



***Città di Fano***

## Piano Regolatore Generale

Adottato con delibera consiliare n°337 del 19/12/2006

# ***NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE***

*(Modificate a seguito del parere del Servizio 4.4 - Acque Pubbliche  
Rischio Idraulico e Sismico della Provincia di Pesaro-Urbino e  
degli emendamenti accolti)*

Dicembre 2006

Gruppo di lavoro

ing. arch. Bruno BENINI  
arch. Adriano GIANGOLINI  
ing. Marco FERRI  
arch. Paola PANARONI  
arch. Michele ADELIZZI  
ing. Laura OLIVELLI

consulente: Dipartimento DARDUS  
UNIVERSITA' POLITECNICA DELLE MARCHE  
(prof. arch. Fausto PUGNALONI)

consulente per la parte normativa:  
Avv. Antonella Storoni

## Sommario

<b>CAPITOLO I GENERALITA'</b> .....	<b>6</b>
Art. 1 Applicazione del Piano .....	6
Art. 2 Norme generali.....	11
Art. 3 Perimetrazione dei centri abitati .....	11
<b>CAPITOLO II DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE</b> .....	<b>11</b>
Art. 4 Regime legale degli interventi edilizi .....	11
Art. 5 Indici e parametri edilizi .....	11
Art. 6 Standard pubblici e standard privati.....	11
<b>CAPITOLO III USI DEL TERRITORIO</b> .....	<b>12</b>
Art. 7 Criteri generali relativi agli usi del territorio .....	12
Art. 8 Categorie funzionali e dotazioni di parcheggi .....	12
<b>CAPITOLO IV ZONE STORICO-ARTISTICHE</b> .....	<b>20</b>
Art. 9 Norme generali.....	20
Art. 10 Unità edilizie .....	21
Art. 11 Destinazioni d'uso .....	21
Art. 12 Verde .....	22
Art. 13 Zone di interesse pubblico.....	22
Art. 14 Aree archeologiche.....	22
Art. 15 Arredo urbano .....	22
Art. 16 Tipologie edilizie .....	23
Art. 17 A1 - Zone ricomprendenti edifici con tipologia specialistico civile o religioso .....	23
Art. 18 A2 - Zone ricomprendenti edifici con tipologia elencale superiore (Palazzo – Villa).....	24
Art. 19 A3 - Zone ricomprendenti edifici con tipologia elencale inferiore (Palazzetto).....	25
Art. 20 A4 - Zone ricomprendenti edifici con tipologia modulare (Case a schiera).....	25
Art. 21 A5 - Zone ricomprendenti edifici con tipologia storico non tipologizzato (1° impianto) .....	26
Art. 22 A6 - Zone ricomprendenti edifici con tipologia moderno-contemporaneo .....	26
Art. 23 Norme generali.....	27
Art. 24 Zone di completamento residenziale.....	27
Art. 25 B1.1 - Zone residenziali sature con presenza di valori storico-architettonici e/o ambientali .....	28
Art. 26 B1.2 - Zone residenziali sature con conservazione della superficie coperta dei fabbricati.....	29
Art. 27 B1.3 - Zone residenziali sature con conservazione della superficie utile.....	29
Art. 28 B2.1 - Zone residenziali semisature a valle della strada interquartieri. ....	29
Art. 29 B2.2 - Zone residenziali semisature a monte della strada interquartieri ed a sud del Fiume Metauro. ....	30
Art. 30 B2.3 - Zone residenziali semisature da riqualificare a valle della strada interquartieri.....	30
Art. 31 B3.1 - Zone residenziali di completamento di aree intercluse.....	30
Art. 32 B3.2 - Zone residenziali di completamento da convenzionare a valle della strada interquartieri.....	30
Art. 33 B3.3 - Zone residenziali di completamento da convenzionare a monte della strada interquartieri ed a sud del Fiume Metauro.....	31
Art. 34 B4 - Zone residenziali convenzionate (ex lottizzazioni).....	31

Art. 35 B5.1 - Zone residenziali di completamento di nuclei extraurbani esistenti.....	31
Art. 36 B5.2 - Zone residenziali di completamento della "Borgata rurale di Metaurilia"....	31
Art. 37 Tabella sintetica delle zone residenziali di completamento.....	33
Art. 38 Zone residenziali di espansione.....	34
Art. 39 C1 - Zone residenziali di espansione.....	34
Art. 40 C2 - Zone residenziali di ricucitura urbana .....	35
<b>CAPITOLO VI ZONE PRODUTTIVE .....</b>	<b>36</b>
Art. 41 Norme generali.....	36
Art. 42 D1 - Zone produttive a carattere industriale e/o artigianale esistenti .....	36
Art. 43 D2 - Zone produttive a carattere industriale e/o artigianale di nuova formazione	37
Art. 44 D3 - Zone a carattere commerciale e/o direzionale esistenti .....	38
Art. 45 D3.1 - Zone a carattere commerciale e/o direzionale a bassa densità .....	38
Art. 46 D4 - Zone a carattere commerciale e/o direzionale di nuova formazione .....	39
Art. 47 D5 - Zone a carattere turistico-alberghiero esistenti .....	39
Art. 48 D6 - Zone a carattere turistico-alberghiero di nuova formazione .....	40
Art. 49 D7 - Zone a carattere turistico-ricreativo esistenti.....	40
Art. 50 D8 - Zone di riqualificazione urbanistica a carattere turistico-ricreativo.....	41
Art. 51 D8.1 - Zone a carattere turistico-ricettivo per la formazione di villaggi turistici ..	41
<b>CAPITOLO VII ZONE AGRICOLE .....</b>	<b>42</b>
Art. 52 Norme generali.....	42
Art. 53 Norme comuni agli interventi edilizi.....	42
Art. 54 Attività vietate in zone agricole.....	43
Art. 55 E1 - Zone agricole.....	43
Art. 56 E2 - Zone agricole con presenza di valori paesaggistici; .....	43
Art. 57 E3 - Zone agricole di rispetto; .....	44
Art. 58 E4 - Zone agricole di ristrutturazione ambientale; .....	44
Art. 59 Edifici di valore storico e architettonico .....	45
Art. 59 bis Attività agricole ad ordinamento colturale intensivo.....	45
<b>CAPITOLO VIII ZONE DI VERDE .....</b>	<b>45</b>
Art. 60 Zone di verde .....	45
Art. 61 F1 - Zone di verde attrezzato .....	45
Art. 62 F2 - Zone di verde attrezzato per lo sport .....	46
Art. 63 F3 - Zone a servizio della balneazione .....	46
Art. 64 F4 - Zone di verde privato.....	47
<b>CAPITOLO IX ZONE PER ATTREZZATURE DI PUBBLICO INTERESSE .....</b>	<b>48</b>
Art. 65 Zone per attrezzature di pubblico interesse .....	48
Art. 66 F5 - Zone per attrezzature di interesse collettivo .....	48
Art. 67 F6 - Zone destinate all'istruzione .....	49
Art. 68 F7 - Zone destinate ad attrezzature religiose.....	49
Art. 69 F8 - Zone destinate ad impianti tecnologici .....	49
<b>CAPITOLO X ZONE PER LA VIABILITA' .....</b>	<b>51</b>
Art. 70 Zone per la viabilità .....	51
Art. 71 P1 - Zone per la viabilità veicolare .....	51
Art. 72 P2 - Zone per parcheggi .....	51
Art. 73 P3 - Zone per impianti di distribuzione dei carburanti per autotrazione .....	52

Art. 74 P4 - Zone per la viabilità ciclabile.....	52
Art. 75 P5 - Zone per stazione delle autocorriere .....	52
Art. 76 P6 - Zone ferroviarie .....	52
<b>CAPITOLO XI VINCOLI SPECIALI.....</b>	<b>53</b>
Art. 77 Zone a vincolo speciale.....	53
Art. 78 V1 – Fasce di rispetto stradale.....	53
Art. 79 V2 – Fasce di rispetto cimiteriale .....	53
Art. 80 V3 – Aree di vincolo paesistico.....	54
Art. 81 V4 – Aree di vincolo archeologico.....	54
Art. 82 V5 – Zone di rispetto dei pozzi comunali .....	54
Art. 83 V6 – Fasce di rispetto di centrali elettriche e di elettrodotti.....	55
Art. 84 V7 – Fasce di rispetto per i depuratori .....	56
Art. 85 V8 – Fasce di rispetto per metanodotti e gasdotti.....	56
Art. 86 V9 – Fasce di rispetto per ferrovia.....	57
Art. 87 V10 - Aree i cui soprassuoli sono stati percorsi dal fuoco.....	57
Art. 87 bis V11 - Aree allagate dall'esonazione del Fiume Metauro nel Novembre 2005	57
<b>CAPITOLO XII STRUMENTI E MODALITÀ ATTUATIVE.....</b>	<b>59</b>
Art. 88 Modalità attuative del P.R.G. ....	59
Art. 89 Permesso di costruire convenzionato .....	59
Art. 90 Zone ricomprese in un comparto unitario di attuazione .....	59
Art. 91 Criteri di perequazione e compensazione urbanistica .....	60
Art. 92 Norme di incentivazione alla qualificazione urbana .....	60
Art. 93 Edificazione dei lotti .....	61
<b>CAPITOLO XIII DISPOSIZIONI CONCLUSIVE.....</b>	<b>61</b>
Art. 94 Rapporti con i piani particolareggiati vigenti e decaduti.....	61
Art. 95 Interventi su edifici esistenti.....	61
Art. 96 Norme transitorie.....	62
Art. 97 Falda freatica .....	62
Art. 98 Vasche di laminazione .....	62
Art. 99 Carta idrologica della zona costiera a sud del Fiume Metauro.....	62
Art. 100 Prescrizioni generali di compatibilità geomorfologica .....	63

## **CAPITOLO I GENERALITA'**

### **Art. 1 Applicazione del Piano**

1. Il presente Piano Regolatore Generale - redatto ai sensi della Legge 17.08.1942 n.ro 1150 e successive modificazioni e/o integrazioni e della Legge Regionale n.ro 34 del 05.08.1992 e successive modificazioni e/o integrazioni - si applica all'intero territorio comunale, secondo le prescrizioni delle presenti Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) e degli altri elaborati progettuali di Piano, che sono:

- a) Relazione illustrativa, NTA, Sistema Paesistico Ambientale, Schede tecniche dei comparti unitari, Verifica degli standards urbanistici e dati dimensionali.
- b) SINTESI DEGLI STUDI PRELIMINARI, costituita dalle seguenti tavole:
- Tav. 1 Vincolo paesistico (D.Lgs. 42/04 ) (scala 1:25.000);
  - Tav. 2 Vincoli P.P.A.R. (scala 1:25.000);
  - Tav. 3 Sintesi delle previsioni comunali vigenti (scala 1:25.000);
  - Tav. 4A Pericolosità geologiche-Sottosistema geologico e geomorfologico (scala 1:25.000);
  - Tav. 4B Rischi idrogeologici-Sottosistema geologico e geomorfologico (scala 1:25.000);
  - Tav. 4C Pericolosità sismiche- Sottosistema geologico e geomorfologico (scala 1:25.000);
  - Tav. 5 Risorse botanico vegetazionali - Sottosistema botanico-vegetazionale (scala 1:25.000);
  - Tav. 6 Centri, nuclei storici e beni architettonici extraurbani - Sottosistema storico-culturale (scala 1:25.000);
  - Tav. 6b Siti archeologici extraurbani - Sottosistema storico - culturale (scala 1:25.000);  
(con schede dei siti archeologici extraurbani allegate)
  - Tav. 7 Sintesi delle aree sensibili (scala 1:25.000);
  - Tav. 8A Stato della infrastrutturazione e della antropizzazione - Infrastrutture per la mobilità (scala 1:25.000);
  - Tav. 8B Stato della infrastrutturazione e della antropizzazione - Servizi ed attrezzature secondarie (scala 1:25.000);
  - Tav. 8C Stato della infrastrutturazione e della antropizzazione - Cave e frantoi (scala 1:25.000);
  - Tav. 8D Stato della infrastrutturazione e della antropizzazione - Infrastrutture primarie: rete elettrica e antenne di comunicazione (scala 1:25.000);
  - Tav. 8E Stato della infrastrutturazione e della antropizzazione - Infrastrutture primarie: rete gas (scala 1:25.000);

- Tav. 8F Stato della infrastrutturazione e della antropizzazione - Infrastrutture primarie: acquedotto (scala 1:25.000);
- Tav. 8G Stato della infrastrutturazione e della antropizzazione - Infrastrutture primarie: depuratore, discarica, rete fognaria (scala 1:25.000);
- Tav. 9 Progetto urbanistico e sintesi delle tutele (scala 1:25.000);
- Tav. 10 Adeguamento al PPAR (scala 1:25.000);  
(con schede manufatti storici allegate)

c) PROGETTO URBANISTICO, costituito dalle seguenti tavole:

- Progetto Urbanistico (scala 1:20.000);
- Progetto strutturare per la mobilità (scala 1:20.000);
- Zonizzazione con piano di assetto idrogeologico e Piano Regolatore Generale - aree di conflitto (scala 1:10.000);
- Progetto Urbanistico (scala 1:5.000);
- Progetto Urbanistico con ambiti di tutela (scala 1:5.000);
- Progetto Urbanistico (scala 1:2.000);
- Strutture ricettive (scala 1:20.000);
- Progetto Centro Storico (scala 1:1.250);
- Schede Progetto (ST1\_P06 Sassonia 4; ST1\_P11 Sassonia; ST4\_P17 Fosso Sejore; ST6\_P04 Metaurilia 1; ST6\_P05 Metaurilia 2) (scala 1:1.250);

2. Le analisi e gli studi preliminari espletati per la redazione del presente Piano sono di seguito elencati:

- a) Studio economico (Gennaio 1997), redatto dal Prof. Riccardo Mazzoni e composto dal seguente elaborato:
- L'economia di Fano: situazioni e prospettive;
- b) Studio dei catasti storici (Febbraio 1998), redatto dagli archh. Marco Maria Marchetti, Maria Elena Pierini e Simone Sgarzini, e composto dai seguenti elaborati:
- Tavv. 1 77 Catasto Pontificio (1818-1860) (scala 1:2.000);
  - Tav. 15bis Catasto Pontificio (1818-1860) (scala 1:1000);  
- Centro Storico
  - Tavv. 1 78 Catasto di 1° Impianto (1927) (scala 1:2.000);
  - Tav. 15bis Catasto di 1° Impianto (1953) (scala 1:1000);  
- Centro Storico
  - Tavv. 1 78 Confronto Catasto Pontificio - (scala 1:2.000);

## Catasto 1° Impianto

- Tav. 15bis Confronto Catasto Pontificio – (scala 1:1000);  
Catasto 1° Impianto – Centro Storico
- c) STUDIO DEL CENTRO STORICO (Dicembre 2001), redatto dall'Ufficio Pianificazione Territoriale, e composto dai seguenti elaborati:
- Relazione illustrativa;
  - Tav. 1 Catasto Pontificio 1818-1860 (scala 1:1.250);
  - Tav. 2 Catasto di Primo Impianto (scala 1:1.250);  
rinnovato nel 1938 ed  
aggiornato nel 1953
  - Tav. 3 Confronto Catasto Pontificio (scala 1:1.250);  
– Catasto 1° Impianto
  - Tav. 4 Netto storico (scala 1:1.250);
  - Tav. 5 Tipologie edilizie (scala 1:1.250);
  - Tav. Vincoli monumentali ed (scala 1:1.250);  
archeologici
- d) CENSIMENTO DEI MANUFATTI EXTRAURBANI (Maggio 2000), redatto dagli arch. Marco Maria Marchetti, Maria Elena Pierini e Simone Sgarzini, e composto dai seguenti elaborati:
- Relazione illustrativa;
  - N.ro 697 Schede, illustranti gli edifici extraurbani  
esistenti nel Catasto Pontificio;
- e) Studio geologico-geomorfologico (Ottobre 1999), redatto dai dott. geol. Vittorio Longhini, dott. geol. Lea Longhini, e composto dai seguenti elaborati:
- Relazione tecnica;
  - Tavv. A1.1 A1.4 Carta geologica (scala  
1:10.000);
  - Tavv. A2.1 A2.4 Carta geomorfologica (scala  
1:10.000);
  - Tavv. A3.1 A3.4 Carta idrogeologica (scala  
1:10.000);
  - Tavv. A4.1 A4.4 Carta litologico-tecnica (scala  
1:10.000);
  - Tavv. S1.1 S1.4 Carta delle pericolosità (scala  
geologiche 1:10.000);
  - Tavv. S2.1 S2.4 Carta degli scenari a maggiore (scala  
pericolosità sismica locale 1:10.000);
- f) INDAGINE GEOLOGICA PER LA DETERMINAZIONE DELLE ZONE DI RISPETTO DEI POZZI COMUNALI (Ottobre 2000), redatta dai dott. geol. Vittorio Longhini, dott. geol. Lea Longhini di Fano, e composto dai seguenti elaborati:
- Relazione tecnica;
  - Tav. Indagine geologica per la (scala  
determinazione delle zone di 1:25.000);  
rispetto dei pozzi comunali



- g) ANALISI DELLE CARATTERISTICHE DEL TERRITORIO ED IPOTESI PER UNA CORRETTA GESTIONE AGRICOLA (Ottobre 2000), redatta dal Dr. Agr. Giuseppe Stefanelli, e composta dai seguenti elaborati:
- Relazione;
  - Tav. 1 Carta dei suoli (scala 1:50.000);
  - Tav. 2 Carta della tessitura (scala 1:50.000);
  - Tav. 3 Carta delle acclività (scala 1:50.000);
  - Tav. 4 Carta dell'erosibilità (scala 1:50.000);
  - Tav. 5 Carta dei rischi di erosione (scala 1:50.000);
  - Tav. 6 Carta dell'uso potenziale dei terreni (scala 1:50.000);
- h) ANALISI AMBIENTALE E PROPOSTE PROGETTUALI NELL'AMBITO DEL NUOVO P.R.G. DI FANO (Luglio 2001), redatta dall'ing. Edoardo Politano, e composta dai seguenti elaborati:
- Rapporto di sintesi;
  - Tav. 1 Fisiografia del territorio comunale (scala 1:20.000);
  - Tavv. 2A 2D Analisi ambientale - Proposte progettuali per lo sviluppo sostenibile (scala 1:10.000);
  - Tav. 3 Analisi ambientale - Proposte progettuali per lo sviluppo sostenibile - Litorale Baia del Re (scala 1:5000);
  - Tav. 4 Analisi ambientale - Sistemazione idraulica del bacino del torrente Arzilla (scala 1:10.000);
  - Tav. 5 Sistemazione delle piste ciclabili e dei tracciati equestri (scala 1:20.000);
  - Tav. 6 Analisi ambientale - Carta di sintesi (scala 1:20.000);
- i) Identificazione dei caratteri botanico-vegetazionali del territorio comunale, redatto dall'arch. Virginio Fiocco con la consulenza del prof. Luciano Poggiani, e composto dai seguenti elaborati:
- Relazione illustrativa e allegati da 1 a 6;
  - All. 7 (Regione Marche, Elenco A, Inventario piante secolari);
  - All. 8 (Regione Marche, Elenco B, Inventario piante di particolare valore naturalistico e ambientale);
  - Tav. 1 Carta tematica botanico-vegetazionale (scala 1:10.000);

- l) Identificazione dei CARATTERI storico-culturali del territorio comunale, redatto dall'arch. Virginio Fiocco con la consulenza del prof. Aldo Deli, e composto dai seguenti elaborati:
- Relazione introduttiva;
  - Settore n.ro 1 dal confine comunale di nord-ovest all'Arzilla;
  - Settore n.ro 2 dall'Arzilla alla Via Flaminia;
  - Settore n.ro 3 dalla Via Flaminia al Metauro;
  - Settore n.ro 4 dal Metauro al confine comunale di sud-est; Strada consolare Flaminia; Centuriazione romana: persistenze; Formazione degli insediamenti urbani fuori della città murata;
  - Tavv. 2.1 2.4 Identificazione dei caratteri (scala storico-culturali del territorio 1:5.000); comunale.
- m) Identificazione dei CARATTERI storico-urbanistici dell'ex "Borgata Rurale di Metaurilia" studio anno 2006 redatto dall'ufficio PRG, e composto dai seguenti elaborati:
- Appendice Storica, Documentazione Storica della Normativa Urbanistica del Comune di Fano e Analisi Progettuale;
  - Tav. n.ro 1M Inquadramento territoriale; (scala 1:5.000);
  - Tav. n.ro 2M Planimetria originaria; (scala 1:5.000);
  - Tav. n.ro 3M Sovrapposizioni P.A.I. ed esondazioni del 27/11/2005; (scala 1:5.000);
- n) Identificazione dei CARATTERI storico-culturali e paesaggistici dell'area "Fiume Metauro", studio anni 2004-2006 redatto dall'ufficio PRG con la consulenza dall'arch. Virginio Fiocco, e composto dai seguenti elaborati:
- Relazione, Appendice e Documentazione Fotografica;
  - Tav. n.ro 1N Unità di paesaggio; (scala 1:10.000)
  - Tav. n.ro 2N Invarianti territoriali dell'area; (scala 1:10.000)

## **Art. 2 Norme generali**

1. Il territorio comunale oggetto del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) è suddiviso – ai sensi del D.I. 01.04.1968 n.ro 1444 - secondo le diverse destinazioni d'uso nelle zone omogenee descritte negli articoli successivi.
2. Per le zone rappresentate in tavole a diversa scala fa sempre testo la scala maggiore.
3. Il presente Piano Regolatore Generale individua gli ambiti di tutela definitivi, così come prescritto dall'art. 27 bis delle Norme tecniche di Attuazione del Piano Paesistico Ambientale Regionale (P.P.A.R.), approvato Deliberazione del Consiglio Regionale delle Marche n.ro 197 del 03.11.1989.
4. Gli interventi edilizi sono pertanto subordinati al rispetto - oltre di tutte le prescrizioni previste per le rispettive zone omogenee - anche di quelle del Piano Paesistico Ambientale Regionale (P.P.A.R.).

