68, quelli di attuazione di nuovi complessi insediativi zone omogenee C, D, F, di cui al D.M. 1444/68, dotati di strumenti attuativi adottati alla data di entrata in vigore del PTCP vigente. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente devono rifarsi anche ai contenuti di cui alla DGR 420/2007 e ss.mm.ii.;
3. nelle zone omogenee E, comprese nell'ambito vincolato, sono ammessi di norma solamente gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art.91 della LR 1/2015. I terreni agricoli, ricompresi all'interno delle aree vincolate, concorrono assieme a quelli esterni a dette aree alla definizione del volume ammissibile fermo restando che gli edifici corrispondenti vanno localizzati



all'esterno dell'area vincolata, ma in adiacenza ad essa. Nel caso in cui tutti i terreni risultino ricadenti in aree vincolate, l'ubicazione degli edifici ammessi va definita in relazione ai contenuti del decreto di vincolo e nel rispetto di quanto previsto dall'art.53 in merito alle vedute dei coni visuali e dei crinali.

Bellezze panoramiche (lett d, art. 136, D.Lgs. 42/2004).

In tali ambiti:

1. sono consentiti esclusivamente gli interventi che non alterino le caratteristiche peculiari del luogo, la sua immagine paesaggistica e le prospettive panoramiche;
2. gli interventi ammessi sono quelli previsti per i Complessi caratteristici ai punti 2 e 3; la loro attuazione dovrà salvaguardare l'integrità delle visuali panoramiche e dei punti di affaccio;
3. dovrà essere verificata l'interferenza con i decreti di vincolo al fine di definire le mitigazioni necessarie facendo esplicito riferimento agli atti di vincolo e da quanto previsto dall'art. 53 in merito alle vedute dei coni visuali e dei crinali.

Nella medesima tavola sono riportati gli ambiti fluviali e gli ambiti di interesse archeologico tutelati ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004.

Ambiti Fluviali (lett. c, art. 142, D.Lgs. 42/2004).

Per tali ambiti trova applicazione quanto riportato all'art. 84, relativamente agli aspetti paesaggistico-ambientali.

Ambiti di interesse archeologico (lett. m, art. 142, D.Lgs. 42/2004).

Nelle aree di interesse archeologico sottoposte a tutela ai sensi della lett. m), art 142, del D.Lgs. 42/2004, il provvedimento autorizzativo per le opere edilizie, le opere di infrastrutturazione e di trasformazione edilizia ed urbanistica, sia pubbliche che private, è rilasciato previo parere preventivo della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Umbria;

Ambiti Boscati (lett. g, art 142, D.Lgs. 42/2004).

Per tali ambiti trova applicazione quanto riportato all'art. 55, relativamente agli aspetti paesaggistico-ambientali.

Aree di studio (DPGR 61/1998).

Per le aree di studio si applica quanto stabilito dall'art. 87, comma 2 della LR 1/2015.

Disposizioni progettuali

1. Tutti gli interventi di nuova costruzione dovranno essere progettati rappresentando adeguatamente il contesto circostante dalle visuali più significative.
Particolare cura dovrà essere riservata all'inserimento nel contesto paesaggistico degli interventi siti in ambito agricolo e/o nei margini urbani.
2. I colori dei rivestimenti dei manufatti per attività produttive di beni e servizi, posti ai margini urbani dovranno essere sulle scale delle terre e comunque rapportarsi adeguatamente con il contesto rurale circostante.
3. Particolare attenzione, supportata da adeguate documentazioni grafiche, dovrà essere posta alle coperture degli edifici per attività produttive di beni e servizi, che dovranno essere trattate con materiali, forme e colori che ne garantiscano un appropriato inserimento nel paesaggio sia urbano che rurale. Eventuali impianti tecnologici dovranno essere integrati con le coperture o opportunamente schermati.

Le aree verdi all'interno dei lotti o degli ambiti dovranno essere localizzate dentro e lungo i perimetri, mantenendo e assicurando la connessione e la continuità con quelle eventualmente esistenti e con la rete ecologica comunale (RE-PG). Le essenze vegetali dovranno essere individuate tra quelle indicate nell'allegato C del PTCP. In tali aree oltre alle disposizioni contenute nel presente articolo si applica la disciplina in materia di sostenibilità ambientale, di cui alla L.R. 1/2015.



CAPO VI - NORME DI TUTELA IGIENICO E AMBIENTALE

ART. 84 FASCE DI RISPETTO E AREE DI SALVAGUARDIA DEI CORSI D'ACQUA E DEI FIUMI E AREE A RISCHIO IDRAULICO

In corrispondenza di tutti i corsi d'acqua e fiumi vigono i divieti e le prescrizioni di cui al Regio Decreto 25 luglio 1904 n. 523.

In applicazione di quanto previsto all'art. 39 del PTCP e sulla base delle specifiche indagini di valutazione del rischio idraulico, sviluppate per la redazione del PRG, tenuto conto degli aspetti naturalistici ambientali e delle caratteristiche morfologiche degli ambiti fluviali, tutelati dal PRG con le norme di cui agli articoli 38, 44, 55, 51, 34 e 86 del presente TUNA, è vietata all'esterno dei centri abitati, individuati con D.G.C. n. 1333 del 21.4.1994 e s.m.i. per le implicazioni connesse all'applicazione del Codice della strada ed alle varie esigenze di carattere urbanistico, ogni forma di edificazione a distanza inferiore a m. 30,00 dalle rive dei laghi e dalle sponde dei corsi d'acqua.

All'interno dei centri abitati, nella fascia compresa fra i 10 e i 30 m, misurata dalla sponda o dal piede dell'argine esterno di fiumi e torrenti o dal confine demaniale sono ammessi, previa valutazione del rischio idraulico, geologico delle caratteristiche morfologiche dell'area, nonché degli aspetti naturalistici ambientali:

- gli interventi previsti nelle zone omogenee B;
- gli interventi previsti per le zone omogenee C, D, F dotate di Piano Attuativo alla data del 23 luglio 2002 (entrata in vigore del PTCP).

Resta fermo il divieto di ogni forma di edificabilità per una fascia di 10 m dalle stesse sponde.

Alla distanza di 10 m dalle sponde dei corsi d'acqua vincolati, all'esterno dei centri abitati al fine di ricostituire le condizioni naturali, è vietata qualsiasi trasformazione territoriale, ad eccezione dell'attività agricola (in conformità con l'assetto morfologico, idrogeologico, biochimico, strutturale e naturalistico del suolo), della ricostituzione della vegetazione ripariale, della realizzazione di apposite piantumazioni produttive, dei sentieri e/o delle piste ciclabili di cui all'art. 13 comma 3 della L.R. n. 46/97, degli interventi di recupero ambientale e ripristino ambientale e delle opere di manutenzione idraulica; è altresì vietato il taglio della vegetazione ripariale, arbustiva e arborea naturale ad eccezione degli interventi imposti ed attivati dagli enti competenti in materia di Polizia Idraulica. Sulla base delle suddette indagini di valutazione del rischio idraulico, la tavola "Ricognizione delle componenti ambientali", Allegato A4_1 "Rischio Ambientale" (scala 1:10.000) al PRG e l'Allegato: Carta della pericolosità idraulica, parte strutturale definisce le aree a potenziale pericolosità idraulica, nei quali gli interventi di trasformazione del territorio, ivi compresi gli interventi di recupero edilizio, devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- per l'approvazione dei piani attuativi o, se non previsti, per il rilascio del permesso di costruire, devono essere prodotti studi idraulici redatti secondo le direttive del PAI per valutare le condizioni puntuali di pericolo per tempi di ritorno pari a 200 anni;
- devono essere realizzati interventi di adeguamento della rete scolante di valle.
In dette fasce, laddove i calcoli idraulici accertino una situazione di pericolosità, non sono ammesse nuove costruzioni, interventi di ampliamento e di ristrutturazione edilizia che comportino la creazione di ostacolo al deflusso idrico superficiale, quali piani interrati, chiusura di porticati e recinzioni in muratura. Sono comunque ammessi interventi:
- di salvaguardia e protezione atti a ridurre le condizioni di rischio;
- diretti alla realizzazione di impianti e servizi per la tutela e la migliore utilizzazione delle acque, purché consentiti dalla vigente normativa statale e regionale.

In dette fasce sopraindicate, qualora l'area di interesse ricada all'interno delle perimetrazioni definite "aree di potenziale pericolosità idraulica" individuate dagli studi redatti dal Comune di Perugia e dagli studi di aggiornamento del PAI dovranno essere comunque seguite le prescrizioni di cui sopra.

In applicazione del comma 5 art. 4 delle norme del vigente PAI, il suddetto Allegato A4_1 e della carta di pericolosità e di rischio idraulico, riporta altresì i limiti delle fasce fluviali e delle zone di rischio idraulico individuate dal medesimo PAI, all'interno delle quali si applicano le prescrizioni dirette relative all'assetto idraulico contenute negli articoli 28, 29, 30, 31, 32, 34 e 35 delle citate norme.

I manufatti, anche in parte attraversati dal limite di fascia fluviale e/o zona di rischio sono ricompresi



nella fascia fluviale e/o zona di rischio interessata dalle prescrizioni più restrittive. In tutte le aree di cui al presente articolo, fatti salvi i casi in cui sono dettate prescrizioni più restrittive per l'attuazione degli interventi, è vietata ogni forma di impermeabilizzazione dei terreni con qualsiasi tipo di pavimentazione non filtrante. Nei casi in cui il perimetro delle suddette fasce di rispetto interessi parzialmente comparti edificabili in fase di attuazione, le relative possibilità edificatorie, attribuibili all'intero comparto, possono essere utilizzate nelle aree poste al di fuori del limite di esondabilità ma comunque interne allo stesso comparto.

Ai fini della tutela ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004, nella tavola di "Ricognizione dei vincoli paesaggistici ...", Allegato A3_1, "Vincoli Ex Lege" sono indicate le acque pubbliche incluse negli omonimi elenchi approvati dalla Regione dell'Umbria, per le quali, nell'ambito di 150 m. dalle sponde, qualsiasi modificazione dell'aspetto esteriore dei luoghi è subordinata all'autorizzazione ambientale di cui all'art. 146 del medesimo D.Lgs. 42/2004.

In detti ambiti:

- sono tutelati i corpi idrici superficiali e le formazioni ripariali ad essi collegate che costituiscono i principali componenti delle reti ecologiche alla scala territoriale a cui dovranno prioritariamente ricollegarsi le azioni di salvaguardia e di valorizzazione ed è consentita l'attività agricola nel rispetto morfologico, idrogeologico, geomorfologico e strutturale del suolo;
- è vietata la realizzazione di opere ed impianti che rechino pregiudizio ai corpi d'acqua, agli argini e alle rive e alle presenze bio-vegetazionali. Le opere di sistemazione idraulica, qualora necessarie, dovranno essere improntate, ove possibile, a criteri di naturalità e all'uso di biotecnologie. Sono di norma vietate opere di canalizzazione dei corpi idrici naturali salvo che tali opere si rendano necessarie per indifferibili ragioni di sicurezza dal rischio idraulico o igienico – sanitarie;
- sul patrimonio edilizio esistente, salvo diverso e più restrittivo vincolo, sono consentiti gli interventi di cui alle lett. a), b), c), d) e f) del comma 1 dell'art. 7 della L.R. 1/2015 e ss.mm.ii. e quelli di cui ai commi 1 e 10 dell'art. 91 della L.R. 1/2015 e ss.mm.ii. finalizzati al miglioramento della qualificazione edilizia e tenuto conto del valore paesaggistico delle aree interessate;
- sono ammessi gli interventi necessari alla realizzazione o adeguamento di impianti idroelettrici per la produzione di energia, quelli necessari alla regimazione dei corpi idrici, nonché quelli volti all'utilizzo ed alla valorizzazione delle risorse idriche naturali, gli interventi per la valorizzazione ambientale realizzati con metodologie di basso impatto, nonché quelli per la realizzazione di infrastrutture a rete e puntuali di rilevante interesse pubblico, quando il proponente dimostri la impossibilità di soluzioni alternative, sono altresì consentiti gli interventi diretti alla realizzazione di impianti legati all'attività della pesca, anche sportiva, e all'itticoltura, la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative all'aperto.

Il PRG oltre alle fasce di rispetto riferite al D.Lgs. 42/2004, indica nella stessa tavola "Ricognizione dei vincoli paesaggistici...", Allegato A3_1, le Aree di salvaguardia locale dei corsi d'acqua, al fine di estendere la tutela paesaggistica ambientale del sistema idrografico di particolare rilevanza territoriale. Per tali aree, qualora coincidenti con le fasce di rispetto ai corsi d'acqua ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e alle fasce fluviali del PAI si applicano le disposizioni espresse nei paragrafi precedenti.

Nelle Aree di salvaguardia locale dei corsi d'acqua, gli interventi edilizi di cui all'art. 3, comma 1, lett. e), f) della LR 1/2004, debbono essere progettati secondo le indicazioni dell'allegato A del PTCP.

ART. 85 AMBITI DI TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE SOTTERRANEE

Sono aree in cui sono presenti risorse idriche di interesse generale individuate dal Piano Urbanistico Territoriale della Regione Umbria, coincidenti con l'Unità di Paesaggio 1S (valle del Chiascio) individuata in planimetria.