## **Art. 3 Perimetrazione dei centri abitati**

1. Nelle tavole di Piano sono indicati i centri abitati, attraverso perimetrazione degli stessi.

## **CAPITOLO II DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE**

### **Art. 4 Regime legale degli interventi edilizi**

1. La disciplina dell'attività edilizia è regolata dal D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i., dal Regolamento Edilizio Comunale così come integrato dalle Norme Tecniche di Attuazione del presente piano nonché dalle leggi nazionali vigenti e dalle leggi regionali di settore.
2. Qualora le N.T.A. contrastino con le norme di Regolamento Edilizio Comunale prevalgono su quest'ultimo.

### **Art. 5 Indici e parametri edilizi**

1. L'edificazione e l'urbanizzazione delle varie zone omogenee è regolata dai rispettivi indici e parametri edilizi contenuti nel presente piano.
2. Gli indici ed i parametri edilizi ed urbanistici sono definiti dal Regolamento Edilizio Comunale, come integrato dalle presenti norme.

### **Art. 6 Standard pubblici e standard privati.**

1. La quantità degli standard pubblici prescritti nei diversi usi potrà essere, qualora non espressamente indicata nella Scheda tecnica del Comparto di riferimento, ridotta o eliminata a favore di parcheggi pubblici o di uso pubblico e verde pubblico o di uso pubblico;
2. Le aree per gli standard pubblici e privati devono essere reperite nei seguenti casi:  
Zone di espansione;  
Zone di completamento (residenziali o produttive): in tali zone occorre reperire, solo per i parcheggi e solo la differenza, se la destinazione d'uso implica variazione di standard in aumento rispetto alla destinazione residenziale o produttiva e in caso di aumento di unità immobiliari. Se i parcheggi non possono essere reperiti nel lotto di pertinenza potranno essere reperiti in un lotto posto nelle vicinanze o monetizzati.

3. Nelle zone A, in caso di aumento di unità immobiliari residenziali si prescrive che il frazionamento è subordinato alla dimostrazione della disponibilità di aree o accessori da adibire a parcheggio privato per almeno un posto auto per alloggio, da reperire per la differenza fra il numero delle unità esistenti, computando sia le unità residenziali che non, e di progetto computando solo le unità residenziali. Se la dotazione di parcheggi richiesta non può essere reperita nel lotto di pertinenza potrà essere reperita in un lotto posto nelle vicinanze o monetizzata.
4. Nelle zone residenziali di completamento B, per interventi di nuova costruzione, di ampliamento, nonché nei casi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione che prevedano aumento delle unità immobiliari è richiesta una dotazione di standard a parcheggio privato che garantisca due posti auto ad alloggio, da reperire per la differenza fra il numero delle unità esistenti, computando sia le unità residenziali che non, e di progetto computando solo le unità residenziali. Se la dotazione di parcheggi richiesta non può essere reperita nel lotto di pertinenza potrà essere reperita in un lotto posto nelle vicinanze o monetizzata. Negli interventi di nuova costruzione, di ampliamento nonché di demolizione e ricostruzione non riconducibili alla ristrutturazione edilizia è ammessa la monetizzazione degli standard a parcheggio privato, nella misura del 50%, fatto salvo il reperimento dello standard previsto dalla L. 1150/42, art. 41-sexies e successive modifiche.

### **CAPITOLO III USI DEL TERRITORIO**

#### **Art. 7**

#### **Criteri generali relativi agli usi del territorio**

1. I diversi usi del territorio, opportunamente combinati, costituiscono le destinazioni d'uso previste per le varie zone omogenee.
2. Ad ogni uso viene inoltre attribuito il relativo carico urbanistico, in relazione al fabbisogno di parcheggi pubblici e privati come individuato negli articoli seguenti.
3. Per eventuali usi, che non dovessero essere espressamente previsti dalle presenti norme, il Comune procede per analogia assimilando i suddetti usi a quelli aventi effetti analoghi sul territorio anche in termini di carico urbanistico.

#### **Art. 8**

#### **Categorie funzionali e dotazioni di parcheggi**

#### **U1 - FUNZIONI RESIDENZIALI**

##### **U1.1 – RESIDENZE PRIVATE**

P1	Parcheggio pubblico	0,20 mq/mq
PP	Parcheggio privato	0,30 mq/mq

Il valore P1 deve garantire in ogni caso 1 posto auto per alloggio;

Il valore PP nelle zone omogenee "A" deve garantire un posto auto per alloggio, in tutte le altre zone 2 posti auto per alloggio.

**U1.2 – Residenze collettive**, collegi, convitti, conventi, case di riposo, ecc, e relativi servizi.

P1	Parcheggio pubblico	0,20 mq/mq
PP	Parcheggio privato	0,30 mq/mq

#### **U2 - FUNZIONI RICETTIVE**

**U2.1 – Alberghi**, Strutture ricettive aperte al pubblico a gestione unitaria, che forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente ristorazione, in camere e suite.

P1	Parcheggio pubblico	0,40 mq/mq
PP	Parcheggio privato	0,40 mq/mq

I valori P1 e PP devono complessivamente garantire almeno 1,5 posti auto per camera; in caso di presenza di sale riunioni o sale congressi tale valore sale a 2.

**U2.1.1 – Residenze turistico-alberghiere**, Strutture ricettive aperte al pubblico a gestione unitaria, che forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente ristorazione, in unità abitative dotate di servizio autonomo di cucina o posto cottura.

P1	Parcheggio pubblico	0,40 mq/mq
PP	Parcheggio privato	0,40 mq/mq

I valori P1 e PP devono garantire almeno 1 posto auto per alloggio.

Non è ammesso il frazionamento del complesso ricettivo per singole unità immobiliari allo scopo di determinare la parcellizzazione della proprietà ovvero di realizzarne la suddivisione in multiproprietà.

**U2.2 – Campeggi**, Esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, allestiti ed attrezzati su aree recintate per la sosta e il soggiorno temporaneo di turisti provvisti, di norma, di tende, caravan, autocaravan o altri mezzi mobili di pernottamento.

P1	Parcheggio pubblico	min. mq 1.000 area di sosta attrezzata ai sensi dell'art.35 Lr.9/06
PP	Parcheggio privato	0,40 mq/mq

**U2.3 – Villaggi turistici**, Esercizi ricettivi a gestione unitaria, aperti al pubblico, attrezzati su aree recintate per la sosta ed il soggiorno, in tende, roulottes, unità abitative ed altri allestimenti minimi, di turisti sprovvisti, di norma, di mezzi autonomi di pernottamento.

P1	Parcheggio pubblico	0,70 mq/mq
PP	Parcheggio privato	0,30 mq/mq

**U2.4 – Attrezzature per la balneazione**, comprese le attrezzature di servizio alla balneazione come stabilimenti balneari, cabine e chioschi, attrezzature di gioco ed impianti ricreativi e sportivi in armonia con la destinazione di zona.

**U2.5 – Attrezzature ricreative e pubblici esercizi**, musei, biblioteche, cinema, teatri, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo, bowling, sale gioco, ecc.; centri culturali, sedi di associazioni culturali, ricreative e per il tempo libero, questi ultimi ove non rientrino tra gli usi diffusivi, ristoranti, trattorie, bar, pizzerie, sale di ritrovo e simili, con i relativi spazi destinati al pubblico, gli spazi di servizio, gli spazi tecnici e di magazzino..

Sono ricompresi i relativi spazi di servizio, di supporto e tecnici.

P1	Parcheggio pubblico	0,40 mq/mq
PP	Parcheggio privato	0,30 mq/mq

**U2.6 – Attrezzature termali**, comprese le attrezzature a carattere sanitario (ambienti per attività terapeutiche a mezzo di bagni, fanghi, massaggi, inalazioni, irrigazioni, idromassaggi, saune, bagni turchi, solarium, etc.; ambulatori, laboratori di analisi e ricerca cliniche, day-hospital, etc.).

P1	Parcheggio pubblico	0,30 mq/mq
PP	Parcheggio privato	0,30 mq/mq

### U3 - FUNZIONI TERZIARIE

**U3.1 – Terziario diffuso**, uffici e studi professionali, compresi quelli per l'assistenza sanitaria di base.

Ogni unità non dovrà occupare una SUL superiore a mq. 200 e tutte le unità non dovranno avere una SUL complessiva superiore al 40% di quella prevista nell'intero edificio.

P1	Parcheggio pubblico	0,40 mq/mq
PP	Parcheggio privato	0,30 mq/mq

Ciascuno dei valori P1 e PP devono in ogni caso garantire almeno 1 posto auto per ogni unità d'uso insediata.

**U3.2 – Attività artigianali di servizio non moleste**, comprendendo in tale uso le attività e i laboratori artigianali di servizio che non rechino disturbi, rumori, esalazioni nocive e comunque che non alterino le caratteristiche della zona.

Ogni unità non dovrà occupare una SUL superiore a mq. 200 e tutte le unità non dovranno avere una SUL complessiva superiore al 40% di quella prevista nell'intero edificio.

P1	Parcheggio pubblico	0,40 mq/mq
PP	Parcheggio privato	0,30 mq/mq

Ciascuno dei valori P1 e PP devono in ogni caso garantire almeno 1 posto auto per ogni unità d'uso insediata.

**U3.3 – Attività direzionali**, uffici pubblici e privati di media e grande dimensione, attività direzionali e sedi di rappresentanza di interesse generale, attività amministrative, finanziarie, assicurative, sedi di istituti di ricerca, servizi di informatica ed elaborazione dati e tutte le attività elencate nel precedente punto U3.01 qualora non ricorrano le condizioni previste al punto U3.01 medesimo.

Rientrano in tale uso gli spazi di supporto e servizio, le mense e bar, i locali accessori e di archivio e gli spazi tecnici.

P1	Parcheggio pubblico	0,40 mq/mq
PP	Parcheggio privato	0,30 mq/mq

Ciascuno dei valori P1 e PP devono in ogni caso garantire almeno 1 posto auto per ogni unità d'uso insediata.

**U3.4 – Attività commerciali di vicinato**. Esercizi commerciali aventi una SUV (Superficie di vendita) non superiore a mq. 250.

P1	Parcheggio pubblico	0,40 mq/mq
PP	Parcheggio privato	0,30 mq/mq

La realizzazione di nuovi insediamenti commerciali è subordinata alla disponibilità minima di aree destinate a parcheggi a disposizione dei clienti nella seguente misura:

0,40 mq/mq di SUV in caso di vendita di prodotti di qualsiasi genere e in qualunque zona essi siano ubicati;

Per gli esercizi già in attività alla data del 24 aprile 1999 i parametri di superficie di parcheggio restano quelli preesistenti, così pure nei casi di subentro, qualora l'attività sia inerente lo stesso settore merceologico.

L'adeguamento ai nuovi parametri di parcheggi è richiesto nei caso di rilascio di nuovo permesso di costruire o denuncia di inizio attività, di modifica del settore merceologico, nonché di ampliamento della superficie di vendita per la sola parte ampliata.

Dette norme non si applicano nelle zone omogenee "A".

**U3.5 – Attività commerciali, media struttura inferiore (M1)**. Esercizi commerciali aventi superficie di vendita (SUV) compresa tra 251 e 900 mq.

P1	Parcheggio pubblico	0,40 mq/mq
----	---------------------	------------

PP Parcheggio privato 0,30 mq/mq

La realizzazione di nuovi insediamenti commerciali è subordinata alla disponibilità minima di aree destinate a parcheggi a disposizione dei clienti nella seguente misura:

0,80 mq/mq di SUV in caso di vendita di prodotti di qualsiasi genere e in qualunque zona essi siano ubicati (L.R. 26/99).

**U3.6 – Attività commerciali, media struttura inferiore (M2).** Esercizi commerciali aventi superficie di vendita (SUV) compresa tra 901 e 2500 mq.

P1 Parcheggio pubblico 0,40 mq/mq

PP Parcheggio privato 0,30 mq/mq

La realizzazione di nuovi insediamenti commerciali è subordinata alla disponibilità minima di aree destinate a parcheggi a disposizione dei clienti nella seguente misura:

1,50 mq/mq di SUV in caso di vendita di prodotti alimentari e in qualunque zona essi siano ubicati;

1,00 mq/mq di SUV in caso di vendita di prodotti non alimentari e in qualunque zona essi siano ubicati; (L.R. 26/99)

**U3.7 – Attività commerciali, Grande struttura inferiore (G1).** Esercizi commerciali aventi superficie di vendita (SUV) compresa tra 2501 e 6000 mq

P1 Parcheggio pubblico 0,40 mq/mq

PP Parcheggio privato 0,30 mq/mq

La realizzazione di nuovi insediamenti commerciali è subordinata alla disponibilità minima di aree destinate a parcheggi a disposizione dei clienti nella seguente misura:

2,50 mq/mq di SUV in caso di vendita di prodotti alimentari e in qualunque zona essi siano ubicati;

2,00 mq/mq di SUV in caso di vendita di prodotti non alimentari e in qualunque zona essi siano ubicati; (L.R. 26/99)

**U3.8 – Attività commerciali, Grande struttura superiore (G2).** Esercizi commerciali aventi superficie di vendita (SUV) maggiore di 6000 mq

P1 Parcheggio pubblico 0,40 mq/mq

PP Parcheggio privato 0,30 mq/mq

La realizzazione di nuovi insediamenti commerciali è subordinata alla disponibilità minima di aree destinate a parcheggi a disposizione dei clienti nella seguente misura:

3,00 mq/mq di SUV in caso di vendita di prodotti alimentari e in qualunque zona essi siano ubicati;

2,50 mq/mq di SUV in caso di vendita di prodotti non alimentari e in qualunque zona essi siano ubicati;

**U3.9 – Attività commerciali all'ingrosso,** magazzini e depositi con i relativi uffici, spazi di esposizione e di supporto, attività di esposizione, di mostra e di vendita, ecc. Sono compresi gli spazi tecnici di supporto e di servizio.

P1 Parcheggio pubblico 0,40 mq/mq

PP Parcheggio privato 0,30 mq/mq

**U3.10 – Attrezzature di distribuzione dei carburanti** per autotrazione, attrezzature e servizi di assistenza automobilistica, ivi comprese le attività commerciali limitate all'utenza automobilistica con esclusione della rivendita di automezzi, ed i relativi spazi tecnici.

**U4 – FUNZIONI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI**

**U4.1 – Attività produttive a carattere industriale e artigianale**, con relativi uffici, magazzini, depositi, silos, rimesse, mostre e padiglioni per la esposizione, spazi di servizio e di supporto, spazi tecnici, laboratori di ricerca e di analisi, mense e attrezzature per l'attività ricreativa e socio-culturale degli addetti.

P1	Parcheggio pubblico	0,20 mq/mq
PP	Parcheggio privato	0,30 mq/mq

**U5 – SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO**

**U5.1 – Attrezzature Scolastiche**, servizi per l'istruzione: scuole per l'infanzia, primo ciclo, secondo ciclo, istruzione e formazione superiore compresa ogni attrezzatura complementare e le relative aree scoperte destinate al verde, al gioco e allo sport.

P1	Parcheggio pubblico	0,40 mq/mq
PP	Parcheggio privato	0,30 mq/mq

**U5.2 – Attrezzature sociali**, attrezzature socio-sanitarie ed assistenziali di quartiere, centri civici e sociali, aree per mercati, sedi di uffici del decentramento amministrativo, servizi complementari quali uffici postali, ambulatori, ecc.

P1	Parcheggio pubblico	0,40 mq/mq
PP	Parcheggio privato	0,30 mq/mq

**U5.3 – Attrezzature religiose**, edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare, come servizi sociali parrocchiali, canoniche, attrezzature didattico-culturali, per lo svago e lo sport.

P1	Parcheggio pubblico	0,40 mq/mq
PP	Parcheggio privato	0,30 mq/mq

**U5.4 – Attrezzature sportive**, attrezzature coperte come ad esempio palestre, palazzetti dello sport, piscine coperte e coperture fisse e smontabili per ogni tipo di impianto sportivo, attrezzature scoperte con i relativi spazi di servizio e tecnici.

P1	Parcheggio pubblico	0,40 mq/mq
PP	Parcheggio privato	0,30 mq/mq

Nel caso di attrezzature di scala territoriale è ammessa la presenza di alloggi di custodia, non superiori a mq. 120 di SUL.

I parcheggi sono calcolati sulla superficie destinata al pubblico ed agli atleti con esclusione del campo in cui si svolge l'attività.

**U5.5 – Attrezzature sanitarie ed ospedaliere**, ospedali, le cliniche, gli ambulatori, i servizi per gli anziani e portatori di handicap, i day hospital, i laboratori per analisi cliniche, i centri sanitari di riabilitazione, i centri sanitari specializzati ecc. con i relativi spazi tecnici e di supporto, mense, bar, alloggi di custodia (in rapporto all'articolazione degli insediamenti).