All'interno di tale Udp è vietata la realizzazione di ogni opera di escavazione e perforazione, l'installazione di impianti, manufatti e attrezzature per l'esercizio di qualsiasi attività nonché lo smaltimento sul suolo di rifiuti liquidi e solidi e l'uso di pesticidi che possono recare pregiudizio alle risorse acquifere.

Qualunque altro tipo di intervento deve essere corredato da un'apposita relazione idrogeologica che definisca ogni possibile relazione tra l'intervento proposto ed il complesso delle risorse acquifere e ne valuti gli effetti conseguenti.



comparto stesso nei termini espressi al p.to 4, la sistemazione degli spazi recuperati a verde, pubblico e/o privato, nonché la realizzazione di adeguati spazi pubblici pedonali e parcheggi.

ART. 118 ZONE DI COMPLETAMENTO B

Le zone di completamento comprendono le aree totalmente o prevalentemente edificate e sono indicate nelle cartografie costitutive la parte operativa, con la lettera B cerchiata ed un numero che ne indica la capacità.

Nelle cartografie costituenti il PRG parte operativa le zone B sono classificate, altresì, in ordine alla tipologia degli edifici ammessi, come di seguito specificato.

Destinazioni d'uso

Gli edifici, oltre alle destinazioni per abitazioni, per case albergo e per residenze collettive, possono avere, nei limiti di cui ai commi successivi, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) pubblica amministrazione
- b) sedi di imprese finanziarie
- c) uffici privati
- d) esercizi di ristorazione
- e) esercizi alberghieri
- f) esercizi commerciali di vicinato e medie strutture inferiori (M1)
- g) servizi ricreativi e per il benessere fisico
- h) enti privati senza fine di lucro
- i) edifici per il culto
- l) presidi locali di pubblica sicurezza e militari
- m) parcheggi pubblici
- n) autorimesse private
- o) laboratori artigianali
- p) servizi socio-sanitari limitatamente a poliambulatori e a servizi di microresidenzialità e comunitari quali centri di salute, centri diurni con servizi di residenzialità temporanea, centri di accoglienza, consultori, asili nido, centri comunitari per anziani e disabili, centri per famiglia, comunità educative per bambini ed adolescenti, uffici di cittadinanza, centri di promozione sociale

Le suddette attività extraresidenziali sono ammesse soltanto nel caso in cui le porzioni di edificio a ciò destinate abbiano ingresso indipendente rispetto a quello riservato alle residenze.

Nella realizzazione di nuovi edifici, le destinazioni d'uso extraresidenziali di cui al comma precedente, con esclusione del punto p per cui non è previsto alcun limite, sono ammesse, all'interno di ogni lotto, in percentuali max. delle volumetrie ammesse variabili in relazione all'appartenenza alle zone e precisamente:

- 20% per le zone B2, B3, B3° e B4;
- 30% per le zone B5 e B6;
- 35% per le zone B7 e B8.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PRG (22.03.1999) si applica la percentuale prevista nel precedente PRG, pari al 30%, ad esclusione del punto p) per cui non è previsto alcun limite. Per il cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti, per le destinazioni ammesse e sopra indicate, si applicano le disposizioni di cui all'art. 174 oltre a quanto previsto dalla LR 1/2015.

Indici edificatori

La costruzione, ristrutturazione o ricostruzione degli edifici ricadenti nelle zone B deve rispettare le densità fondiari massime di seguito indicate:

B1 : mc/mq	0,20
B2 : mc/mq	0,50
B3 : mc/mq	0,75
B3°:mc/mq	1,00
B4 : mc/mq	1,50
B5 : mc/mq	2,25



B6 : mc/mq 3,00
B7 : mc/mq 3,75
B8 : mc/mq 4,50

Altezze massime degli edifici:

- nella zona B1: h max. m. 6,50
- nella zona B2: h max. m. 8,50
- nelle zone B3 e B3°: h max. m. 9,50
- nelle zone B4: h max. m. 13;
- nelle zone B5: h.max. m. 16;
- nelle zone B6, B7 e B8: h.max. m. 22.

Nelle zone B4, B5 e B6 possono essere autorizzate altezze superiori, pari ad un piano, previa approvazione di un piano attuativo che persegua una organizzazione degli spazi aperti tale da rappresentare un notevole miglioramento della funzionalità urbanistica.

Sono fatte salve le limitazioni alle altezze di seguito riportate:

- nelle zone ricadenti nelle UUT da n. 1 a n. 15: h max. m. 30,00
- nelle zone ricadenti nelle UUT da n. 16 a n. 31: h max. m. 22,00
- nelle zone ricadenti nelle UUT da n. 32 a n. 49: h max. m. 15,00
- nelle zone ricadenti nelle UUT da n. 50 a n. 64: h max. m. 9,50

Tipologie edilizie

All'interno di ogni comparto definito nelle cartografie di PRG deve essere, di norma, perseguita la medesima tipologia edilizia ovvero quella prevalente.

Modalità attuative

L'esecuzione degli interventi edilizi di cui al presente articolo è subordinata al solo rilascio di atto abilitativo singolo salvo che per le zone B7 e B8, per le quali è prescritta la previa approvazione di un piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata con previsioni planivolumetriche da estendere anche agli altri lotti inedificati - ove esistenti - compresi nella stessa zona omogenea perimetrata in cartografia.

In ogni caso il rilascio dell'atto abilitativo è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione della loro realizzazione, a carico del richiedente, contestualmente all'intervento edilizio; a garanzia dell'esecuzione delle suddette opere deve essere prodotta una fidejussione bancaria o polizza assicurativa.

Disposizioni particolari

- 1) Nelle zone B3 in località Ponte Pattoli e nella zona B2 di Monte Petriolo sono ammessi solamente interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia
- 2) Nelle zone B1 di Monte Pacciano e Sodi di Santa Sabina la realizzazione di opere edilizie non deve comportare l'abbattimento di alberi
- 3) Nelle zone B1 e B2 ubicate in loc. Civitella Benazzone l'altezza max. di valle degli edifici è di m. 4,50; nella zona B2 i nuovi edifici devono risultare allineati con quelli esistenti posti all'interno della stessa zona
- 4) Nelle zone zone B4 poste in loc. Ripa, l'altezza max. delle costruzioni è pari a m.9,00
- 5) Nella zona B2 posta a nord-ovest di Lacugnano, l'altezza massima delle costruzioni è di m. 6,50
- 6) Nella zona B4 posta in loc. Cava della Breccia l'altezza max. degli edifici è pari a m. 6,00
- 7) Nella zona B1 posta in loc. Monte Malbe gli edifici hanno altezza max pari a m. 4,50; è prescritto il rispetto delle prescrizioni edilizie contenute all'art. 113.
- 8) Nella zona B2 ubicata in loc. Cenerente la volumetria realizzabile è pari a mc. 600 e l'altezza max è di m. 6,50
- 9) Nella zona B3 ubicata in loc. Cenerente, posta lungo il Fosso di Cenerente, dovrà essere prevista una fascia di rispetto inedificabile per l'estensione di m. 10,00 dai confini catastali del Fosso di Cenerente e del Torrente Oscano
- 10) Nella zona B1 posta in loc. Gualtarella è ammessa la realizzazione di un edificio con volumetria max pari a mc. 500 ed altezza max di m. 4,50; l'intervento edilizio è accompagnato dalla



- contestuale messa a dimora di alberature idonee al completamento e potenziamento del filare arboreo esistente.
- 11) Nella zona B1 posta in loc. Gualtarella è ammessa la realizzazione di un edificio con volumetria max pari a mc. 800 ed altezza max di m. 4,50; l'intervento edilizio è accompagnato dalla contestuale messa a dimora di alberature d'alto fusto nelle aree confinanti classificate come fasce di igiene ambientale, fatta salva la possibilità di realizzare gli accessi al comparto all'interno di queste ultime.
 - 12) Nella zona B2 posta in loc. Strada San Pietrino l'edificio deve essere posto a m. 5,00 dal confine con la zona Bo e risultare allineato con quello posto nella suddeta zona Bo.
 - 13) Nella zona B2 posta in loc. Castel del Piano l'intervento edificatorio è subordinato alla previa cessione al Comune, a titolo gratuito, dell'area limitrofa destinata a parcheggio pubblico
 - 14) Nella zona B5 posta in loc. Pallotta-Murelli è ammessa la sopraelevazione dell'edificio esistente con un incremento della volumetria regolarmente autorizzata pari a mc. 361; l'intervento deve prevedere la contestuale attuazione della limitrofa zona Ep, attraverso la messa a dimora di piante autoctone di alto fusto a schermatura dell'intervento.
 - 15) Nella zona B2 posta in loc. Montebello l'attuazione è subordinata all'approvazione di un progetto contenente la sistemazione unitaria della zona medesima corredato da un atto unilaterale d'obbligo finalizzato alla realizzazione di edifici con tetti a falde inclinate aventi la medesima disposizione del colmo di copertura e la medesima altezza che viene fissata in m. 4,50; è comunque vietata la realizzazione di muri di sottoscarpa di altezza superiore a m. 0,60 da rivestire con pietra locale; è imposto l'obbligo di realizzare una fascia con alberature d'alto fusto larga almeno m. 5,00 disposta lungo il confine con la limitrofa area agricola EB.
 - 16) Nella zona B1 posta in loc. Colonna-Montebello l'altezza max ammessa è di m. 4,50; è prescritta la realizzazione lungo il confine sud-sudovest della zona in oggetto di una fascia alberata con piante d'alto fusto; è ammessa la realizzazione di muri di sottoscarpa di altezza non superiore a m. 0,60 e rivestiti con pietra naturale locale.
 - 17) Nella zona B4 posta in loc. S.Fortunato della Collina gli interventi sono ammessi previa riproposizione di una schema di sistemazione unitaria e stipula di un atto d'obbligo teso a garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti, nonché di parcheggi pubblici nella misura minima di mq. 3,5 per abitante da insediare.
 - 18) Nella zona B4 posta in loc. Ponte S. Giovanni in adiacenza dello svil. n. 152, l'intervento edificatorio è autorizzato previo impegno alla contestuale realizzazione del parcheggio pubblico posto in adiacenza della stessa; quest'ultimo può essere conteggiato per il reperimento dello standard relativo all'intervento edificatorio.
 - 19) Nella zona B4 posta in loc. Ponte S. Giovanni in prossimità dello svil. 153, ogni intervento di nuova edificazione o ampliamento dell'edificio esistente è autorizzato contestualmente alla cessione gratuita al Comune dell'area limitrofa classificata Ppu per una superficie pari a mq.500.
 - 20) Nella zona B4 posta in loc. Ponte Valleceppi l'intervento edificatorio è autorizzato previo impegno alla contestuale realizzazione di una quota del parcheggio pubblico posto in adiacenza della stessa, per una superficie pari ad almeno mq. 1.200.
 - 21) Nella zona B1 posta in loc. Valvitiano gli edifici hanno altezza max pari a m. 4,50; è prescritto il rispetto delle prescrizioni edilizie contenute all'art. 113.
 - 22) Nella zona B3 posta in loc. Ponte Felcino la volumetria ammessa è quella esistente alla data di adozione del presente PRG (22.03.1999).
 - 23) Nella zona B2 posta in loc. Bosco gli interventi di nuova edificazione sono accompagnati dalla contestuale realizzazione di un unico accesso carrabile dalla strada parallela alla s. Tiberina nord (in corrispondenza delle part.214, 240 e 241) con racchetta terminale (nella part. 269).
 - 24) Nella zona B4 posta in loc. Piccione l'attuazione degli interventi edificatori sono subordinati alla contestuale realizzazione del tratto di viabilità previsto ai margini del comparto medesimo.
 - 25) Nella zona B2 posta in loc. Ponte Pattoli è ammessa una volumetria max. pari a mc. 500.
 - 26) Nella zona B4 posta in loc. Casa del Diavolo gli interventi di nuova costruzione devono essere accompagnati dalla contestuale realizzazione del limitrofo Parco pubblico indicato in cartografia.
 - 27) Nella zona B3, posta in loc. Resina, l'edificazione è ammessa entro il limite tratteggiato indicato in cartografia.
 - 28) Nella zona B3 posta in loc. S.Orfeto-La Cinella ogni intervento di nuova edificazione deve essere accompagnato dalla realizzazione di una fascia alberata in doppio filare lungo il confine con