P1	Parcheggio pubblico	0,40 mq/mq
PP	Parcheggio privato	0,30 mq/mq

È ammessa la realizzazione di alloggi di custodia di SUL non superiore a mq. 120 nel caso di interventi superiori a mq. 2.000 di SUL al netto di tali alloggi.

**U5.6 – Attrezzature per il verde**, attrezzature di gioco e gli impianti scoperti ricreativi, culturali e sportivi in armonia con la destinazione generale di zona.



P1	Parcheeggio pubblico	0,40 mq/mq
PP	Parcheeggio privato	0,30 mq/mq

I parcheggi sono calcolati sulla superficie destinata al pubblico ed agli atleti con esclusione del campo in cui si svolge l'attività.

**U5.7 – Attrezzature tecnologiche di interesse comune**, depuratori, inceneritori, cabine di decompressione gas di I° e II° salto, energia elettrica, telecomunicazioni, ecc. con i relativi uffici, depositi ed eventuali alloggi di custodia.

P1	Parcheeggio pubblico	0,40 mq/mq
PP	Parcheeggio privato	0,30 mq/mq

**U5.8 – Attrezzature cimiteriali**, locali di servizio, di deposito ed eventuali alloggi di custodia.

P1	Parcheeggio pubblico	0,30 mq/mq
----	----------------------	------------

**U5.9 – Attrezzature per il trasporto pubblico**, impianti, infrastrutture ed edifici connessi al trasporto pubblico nonché un parcheggio di dimensione adeguata.

P1	Parcheeggio pubblico	0,30 mq/mq
----	----------------------	------------

**U5.10 – Attrezzature aeroportuali**, impianti, infrastrutture ed edifici connessi al trasporto aereo, nonché un parcheggio di dimensione adeguata.

P1	Parcheeggio pubblico	0,30 mq/mq
----	----------------------	------------

**U5.11 – Attrezzature portuali**

**U5.12 – Discariche**, aree ed impianti per lo stoccaggio e/o lo smaltimento di rifiuti, secondo la classificazione delle norme vigenti.

P1	Parcheeggio pubblico	0,40 mq/mq
PP	Parcheeggio privato	0,30 mq/mq

**U5.13 – Attrezzature polifunzionali**, attrezzature di scala urbana e territoriale, attrezzature e servizi pubblici, di uso pubblico e di interesse generale.

P1	Parcheeggio pubblico	0,40 mq/mq
PP	Parcheeggio privato	0,30 mq/mq

**TABELLA SINTETICA DEGLI USI**

		P1 (parcheggio pubblico o di uso pubblico)	PP (parcheggio privato)	L.R. 26/99
<b>U1- FUNZIONI RESIDENZIALI</b>				
U1.1	Residenze private	0,2 mq/mq	0,3 mq/mq	
U1.2	Residenze collettive	0,2 mq/mq	0,3 mq/mq	
<b>U2 - FUNZIONI RICETTIVE-TURISTICHE</b>				
U2.1	Alberghi	0,4 mq/mq	0,4 mq/mq	
U2.1.1	Residenze turistico-alberghiere	0,4 mq/mq	0,4 mq/mq	
U2.2	Campeggi	min. mq 1.000 area di sosta attrezzata ai sensi dell'art.35 lr.9/06	0,4 mq/mq	
U2.3	Villaggi turistici	0,7 mq/mq	0,3 mq/mq	
U2.4	Attrezzature per la balneazione	1,20 mq/mq	0,4 mq/mq	
U2.5	Attrezzature ricreative e pubblici esercizi	0,4 mq/mq	0,3 mq/mq	
U2.6	Attrezzature termali	0,3 mq/mq	0,3 mq/mq	
<b>U3 - FUNZIONI TERZIARIE</b>				
U3.1	Terziario diffuso, uffici e studi professionali,	0,4 mq/mq	0,3 mq/mq	
U3.2	Attività artigianali di servizio non moleste	0,4 mq/mq	0,3 mq/mq	
U3.3	Attività direzionali	0,4 mq/mq	0,3 mq/mq	
U3.4	Attività commerciali di vicinato (fino a 250mq di SV)	0,4 mq/mq	0,3 mq/mq	
U3.5	Attività commerciali-Media struttura inferiore M1 (251mq < SV < 900mq)	0,4 mq/mq	0,3 mq/mq	0,8 mq/mq (A/E)
U3.6	Attività commerciali-Media struttura superiore M2 (901mq < SV < 2500mq)	0,4 mq/mq	0,3 mq/mq	1,5 mq/mq (A) 1,0 mq/mq (E)
U3.7	Attività commerciali-Grande struttura inferiore G1 (2501mq < SV < 6000mq)	0,4 mq/mq	0,3 mq/mq	2,5 mq/mq (A) 2,0 mq/mq (E)
U3.8	Attività commerciali-Grande struttura inferiore G2 ( SV > 6000mq)	0,4 mq/mq	0,3 mq/mq	3,0 mq/mq (A) 2,5 mq/mq (E)
U3.9	Attività commerciali all'ingrosso	0,4 mq/mq	0,3 mq/mq	
U3.10	Attrezzature di distribuzione dei carburanti		0,5 mq/mq	

<b>U4 - FUNZIONI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI</b>				
U4.1	Attività produttive a carattere artigianale e industriale	0,2 mq/mq	0,3 mq/mq	
<b>U5 - SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO</b>				
U5.1	Istruzione di base	0,4 mq/mq	0,3 mq/mq	
	Istruzione superiore	0,4 mq/mq	0,3 mq/mq	
	Università	0,4 mq/mq	0,3 mq/mq	
U5.2	Attrezzature sociali	0,4 mq/mq	0,3 mq/mq	
U5.3	Attrezzature religiose	0,4 mq/mq	0,3 mq/mq	
U5.4	Attrezzature sportive	0,4 mq/mq	0,3 mq/mq	
U5.5	Attrezzature sanitarie ed ospedaliere	0,4 mq/mq	0,3 mq/mq	
U5.6	Attrezzature per il verde	0,4 mq/mq	0,3 mq/mq	
U5.7	Attrezzature tecnologiche di interesse comune	0,4 mq/mq	0,3 mq/mq	
U5.8	Attrezzature cimiteriali	0,3 mq/mq		
U5.9	Attrezzature per il trasporto pubblico	0,3 mq/mq		
U5.10	Attrezzature Aeroportuali	0,3 mq/mq		
U5.11	Porto			
U5.12	Discariche			
U5.13	Attrezzature polifunzionali	0,4 mq/mq	0,3 mq/mq	

## **CAPITOLO IV ZONE STORICO-ARTISTICHE**

### **Art. 9 Norme generali**

1. Le zone A sono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani, o parte di essi, che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le eventuali aree circostanti che possono essere, per tali caratteristiche, considerate parte integrante degli agglomerati stessi.
2. Nelle zone storico, artistiche o di particolare pregio ambientale il Piano si attua mediante la definizione di un Piano Particolareggiato o piano attuativo equivalente (piano di recupero, piano di zona, ecc...), che ne definisce le destinazioni d'uso e le modalità di intervento.
3. Le zone A - assimilabili alle zone omogenee "A" del D.I. 02.04.1968 n.ro 1444 - si dividono, sulla base delle tipologie edilizie definite nei successivi articoli., in:
  - A1 - Zone comprendenti edifici con tipologia edilizia "Specialistico civile o religioso";
  - A2 - Zone comprendenti edifici con tipologia edilizia "Elencale superiore (Palazzo - Villa)";
  - A3 - Zone comprendenti edifici con tipologia edilizia "Elencale inferiore (Palazzetto)";
  - A4 - Zone comprendenti edifici con tipologia edilizia "Modulare (Casa a schiera)";
  - A5 - Zone comprendenti edifici con tipologia edilizia "Storico non tipologizzato (1° Impianto)";
  - A6 - Zone comprendenti edifici con tipologia edilizia "Moderno - Contemporaneo".
4. Il contesto storico è stato individuato attraverso la lettura dei catasti "pontificio" (aggiornato fino al 1828) e di "primo impianto" (aggiornato fino agli anni 1950) e carta tecnica comunale (1997). Dalla loro reciproca e totale comparazione sono stati individuati gli edifici inalterati rispetto al 1860 e agli anni 1950.
5. Tutte le zone A sono zone di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 27 della Legge n.ro 457/1978 e successive modifiche.
6. Nelle zone A, al di fuori del centro storico, l'intervento è subordinato ad una preventiva individuazione della tipologia edilizia, secondo le presenti NTA, con un piano di recupero o con un progetto di massima esteso all'intera area individuata.
7. Il Piano Particolareggiato del Centro Storico ed i Piani di Recupero approvati conservano validità con possibilità di utilizzare la normativa più favorevole contenuta nelle presenti norme.
8. In assenza del Piano Particolareggiato o piano attuativo equivalente (piano di recupero, piano di zona, ecc...) sono consentiti soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché quelli di restauro e di risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia con l'esclusione di interventi di demolizione totale e ricostruzione, così come definiti dall'art 3 del DPR n. 380/2001 e successive modificazioni.
9. Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi per il parcheggio privato in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, così come prescritto dall'art. 41 sexies della Legge 17.08.1942 n.ro 1150, così come modificato dall'art. 2, secondo comma, della Legge 24.03.1989 n.ro 122.
10. In caso di aumento di unità immobiliari residenziali si prescrive che il frazionamento è subordinato alla dimostrazione della disponibilità di aree o accessori da adibire a parcheggio privato per almeno un posto auto per alloggio, da reperire per la differenza fra il numero delle unità esistenti, computando sia le unità residenziali che non, e di

progetto computando solo le unità residenziali. Se la dotazione di parcheggi richiesta non può essere reperita nel lotto di pertinenza potrà essere reperita in un lotto posto nelle vicinanze o monetizzata.

### **Art. 10** **Unità edilizie**

1. Le unità edilizie, riportate nella tavola di progetto, sono state individuate mediante l'analisi dei catasti storici e della Carta Tecnica Comunale. Le eventuali difformità fra le indicazioni del Piano e lo stato di fatto non sono influenti: gli elaborati che accompagnano il progetto di intervento nelle zone A dovranno essere corredati di una planimetria in scala 1:200 che collochi la pianta edilizia (rilievo) dell'immobile nella Carta tecnica comunale, in modo da dirimere gli eventuali casi di incerta corrispondenza.
2. Gli interventi sulle unità edilizie possono riguardare:
  - a) parti di unità edilizie;
  - b) un'intera unità edilizia;
  - c) più unità edilizie.
3. Gli interventi su parti di unità edilizie possono riguardare:
  - a) singole strutture o rifiniture interne o esterne, scale, murature portanti e non portanti, solai, coperture, intonaci, ecc.
  - b) singoli corpi di fabbrica o sistemazioni interne di singoli alloggi o parti di essi.
3. Per gli interventi su parti di unità edilizia è obbligatorio, oltre al progetto delle opere da eseguire, la redazione di un progetto preliminare riguardanti le parti comuni, le costanti tipologiche, i servizi e gli impianti tecnologici, le opere di consolidamento strutturale, gli spazi aperti dell'intera unità. Non è obbligatorio che il progetto preliminare sia sottoscritto dagli altri eventuali condomini.
4. Gli interventi su un'intera unità edilizia sono quelli che riguardano l'intero perimetro. E' obbligatoria la redazione di un progetto unitario che potrà essere eseguito per fasi distinte.
5. Il progetto può comprendere anche porzioni di un'unità contigua funzionalmente collegata all'unità interessata all'intervento.

### **Art. 11** **Destinazioni d'uso**

1. Gli usi compatibili con la struttura urbana storica e le tipologie edilizie sono prevalentemente:
  - a) residenziale;
  - b) culturale, scolastico e sociale;
  - c) commerciale;
  - d) direzionale;
  - e) ricettivo;
  - f) artigianale di servizio.
2. Le attrezzature civili, religiose, collettive esistenti sono confermate salvo diversa indicazione degli elaborati del piano che possono individuare ulteriori destinazioni d'uso.
3. L'uso è in funzione della tipologia dell'edificio, ossia ogni singola unità edilizia è destinata a funzioni compatibili con l'impianto tipologico di appartenenza. Le attività non residenziali potranno interessare solo quegli edifici o parti di edificio la cui organizzazione tipologica e i cui caratteri architettonici siano compatibili; ovvero quegli ambienti che, per caratteristiche costruttive, dimensionali e igienico-sanitarie, non possono essere adibiti a uso residenziale.

4. La destinazione d'uso deve essere compatibile con il valore storico ed architettonico dell'edificio. La residenza è sempre consentita, nuove attività terziarie ed artigianali sono consentite ai piani terra e ai piani primi degli edifici.
5. Le attività commerciali e artigianali ammesse in combinazione con la residenza non debbono essere nocive, inquinanti, rumorose. Tali requisiti devono essere verificati secondo modalità delle leggi e dei regolamenti in materia.
6. Possono essere vietate le destinazioni d'uso che, per tipo di attività svolta, per i movimenti di traffico indotti, o per altri motivi possano danneggiare l'equilibrio urbanistico della città.

#### **Art. 12 Verde**

1. Il verde esistente - pubblico o privato - (verde di pertinenza storica riferito a ville o palazzi) è, salvo diversa indicazione pianificatoria, confermato nel suo assetto originario.
2. Il progetto esecutivo delle aree destinate a verde dovrà osservare i perimetri indicati nelle tavole di progetto.

#### **Art. 13 Zone di interesse pubblico**

1. Il Piano individua le zone di interesse pubblico di cui si conferma la destinazione o se ne propone la realizzazione.

#### **Art. 14 Aree archeologiche**

1. Il Centro Storico è considerato area archeologica. Pertanto qualsiasi lavoro di scavo del terreno dovrà essere comunicato alla competente Soprintendenza e al Comune almeno dieci giorni prima del relativo inizio.
2. Le aree all'interno del Parco Archeologico saranno oggetto di progetto di dettaglio al fine di incrementare la funzione pubblica e valorizzare il patrimonio culturale.

#### **Art. 15 Arredo urbano**

1. E' prescritto il restauro e/o il ripristino degli elementi esistenti di valore storico: insegne, vetrine dei negozi, chioschi, lampioni, edicole religiose, standardi e quant'altro realizzato da oltre 50 anni.

##### a) Illuminazione

E' previsto l'uso di apparecchi illuminanti in ghisa, a stelo o a mensola comunque nel rispetto della L.R. 10/2002..

##### b) Chioschi, panchine, cartellonistica

E' previsto il mantenimento, recupero e/o ripristino degli elementi caratterizzanti l'assetto originale.

Il ripristino dovrà avvenire mediante il rifacimento dei modelli originali secondo l'abbondante documentazione esistente degli elementi di arredo presenti all'interno del perimetro individuato per il centro storico, realizzati fino al secondo conflitto mondiale.

##### c) Vetrine e insegne

2. Per gli esercizi commerciali delle piazze e delle strade principali gli interventi dovranno mantenere le aperture e le eventuali vetrine nello spazio architettonico di appartenenza. Le insegne devono essere contenute nel vano vetrina.

3. Per gli esercizi commerciali storici - per le loro caratteristiche formali e per la loro appartenenza a specifiche epoche storiche - gli interventi saranno di tipo restaurativo e tali da assicurare il rispetto delle forme, dei materiali e dei colori originali indipendentemente dalle destinazioni d'uso.

### **Art. 16** **Tipologie edilizie**

1. Le unità edilizie sono caratterizzate dalla corrispondenza a una tipologia, cioè a un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e/o costanza costruttiva, in grado di formare edifici simili e ripetuti.
2. L'analisi tipologica ha evidenziato costanti di tipo (elementi spaziali, distributivi e costruttivi caratterizzanti un tipo edilizio) e varianti sistematiche (modi di accrescimento e di ammodernamento, aggregazione e alterazione delle costanti tipologiche, tali da definire un'evoluzione coerente rispetto al tipo edilizio) che nel loro insieme hanno permesso di identificare categorie, analizzate per tutti gli edifici censiti nel catasto pontificio ed ancora esistenti:
  - a) edificio specialistico religioso;
  - b) edificio specialistico civile;
  - c) elencale superiore (Palazzo e/o Villa);
  - d) elencale inferiore (Palazzetto),
  - e) modulare (case a schiera, fusione), a cui si sommano i fabbricati realizzati dopo il catasto pontificio e individuati dal catasto di primo impianto che non vengono tipologizzati, ma normati diversamente in quanto edifici storici a tutti gli effetti.
  - f) Nell'ambito del perimetro del centro storico sono inseriti anche gli edifici nuovi, realizzati a partire negli anni '50 (non tipologizzabili).

### **Art. 17**

#### **A1 - Zone ricomprendenti edifici con tipologia specialistico civile o religioso**

1. Le zone A1 sono quelle ricomprendenti gli edifici con tipologia specialistico civile o religioso, e cioè quelli civili pubblici o di interesse collettivo e storico testimoniale (teatri, scuole, caserme, mura, porte, torri,) o quelli religiosi (chiese, oratori, cappelle, conventi e monasteri, convitti, ecc.).
2. L'intervento deve essere condotto con criteri tecnici appropriati, prevedendo:
  - a) il restauro scientifico e filologico degli aspetti architettonici e/o il ripristino delle parti alterate e cioè:
    - il restauro e il ripristino dei fronti esterni e interni;
    - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
    - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
    - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali le corti, i chiostri, i larghi e le rientranze, i giardini e gli orti;
  - b) il consolidamento delle murature portanti interne ed esterne;
  - c) il consolidamento, con sostituzione delle sole parti non recuperabili e senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
    - solai e volte;
    - scale;
    - tetto con ripristino del manto di copertura originale
  - d) l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto

- originario e agli ambienti organici del medesimo;
- e) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;
  - f) la sistemazione degli spazi interni.

### **Art. 18**

#### **A2 - Zone ricomprendenti edifici con tipologia elencale superiore (Palazzo – Villa)**

1. Le zone A2 sono quelle ricomprendenti edifici con tipologia elencale superiore (Palazzo – Villa), e cioè quelli che hanno costituito la residenza delle classi agiate: il palazzo (o la villa) - variabile per dimensione e importanza architettonica - è caratterizzato da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, a volte composta da più parti.
2. Il restauro e il risanamento conservativo dovrà essere condotto con i seguenti criteri:
  - a) - il restauro critico degli aspetti architettonici e cioè:
    - il restauro dei fronti esterni ed interni;
    - il restauro degli ambienti interni;
    - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali le corti, i chiostri, i larghi e le rientranze, i giardini e gli orti;
  - b) - il consolidamento anche con l'eventuale sostituzione delle sole parti non recuperabili delle murature portanti sia interne che esterne;
  - c) - il consolidamento con possibilità di sostituzione dei seguenti elementi strutturali originali:
    - solai, per i solai in legno è prescritta la sostituzione con solai in legno, altre tipologie possono essere utilizzate in particolari e comprovate esigenze statiche;
    - scale;
    - camini;
    - tetto, con ripristino del manto di copertura e degli elementi di gronda (sporti, cornicioni, ecc.) con le stesse caratteristiche originarie, con la possibilità di lucernari a giorno di modeste dimensioni che non emergono dalla copertura esistente;
    - d) - eliminazione delle superfetazioni quali parti incongrue dell'impianto originario;
    - e) - possibilità di inserire ascensori e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia e la struttura dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
    - f) - la possibilità di variare la posizione di murature non portanti ove queste non corrispondano a volte o decorazioni;
    - g) - la possibilità di stabilire continuità tra gli ambienti previa apertura di varchi nelle murature portanti;
    - h) - la possibilità di incrementare la superficie utile dei vani che superano l'altezza di m.4.50 con la realizzazione di strutture a carattere precario sino ad un incremento massimo del 50% della superficie del vano esistente, nel caso di vani coperti con superficie inclinata il soppalco potrà coprire tutta la superficie con altezza maggiore a 4,50 fino ad un massimo del 50% dell'intera superficie del vano.
    - i) - la possibilità nel rispetto degli standard edilizi di incrementare il numero di unità immobiliari.
3. Il restauro potrà comprendere la ricostruzione delle parti già ristrutturata in maniera discordante dall'organismo complessivo, e dei corpi di fabbrica accessori (stalle, rimesse e depositi) per ottenere un uso più soddisfacente delle parti integre.
4. In alcuni casi è ammesso anche il ripristino tipologico per consentire un maggiore e



migliore utilizzo dell'edificio.