- l'adiacente zona produttiva D2.
- 29) Nelle zone B2 e B3 poste in loc. Ripa l'altezza max degli edifici è di m. 6,50.
 - 30) Nelle zone B3 e B4 ubicate in loc. Pianello, site a monte della Strada Statale Fabrianese ed in destra e sinistra idraulica del Fosso del Boschiolo, dovrà essere prevista una fascia di rispetto inedificabile non inferiore a m. 10,00 dal confine demaniale del Fosso del Boschiolo in destra e in sinistra idraulica, come catastalmente definito
 - 31) Nella zona B4 ubicata in loc. Pianello, posta in destra idraulica del Fosso del Boschiolo e del fiume Chiascio dovrà essere prevista una fascia di rispetto inedificabile non inferiore a m. 30,00 dal confine demaniale del Fiume Chiascio come catastalmente definito, inoltre la quota di imposta per la eventuale edificazione non dovrà essere inferiore a quella della Strada Statale Fabrianese confinante con la stessa
 - 32) Nella zona B4 ubicata in loc. Pianello, confinante con la Strada Statale Fabrianese la quota di imposta per la eventuale edificazione non dovrà essere inferiore a quella della Strada Statale Fabrianese
 - 33) Nella zona B3 ubicata in loc. Madonna del Piano gli interventi edilizi sono subordinati alla realizzazione del tratto di viabilità posto a prolungamento della via Giovanni Verità, fino al collegamento con la strada provinciale Tuderte indicato nella cartografia di PRG, il quale assume valore di mera indicazione non vincolante nella fase di progettazione e realizzazione.
 - 34) Nella zona B3 posta in località Fontignano la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002.
 - 35) Nella zona B3 in loc. Castel del Piano, la volumetria ammessa è determinata sulla base dell'area già classificata B3 nella Tav. Q allegata alla delibera di C.C. n. 83 del 24/6/2002.
 - 36) Nella zona B4 ubicata in loc. Pila la volumetria ammessa è pari a mc. 1.050.
 - 37) Nella zona B4 ubicata in loc. Pila la volumetria ammessa è pari a mc. 3.690.
 - 38) Nella zona B4 ubicata in loc. Rancolfo la volumetria ammessa è pari a mc. 1.245.
 - 39) Nella zona B3 ubicata in loc. Casa del Diavolo ogni intervento di nuova edificazione è subordinato:
 - a) al mantenimento della vegetazione d'alto fusto presente lungo i margini della zona medesima;
 - b) all'impegno di cessione gratuita al Comune o ai soggetti attuatori del limitrofo comparto C3m delle aree che si renderanno eventualmente necessarie per la realizzazione della viabilità indicata con tratteggio nella cartografia di PRG.
 - 40) Nella zona B5 in loc. Castel del Piano gli interventi di nuova costruzione devono essere accompagnati dalla contestuale realizzazione (i cui oneri, comprensivi delle eventuali demolizioni e ripristino di recinzioni, sono posti a carico dei soggetti attuatori) della viabilità di accesso, adiacente il plesso scolastico "E. De Amicis", prevista dal PRG.
 - 41) Nella zona B4 in loc. Colonna di Montebello l'altezza max. ammessa è pari a quella max. realizzata nell'adiacente zona Cn.
 - 42) Nella zona B3 posta in località Resina la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni (zona B3 + zona C2m) vigenti alla data del 24.06.2002.
 - 43) Nella zona B3° in loc. Castel del Piano la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002.
 - 44) Nella zona B2 in loc. S.Fortunato della Collina la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002.
 - 45) Nella zona B3 in loc. Collestrada la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002.
 - 46) Nella zona B3 posta in loc. S.Enea gli interventi edificatori sono ammessi contestualmente alla sistemazione della fascia di igiene ambientale compresa tra la zona B3 medesima e la zona Bo finalizzata alla realizzazione di un idoneo accesso pedonale all'area Ppu adiacente.
 - 47) Nelle zone B1 e B2 poste in località San Marino la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24/06/2002.
 - 48) Nella zona B2 in loc. S. Costanzo è ammessa una volumetria pari a mc. 362, derivante da apposito piano di delocalizzazione in variante al PRG parte operativa, ai sensi della DGR n. 447/2008, punto 2 dell'allegato "A".
 - 49) Nella zona B6 in loc. S.Marco la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002 (approvazione PRG).



- 50) Nella zona B3 in loc. Pianello la volumetria ammessa è determinata sulla base dell'area già classificata B3 nell'ambito della variante al PRG approvata con delibera di C.C. n. 30 del 14.09.2009.
- 51) Nella zona B5 in loc. S.Sisto la volumetria ammessa è determinata sulla base dell'area già classificata B5 nell'ambito della variante al PRG approvata con delibera di C.C. n. 61 del 16.04.2007.
- 52) Nella zona B2 in loc. S.Marco la volumetria ammessa è determinata sulla base dell'area già classificata B2 nell'ambito della variante al PRG approvata con delibera di C.C. n. 61 del 16.04.2007.
- 53) Nella zona B4 in loc. Colombella la volumetria ammessa è determinata sulla base dell'area già classificata B4 nell'ambito della variante al PRG approvata con delibera di C.C. n. 61 del 16.04.2007.
- 54) Nella zona B4 in loc. S.Martino in Campo la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002.
- 55) Nelle zone B1 in loc. S.Vetturino la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002.
- 56) Nella zona B3 in loc. Ramazzano la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002.
- 57) Nella zona B4 in loc. Ponte della Pietra non sono ammessi incrementi volumetrici rispetto a quelli esistenti e/o autorizzati.
- 58) Nella zona B3 in loc. Pianello l'attuazione degli interventi edificatori è subordinata alla redazione di un progetto di sistemazione urbanistica in cui sia definita la strada di penetrazione ai lotti e l'allaccio alle fognature, supportato da specifico atto unilaterale d'obbligo. La sistemazione urbanistica con relativo atto d'obbligo, fa parte integrante del primo permesso di costruzione rilasciato nella zona. L'altezza max. degli edifici è pari a m. 6,50.
- 59) Nella zona B3 in loc. Mugnano l'ubicazione e la sistemazione degli spazi pubblici e/o privati a verde deve tenere conto dell'esigenza di schermatura dei nuovi insediamenti per ridurre la loro percezione visiva dal territorio non urbanizzato, prevedendo la creazione di un doppio filare alberato.
- 60) Nella zona B3° in loc. Castel del Piano è ammessa una volumetria max pari a mc. 1.650.
- 61) Nella zona B5 in loc. Settevalli è ammessa una volumetria pari a mc. 1.000 e l'altezza massima pari a m. 10,00.
- 62) Nella zona B4 in loc. Castel del Piano la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002.
- 63) Nella zona B3° in loc. Castel del Piano la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002.
- 64) Nella zona B3° in loc. Castel del Piano la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002.
- 65) Nella zona B4 in loc. Pianello la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002.
- 66) Nella zona B3 in loc. Ponte Felcino la volumetria ammessa è determinata sulla base dell'area già classificata B3 nell'ambito della variante al PRG approvata con delibera di C.C. n. 72 del 21.04.2004.
- 67) Nella zona B4 in loc. S.Sabina la volumetria ammessa è determinata sulla base dell'area già classificata B4 nell'ambito della variante al PRG approvata con delibera di C.C. n. 72 del 21.04.2004.
- 68) Nella zona B6 in loc. S.Sisto la volumetria ammessa è determinata sulla base dell'area già classificata B6 nell'ambito della variante al PRG approvata con delibera di C.C. n. 72 del 21.04.2004.
- 69) Nella zona B3 in loc. S.Sabina l'attuazione degli interventi edificatori è subordinata alla cessione gratuita dell'area (indicata con tratteggio e pari a circa mq. 650) per parcheggio pubblico P adiacente.
- 70) Nella zona B4 in loc. Colombella la volumetria ammessa è determinata sulla base dell'area già classificata B4 nell'ambito della variante al PRG approvata con delibera di C.C. n. 185 del 21/12/2011.



- 71) Nelle zone B3 in loc. Villa Pitignano e nella zona B2 di S. Marco non sono ammessi incrementi volumetrici rispetto a quelli esistenti e/o autorizzati.
- 72) Nella zona B4 in loc. Ramazzano non sono ammessi incrementi volumetrici rispetto a quelli esistenti e/o autorizzati.
- 73) Nella zona B4 in loc. S. Sisto la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni (zona B4 + zona C4*) vigenti alla data del 24/06/2002.
- 74) Nella zona B4 in loc. Montela Guardia la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002.
- 75) Nelle zone B4 in loc. Ponte Rio la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002.
- 76) Nella zona B2 in loc. Conservoni la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002.
- 77) Nelle zone B3 in loc. Colle Umberto e Montela Guardia non sono ammessi incrementi volumetrici rispetto a quelli esistenti e/o autorizzati.
- 78) Nella zona B4 in loc. Castel del Piano l'altezza massima degli edifici è pari a ml 9.50.
- 79) Nella zona B4 in loc. Ponte Valleceppi non sono ammessi incrementi volumetrici rispetto a quelli esistenti e/o autorizzati.
- 80) Nella zona B4 in loc. Ponte Valleceppi la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002.
- 81) Nella zona B4 in loc. S.Sabina, posta in prossimità della stazione ferroviaria di Ellera, la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni (zona B4 + zona BC3°) vigenti alla data del 22/10/2012.
- 82) Nella zona B4 in loc. S.Sabina, posta in prossimità della ferrovia, la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24/06/2002.
- 83) Nella zona B3° in loc. Solfagnano-Parlesca la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002.
- 84) Nella zona B5 in loc. Ponte S.Giovanni la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002.
- 85) Nella zona B3° in loc. S.Maria Rossa la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni (zona B3° + zona C2m) vigenti alla data del 24/06/2002.
- 86) Nella zona B3 in loc. Colle Umberto la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni (zona B3 + zona C3) vigenti alla data del 24/06/2002.
- 87) Nella zona B3° in loc. Castel del Piano la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002.
- 88) Nella zona B3 in loc. Ponte della Pietra gli interventi edilizi sono subordinati alla previa realizzazione e/o cessione gratuita della contigua area (pari a circa mq. 1.600) classificata come parcheggio pubblico P.
- 89) Nella zona B6 in loc. Madonna Alta è ammessa, oltre la volumetria pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002, una SUC aggiuntiva pari a mq. 1.500.
- 90) Nella zona B3 in loc. Fratticiola Selvatica non sono ammessi incrementi volumetrici rispetto a quelli esistenti e/o autorizzati.
- 91) Nella zona B3 in loc. Castel del Piano la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni (zona C3) vigenti alla data del 24.06.2002.
- 92) Nella zona B3° in loc. S.Maria Rossa la volumetria consentita è pari a quella esistente ed autorizzata alla data di approvazione del PRG (24.06.2002).
- 93) Nella zona B3 in loc. Casa del Diavolo la volumetria consentita è pari a quella esistente e/o autorizzata.
- 94) Nella zona B1 in loc. Casaglia non esprime alcuna capacità edificatoria.
- 95) Nella zona B3° in loc. Ponte Pattoli la volumetria realizzabile è pari a mc. 100.
- 96) Nella zona B2 ubicata in loc. Ponte Valleceppi è ammesso un ampliamento pari a mq. 187,18 con h. max interna pari a mt. 3,00 e destinazione a magazzino-deposito, dell'edificio esistente, regolarmente autorizzato alla data del 18/03/2013, in cui è stato deliberato il procedimento relativo all'istanza SUAP n. 4271/09.
- 97) Nella zona B3 posta in loc. S.Enea l'altezza max degli edifici è di m. 6,50.
- 98) Nella zona B2 posta in località Santa Sabina è ammessa una volumetria max di mc 343 per interventi di nuova edificazione, derivante da - Accordo di compensazione dell'indennità di



- esproprio e cessione volontaria - del 3.11.2016, relativo all'esproprio per la realizzazione della rotatoria in località Santa Sabina (prot. 2016/0202428).
- 99) Nella zona B2 in loc. Pila è ammessa una volumetria pari a quella della zonizzazione di appartenenza, incrementata di mc. 580 sulla base del piano di delocalizzazione in variante al PRG parte operativa, ai sensi della DGR n. 447/2008, punti 2 e 7 dell'allegato "A", aggiornata con DGR n. 583/2015.
 - 100) Nella zona B6 in loc. Ferro di Cavallo la volumetria consentita è pari a quella esistente e/o autorizzata alla data del 31/12/2016.
 - 101) Nella zona B2 in loc. Pretola la volumetria ammessa è pari a quella esistente e/o autorizzata, incrementata di mc. 400.
 - 102) Nella zona B6 in loc. Ponte Pattoli la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002.
 - 103) Nella zona B2 in loc. Piccione la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002.
 - 104) Nella zona B2 in loc. S.Fortunato della Collina la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002.
 - 105) Nella zona B4 in loc. S.Sabina la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002.
 - 106) Nella zona B4 in loc. S.Martino in Colle la volumetria ammessa è pari a 1.200 mc.
 - 107) Nella zona B2 in loc. Monte Pacciano la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002.
 - 108) Nella zona B2 in loc. Pila la volumetria max è pari a 600 mc; è prescritto l'obbligo di accedere dal passo carrabile già esistente a servizio del limitrofo lotto B4. In alternativa è ammesso un accesso diretto dalla viabilità esistente a condizione che venga adeguata la suddetta viabilità alle normative di settore, dall'accesso esistente al lotto B4 fino al nuovo accesso al lotto B2.
 - 109) Nella zona B1 in loc. Pila l'attuazione degli interventi è assoggettata: - all'adeguamento della viabilità di accesso agli standard di legge; - al divieto di realizzare muri di contenimento o di recinzione verso valle.
 - 110) Nella zona B6 in loc. Madonna Alta la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002.
 - 111) Nella zona B3 in loc. Casa del Diavolo la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002.
 - 112) Nella zona B3 in loc. Capanne la SUC ammessa è pari a 350 mq. e l'altezza max è pari a 6,50 m.; l'attuazione degli interventi è subordinata alla cessione gratuita al Comune dell'area per parcheggio pubblico individuata con perimetro pallinato.
 - 113) Nella zona B3° in loc. Ponte Pattoli la volumetria ammessa è pari a quella esistente e/o autorizzata, incrementata di mc. 300.
 - 114) Nella zona B3 in loc. Villa Pitignano la volumetria ammessa è pari a quella esistente e/o regolarmente autorizzata.
 - 115) Nella zona B2 posta in località Lacugnano, Via delle Olimpiadi, l'altezza max. delle costruzioni è pari a m 6.50. L'abbattimento delle alberature presenti nella zona dovrà essere limitato a quanto necessario per la realizzazione degli interventi edilizi ammessi. E' prescritta la posa in opera di un numero di alberature pari a quelle eventualmente abbattute, con essenze di tipo autoctone.
 - 116) .
 - 117) .
 - 118) Nella zona B4 in loc. Maestrello la volumetria ammessa è pari a mc. 1.100.
 - 119) Nella zona B4 in loc. Colombella la volumetria ammessa è pari a quella esistente e/o autorizzata, incrementata di mc. 200.
 - 120) Nella zona B3 in loc. Colle Umberto la volumetria ammessa è pari a quella esistente e/o autorizzata.
 - 121) Nella zona B2 in loc. Sant'Andrea delle Fratte la volumetria ammessa è pari a quella esistente e/o autorizzata.
 - 122) Nella zona B3° in loc. Castel del Piano la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002.