### **Art. 19**

#### **A3 - Zone ricomprendenti edifici con tipologia elencale inferiore (Palazzetto)**

1. Le zone A3 sono quelle ricomprendenti edifici con tipologia elencale inferiore (Palazzetto), che riproducono in scala minore il modello di cui alla precedente zona A2 e hanno come carattere distintivo minimo la presenza di un cortile o di una chiostrina con androne di ingresso (per quanto piccolo e quasi sempre non carrabile).
2. La modalità d'intervento più adeguata è la ristrutturazione edilizia, resa necessaria dal contrasto fra l'impianto distributivo antico e quello necessario all'uso attuale. Devono tuttavia essere salvaguardati il sistema distributivo d'impianto: androne chiostrina ecc. e la posizione della scala principale.
3. Il tipo di intervento potrà quindi prevedere i seguenti punti:
  - a) - il consolidamento statico con possibilità di sostituzione dei seguenti elementi strutturali originali:
    - solai, per i solai in legno è prescritta la sostituzione con solai in legno, altre tipologie possono essere utilizzate in particolari e comprovate esigenze statiche;
    - scale;
    - camini;
    - tetto, con ripristino del manto di copertura e degli elementi di gronda (sporti, cornicioni, ecc.) con le stesse caratteristiche originarie, con la possibilità di lucernari a giorno di modeste dimensioni che non emergono dalla copertura esistente;
  - b) - eliminazione delle superfetazioni quali parti incongrue dell'impianto originario;
  - c) - modifica degli elementi distributivi interni;
  - d) - possibilità di inserire ascensori e altri impianti tecnologici con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
  - e) - possibilità di modifica delle aperture sulle fronti interne mentre per le fronti esterne sono consentite parziali modifiche alle dimensioni delle aperture purché non venga alterato il carattere ambientale del prospetto; è altresì consentito il ripristino delle aperture originarie eventualmente chiuse;
  - f) - possibilità per le destinazioni d'uso non residenziali di eliminare elementi strutturali verticali interni. "La possibilità di incrementare la superficie utile dei vani che superano l'altezza di m.4,50 con la realizzazione di strutture a carattere precario sino ad un incremento massimo del 50% della superficie del vano esistente; nel caso di vani coperti con superficie inclinata il soppalco potrà coprire tutta la superficie con altezza maggiore a 4,50 fino ad un massimo del 50% dell'intera superficie del vano.

Il restauro e il ripristino filologico sono d'obbligo nei casi in cui la distribuzione originaria va considerata testimonianza storica e si adatta senza sostanziali cambiamenti all'uso attuale. E' ammesso il ripristino tipologico per il mantenimento delle caratteristiche architettonico-tipologiche di origine. Si possono cioè inserire corpi nuovi purché corrispondenti alla matrice tipologica.
4. In ogni caso è obbligatoria la conservazione o il ripristino del disegno delle facciate sugli spazi pubblici. La linea di gronda può essere alterata solo mediante Piano di Recupero. In ogni caso questa alterazione non deve compromettere eventuali cornicioni, sporti o altri elementi architettonici.

### **Art. 20**

#### **A4 - Zone ricomprendenti edifici con tipologia modulare (Case a schiera)**

1. Le zone A4 sono quelle ricomprendenti edifici con tipologia modulare (Case a schiera),

che si caratterizzano come unità edilizie minori con corpo di fabbrica in genere ristretto. Possono sussistere edifici modulari anche con dimensioni maggiori ma tipologicamente omologhi.

2. La tipologia di intervento è la ristrutturazione edilizia così come previsto dal R.E.C. con le seguenti modifiche:
  - a. ripristino del manto di copertura e degli elementi di gronda (sporti, cornicioni, ecc.) con le stesse caratteristiche originarie, con la possibilità di lucernari a giorno di modeste dimensioni che non emergono dalla copertura esistente;
  - b. possibilità di modifica delle aperture sulle fronti interne mentre per le fronti esterne sono consentite parziali modifiche alle dimensioni delle aperture purché non venga alterato il carattere ambientale del prospetto; è altresì consentito il ripristino delle aperture originarie eventualmente chiuse;
  - c. eliminazione delle superfetazioni quali parti incongrue dell'impianto originario;
  - d. La linea di gronda può essere modificata in modo comunque da non compromettere il profilo del tessuto urbanistico ed edilizio del contesto. Riproponendo cornicioni, sporti o elementi architettonico compositivi appartenenti al disegno della facciata. La modifica della linea di gronda può avvenire solo mediante Piano di Recupero.

#### **Art. 21**

### **A5 - Zone ricomprendenti edifici con tipologia storico non tipologizzato (1° impianto)**

1. Le zone A5 sono quelle ricomprendenti edifici con tipologia storico non tipologizzata (1° impianto), che sono stati realizzati dopo l'unità d'Italia e fino alla seconda guerra mondiale (considerando gli anni '40 e la prima parte dei '50, come anni di scarsa o di non produzione edilizia, ma di sola ricostruzione o ristrutturazione). Tali edifici sono da valutare "storici" o appartenenti alla storia urbanistico edilizia e alla cultura materiale di Fano e presentano tipologie diverse ma sistemi costruttivi analoghi a quelli precedenti, per i quali - tranne rare eccezioni - l'uso del cemento armato é rarissimo.
2. La tipologia di intervento è la ristrutturazione edilizia così come previsto dal R.E.C. con le seguenti modifiche:
  - a. tetto, con ripristino del manto di copertura e de gli elementi di gronda (sporti, cornicioni, ecc.) con le stesse caratteristiche originarie, con la possibilità di lucernari a giorno di modeste dimensioni che non emergono dalla copertura esistente;
  - b. possibilità di modifica delle aperture sulle fronti interne mentre per le fronti esterne sono consentite parziali modifiche alle dimensioni delle aperture purché non venga alterato il carattere ambientale del prospetto; è altresì consentito il ripristino delle aperture originarie eventualmente chiuse;
  - c. eliminazione delle superfetazioni quali parti incongrue dell'impianto originario;
  - d. La linea di gronda può essere modificata in modo comunque da non compromettere il profilo del tessuto urbanistico ed edilizio del contesto. Riproponendo cornicioni, sporti o elementi architettonico compositivi appartenenti al disegno della facciata. La modifica della linea di gronda può avvenire solo mediante Piano di Recupero.

#### **Art. 22**

### **A6 - Zone ricomprendenti edifici con tipologia moderno-contemporaneo**

1. Le zone A6 sono quelle ricomprendenti edifici con tipologia moderno-contemporanea, che in massima parte - se non nella totalità dei casi - hanno sostituito uno o più fabbricati storici ovvero si sono inseriti in aree storicamente libere. Tali edifici, essendo costruiti negli ultimi quarant'anni, presentano situazioni estetiche e strutturali diverse, ma - salvo eccezioni - sono volumetricamente e morfologicamente discordanti con lo scenario storico che si è consolidato fino alla seconda guerra mondiale.
2. L'intervento prescritto è la ristrutturazione edilizia così come definita nel Regolamento

Edilizio Comunale con le seguenti modifiche:

- a. ripristinare le caratteristiche tipologiche, costruttive e materiche dell'edificio preesistente inserendolo ed integrandolo con gli edifici circostanti.
- b. La linea di gronda può essere modificata in modo comunque da non compromettere il profilo del tessuto urbanistico ed edilizio del contesto. Riproponendo cornicioni, sporti o elementi architettonico compositivi appartenenti al disegno della facciata. La modifica della linea di gronda può avvenire solo mediante Piano di Recupero.

## **CAPITOLO V ZONE RESIDENZIALI**

### **Art. 23 Norme generali**

1. Le zone destinate prevalentemente alla residenza si dividono in:
  - a) Zone residenziali di completamento dei nuclei di residenza esistenti (zone B);
  - b) Zone residenziali di espansione (zone C).
2. Nelle aree di proprietà comunale con destinazione d'uso residenziale che consentano una S.U.L. maggiore di 1500 mq, esclusa la parte destinata a PEEP, una quota non inferiore al 4% della S.U.L. stessa, dovrà essere realizzata e ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale per essere destinata ad abitazioni in affitto dedicate a categorie deboli (portatori di handicap gravi psichici e fisici, anziani e persone in difficoltà) come indicato da leggi e regolamenti vigenti. Si specifica che tale quantità di S.U.L., una volta calcolata, sarà distribuita e concentrata, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, nei seguenti comparti:

ST3\_P05 (area ex mattatoio)

ST3\_P07 (area in loc. Tre Ponti)

ST6\_P18 (area ex Fantasy World)

### **Art. 24 Zone di completamento residenziale**

1. Sono considerate zone territoriali omogenee "B" a destinazione di completamento residenziale le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate di cui al D. I. 02/04/1968 n. 1444 destinate prevalentemente alla residenza.
2. Esse si suddividono come di seguito e sono definite quanto ad indici, parametri e particolari funzioni nei successivi specifici articoli:

B1 - zone residenziali sature:

B1.1 - con presenza di valori storici-architettonici e/o ambientali;

B1.2 - con conservazione dell'area di sedime dei fabbricati

B1.3 - con conservazione della superficie utile;

B2 - zone residenziali semisature:

B2.1 - a valle della strada interquartieri;

B2.2 - a monte della strada interquartieri ed a sud del Fiume Metauro;

B2.3 - da riqualificare a valle della strada interquartieri

B3 - Zone residenziali di completamento:

B3.1 - di aree intercluse;

B3.2 - da convenzionare a valle della strada interquartieri ;

- B3.3 –da convenzionare a monte della strada interquartieri ed a sud del Fiume Metauro;
- B4 - Zone residenziali convenzionate (ex lottizzazioni);
- B5.1 - Zone residenziali di completamento di nuclei extraurbani esistenti.
- B5.2 - Zone residenziali di completamento della "Borgata rurale di Metaurilia".
3. In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni d'uso così come definite dalle presenti norme:
- U1.1 *Residenze private*
  - U1.2 *Residenze collettive*
  - U2.1 *Alberghi*
  - U3.1 *Attività professionali*
  - U3.2 *Attività artigianali di servizio non moleste*
  - U3.4 *Attività commerciali di vicinato (solo al piano terra)*
4. Le distanze da rispettare in tutte le zone, salvo specifiche eccezioni, sono le seguenti:
- |    |         |    |                          |
|----|---------|----|--------------------------|
| DC | = 5,00  | ml | Distacco dai confini     |
| DF | = 10,00 | ml | Distacco tra gli edifici |
| DS | = 5,00  | ml | Distanza dalle strade    |
5. Sono ammesse costruzioni in allineamento con le costruzioni adiacenti a distanza inferiore alla minima prescritta dalle strade, nel rispetto della distanza tra i fabbricati, in detti casi l'altezza massima costruibile per la parte che non rispetta la distanza e la visuale libera non può superare l'altezza massima del fabbricato adiacente più alto.
6. Negli interventi su aree inedificate o in caso di demolizione e ricostruzione nonché ampliamento dovrà essere presentato lo stato di fatto delle piante esistenti evidenziando le piante protette secondo la legislazione vigente e precisata con particolare attenzione la soluzione progettuale degli scoperti al fine di preservare dall'abbattimento il maggior numero di piante.
7. Negli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, nonché nei casi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione che prevedano aumento delle unità immobiliari è richiesta una dotazione di standard a parcheggio privato che garantisca due posti auto ad alloggio, da reperire per la differenza fra il numero delle unità esistenti, computando sia le unità residenziali che non, e di progetto computando solo le unità residenziali. Se la dotazione di parcheggi richiesta non può essere reperita nel lotto di pertinenza potrà essere reperita in un lotto posto nelle vicinanze o monetizzata.
8. Negli interventi di nuova costruzione, di ampliamento nonché di demolizione e ricostruzione non riconducibili alla ristrutturazione edilizia è ammessa la monetizzazione degli standard richiesti di cui al precedente comma, nella misura del 50%, fatto salvo il reperimento dello standard previsto dalla L. 1150/42, art. 41-sexies e successive modifiche.

## **Art. 25**

### **B1.1 - Zone residenziali sature con presenza di valori storico-architettonici e/o ambientali**

1. Le zone B1 sono le zone residenziali di completamento che risultano oramai saturate dall'edificazione esistente e che - inoltre - presentano valori storico-architettonici e/o ambientali in relazione ad processo storico-costruttivo consolidato della città e/o alla loro ubicazione geografica.
2. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto.
3. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.
- |      |   |            |                                      |
|------|---|------------|--------------------------------------|
| UF   | = | 0,50 mq/mq | <i>Utilizzazione fondiaria</i>       |
| HMAX | = | 8,50 ml    | <i>Altezza massima degli edifici</i> |
4. Le tipologie di intervento consentite sono:

- a. restauro e risanamento conservativo
  - b. ristrutturazione edilizia
  - c. sopraelevazione
5. La progettazione dovrà essere sempre sviluppata attraverso un particolare approfondimento sia di carattere architettonico che tipologico, nonché nell'uso dei materiali, in relazione al contesto di riferimento e alle finalità di recupero e/o reinserimento dei suoi valori;
  6. L'area di sedime degli edifici esistenti deve sostanzialmente rimanere immutata, salvaguardando i giardini privati esistenti;
  7. Negli interventi su edifici con impianto antecedente al 1950 - con le caratteristiche di cui al comma 1 - sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché quelli di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, che non comporti modifiche sostanziali dei prospetti.

### **Art. 26**

#### **B1.2 - Zone residenziali sature con conservazione della superficie coperta dei fabbricati.**

1. Le zone B1.2 sono zone residenziali sature poste a ridosso dell'area urbana, comprese fra il Torrente Arzilla, la strada interquartieri e la ferrovia Fano-Urbino, in cui la superficie coperta degli edifici in assenza di Piano Attuativo (Piano particolareggiato, Piano di Recupero, ecc. ) non può essere aumentata rispetto alla superficie coperta attuale.
2. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto.
3. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.

UF	= 0,50	mq/mq	<i>Utilizzazione fondiaria</i>
HMAX	= 9,50	ml	<i>Altezza massima degli edifici</i>

### **Art. 27**

#### **B1.3 - Zone residenziali sature con conservazione della superficie utile.**

1. Le zone B1.3 sono zone residenziali sature caratterizzate da differenti densità fondiarie in cui si considera esaurita la possibilità edificatoria, dovendo prevedere gli interventi la conservazione della SUL esistente, anche se afferente a diverse destinazioni funzionali.
2. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto.
3. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.

HMAX	= 9,50	ml	<i>Altezza massima degli edifici</i>
------	--------	----	--------------------------------------

4. Sono ammesse maggiori altezze per giungere al rispetto delle prescrizioni obbligatorie.

### **Art. 28**

#### **B2.1 - Zone residenziali semisature a valle della strada interquartieri.**

1. Le zone B2.1 sono zone residenziali semisature caratterizzate da differenti densità fondiarie, poste a valle della strada interquartieri in cui sono ancora possibili dei margini di completamento dei tessuti esistenti.
2. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto.
3. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati

UF	=	0,50 mq/mq	<i>Utilizzazione fondiaria</i>
HMAX	=	9,50 ml	<i>Altezza massima degli edifici</i>

**Art. 29****B2.2 - Zone residenziali semisature a monte della strada interquartieri ed a sud del Fiume Metauro.**

1. Le zone B2.2 sono zone residenziali semisature caratterizzate da differenti densità fondiariae, poste a monte della strada interquartieri, sud del Fiume Metauro ed in generale nelle frazioni, in cui sono ancora possibili dei margini di completamento dei tessuti esistenti.
2. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto.
3. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati

UF	=	0,60 mq/mq	<i>Utilizzazione fondiaria</i>
HMAX	=	9,50 ml	<i>Altezza massima degli edifici</i>

**Art. 30****B2.3 - Zone residenziali semisature da riqualificare a valle della strada interquartieri.**

1. Le zone B2.3 sono zone da riqualificare, poste a valle della strada interquartieri, in cui gli interventi perseguono il raggiungimento degli obiettivi di riuso e recupero di aree occupate da manufatti ormai incongrui con il tessuto esistente.
2. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto.
3. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati

UF	=	0,60 mq/mq	<i>Utilizzazione fondiaria</i>
HMAX	=	9,50 ml	<i>Altezza massima degli edifici</i>

**Art. 31****B3.1 - Zone residenziali di completamento di aree intercluse.**

1. Le zone B3.1 sono zone residenziali di completamento, poste a valle della strada interquartieri, in cui vengono individuati lotti liberi interclusi su cui è ammessa la costruzione di nuovi edifici.
2. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto.
3. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati

UF	=	0,50 mq/mq	<i>Utilizzazione fondiaria</i>
HMAX	=	9,50 ml	<i>Altezza massima degli edifici</i>

**Art. 32****B3.2 - Zone residenziali di completamento da convenzionare a valle della strada interquartieri.**

1. Le zone B3.2 sono zone residenziali di completamento, poste a valle della strada interquartieri, non adeguatamente attrezzate in cui vengono individuate aree libere su cui è ammessa la costruzione di nuovi edifici, previo reperimento di dotazioni territoriali di cui le zone sono carenti.
2. In tali zone il Piano si attua attraverso permesso di costruire convenzionato.
3. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati

UF	=	0,50 mq/mq	<i>Utilizzazione fondiaria</i>
HMAX	=	9,50 ml	<i>Altezza massima degli edifici</i>

**Art. 33****B3.3 - Zone residenziali di completamento da convenzionare a monte della strada interquartieri ed a sud del Fiume Metauro.**

1. Le zone B3.3 sono zone residenziali di completamento, poste a monte della strada interquartieri, a sud del Fiume Metauro ed in generale nelle frazioni, non adeguatamente attrezzate in cui vengono individuate aree libere su cui è ammessa la costruzione di nuovi edifici, previo reperimento di dotazioni territoriali di cui le zone sono carenti.
2. In tali zone il Piano si attua attraverso permesso di costruire convenzionato.
3. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati

UF	=	0,50 mq/mq	<i>Utilizzazione fondiaria</i>
HMAX	=	9,50 ml	<i>Altezza massima degli edifici</i>

**Art. 34****B4 - Zone residenziali convenzionate (ex lottizzazioni).**

1. Le zone B4 sono le zone residenziali di completamento che ricomprendono lotti edificabili interni a Piani di lottizzazioni già convenzionati e inedificati restando in vigore per tutto il tempo residuo di validità i piani urbanistici approvati prima dell'adozione delle seguenti norme; alla loro scadenza - e per la parte non ancora attuata - rimane fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabilite nei rispettivi piani.
2. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto.
3. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione non sono indicati, in quanto valgono quelli previsti nel relativo Piano attuativo approvato.

**Art. 35****B5.1 - Zone residenziali di completamento di nuclei extraurbani esistenti.**

1. Le zone B5.1 sono le zone di completamento ricomprendenti i nuclei extraurbani esistenti.
2. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto.
3. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.

UF	=	0,60 mq/mq	<i>Utilizzazione fondiaria</i>
HMAX	=	8,50 ml	<i>Altezza massima degli edifici</i>

4. Nei lotti già edificati la SUL eventualmente aggiunta su ciascun lotto a quelle esistenti non possono eccedere in nessun caso i 120 mq.
5. Nei lotti non edificati sono consentite nuove costruzioni purché la superficie minima del lotto di riferimento sia 5.000 mq e il frazionamento concluso da almeno dieci anni dalla data di adozione del presente Piano; la SUL massima realizzabile è pari a mq. 120.
6. Sono esclusi dagli interventi i lotti che hanno già usufruito dell'ampliamento dopo il 1979 (adozione PRG Salvia) e hanno raggiunto il limite di 120 mq di SUL ammissibile.
7. Nella formazione dei lotti non si tiene conto dei frazionamenti conclusi da almeno dieci anni dalla data di adozione del presente piano.

**Art. 36****B5.2 - Zone residenziali di completamento della "Borgata rurale di Metaurilia".**

1. Le zone B5.2 sono le zone di completamento della "Borgata rurale di Metaurilia".
2. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto.

3. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.

UF	=	0,60 mq/mq	<i>Utilizzazione fondiaria</i>
HMAX	=	8,50 ml	<i>Altezza massima degli edifici</i>

4. Per ogni unità poderale dell'originario insediamento "Metaurilia" è consentito in alternativa a quanto previsto per le zone B5.1, realizzare una superficie utile lorda (SUL) comprensiva dell'esistente, di mq. 400;
5. Qualora l'unità poderale originaria sia stata frazionata, l'edificazione, nell'ipotesi di cui al precedente comma, sarà subordinata alla preventiva approvazione di un progetto di massima planivolumetrico, concordato tra i proprietari.
6. Al fine di salvaguardare l'origine tipologica, la SUL aggiunta potrà essere realizzata separatamente dagli edifici esistenti.
7. Sono esclusi dagli interventi i lotti che hanno già usufruito dopo il 1979 (adozione PRG Salvia) dell'ampliamento massimo consentito.



**Art. 37**  
**Tabella sintetica delle zone residenziali di completamento.**

	<b>Definizione</b>	<b>indici</b>	<b>H max</b>	<b>intervento</b>
ZONE RESIDENZIALI SATURE	Zone residenziali sature con presenza di valori storico-architettonici e/o ambientali	Uf = 0,5	8,5	diretto
	Zone residenziali sature con conservazione dell'area di sedime dei fabbricati	Uf = 0,5	9,5	diretto
	Zone residenziali sature con conservazione della superficie utile	Uf = invariata	9,5	diretto
ZONE RESIDENZIALI SEMISATURE	Zone residenziali semisature a valle della strada interquartieri	Uf=0,5	9,5	diretto
	Zone residenziali semisature a monte della strada interquartieri ed a sud del Fiume Metauro	Uf=0,6	9,5	diretto
	Zone residenziali semisature da riqualificare a valle della strada interquartieri	Uf=0,6	9,5	diretto
ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO	Zone residenziali di completamento di aree intercluse	Uf=0,5	9,5	diretto
	Zone residenziali di completamento da convenzionare a valle della strada interquartieri	Ut=0,35	9,5	Permesso di costruire con convenzione
	Zone residenziali di completamento da convenzionare a monte della strada interquartieri ed a sud del Fiume Metauro	Ut=0,4	9,5	Permesso di costruire con convenzione
ZONE RESIDENZIALI CONVENZIONATE	Zone residenziali convenzionate (ex lottizzazioni)	Indice di lottizzazione	da convenzione	diretto
ZONE RESIDENZIALI IN NUCLEI EXTRAURBANI	Zone residenziali di completamento di nuclei extraurbani esistenti	Uf=0,6 (max 120mq)	8,5	diretto
	Zone residenziali di completamento della "Borgata rurale di Metaurilia".	Uf=0,6 (max 400mq)	8,5	diretto

**Art. 38**  
**Zone residenziali di espansione**

1. Le zone di espansione residenziali comprendono le zone non ancora urbanizzate o parzialmente urbanizzate e assimilabili alle zone residenziali omogenee "C" del D.I. 02.04.1968 n.ro 1444 e si suddividono in:

C1 - Zone residenziali di espansione;

C2 - Zone residenziali di ricucitura urbana

2. Le distanze da rispettare in tutte le zone, salvo specifiche eccezioni, sono le seguenti:

DC	= 5,00	ml	Distacco dai confini
DF	= 10,00	ml	Distacco tra gli edifici
DS	= 5,00	ml	Distanza dalle strade

**Art. 39**  
**C1 - Zone residenziali di espansione**

1. Le zone C1 sono le zone residenziali di espansione, nelle quali una quota dell'edificazione prevista, così come stabilito nelle "Schede Tecniche dei Comparti Unitari", dovrà essere destinata all'edilizia economica e popolare ovvero al convenzionamento dei prezzi di vendita o di affitto.
2. Sono ammesse di norma le seguenti destinazioni d'uso e attività, così come definite dalle presenti Norme:

*U1.1 Residenze private*

*U1.2 Residenze collettive*

*U2.1 Alberghi*

*U2.5 Attrezzature ricreative e Pubblici esercizi*

*U3.1 Attività professionali*

*U3.2 Attività artigianali di servizio non moleste*

*U3.3 Attività direzionali*

*U3.4 Attività commerciali di vicinato*

*U3.5 Attività commerciali - Media struttura inferiore (M1)*

*U3.6 Attività commerciali - Media struttura superiore (M2)*

*U3.9 Attività commerciali all'ingrosso*

3. In tali zone il Piano si attua attraverso Piani di attuazione, estesi all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano.
4. Prima dell'approvazione e del convenzionamento del prescritto Piano attuativo per gli edifici esistenti è ammessa soltanto la ristrutturazione edilizia senza modificazione della destinazione d'uso.
5. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione dei singoli Comparti quelli previsti nelle singole schede dei comparti unitari.

HMAX = 9,50 ml *Altezza massima degli edifici*

6. All'interno del Comparto sono ammessi valori DC, DS, DF inferiori a quelli indicati nel caso di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche.
7. Le opere di urbanizzazione graficizzate nelle schede tecniche costituiscono le prestazioni di standard necessarie oltre la quantità obbligatoria per legge. Quest'ultima dovrà essere autonomamente calcolata in relazione alla SUL di ogni singolo comparto.

**Art. 40**  
**C2 - Zone residenziali di ricucitura urbana**

1. Le zone C2 sono le zone residenziali di ricucitura urbana, riguardanti piccole e medie aree la cui attuazione tende a risolvere situazioni localizzate all'interno del tessuto urbano.
2. Sono ammesse di norma le seguenti destinazioni d'uso e attività, così come definite dalle presenti Norme:
  - U1.1 Residenze private*
  - U1.2 Residenze collettive*
  - U2.5 Attrezzature ricreative e Pubblici esercizi*
  - U3.1 Attività professionali*
  - U3.2 Attività artigianali di servizio non moleste*
  - U3.3 Attività direzionali*
  - U3.4 Attività commerciali di vicinato*
3. In tali zone il Piano si attua mediante intervento diretto secondo la progettazione urbanistica di dettaglio di cui all'art. 15 comma 4 della L.R. 34/92, oppure mediante piano attuativo esteso all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano.
4. Prima dell'approvazione e del convenzionamento del prescritto Piano attuativo per gli edifici esistenti è ammessa soltanto la ristrutturazione edilizia senza modificazione della destinazione d'uso.
5. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione dei singoli Comparti sono di seguito riportati.

UF	=	0,50 mq/mq	<i>Utilizzazione fondiaria</i>
HMAX	=	9,50 ml	<i>Altezza massima degli edifici</i>

6. All'interno del Comparto sono ammessi valori DC, DS, DF inferiori a quelli indicati nel caso di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche.
7. Le opere di urbanizzazione graficizzate nelle tavole e nelle relative chede tecniche sono comprensive di tutte le dotazioni di standard necessarie all'attuazione del comparto, inclusive della dotazione quantitativa obbligatoria per legge.

## **CAPITOLO VI ZONE PRODUTTIVE**

### **Art. 41 Norme generali**

1. Le zone per insediamenti produttivi sono quelle destinate alle attività industriali, artigianali, commerciali, direzionali e turistiche.
2. Esse si distinguono in:
  - a) Zone produttive a carattere industriale e/o artigianale;
  - b) Zone produttive a carattere commerciale e/o direzionale;
  - c) Zone produttive a carattere turistico.
2. Esse si suddividono come di seguito e sono definite quanto ad indici, parametri e particolari funzioni nei successivi specifici articoli:

Zone produttive a carattere industriale e/o artigianale:

- D1 - Zone produttive a carattere industriale e/o artigianale esistenti;
- D2 - Zone produttive a carattere industriale e/o artigianale di nuova formazione;

Zone a carattere commerciale e/o direzionale

- D3 - Zone a carattere commerciale e/o direzionale esistenti;
- D3.1 - Zone a carattere commerciale e/o direzionale a bassa densità;
- D4 - Zone a carattere commerciale e/o direzionale di nuova formazione;

Zone a carattere turistico

- D5 - Zone a carattere turistico-alberghiero esistenti;
- D6 - Zone a carattere turistico-alberghiero di nuova formazione;
- D7 - Zone a carattere turistico-ricreativo esistenti
- D8 - Zone di riqualificazione urbanistica a carattere turistico-ricreativo
- D8.1 - Zone a carattere turistico-ricettivo per la formazione di villaggi turistici;

3. Nelle zone a carattere turistico le distanze da rispettare, salvo specifiche eccezioni, sono le seguenti:

DC	= 5,00	ml	Distacco dai confini
DF	= 10,00	ml	Distacco tra gli edifici
DS	= 5,00	ml	Distanza dalle strade

### **Art. 42**

#### **D1 - Zone produttive a carattere industriale e/o artigianale esistenti**

1. Le zone D1 sono le zone produttive esistenti a carattere industriale e/o artigianale, e cioè sono quelle alle quali le previsioni dello strumento urbanistico generale attribuiscono una funzione di completamento degli insediamenti industriali e/o artigianali esistenti.
2. Sono ammesse di norma le seguenti destinazioni d'uso e attività, così come definite dalle presenti Norme:
  - U4.1 Attività produttive a carattere artigianale e industriale*
  - U3.1 Terziario diffuso*
  - U3.3 Attività direzionali*
  - U3.4 Attività commerciali di vicinato*
  - U3.9 Attività commerciali all'ingrosso*

3. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto.
4. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.

UF	=	0,60 mq/mq	Utilizzazione fondiaria
HMAX	=	10,00 ml	Altezza massima degli edifici
		10,00 ml	Distacco dai confini
DC	=	5,00 ml	Distacco dai confini nelle zone artigianali di Rosciano, Cuccurano e Ponte Metauro Tombaccia
DF	=	10,00 ml	Distacco tra gli edifici
		10,00 ml	Distanza dalle strade
DS	=	8,00 ml	Distacco dalle strade nelle zone artigianali di Rosciano, Cuccurano e Ponte Metauro Tombaccia

5. Il valore HMAX prescritto potrà essere superato soltanto in presenza di particolari esigenze di lavorazione; in ogni caso nel calcolo dell'altezza massima sono esclusi i volumi tecnici;
6. La superficie di vendita (SUV) delle attività commerciali di vicinato deve essere obbligatoriamente abbinata ad un deposito o a superfici produttive aventi una SUL di almeno mq. 150; ogni unità edilizia con accesso indipendente dalla strada pubblica viene considerata singolarmente ai fini commerciali;
7. Nella zona industriale di Bellocchi è esclusa la destinazione d'uso e attività U3.4 - Attività commerciali di vicinato.
8. Nella zona industriale di Bellocchi sono ammesse anche le costruzioni destinate all'abitazione del personale addetto alla custodia e di quello incaricato della manutenzione degli impianti. La superficie degli alloggi non deve essere superiore a mq 150 di SUL. In ogni lotto potranno insediarsi più aziende, in tal caso non è ammessa alcuna superficie da adibirsi a residenza. Per migliorare l'immagine architettonica del manufatto nonché la funzionalità urbanistica e logistica nell'ambito del lotto gli interventi dovranno prevedere specifici progetti per il miglioramento della strutturazione funzionale del lotto di pertinenza e del relativo arredo. Sono comunque da salvaguardare le aree di verde privato interno ai lotti

### Art. 43

#### **D2 - Zone produttive a carattere industriale e/o artigianale di nuova formazione**

1. Le zone D2 sono le zone produttive di nuova formazione a carattere industriale e/o artigianale, e cioè sono quelle prive di strutture e destinate dallo strumento urbanistico generale all'espansione dell'apparato industriale e/o artigianale.
2. Sono ammesse di norma le seguenti destinazioni d'uso e attività, così come definite dalle presenti Norme:
  - U3.9 Attività commerciali all'ingrosso*
  - U4.1 Attività produttive a carattere artigianale e industriale*
3. In tali zone il Piano si attua attraverso Piani di attuazione, estesi all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano.
4. Prima dell'approvazione e del convenzionamento del prescritto Piano attuativo per gli edifici esistenti è ammessa soltanto la ristrutturazione edilizia senza modificazione della destinazione d'uso
5. Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione dei singoli Comparti sono di seguito riportati.

UF	=	0,60 mq/mq	Utilizzazione fondiaria
HMAX	=	10,00 ml	Altezza massima degli edifici
DC	=	10,00 ml	Distacco dai confini
DF	=	10,00 ml	Distacco tra gli edifici

DS	=	10,00 ml	<i>Distanza dalle strade</i>
----	---	----------	------------------------------

- Il valore HMAX prescritto potrà essere superato soltanto in presenza di particolari esigenze di lavorazione a condizione che tutti i progetti siano esaminati ed approvati dalla Commissione Urbanistica; in ogni caso nel calcolo dell'altezza massima sono esclusi i volumi tecnici.
- La superficie scoperta di ogni fronte del manufatto, dovrà contenere una adeguata piantumazione con piante di alto fusto da mettere a dimora con cadenza dispositiva perimetrale, di almeno una pianta ogni 6 ml.

#### **Art. 44**

##### **D3 - Zone a carattere commerciale e/o direzionale esistenti**

- Le zone D3 sono le zone esistenti a carattere commerciale e/o direzionale di completamento, e cioè sono quelle alle quali le previsioni dello strumento urbanistico generale attribuiscono una funzione di completamento degli insediamenti esistenti.
- Sono ammesse di norma le seguenti destinazioni d'uso e attività, così come definite dalle presenti Norme:
  - U3.3 Attività direzionali*
  - U2.5 Attrezzature ricreative e Pubblici esercizi*
  - U3.4 Attività commerciali di vicinato*
  - U3.5 Attività commerciali - Media struttura inferiore (M1)*
  - U3.6 Attività commerciali - Media struttura superiore (M2)*
  - U3.7 Attività commerciali - Grande struttura inferiore (G1) (consentite solo se indicato nelle tavole di Piano )*
  - U3.8 Attività commerciali - Grande struttura superiore (G2) (consentite solo se indicato nelle tavole di Piano)*
  - U3.9 Attività commerciali all'ingrosso*
  - U3.2 Attività artigianale di servizio*
- In tali zone il Piano si attua per intervento diretto.
- Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.

UF	=	0,60 mq/mq	<i>Utilizzazione fondiaria</i>
HMAX	=	16,50 ml	<i>Altezza massima degli edifici</i>
DC	=	5,00 ml	<i>Distacco dai confini</i>
DF	=	10,00 ml	<i>Distacco tra gli edifici</i>
DS	=	8,00 ml	<i>Distanza dalle strade</i>

- Il valore HMAX prescritto potrà essere superato soltanto in presenza di particolari esigenze funzionali (sale convegni, teatri, cinema, etc.).

#### **Art. 45**

##### **D3.1 - Zone a carattere commerciale e/o direzionale a bassa densità**

- Le zone D3 sono le zone a carattere commerciale e/o direzionale caratterizzate da una bassa densità di superficie coperta ed ampi spazi scoperti.
- Sono ammesse di norma le seguenti destinazioni d'uso e attività, così come definite dalle presenti Norme:
  - U3.4 Attività commerciali di vicinato*
  - U3.9 Attività commerciali all'ingrosso*
  - U3.2 Attività artigianale di servizio*
- In tali zone il Piano si attua per intervento diretto.
- Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.

UF	=	0,05 mq/mq	Utilizzazione fondiaria
HMAX	=	3,50 ml	Altezza massima degli edifici
DC	=	5,00 ml	Distacco dai confini
DF	=	10,00 ml	Distacco tra gli edifici
DS	=	5,00 ml	Distanza dalle strade

#### Art. 46

##### D4 - Zone a carattere commerciale e/o direzionale di nuova formazione

1. Le zone D4 sono le zone di nuova formazione a carattere commerciale e/o direzionale, e cioè sono quelle prive di strutture e destinate dallo strumento urbanistico generale alla espansione dell'apparato commerciale e direzionale.
2. Sono ammesse di norma le seguenti destinazioni d'uso e attività, così come definite dalle presenti Norme:
  - U3.3 Attività direzionali*
  - U2.5 Attrezzature ricreative e Pubblici esercizi*
  - U3.5 Attività commerciali - Media struttura inferiore (M1)*
  - U3.6 Attività commerciali - Media struttura superiore (M2)*
  - U3.7 Attività commerciali - Grande struttura inferiore (G1) (consentite solo se indicato nelle tavole di Piano)*
  - U3.8 Attività commerciali - Grande struttura superiore (G2) (consentite solo se indicato nelle tavole di Piano)*
  - U3.9 Attività commerciali all'ingrosso*
  - U3.2 Attività artigianale di servizio*
3. In tali zone il Piano si attua attraverso Piani di attuazione, estesi all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano.
4. Prima dell'approvazione e del convenzionamento del prescritto Piano attuativo per gli edifici esistenti è ammessa soltanto la ristrutturazione edilizia senza modificazione della destinazione d'uso.
5. Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione dei singoli Comparti sono di seguito riportati.

UF	=	0,60 mq/mq	Utilizzazione fondiaria
HMAX	=	16,50 ml	Altezza massima degli edifici
DC	=	5,00 ml	Distacco dai confini
DF	=	10,00 ml	Distacco tra gli edifici
DS	=	8,00 ml	Distanza dalle strade

6. Il valore HMAX prescritto potrà essere superato soltanto in presenza di particolari esigenze funzionali (sale convegni, teatri, cinema, etc.).