- 123) Nella zona B1 in loc. Monte Bagnolo-Valbiancara la volumetria ammessa è pari a quella esistente e/o autorizzata.
- 124) Nella zona B2 in loc. Ramazzano la volumetria ammessa è pari a 1.141 mc.; è prescritto l'obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione necessarie per l'agibilità del fabbricato.
- 125) Nella zona B2 in loc. Fontignano la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002. L'attuazione degli interventi è subordinata alla cessione gratuita al Comune delle rate di terreno occorrenti al completamento della prevista viabilità di PRG contermine.
- 126) Nella zona B2 in loc. Pila la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002.
- 127) Nella zona B2 in loc. Balanzano la volumetria ammessa è pari a quella esistente e/o autorizzata, incrementata di mc. 120.
- 128) Nella zona B4 in loc. P.S.Giovanni la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 31/12/2018, decurtata di mc. 120.
- 129) Nella zona B3 in loc. Resina la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002.
- 130) Nella zona B5 in loc. Castel del Piano gli interventi di nuova costruzione sono subordinati alla cessione gratuita al Comune dell'area (indicata con tratteggio) afferente la zona Spu(6).
- 131) Nella zona B3° in loc. Pianello gli interventi edilizi sono subordinati alla realizzazione di un corridoio di vegetazione spontanea coerente con la potenzialità delle fitocenosi presenti nell'area di ampiezza non inferiore a 5 metri, a partire dall'area boscata lungo tutti i bordi delle particelle (foglio 208, part.IIe 469 – 156) confinanti con il bosco.
- 132) Nella zona B3 posta in località Ponte della Pietra e adiacente al comparto CE 28 è ammessa la volumetria pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 21/12/2011 (Variante al PRG Delibera C.C. 85 del 21/12/2011).
- 133) Nella zona B2 in loc. S.Martino in Campo – via del Rastello - la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 31.12.2022.
- 134) Nella zona B3 in loc. Fontignano la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 31.12.2022; l'attuazione degli interventi edificatori è subordinata alla redazione di un progetto viario in cui sia definita la strada di collegamento (in prosecuzione di quella esistente) tra via Angelica e la strada del Trebbio.
- 135) Nella zona B1 in loc. Bagnaia è prescritto l'obbligo di accedere dal passo carrabile già esistente a servizio del limitrofo lotto classificato zona B0.
- 136) Nelle zone B4 e B3 in loc. Colombella la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 31.12.2022.
- 137) Nella zona B4 di via Mascagni in loc. S.Sisto la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 31.12.2022.
- 138) Nella zona B4 in Loc. Ponte Valleceppi, ove è presente un corpo franoso di pericolosità bassa P1, è vietato qualsiasi intervento.

Per i comparti residenziali relativi all'abitato di **Castel del Piano, Capanne e Strozze**, debbono essere rispettate altresì le seguenti prescrizioni:

- non sono consentite sopraelevazioni, attraverso la realizzazione di nuovi piani attici, oltre l'altezza massima consentita, per le zone B4, B5, e B6;
- su unità fondiaria aventi superficie inferiore a mq. 500, l'edificazione è consentita solamente per l'ampliamento di edifici esistenti;
- le aree da cui deriva la edificabilità del lotto, debbono essere di esclusiva pertinenza dell'edificio progettato;
- la ricostruzione degli edifici, deve conservare il tipo edilizio esistente, senza accorpamenti di volumetria fra edifici diversi;
- per gli edifici di interesse "architettonico e tipologico" indicati in cartografia, con segno marcato, sono consentiti solamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro, consolidamento, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia ad opere interne;
- per gli edifici di interesse architettonico e tipologico ubicati a Capanne lungo la vecchia via Pievaiola e per quelli posti lungo via Strozze in zone classificate B3 e B3°, la volumetria ammessa per



l'ampliamento dell'edilizia esistente, può essere ubicata esclusivamente sul retro degli edifici medesimi e non dovrà superare la quota dell'attuale colmo della copertura; dovranno altresì essere utilizzati gli stessi materiali dei corpi di fabbrica esistenti;

- nei comparti "B4" che si sviluppano da Strozzeapponi verso Castel del Piano tra la sede della ex ferrovia e la via Pievaiola l'altezza massima consentita per nuovi edifici o ampliamenti è di ml. 9,50.

ART. 119 ZONE DI COMPLETAMENTO BC

Sono zone residenziali parzialmente edificate, contrassegnate, nelle cartografie costitutive il PRG parte operativa, con le lettere BC cerchiare ed un numero che ne indica la capacità edificatoria. In tali zone gli interventi edilizi sono eseguiti direttamente. Per gli interventi di nuova costruzione è fatto obbligo il reperimento dei parcheggi pubblici e privati di cui all'art. 174, nonché la monetizzazione degli ulteriori standard nella misura prevista per le zone C. Nel caso in cui debbano essere disposti interventi per il completamento delle opere di urbanizzazione primaria connessi ai suddetti interventi, il titolo abilitativo è accompagnato da specifica convenzione o atto d'obbligo.

Le destinazioni d'uso e gli indici edificatori ammessi sono quelli previsti per le zone di completamento B di cui all'art.118.