#### Art. 47

##### D5 - Zone a carattere turistico-alberghiero esistenti

1. Le zone D5 sono le zone esistenti a carattere turistico-alberghiero, e cioè sono quelle alle quali le previsioni dello strumento urbanistico generale attribuiscono una funzione di completamento degli insediamenti esistenti.
2. Sono ammesse di norma le seguenti destinazioni d'uso e attività, così come definite dalle presenti Norme:
  - U2.1 Alberghi*
3. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto.
4. Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione dei singoli interventi sono di seguito riportati.

UF	=	esistente mq/mq	Utilizzazione fondiaria
HMAX	=	libera ml	Altezza massima degli edifici

- I suddetti parametri potranno essere aumentati con Piano Particolareggiato ai sensi dell'art. 19 della L.R. 19/2006, concessioni in deroga, SUAP.
- Il 20% della SUL esistente, nell'ambito di un intervento di riqualificazione dell'intero edificio, può essere destinata agli usi: U2.5 (Attrezzature ricreative e pubblici esercizi), U3.1 (Terziario diffuso), U3.2 (Attività artigianali di servizio non moleste), U3.4 (Attività commerciali di vicinato). Tali superfici possono essere gestite in maniera autonoma rispetto alla struttura alberghiera. Tali destinazioni d'uso saranno definite in maniera compiuta dal Piano Particolareggiato previsto dal comma 5.

### Art. 48

#### D6 - Zone a carattere turistico-alberghiero di nuova formazione

- Le zone D6 sono le zone di nuova formazione a carattere turistico-alberghiero, e cioè sono quelle prive di strutture e destinate dallo strumento urbanistico generale alla espansione dell'apparato turistico.
- Sono ammesse di norma le seguenti destinazioni d'uso e attività, così come definite dalle presenti Norme:
  - U2.1 Alberghi*
  - U2.5 Attrezzature ricreative e Pubblici esercizi*
  - U5.4 Attrezzature sportive*
  - U2.6 Attrezzature termali*
- In tali zone il Piano si attua attraverso Piani di attuazione, estesi all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano.
- Prima dell'approvazione e del convenzionamento del prescritto Piano attuativo per gli edifici esistenti è ammessa soltanto la ristrutturazione edilizia senza modificazione della destinazione d'uso.
- Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione dei singoli Comparti sono di seguito riportati.

UF	=	0,70 mq/mq	Utilizzazione fondiaria
HMAX	=	16,50 ml	Altezza massima degli edifici
DC	=	5,00 ml	Distacco dai confini
DF	=	10,00 ml	Distacco tra gli edifici
DS	=	8,00 ml	Distanza dalle strade

- Le attività diverse da U2.1 sono da considerarsi complementari della attività alberghiera, e pertanto potranno essere realizzate solo in presenza di quella principale.
- Il 30% della SUL può essere destinata agli usi: U2.5 (Attrezzature ricreative e pubblici esercizi), U3.1 (Terziario diffuso, uffici e studi professionali), U3.2 (Attività artigianali di servizio non moleste), U3.4 (Attività commerciali di vicinato). Tali superfici possono essere alienate o comunque gestite in maniera autonoma rispetto alla struttura alberghiera.

### Art. 49

#### D7 - Zone a carattere turistico-ricreativo esistenti

- Le zone D7 sono le zone esistenti a carattere turistico-ricreativo, e cioè sono quelle alle quali le previsioni dello strumento urbanistico generale attribuiscono una funzione di completamento degli insediamenti esistenti.
- Sono ammesse di norma le seguenti destinazioni d'uso e attività, così come definite dalle presenti Norme:
  - U2.2 Campeggi (solo se esistenti)*



*U2.5 Attrezzature ricreative e Pubblici esercizi*

*U5.4 Attrezzature sportive*

3. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto.
4. Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.

UF	=	0.10 mq/mq	Utilizzazione fondiaria
HMAX	=	3,00 ml	Altezza massima degli edifici ricettivi
HMAX	=	3,50 ml	Altezza massima degli edifici ricettivi realizzati in bioedilizia
HMAX	=	6,00 ml	Altezza massima delle attrezzature di servizio
DC	=	5,00 ml	Distacco dai confini
DF	=	10,00 ml	Distacco tra gli edifici
DS	=	8,00 ml	Distanza dalle strade

### **Art. 50**

#### **D8 - Zone di riqualificazione urbanistica a carattere turistico-ricreativo**

1. Le zone D8 sono le zone di nuova formazione a carattere turistico-ricreativo, e cioè sono quelle prive di strutture e destinate dallo strumento urbanistico generale alla espansione dell'apparato turistico.
2. Sono ammesse di norma le seguenti destinazioni d'uso e attività, così come definite dalle presenti Norme:

*U2.2 Campeggi (solo se indicato nelle schede tecniche dei comparti unitari)*

*U2.5 Attrezzature ricreative e Pubblici esercizi*

*U3.4 Attività commerciali di vicinato*

*U5.4 Attrezzature sportive*

3. In tali zone il Piano si attua attraverso Piani di attuazione, estesi all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano.
4. Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.

UF	=	0,07 mq/mq	Utilizzazione Fondiaria
HMAX	=	3,00 ml	Altezza massima degli edifici ricettivi
HMAX	=	3,50 ml	Altezza massima degli edifici ricettivi realizzati in bioedilizia
HMAX	=	6,00 ml	Altezza massima delle attrezzature di servizio
DC	=	5,00 ml	Distacco dai confini
DF	=	10,00 ml	Distacco tra gli edifici
DS	=	8,00 ml	Distanza dalle strade

### **Art. 51**

#### **D8.1 - Zone a carattere turistico-ricettivo per la formazione di villaggi turistici**

1. Le zone D8.1 sono zone a carattere turistico-ricettivo per la formazione di villaggi turistici, cioè strutture ricettive aperte al pubblico, a gestione unitaria e attrezzate per la sosta e il soggiorno in unità abitative minime.
2. Sono ammesse di norma le seguenti destinazioni d'uso e attività, così come definite dalle presenti Norme:

*U2.3 Villaggi turistici*

*U2.5 Attrezzature ricreative e Pubblici esercizi*

*U3.4 Attività commerciali di vicinato*

*U5.4 Attrezzature sportive*

3. In tali zone il Piano si attua attraverso Piani di attuazione, estesi all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano.

4. Prima dell'approvazione e del convenzionamento del prescritto Piano attuativo per gli edifici esistenti è ammessa la ristrutturazione edilizia senza modificazione della destinazione d'uso.

5. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati:

UF	=	0,30 mq/mq	Utilizzazione fondiaria
HMAX	=	3,00 ml	Altezza massima per le unità abitative
HMAX	=	3,50 ml	Altezza massima per le unità abitative realizzate in bioedilizia
HMAX	=	6,00 ml	Altezza massima delle attrezzature di servizio
SM	=	38 mq	Superficie minima per le unità abitative
DC	=	5,00 ml	Distacco dai confini
DF	=	10,00 ml	Distacco tra gli edifici
DS	=	5,00 ml	Distanza dalle strade

6. La SUL totale del comparto unitario si compone di due differenti quantità: una destinata alle attrezzature (uffici, servizi igienici, attività commerciali e di ristorazione ecc.) nella misura del 20% della Sul totale, ed un'altra riservata alle attività ricettive (unità abitative per la sosta ed il soggiorno dei turisti) nella misura del 80% della Sul totale. Le unità abitative possono essere aggregate in numero massimo di 4.

7. Oltre alla quantità di parcheggi indicata nelle "Schede dei Comparti Unitari" e realizzati con materiali che garantiscono la permeabilità del suolo e piantumati con essenze arboree autoctone o tradizionali dei luoghi, deve essere garantita una quantità minima di un posto macchina per ogni unità abitativa e posto equipaggio.

8. Non è ammesso il frazionamento del complesso ricettivo per singole unità immobiliari allo scopo di determinare la parcellizzazione della proprietà ovvero di realizzarne la suddivisione in multiproprietà.

## **CAPITOLO VII ZONE AGRICOLE**

### **Art. 52 Norme generali**

Le zone agricole sono le parti del territorio destinate all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, allevamento del bestiame e alle altre attività connesse ivi compreso l'agriturismo, assimilabili alle zone omogenee "E" ai sensi del D.M. 02/04/1968 n. 20/444.

1. Esse si suddividono come di seguito e sono definite quanto ad indici, parametri e particolari funzioni nei successivi specifici articoli:

E1 - Zone agricole;

E2 - Zone agricole con presenza di valori paesaggistici;

E3 - Zone agricole di rispetto;

E4 - Zone agricole di ristrutturazione ambientale;

### **Art. 53 Norme comuni agli interventi edilizi**

1. Gli interventi edilizi ammessi nelle zone agricole sono quelli previsti e regolati dalla L.R. n. 13 dell'8/03/1990 e successive modificazioni nonché dalle presenti NTA.

2. Gli interventi aventi ad oggetto l'attività agrituristica ed il turismo rurale sono regolati altresì dalla L.R. n. 3 del 03/04/2002 pubblicata nel BUR 11/04/2002 n. 52.

3. Non è consentito trasformare un edificio esistente in residenza, qualora lo stesso sia stato realizzato originariamente come accessorio agricolo o comunque non destinato ad abitazione rurale. Eventuali deroghe saranno consentite - dietro parere della Commissione Edilizia Comunale - soltanto per quegli edifici aventi specifiche peculiarità storiche, architettoniche e culturali, come ad esempio vecchi frantoi, mulini, etc., fermo restando l'ipotesi prevista dal comma 4° dell'art. 5 della L.R. 13/90.

4. Sono consentiti, al solo scopo di introdurre miglioramenti igienici funzionali e distributivi, nonché al fine di salvaguardare il patrimonio edilizio esistente, interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamenti della SUL del 40% fino ad un massimo di 80mq.

#### **Art. 54**

##### **Attività vietate in zone agricole**

1. In tutte le zone agricole sono vietate:
  - a. l'apertura di nuove cave, salvo quanto previsto dal P.R.A.E. e dal P.P.A.E.
  - b. la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli

#### **Art. 55**

##### **E1 - Zone agricole**

1. Le Zone E 1 sono destinate esclusivamente agli usi agricoli.
2. In esse sono ammesse tutte le attività consentite dall'art. 3 della L.R. n. 13/90 e dalla L.R. n. 3/02, che qui si riportano:
  - a) abitazioni necessarie per l'esercizio dell'attività agricola;  
lotto minimo: 5 ha
  - b) ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo;  
lotto minimo: 2 ha
  - c) attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi e antiparassitari, ricoveri per bestiami;  
lotto minimo: 5 ha
  - d) edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica;  
lotto minimo: 5 ha  
DC = 60 m per allevamenti ovini e suini
  - e) serre;
  - f) costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli ed edifici per industrie forestali;  
lotto minimo: 5 ha  
H MAX = 5 m salvo comprovate necessità
  - g) opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zone agricole;
  - h) le attività agrituristiche e di turismo rurale.
  - i) Allevamento di animali da affezione ed attività annesse e connesse (campi di lavoro o gara, campi di educazione cinofila, colonie feline e ricoveri etc.)

#### **Art. 56**

##### **E2 - Zone agricole con presenza di valori paesaggistici;**

1. Le zone E2 si connotano per la tutela dei valori paesaggistici che qualificano le stesse.
2. In esse sono ammesse:
  - a. ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo;  
lotto minimo: 2 ha
  - b. attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi e antiparassitari, ricoveri per bestiami;

lotto minimo: 5 ha

c. serre;

d. costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli ed edifici per industrie forestali;

lotto minimo: 5 ha

H MAX = 5 m salvo comprovate necessità

e. opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zone agricole;

f. attività agrituristica e di turismo rurale.

#### **Art. 57**

#### **E3 – Zone agricole di rispetto;**

1. Le ZONE E3 si caratterizzano per la loro ubicazione a ridosso del centro abitato e comprese tra la costa e l'attuale autostrada A14.

2. Sono consentite esclusivamente le seguenti attività:

a. ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo;

lotto minimo: 2 ha

b. attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, nel rispetto dell'indice edificatorio previsto dalla L.R. 13/90 e fino ad un massimo di mq 36. Le costruzioni dovranno avere Hmax=ml 2,50 ed essere realizzate in legno.

c. serre;

d. opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zone agricole;

e. le attività agrituristica e di turismo rurale.

#### **Art. 58**

#### **E4 – Zone agricole di ristrutturazione ambientale;**

1. Le zone E 4 sebbene destinate all'esercizio dell'attività agricola – ammettono interventi di riqualificazione ambientale finalizzati ad un uso naturalistico-ricreativo nel rispetto dei valori paesaggistici che caratterizzano le aree stesse.

2. In esse sono ammesse

a. ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo;

lotto minimo: 2 ha

b. attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi e antiparassitari, ricoveri per bestiami;

lotto minimo: 5 ha

c. serre;

d. opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zone agricole;

e. attività agrituristica e di turismo rurale.

3. Per gli edifici non più utilizzati per la conduzione del fondo oltre alla destinazione U1.1 – Residenza privata sono ammesse anche le destinazioni seguenti: U3.1 – Attività direzionali, U2.5- Attrezzature ricreative e Pubblici esercizi, U3.4 – Attività commerciali di vicinato.

4. L'uso naturalistico-ricreativo è previsto per intervento diretto di mano pubblica o anche da parte di privati, purché – in quest'ultimo caso - estesi ad unità minime di intervento da concordare con l'Amministrazione Comunale e previa stipula di una convenzione che garantisca l'uso pubblico delle aree, gli interventi di salvaguardia e di valorizzazione

dell'ambiente naturale, i modi della gestione, nonché i tempi e le scadenze di attuazione.

5. Previa redazione di un apposito piano particolareggiato possono essere realizzate nuove costruzioni nel rispetto dell'indice edificatorio di 0,03 mc/mq, e destinate a fini naturalistico-ricreativi assegnando gli usi U3.1 – Attività direzionali, U2.5- Attrezzature ricreative e Pubblici esercizi, U3.4 – Attività commerciali di vicinato.

#### **Art. 59**

##### **Edifici di valore storico e architettonico**

1. Il Comune ha effettuato il censimento dei fabbricati rurali esistenti previsto dall'art. 15 della L.R. 08/03/1990 n.ro 13 (CENSIMENTO DEI MANUFATTI EXTRAURBANI – Maggio 2000, ed ha individuato nel contempo gli edifici esistenti nel Catasto Pontificio come quelli che rivestono valore storico e architettonico.
2. Gli interventi consentiti sono quelli previsti dall'art. 15, commi 3, 4 e 5 della L.R. n. 13/90;
3. Per gli edifici individuati nel "Censimento dei manufatti extraurbani" che risultino già sottoposti ad interventi edilizi che ne abbiano alterato o trasformato le caratteristiche architettoniche oppure che non siano stati censiti al Catasto Pontificio sono consentiti tutti gli interventi previsti per gli edifici in zona agricola.

#### **Art. 59 bis**

##### **Attività agricole ad ordinamento colturale intensivo**

1. È consentito agli imprenditori agricoli professionali, che dimostrino di svolgere attività agricola ad ordinamento colturale intensivo, (ortaggi, frutta, vino, olio, formaggio, fiori, piante, carni suine, bovine, ovine) di realizzare all'interno del proprio fondo agricolo, una struttura destinata alla vendita di prodotti aziendali ed extra aziendali (chiosco), fino ad un massimo di 36 mq. Le costruzioni dovranno avere un'altezza massima  $X_{max}=2.50$  ml.  
lotto minimo: 2 ha

### **CAPITOLO VIII ZONE DI VERDE**

#### **Art. 60**

##### **Zone di verde**

1. Le zone di verde sono destinate alla conservazione ed alla creazione di spazi attrezzati da destinare all'uso pubblico o di interesse generale.
2. In tali zone debbono essere preservate e curate le alberature esistenti ed eseguite le opere di rimboschimento necessarie. Le zone di verde previste nelle progettazioni urbanistiche dovranno avere necessariamente una conformazione ampia e distinta. Sarà possibile la costruzione di piccoli edifici per attrezzature di servizio compatibili con la destinazione generale di zona.
3. Dette zone si dividono in:
  - F1 - Zone di verde attrezzato;
  - F2 - Zone per attrezzature sportive;
  - F3 - Zone a servizio della balneazione;
  - F4 - Zone di verde privato.

#### **Art. 61**

##### **F1 - Zone di verde attrezzato**

1. Le zone F1 sono le zone di verde attrezzato.

2. Sono ammesse di norma le seguenti destinazioni d'uso e attività, così come definite dalle presenti Norme:

*U5.6 Attrezzature per il verde*

*U2.5 Attrezzature ricreative e Pubblici esercizi*

3. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto di iniziativa pubblica o anche da parte di privati, purché – in quest'ultimo caso - estesi ad unità minime di intervento da concordare con l'Amministrazione Comunale e previa stipula di una convenzione che garantisca l'uso pubblico delle aree, gli interventi di salvaguardia e di valorizzazione dell'ambiente naturale, i modi della gestione, nonché i tempi e le scadenze di attuazione.
4. Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.

UF	=	0,05 mq/mq	Utilizzazione fondiaria
HMAX	=	5,00 ml	Altezza massima degli edifici
DC	=	5,00 ml	Distacco dai confini
DF	=	10,00 ml	Distacco tra gli edifici
DS	=	8,00 ml	Distanza dalle strade

### **Art. 62**

#### **F2 - Zone di verde attrezzato per lo sport**

1. Le zone F2 sono le zone di verde attrezzato nelle quali insistono attrezzature ed impianti sportivi.
2. Sono ammesse di norma le seguenti destinazioni d'uso e attività, così come definite dalle presenti Norme:

*U5.4 Attrezzature per lo sport*

*U2.5 Attrezzature ricreative e Pubblici esercizi*

3. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto di mano pubblica o anche da parte di privati, purché – in quest'ultimo caso - estesi ad unità minime di intervento da concordare con l'Amministrazione Comunale e previa stipula di una convenzione che garantisca l'uso pubblico delle aree, gli interventi di salvaguardia e di valorizzazione dell'ambiente naturale, i modi della gestione, nonché i tempi e le scadenze di attuazione.
4. Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.

UF	=	0,25 mq/mq	Utilizzazione fondiaria
DC	=	5,00 ml	Distacco dai confini
DF	=	10,00 ml	Distacco tra gli edifici
DS	=	8,00 ml	Distanza dalle strade

5. Le attività diverse da U5.4 sono da considerarsi complementari della attività sportiva, e pertanto potranno essere realizzate solo in presenza di quella principale e comunque con indice di utilizzazione fondiaria UF non superiore a 0,05.

### **Art. 63**

#### **F3 - Zone a servizio della balneazione**

1. Le zone F3 sono le zone attrezzate a servizio della balneazione e del turismo in genere.
2. Sono ammesse di norma le seguenti destinazioni d'uso e attività, così come definite dalle presenti Norme:

*U2.4 Attrezzature per la balneazione*

3. L'individuazione di stabilimenti balneari, pontili, parcheggi-barca, attracchi o simili, verrà prevista da apposito Piano di sistemazione degli arenili, che avrà altresì la funzione di dare indicazioni sui tratti di spiaggia libera o in concessione, sottopassaggi pedonali, e

quanto altro utile all'attività balneare.

**Art. 64**  
**F4 - Zone di verde privato**

1. Le zone F4 sono le zone di verde privato.
2. Le destinazioni d'uso ammesse sono orti e giardini privati.
3. Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate in legno e destinate a ricovero attrezzi.
4. Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.

IF	=	0,03 mc/mq	Fabbricabilità fondiaria
HMAX	=	2,50 ml	Altezza massima degli edifici









## CAPITOLO IX ZONE PER ATTREZZATURE DI PUBBLICO INTERESSE

### Art. 65 Zone per attrezzature di pubblico interesse

1. Le zone per attrezzature pubbliche sono destinate alla conservazione e realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, di uso pubblico e di interesse generale.
2. Dette zone si dividono in:
  - F5 - Zone per attrezzature di interesse collettivo;
  - F6 - Zone destinate all'istruzione;
  - F7 - Zone per attrezzature religiose;
  - F8 - Zone destinate ad attrezzature tecnologiche.

### Art. 66 F5 - Zone per attrezzature di interesse collettivo

1. Le zone F5 sono le zone destinate alla conservazione ed alla creazione di attrezzature e servizi pubblici, di uso pubblico e di interesse generale ed in particolare per attrezzature culturali, sanitarie, socio-ricreative, direzionali, assistenziali.
2. Le zone delle diverse attrezzature collettive sono di seguito elencate, con a fianco la simbologia che le contraddistingue nelle tavole di Piano e le destinazioni d'uso e attività ammesse, così come definite dalle presenti Norme:

	F5_IC - Servizi pubblici o di interesse collettivo	U2.5 - U5.2
	F5_H - Ospedale	U5.5
	F5_M - Mercati alimentari	
	F5_EA - Aeroporto turistico	U5.10
	F5_C - Cimiteri	U5.8
	F5_CC - Convitti e conventi	U1.2
	F5_E - Caserme	
	F5_PM - Attrezzature Polifunzionali	U5.13

3. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto o piano attuativo così come riportato nelle schede tecniche dei comparti unitari.
4. Prima dell'approvazione e del convenzionamento del prescritto Piano attuativo per gli edifici esistenti è ammessa soltanto la ristrutturazione edilizia senza modificazione della



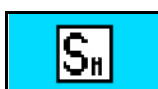
destinazione d'uso.

5. Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono stabilite dal progetto dell'opera pubblica o in fase di piano attuativo.

### Art. 67

#### F6 - Zone destinate all'istruzione

1. Le zone F6 sono le zone destinate all'istruzione e comprendono le parti di territorio vincolate all'insediamento delle strutture scolastiche di qualsiasi ordine e grado.
2. Le zone destinate all'istruzione sono di seguito elencate, con a fianco la simbologia che le contraddistingue nelle tavole di Piano e le destinazioni d'uso e attività ammesse, così come definite dalle presenti Norme:



F6\_SM - Scuole dell'infanzia

U5.1



F6\_SO - Primo ciclo

U5.1



F6\_SS - Secondo ciclo

U5.1



F6\_SU - Istruzione e formazione superiore

U5.1

3. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto di mano pubblica.
4. Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.

UF	=	0,60 mq/mq	Utilizzazione fondiaria
DC	=	5,00 ml	Distacco dai confini
DF	=	10,00 ml	Distacco tra gli edifici
DS	=	8,00 ml	Distanza dalle strade

### Art. 68

#### F7 - Zone destinate ad attrezzature religiose

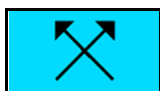
1. Le zone F7 sono le zone destinate alle attrezzature necessarie per le attività religiose.
2. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto, ma è subordinato a un progetto unitario esteso alla intera superficie della zona.
3. Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.

UF	=	0,60 mq/mq	Utilizzazione fondiaria
DC	=	5,00 ml	Distacco dai confini
DF	=	10,00 ml	Distacco tra gli edifici
DS	=	8,00 ml	Distanza dalle strade

### Art. 69

#### F8 - Zone destinate ad impianti tecnologici

1. Le zone F8 sono le zone destinate ad impianti tecnologici di pubblico interesse.
2. Le zone destinate ad impianti tecnologici sono di seguito elencate, con a fianco la simbologia che le contraddistingue nelle tavole di Piano e le destinazioni d'uso e attività ammesse, così come definite dalle presenti Norme:



F8\_D - Discarica

U5.12



F8\_Dep - Depuratori



F8\_IT - Impianti tecnologici

U5.7

3. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto, ma è subordinato a un progetto unitario esteso alla intera superficie della zona.

## **CAPITOLO X ZONE PER LA VIABILITA'**

### **Art. 70 Zone per la viabilità**

1. Le zone per attrezzature la viabilità sono destinate alla conservazione, ampliamento e alla realizzazione di spazi pubblici per la circolazione e la sosta dei veicoli di qualsiasi tipo, biciclette e delle persone.
2. Dette zone si dividono in:
  - P1 - Zone per la viabilità veicolare;
  - P2 - Zone per parcheggi;
  - P3 - Zone per attrezzature di assistenza stradale.
  - P4 - Zone per la viabilità pedonale e ciclabile;
  - P5 - Zone per stazione delle autocorriere;
  - P6 - Zone ferroviarie.

### **Art. 71 P1 - Zone per la viabilità veicolare**

1. Le zone P1 sono le zone destinate alla viabilità veicolare, e sono vincolate alla conservazione, ampliamento e alla realizzazione di spazi pubblici per la circolazione e la sosta dei veicoli e delle persone.
2. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto.
3. Le tipologie di intervento consentite sono quelle connesse alla manutenzione e costruzione di sedi stradali.
4. E' vietato realizzare vie di accesso carrabili direttamente dai comparti sulla strada denominata Interquartieri.

### **Art. 72 P2 - Zone per parcheggi**

1. Le zone P2 sono le zone destinate ai parcheggi pubblici o di uso pubblico, e sono vincolate alla conservazione, ampliamento e alla realizzazione di spazi pubblici per la sosta dei veicoli.
2. Le zone P2 sono le zone destinate ai parcheggi pubblici o di uso pubblico del tipo: a raso, interrati, multipiano.
3. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto di iniziativa pubblica o privata, previa - in quest'ultimo caso - stipula di una convenzione che garantisca l'uso pubblico degli spazi di sosta, disciplini il modo della gestione, l'eventuale dotazione di servizi accessori (max 10% della sul di progetto con un limite di 300 mq) e le scadenze di attuazione.
4. Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.

HMAX	=	10,50 ml	Altezza massima degli edifici
DC	=	5,00 ml	Distacco dai confini
DF	=	10,00 ml	Distacco tra gli edifici

5. per i parcheggi multipiano la convenzione potrà prevedere che una quota parte dei posti-macchina e/o box auto venga ceduta in proprietà per uso privato con priorità per i residenti sprovvisti di posto auto, i titolari delle attività terziarie, fatta salva in ogni caso una superficie di parcheggi ad uso pubblico pari a quella realizzabile con la soluzione a raso;

**Art. 73****P3 - Zone per impianti di distribuzione dei carburanti per autotrazione**

1. Le zone P3 sono le zone per le attrezzature di assistenza stradale, e cioè spazi attrezzati per distributori di carburante, autofficine, autolavaggi, ecc.
2. Per l'attuazione degli interventi si rimanda al Regolamento Comunale.

**Art. 74****P4 - Zone per la viabilità ciclabile**

1. Le zone P4 sono le zone destinate alla viabilità pedonale e ciclabile, e sono vincolate alla conservazione, ampliamento e alla realizzazione di spazi pubblici per la circolazione e la sosta delle biciclette e delle persone.
2. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto.
3. I percorsi di cui alla presente sono riportati nella serie di tavole in scala 1:5.000 "PROGETTO URBANISTICO" e nelle tavole specifiche.
4. Nel simbolo di zona la linea continua rappresenta l'asse delle zone destinate alla viabilità pedonale e ciclabile esistenti, mentre la linea tratteggiata l'indicazione schematica dei percorsi di progetto destinati alla viabilità pedonale e ciclabile

**Art. 75****P5 - Zone per stazione delle autocorriere**

1. Le zone P5 sono le zone nelle quali sono ammessi servizi ed attrezzature pertinenti il trasporto su gomma: magazzini, depositi, officine, stazioni, uffici, nonché impianti tecnologici.
2. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto.

**Art. 76****P6 - Zone ferroviarie**

1. Le zone P6 sono le zone nelle quali sono ammessi servizi ed attrezzature pertinenti la ferrovia: magazzini, depositi, officine, stazioni, uffici, nonché impianti tecnologici
2. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto.
3. Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.

UF	=	0,20 mq/mq	Utilizzazione fondiaria
DC	=	5,00 ml	Distacco dai confini
DF	=	10,00 ml	Distacco tra gli edifici
DS	=	8,00 ml	Distanza dalle strade

## **CAPITOLO XI VINCOLI SPECIALI**

### **Art. 77 Zone a vincolo speciale**

1. Le zone a vincolo speciale sono le aree individuate sulla base di specifiche normative, che si sovrappongono alla zonizzazione di cui ai capitoli precedenti del presente Titolo, dettando particolari prescrizioni restrittive all'edificazione ivi prevista.
2. Dette zone si dividono in:
  - V1 – Fasce di rispetto stradale;
  - V2 – Fasce di rispetto cimiteriale;
  - V3 – Aree di vincolo paesistico;
  - V4 – Aree di vincolo archeologico;
  - V5 – Zone di rispetto dei pozzi comunali;
  - V6 – Fasce di rispetto di centrali elettriche e di elettrodotti;
  - V7 – Fasce di rispetto per i depuratori;
  - V8 – Fasce di rispetto per metanodotti e gasdotti;
  - V9 – Fasce di rispetto per ferrovia.
  - V10 - Aree i cui soprassuoli sono stati percorsi dal fuoco

### **Art. 78 V1 – Fasce di rispetto stradale**

1. Le zone V1 sono le fasce di rispetto stradale, e cioè le aree latitanti ad una strada su cui - a norma del D.L. 30.04.1992 n. 285 - non è consentita l'edificazione.  
Tali fasce sono:
  - 60m per strade di categoria A;
  - 40m per strade di categoria B (Fano-Grosseto);
  - 30m per strade di categoria C;
  - 20m per strade di categoria F;
  - 10m per strade di categoria F (strade vicinali).
2. Sono però ammesse di norma le opere a servizio della strada, i servizi canalizzati, i canali, le aree di sosta, le recinzioni, le siepi, le opere di sostegno, nonché i distributori di carburanti con i relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada e le cabine di distribuzione elettrica.
3. Nel computo della superficie territoriale (ST) o fondiaria (SF) sono da considerarsi compresi quei settori eventualmente investiti da fasce di rispetto.

### **Art. 79 V2 – Fasce di rispetto cimiteriale**

1. Le zone V2 sono le fasce di rispetto cimiteriale, e cioè quelle aree in cui si applicano le limitazioni stabilite dall'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie 27 luglio 1934 n.ro 1265 modificato dalla Legge 1 agosto 2002 n.ro 166.
2. Le zone di rispetto dei cimiteri rurali sono di ml 200; la zona di rispetto del cimitero urbano è di ml 100.
3. Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici. La riduzione di cui al periodo precedente si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e

serre. Al fine dell'acquisizione del parere della competente azienda sanitaria locale, previsto dal presente articolo, decorsi inutilmente due mesi dalla richiesta, il parere si ritiene espresso favorevolmente.

4. All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 3 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380" ( ex Art.28 Legge 1 agosto 2002 n.ro 166).

#### **Art. 80**

#### **V3 – Aree di vincolo paesistico**

1. Le zone V3 sono le aree a vincolo paesistico sulle quali si applicano le limitazioni stabilite del Dlgs 42 del 22/01/2004, (Codice dei beni culturali e del paesaggio).
2. Le aree di cui alla presente sono riportati in tavole della serie 1:5000 con i vincoli e nella tavola n°1 in scala 1:25000.

#### **Art. 81**

#### **V4 – Aree di vincolo archeologico**

1. Le zone V4 sono le aree a vincolo archeologico sulle quali – sebbene non sottoposte a specifiche normative nazionali o regionali – trova applicazione la norma secondo la quale qualsiasi lavoro di scavo del terreno dovrà essere comunicato alla competente Soprintendenza e al Comune almeno dieci giorni prima del relativo inizio.
2. Le aree di cui alla presente sono riportati in tavole specifiche.

#### **Art. 82**

#### **V5 – Zone di rispetto dei pozzi comunali**

1. Le zone V5 sono le zone di rispetto dei pozzi idrici comunali, e sono stabilite - ai sensi del art. 5 D.Lgs 258/00 - al fine di assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano.
2. Sono stabilite aree di salvaguardia distinte in zone di tutela assoluta, zone di rispetto e zone di protezione: le zone di tutela assoluta e le zone di rispetto si riferiscono alle sorgenti, ai pozzi ed ai punti di presa; le zone di protezione si riferiscono ai bacini imbriferi ed alle aree di ricarica delle falde.
3. La zona di tutela assoluta è adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio; deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche ed ha un'estensione di raggio non inferiore a ml. 10, ove possibile.
4. Le zone di rispetto sono delimitate in relazione alle risorse idriche da tutelare e comunque hanno un'estensione di raggio pari a ml. 200 rispetto al punto di captazione dei pozzi comunali, così come indicata nella Tavola dal titolo " Indagine geologica per la determinazione delle zone di rispetto dei pozzi comunali" in scala 1:25.000.
5. Nelle zone di rispetto sono vietate le seguenti attività o destinazioni:
  - a) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
  - b) accumulo di concimi organici;
  - c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
  - d) aree cimiteriali;
  - e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
  - f) apertura di cave e pozzi;
  - g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
  - h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze

- radioattive;
- i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
  - l) impianti di trattamento di rifiuti;
  - m) pascolo e stazzo di bestiame.
  - n) divieto assoluto di perforare nuovi pozzi per qualsiasi uso, salvo che per il solo uso domestico e nei soli casi in cui non sia possibile allacciare il fabbricato alla rete idrica comunale, previo regolare nulla-osta da parte dell'Ufficio Acquedotto.
6. Le norme di tutela di cui al precedente comma 5 valgono anche per le aree soggette a permessi di ricerca per captazione delle acque ad uso termale o per imbottigliamento, fino alla scadenza del permesso di ricerca.
7. Nelle zone di rispetto è vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti; per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.
8. Per la captazione di acque superficiali si applicano, per quanto possibile, le norme di cui ai precedenti commi 2, 3 e 4.
9. La misura di ml. 200 non è in alcun modo derogabile.
10. Nelle zone di protezione sono vietate le seguenti attività e destinazione:
- a) Accumulo di concimi organici;
  - b) Spandimento di pesticidi e fertilizzanti
  - c) Discariche di qualsiasi tipo anche controllate
  - d) Pozzi perdenti
- Stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti di sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive.
11. Le ulteriori prescrizioni da osservare sono:
- a) Obbligo da parte dei proprietari dei pozzi esistenti ad effettuare regolare denuncia ai sensi della Legge 11.12.1933 n.ro 1775, qualora non vi avessero già provveduto;
  - b) Divieto assoluto di apportare modifiche sia ai pozzi che agli impianti di sollevamento, se non previo regolare nullaosta rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile per i pozzi agricoli ed industriali e dell'Ufficio Acquedotto per i pozzi domestici;
  - c) Obbligo per i fabbricati esistenti di allacciarsi alla rete fognante comunale dove essa esista, e di chiudere i rispettivi pozzi perdenti;
  - d) Per i nuovi fabbricati obbligo di allacciarsi alla rete fognante comunale se essa esiste o di effettuare gli scarichi, previa autorizzazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, mediante soluzioni alternative consentite dalla norma vigente in materia laddove non esista la rete fognante.

### **Art. 83**

#### **V6 – Fasce di rispetto di centrali elettriche e di elettrodotti**

1. Le zone V6 sono le fasce di rispetto latitanti alle centrali elettriche e agli elettrodotti.
2. Nelle tavole di PRG sono riportate le fasce di rispetto, correlate alla tipologia e tensione d'esercizio dell'impianto elettrico, relative alla massima distanza da osservare negli interventi edificatori al fine di garantire il perseguimento dell'obiettivo di qualità di 0.2 micro Tesla di induzione magnetica.
3. Tali fasce possono essere ridotte in base alla tipologia costruttiva standard dell'elettrodotto secondo la tabella seguente e previo parere dell'Arpam:

*Dimensione in metri della fascia laterale di rispetto per il perseguimento dell'obiettivo di qualità di 0.2 micro Tesla al ricettore*

<i>kw</i>	<i>Terna singola</i>	<i>Doppia terna ottimizzata (1)</i>	<i>Doppia terna non ottimizzata (2)</i>
380	100	70	150
220	70	40	80
132	50	40	70

- 1) fasi diverse per le coppie di conduttori ad eguale altezza e correnti concordi oppure fasi uguali e correnti discordi.
- 2) caso inverso al precedente.
4. Per linee a tensione nominale diversa, superiore a 132 kV e inferiore a 380 kV, la distanza di rispetto viene calcolata mediante interpolazione lineare di quelle sopra indicate (es. per la linea di 150kw per la doppia terna non ottimizzata la distanza della fascia di rispetto è di 72m). Per linee a tensione inferiore a 132 kV restano ferme le distanze previste dalla normativa nazionale e/o regionale. Per eventuali linee a tensione superiore a 380 kV le distanze di rispetto saranno stabilite dal Consiglio Comunale.
5. La distanza di rispetto dalle parti in tensione di una cabina o da una sottostazione elettrica deve essere uguale a quella prevista, mediante i criteri sopra esposti, per la più alta tra le tensioni presenti nella cabina o sottostazione stessa.
6. In tali fasce sono vietati interventi di nuova costruzione di fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comportano tempi di permanenza prolungati.
7. Gli interventi su edifici esistenti, compresi gli ampliamenti, ricadenti all'interno delle fasce di rispetto che prevedono aumento di unità immobiliari o insediamento di attività che comportano tempi di permanenza prolungati saranno sottoposti al parere dell'Arpam ed ammessi solamente nel rispetto dell'obiettivo di qualità di 0.2 micro Tesla.
8. Nelle tavole di PRG sono riportate le fasce di rispetto relative all'elettrodotto delle FF.SS . Considerata la bassa corrente media di transito e valori di induzione magnetica nulli rilevati dall'Arpam nella ricerca "Valutazione dell'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici di bassa frequenza generati da elettrodotti di alta e altissima tensione nel territorio del Comune di Fano" realizzata nel luglio 2003, le fasce riportate corrispondono ad una specifica servitù dell'ente FFSS.
9. All'interno di tali fasce sono vietati interventi di nuova edificazione, gli interventi su edifici esistenti saranno consentiti previo parere dell'Arpam.

#### **Art. 84**

##### **V7 – Fasce di rispetto per i depuratori**

1. Le zone V7 sono le fasce di rispetto latitanti ai depuratori, disciplinate dalla delibera del Comitato interdisciplinare per la tutela delle acque del 04. febbraio.1977 e successive modifiche.
2. La fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità è pari a 100 metri.

#### **Art. 85**

##### **V8 – Fasce di rispetto per metanodotti e gasdotti**

1. Le zone V8 sono le fasce di rispetto latitanti i metanodotti e i gasdotti e acquedotti in genere, nelle quali è vietata qualsiasi edificazione.
2. Le fasce di rispetto dei metanodotti e dei gasdotti sono regolate dal D.M. 24/11/1984.
3. Le fasce di rispetto di acquedotti, metanodotti e gasdotti sono definite dai rispettivi gestori di rete.
4. Nelle tavole 8E ( reti gas) e 8F ( acquedotti) sono indicati gli assi di tale condotte



presenti nel territorio comunale.