Disposizioni particolari

1. Nella zona BC3 in loc. Fontignano gli interventi di nuova costruzione, oltre al reperimento dei parcheggi pubblici e privati di cui all'art.174 del TUNA e la monetizzazione degli ulteriori standard previsti per le zone C, devono prevedere la realizzazione di una viabilità interna idonea a garantire l'accesso al lotto posto a monte, soltanto nel caso in cui quest'ultimo non abbia altre possibilità di accesso, dalla viabilità pubblica, conformi alle normative vigenti.
2. Nelle zone BC3 in loc. Strozzeapponi la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002.
3. Nella zona BC2 in loc. Ponte Felcino, il reperimento degli standard relativi al verde pubblico è assolto nei termini previsti per le zone Cm di cui all'art.121.
4. Nella zona BC3 in loc. S. Enea è ammesso l'accesso dal viale di proprietà esistente.
5. Nella zona BC2 in loc. S. Martino in Campo la volumetria realizzabile è pari a mc. 4.622 e l'altezza max è di m. 9.50.
6. Nella zona BC3 in loc. Pila è ammessa l'edificabilità fino al confine ovest della zona medesima.
7. Nella zona BC2 in loc. S. Martino in Campo la volumetria realizzabile è pari a mc. 4.500 e l'altezza max è di m. 9.50. L'attuazione degli interventi è subordinata alla cessione gratuita dell'area per parcheggio pubblico individuata con perimetro pallinato; all'adeguamento, secondo le norme di legge, della viabilità di accesso al limitrofo impianto sportivo.
8. Nella zona BC in loc. San Sisto, Via Tullio Macoggi:
 - volumetria ammessa: mc 2285,94;
 - altezza max edifici: ml 8,50;

Gli interventi di nuova edificazione sono subordinati:

- al rispetto dell'art. 94 (oliveti) della LR 1/2015, limitando l'espianto degli ulivi al minimo indispensabile e garantendo il reimpianto degli stessi in altra area, proposta contestualmente al rilascio del primo titolo abilitativo edilizio;
- al ripristino del marciapiede esistente lungo Via Tullio Macoggi;
- alla nuova realizzazione dei tratti di marciapiede mancanti lungo la Str. di Lacugnano, in relazione sia al tratto confinante con la zona Ppu sia sul fronte opposto prospiciente il polo parrocchiale, per una lunghezza pari a circa ml 21;
- all'elaborazione di una sistemazione urbanistica unitaria per l'intera zona.

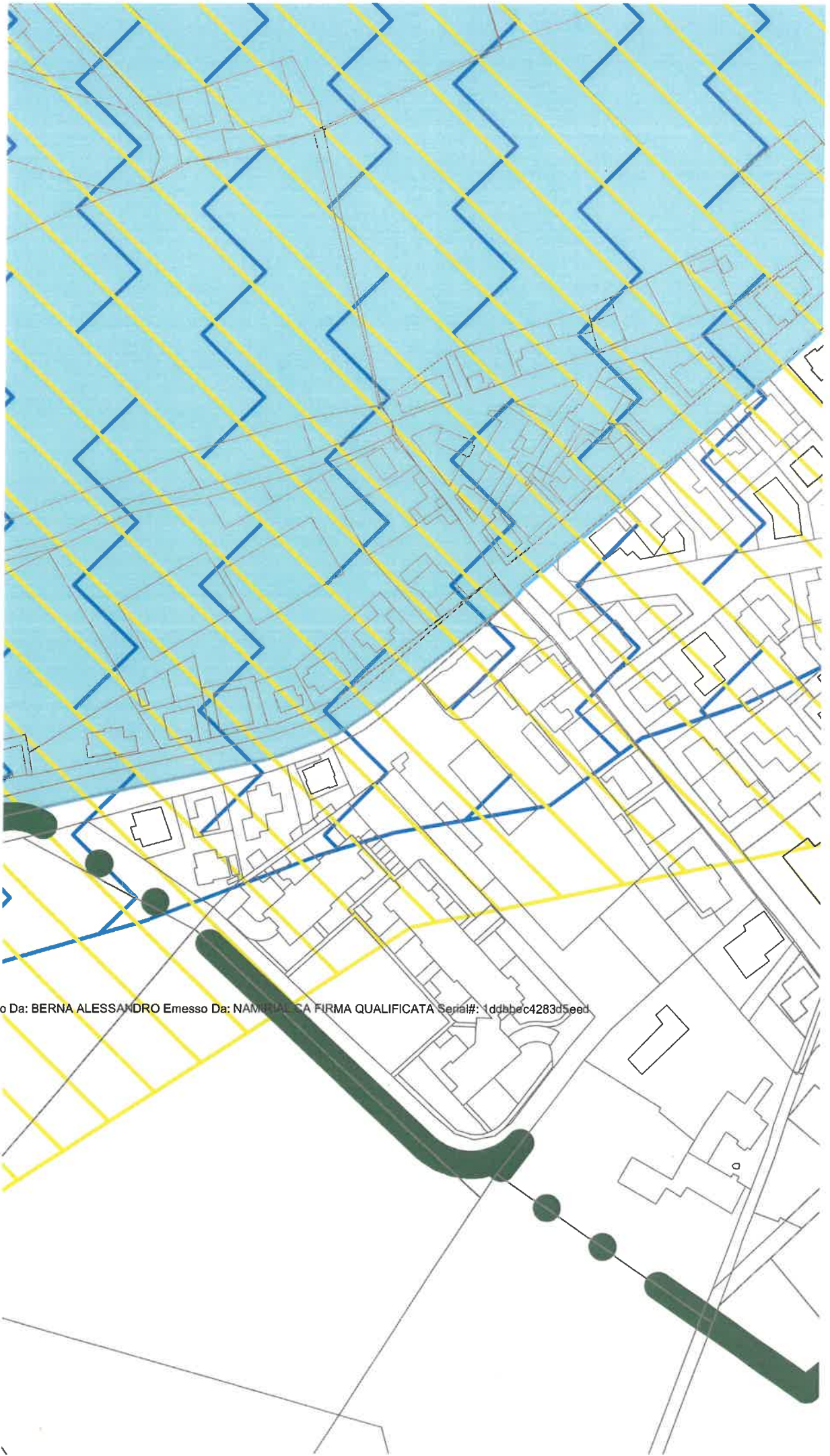
Nella zona non sono ammessi riporti o muri di contenimento superiori all'altezza di ml 1,50.

Le suddette previsioni derivano dal relativo Piano di delocalizzazione in variante al PRG, Parte Operativa, ai sensi della DGR 447/2008 aggiornata con DGR 853/2015.

ART. 120 ZONE PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI C

Le zone per nuovi insediamenti residenziali sono indicate nelle cartografie costitutive la parte operativa con la lettera C riquadrata ed un numero che ne indica la capacità edificatoria.





Firmato Da: BERNA ALESSANDRO Emesso Da: NAMM ITALIA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ddb9ec4283d5eed



Firmato Da: BERNA ALESSANDRO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ddbbec4283d5eed