#### **Art. 86**

#### **V9 – Fasce di rispetto per ferrovia.**

1. Le zone V9 sono le fasce di rispetto latitanti la ferrovia, disciplinate dal D.P.R. n°753 del 11 luglio 1980 (art. n.ro 49 e seg.).
2. Lungo i tracciati della ferrovia è vietato costruire, ricostruire, o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di 30 metri dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.
3. E' possibile richiedere agli uffici competenti l'autorizzazione di deroga a detti limiti.

#### **Art. 87**

#### **V10 - Aree i cui soprassuoli sono stati percorsi dal fuoco**

1. Le zone V10 sono aree boscate ed adibite a pascolo, i cui soprassuoli sono stati percorsi dal fuoco, sulle quali si applicano i divieti e le limitazioni imposte dalle Legge del 21 novembre 2003, n° 353;
2. In attesa della formazione del Catasto dei soprassuoli incendiati, nelle aree di cui al comma precedente, ai fini dell'efficacia complessiva dell'azione di contrasto al fenomeno degli incendi boschivi, si applicano le prescrizioni previste dall'art. 10 della Legge del 21 novembre 2003, n° 353.
3. Le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni. È comunque consentita la costruzione di opere pubbliche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente. In tutti gli atti di compravendita di aree e immobili situati nelle predette zone, stipulati entro quindici anni dagli eventi previsti dal presente comma, deve essere espressamente richiamato il vincolo di cui al primo periodo, pena la nullità dell'atto. È inoltre vietata per dieci anni, sui predetti soprassuoli, la realizzazione di edifici nonché di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive, fatti salvi i casi in cui per detta realizzazione sia stata già rilasciata, in data precedente l'incendio e sulla base degli strumenti urbanistici vigenti a tale data, il relativo permesso di costruire. Sono vietate per cinque anni, sui predetti soprassuoli, le attività di rimboschimento e di ingegneria ambientale sostenute con risorse finanziarie pubbliche, salvo specifica autorizzazione concessa dal Ministro dell'ambiente, per le aree naturali protette statali, o dalla regione competente, negli altri casi, per documentate situazioni di dissesto idrogeologico e nelle situazioni in cui sia urgente un intervento per la tutela di particolari valori ambientali e paesaggistici. Sono altresì vietati per dieci anni, limitatamente ai soprassuoli delle zone boscate percorsi dal fuoco, il pascolo e la caccia.

#### **Art. 87 bis**

#### **V11 - Aree allagate dall'esondazione del Fiume Metauro nel Novembre 2005**

1. L'evento calamitoso del Novembre 2005 ha provocato il cedimento per sifonamento dell'argine in sponda destra del Fiume Metauro, con conseguente allagamento delle zone di Tombaccia e Metaurilia.
2. Lo studio successivamente commissionato dal Servizio 4.4 Acque Pubbliche Rischio Idraulico e Sismico della Provincia di Pesaro-Urbino per effettuare un esame accurato di tutto l'argine destro, dal ponte della ferrovia all'autostrada, ha messo in evidenza la necessità di opere di rinforzo delle arginature, per adeguarle alle esigenze di tenuta idraulica e di resistenza al sifonamento.
3. Alla luce del singolare quanto problematico scenario sopra sintetizzato in corso di evoluzione, appare evidente che sull'area a rischio di nuova individuazione, possano attuarsi i soli interventi di conservazione e riduzione della vulnerabilità del patrimonio

edilizio esistente, escludendo nuove edificazioni, ampliamenti, piani interrati e seminterrati.

4. Il perimetro delle aree interessate dall'esondazione, in cui si applicano le limitazioni previste dal Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) per le aree con rischio R4, è riportato nelle tavole "Progetto Urbanistico".

## **CAPITOLO XII STRUMENTI E MODALITÀ ATTUATIVE**

### **Art. 88 Modalità attuative del P.R.G.**

1. Il P.R.G. si attua per intervento diretto, permesso di costruire convenzionato o attraverso i piani attuativi individuati dalla L.R. n. 34/92 e successive modificazioni:
  - a. piani attuativi di iniziativa pubblica di cui agli artt. 4-30-31-32 della L.R. n. 34/92 (abrogazione ad opera del D.P.R. 08/06/2001 n. 327 degli artt. 13 e 23 della Legge n. 1150/1942 – art. 4, L.R. n. 34/92);
  - b. piani di recupero ai sensi dell'art. 28, L. 05/08/1978 n. 457;
  - c. piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla L.18/04/1962 n. 167 e succ. mod.;
  - d. piani per gli insediamenti produttivi di cui all'art. 27, L. 22/10/1971 n. 865;
  - e. piani di lottizzazione di cui all'art. 28, L. 17/08/1942 n. 1150 e succ. mod.
  - f. nonché ogni altra modalità individuata dalle leggi nazionali o regionali di settore.
2. Tutti i piani attuativi e le aree individuate ai sensi dell'art. 15 comma 4° della L.R. 34/92 sono attuate sia per iniziativa privata che pubblica.

### **Art. 89 Permesso di costruire convenzionato**

1. Secondo le definizioni del presente piano e conformemente alla legislazione vigente sono possibili interventi attuati a mezzo di permesso di costruire convenzionato.
2. Per permesso di costruire convenzionato si intende l'assoggettamento di aree oggetto di trasformazione ad intervento diretto nonché alla realizzazione e cessione delle dotazioni pubbliche o di interesse pubblico e delle relative aree al Comune a mezzo di convenzionamento.
3. Le schede tecniche costituenti parte integrante delle presenti N.T.A. disciplinano la localizzazione sia degli interventi che delle dotazioni di attrezzature urbane pubbliche o di interesse pubblico da convenzionare che sono oggetto di permesso di costruire convenzionato.
4. Il contenuto delle obbligazioni a carico dei privati relativamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione ed alle modalità di attuazione sarà determinato nella convenzione allegata alla concessione convenzionata.
5. L'attuazione delle previsioni, corredata di una specifica documentazione geologico-geotecnica e idrogeologica, è sottoposta, ai sensi dell'art. 89 D.P.R. n. 380/2001, al parere del Servizio 4.4 Acque Pubbliche Rischio Idraulico e Sismico della Provincia di Pesaro-Urbino ai fini della verifica della compatibilità delle previsioni con le condizioni geomorfologiche del territorio.

### **Art. 90 Zone ricomprese in un comparto unitario di attuazione**

1. Le aree aventi differenti destinazioni d'uso si intendono ricomprese in un comparto unitario di attuazione quando risultano perimetrate nelle tavole di piano. Il comparto unitario di attuazione viene disciplinato nella relativa "scheda tecnica" costituente parte integrante delle presenti norme.
2. Il comparto può essere attuato o mediante permesso di costruire convenzionato, laddove specificamente previsto dalla relativa scheda tecnica, o mediante l'approvazione ed il convenzionamento di un piano urbanistico attuativo. Le previsioni aventi ad oggetto

opere pubbliche o di interesse pubblico potranno essere realizzate dalla P.A. indipendentemente dall'attuazione dei comparti ad opera dei privati.

3. Le schede tecniche dei comparti unitari di intervento, che possono essere attuate a mezzo di permesso di costruire convenzionato, prevedono la localizzazione degli interventi e delle dotazioni necessarie di attrezzature servizi pubblici o di interesse pubblico necessari all'attuazione del comparto. Nell'ipotesi in cui il soggetto attuatore intenda modificare le previsioni di localizzazione degli standard e degli interventi edilizi così come previsti nella scheda tecnica dovrà presentare un apposito piano di lottizzazione convenzionato.
4. Ogni intervento dovrà comunque essere realizzato in virtù di convenzione sottoscritta così come previsto dal Regolamento Edilizio.
5. In ogni comparto si applica la regola della perequazione così come definita dalle presenti norme (relativo alle modalità attuative) applicando gli indici ed i parametri relativi a ciascun uso del territorio (o destinazione di zona) facente parte del comparto.
6. Le previsioni del comparto unitario di attuazione aventi ad oggetto le dotazioni territoriali dovranno essere attuate attraverso la realizzazione delle opere in esse previste e la cessione gratuita al Comune delle medesime unitamente alle relative aree, ovvero convenzionate all'uso pubblico. Laddove la dotazione territoriale preveda la realizzazione di complessi scolastici dovrà essere ceduta al Comune la relativa area. Nel caso di previsione di parcheggi pubblici, il convenzionamento degli stessi può riguardare non più del 50% di quelli realizzati oltre lo standard minimo.

#### **Art. 91**

##### **Criteria di perequazione e compensazione urbanistica**

1. I piani urbanistici di cui agli articoli precedenti verranno attuati secondo la regola della perequazione così come definita dal comma seguente e dalle leggi vigenti, nonché secondo i principi della compensazione e distribuzione dei diritti edificabili così come definiti dalle normative di settore, a mezzo di specifiche previsioni contenute nelle norme tecniche di piano attuativo e nella convenzione.
2. La perequazione consiste nell'attribuzione pro-quota dei diritti edificatori e dei relativi oneri, comprensivi anche delle realizzazioni e delle cessioni delle dotazioni pubbliche o di interesse pubblico, a tutte le proprietà immobiliari ricomprese negli ambiti territoriali oggetto di trasformazione unitaria.
3. I diritti edificatori e gli oneri relativi sono attribuiti indipendentemente dalle destinazioni d'uso assegnate alle singole aree ed in percentuale alla proprietà di ciascun compartista.
4. E' data facoltà ad almeno il 75% dei proprietari di un'area ricadente in un comparto unitario di attuazione presentare il relativo piano attuativo che potrà essere approvato dal Comune nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento e secondo le modalità contenute nelle leggi nazionali e regionali con assunzione di ogni spesa ed onere da parte dei proprietari istanti il piano particolareggiato.
5. Alternativamente potrà essere richiesta l'attivazione del comparto edificatorio ad opera dei 2/3 dei proprietari di cui all'art. 32 della L.R. n. 34/'92 con assunzione di ogni spesa ed onere dei proprietari istanti il piano particolareggiato.
6. L'attuazione dei piani attuativi dovrà avvenire attraverso la sottoscrizione di una convenzione che contenga ed applichi la regola della perequazione come sopra definita.

#### **Art. 92**

##### **Norme di incentivazione alla qualificazione urbana**

1. Sono ammessi incrementi di S.U.L. del 5% di quella consentita in tutti i tipi di interventi di attuazione delle presenti previsioni urbanistiche qualora si ricorra a concorsi di progettazione secondo le modalità fissate dal R.E.

2. Per gli interventi che prevedano l'utilizzo di tecniche di risparmio energetico, bioedilizia, bioarchitettura, sono ammessi incrementi di S.U.L. fino ad un massimo del 10% di quella consentita ai sensi di apposito Regolamento Comunale. Gli incrementi cumulati di cui ai punti 1 e 2 non potranno superare il massimo del 10%.
3. Le abitazioni costruite nel rispetto dei principi di bioedilizia, bioarchitettura e risparmio energetico espongano un marchio di qualità. La tipologia di tale marchio sarà individuata in sede di approvazione del regolamento apposito.

**Art. 93**  
**Edificazione dei lotti**

1. L'utilizzazione massima degli indici su di una determinata superficie fondiaria o territoriale esclude la possibilità di ulteriori successive richieste di concessioni edilizie, con la sola eccezione di casi di demolizione e ricostruzione.
2. Nel caso di lotto edificabile di risulta da un lotto edificato, senza vincolo ed indiviso alla data di adozione della variante, si considera il lotto che risulta individuato dai confini posti ad una distanza usuale alla metà dell'altezza dei fabbricati esistenti, con un minimo di ml. 5,00.

**CAPITOLO XIII**  
**DISPOSIZIONI CONCLUSIVE**

**Art. 94**  
**Rapporti con i piani particolareggiati vigenti e decaduti.**

1. I piani urbanistici attuativi approvati od anche adottati alla data di adozione del presente P.R.G. sono fatti salvi e per tali aree si applicano le specifiche prescrizioni, ferma restando la possibilità di adeguamento alle previsioni del P.R.G. vigente.
2. Alla decadenza dei piani urbanistici att. Vigenti e per quelli già decaduti alla data di adozione del presente piano varranno le prescrizioni di disciplina del territorio previste dal P.R.G. o, alternativamente, le prescrizioni stabilite dal piano attuativo scaduto previo adeguamento del medesimo alle prescrizioni di standard relativi ai parcheggi privati.

**Art. 95**  
**Interventi su edifici esistenti**

1. Le costruzioni legittimamente assentite o sanate e, anche se non conformi alle presenti NTA possono essere oggetto, salvo diverse, specifiche e più restrittive disposizioni contenute nei singoli articoli, di interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.
2. Le costruzioni legittimamente assentite o sanate possono, altresì, essere oggetto di interventi di demolizione, parziale o totale, e ricostruzione ancorché non fedele quanto a sagoma e volume, alle seguenti condizioni:
  - a. Sussista la conformità dell'uso dell'immobile alle destinazioni ammesse dal presente piano urbanistico;
  - b. Non vengano aumentate la SUL e la volumetria preesistenti, salvi gli eventuali incrementi consentiti in base agli indici edificatori di cui alle presenti NTA;
  - c. La ricostruzione, compresa l'eventuale diversa collocazione planivolumetrica nel lotto di pertinenza, assicuri comunque, quale condizione minima, il rispetto delle distanze preesistenti, o quelle inferiori consentite dal presente piano;
  - d. L'eventuale sopraelevazione sia conforme ai limiti di altezza e rispetti le distanze di cui al presente piano;
  - e. La costruzione non sia ubicata in zona "A".
  - f. La costruzione non sia ubicata in aree sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio operante per la realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità. Per le costruzioni ivi

ubicare, per tutta la durata del vincolo, sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. In caso di decadenza del vincolo troverà applicazione la disciplina dell'art. 9 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche.

g) nel caso di diversa collocazione planivolumetrica, si prescrive che sia ricercata prioritariamente la miglior soluzione progettuale finalizzata al rispetto della distanze dalle strade e dalle fasce di rispetto stradale o perlomeno quella soluzione che permetta il maggior allontanamento possibile dei fabbricati dalle sedi viabili, per ridurre comunque le possibili fonti di pericolo o di intralcio alla visibilità.

3. Gli edifici aventi impianto edilizio preesistente alla data di adozione del presente PRG potranno, fermo restando il rispetto dell'indice di edificabilità, sopraelevare di un piano, nel limite dell'altezza massima prevista per la zona ed in deroga al distacco dai confini, tra gli edifici e alla distanza dalle strade. Tale norma non trova applicazione per gli edifici a schiera.

#### **Art. 96 Norme transitorie**

1. Sono fatte salve le denunce di inizio attività presentate prima dell'adozione del presente Piano Regolatore Generale nonché i permessi di costruire rilasciati alla medesima data.

#### **Art. 97 Falda freatica**

1. Sono esclusi dal calcolo della S.U.L. i piani parzialmente interrati per un'altezza massima fuori terra di ml. 1,50 ove venga dimostrata la presenza di falda freatica superficiale attraverso relazione geologica asseverata.
2. La quota pavimento del piano parzialmente interrato dovrà essere posta a ml. 0,50 sopra la falda freatica e detto piano dovrà avere un'altezza netta interna non superiore a ml. 2,50.

#### **Art. 98 Vasche di laminazione**

1. Al fine di eliminare o almeno ridurre i problemi di officiosità idraulica dei corsi d'acqua presenti sul territorio comunale su alcune aree di piano, compatibilmente con le caratteristiche della zona e le situazioni di rischio presenti, viene prescritta la realizzazione di vasche di prima pioggia o di laminazione.
2. Visto e considerato che i bacini idrografici nel contesto interessato presentano dimensioni piccole-medie, si ritiene appropriato prevedere vasche di laminazione con dimensioni tali da riuscire a laminare almeno una piena con tempi di ritorno di 50 anni.
3. Le vasche andranno progettate con lo scopo principale di ridurre il pericolo di allagamenti superficiali ed evitare di gravare con le portate in progetto, dovute all'area di trasformazione urbanistica, sulle condizioni spesso già critiche dei corsi d'acqua esistenti. Le soluzioni progettuali in tal senso andranno in ogni caso preventivamente condivise ed autorizzate dal Servizio 4.4 Acque Pubbliche Rischio Idraulico e Sismico della Provincia di Pesaro-Urbino.
4. Nelle Schede Tecniche dei Comparti Unitari sono indicati i comparti in cui è prescritta la realizzazione delle vasche di prima pioggia o di laminazione.

#### **Art. 99 Carta idrologica della zona costiera a sud del Fiume Metauro**

1. Nell'ambito territoriale che si sviluppa lungo il litorale Adriatico tra il Ponte Metauro e Marotta, inciso da numerosi corsi d'acqua sia demaniali che privati, prima di attuare le nuove previsioni urbanistiche si dovrà procedere alla redazione di una specifica carta idrologica della zona, sulla base di un rilievo dei corsi d'acqua esistenti così come di tutte

le varie criticità presenti, analizzate e relazionate puntualmente, con l'obiettivo di individuare soluzioni tecniche e interventi volti a mitigare il rischio di esondazioni ed allagamenti.

**Art. 100**  
**Prescrizioni generali di compatibilità geomorfologica**

1. Negli interventi si dovranno rispettare le distanze minime dalla sponda o piede dell'argine di corsi d'acqua demaniali, fissate dal R.D. n.523/1904, pari a metri quattro per le piantagioni e movimenti di terreno e di metri dieci per le strutture e scavi.
2. Come previsto dal R.D. n.523/1904 qualsiasi intervento da eseguirsi su corsi d'acqua demaniali, con particolare riferimento agli attraversamenti e agli scarichi, dovrà essere preventivamente autorizzato.
3. 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 per l'adeguamento.
4. In fase di progettazione dei piani attuativi si dovrà evitare il posizionamento dell'edificato nelle porzioni di comparto con pendenze superiori al 30%.
5. Per le aree di piano che interferiscono con le zone cartografate nel P.A.I. dell'Autorità di Bacino Regionale, gli interventi dovranno tenere conto delle relative norme.
6. Nelle aree caratterizzate da significativa acclività, in sede di strumento urbanistico attuativo andranno condotte verifiche di stabilità del pendio, in osservanza di quanto previsto dalle norme tecniche per le costruzioni in zona sismica.
7. Nelle zone interessate, le previsioni urbanistiche tengano conto delle limitazioni introdotte dal D.Lgs n.152 del 11/05/1999 sulla tutela delle acque dall'inquinamento e successive modifiche ed integrazioni.
8. Per tutte le aree di nuova previsione urbanistica che in qualche modo interferiscono con corsi d'acqua o sono localizzate nelle vicinanze degli stessi occorrerà valutare, con opportune verifiche, l'eventuale rischio di esondazione.
9. Negli interventi urbanistici, dove interessati, si dovrà tenere conto di quanto disposto dall'art. 13 del PPAE ad oggetto "Recupero e riutilizzo di inerti da attività private diverse dalle demolizioni."
10. Gli interventi edilizi, la cui esecuzione resta subordinata all'osservanza degli adempimenti previsti nella Parte II Capo IV del D.P.R. n. 380/2001 e nelle LL.RR. n.ri 33/84 e 18/87, dovranno risultare rispondenti alle disposizioni contenute nelle specifiche norme tecniche con particolare riguardo alle indagini previste dal D.M. 11/03/1988.