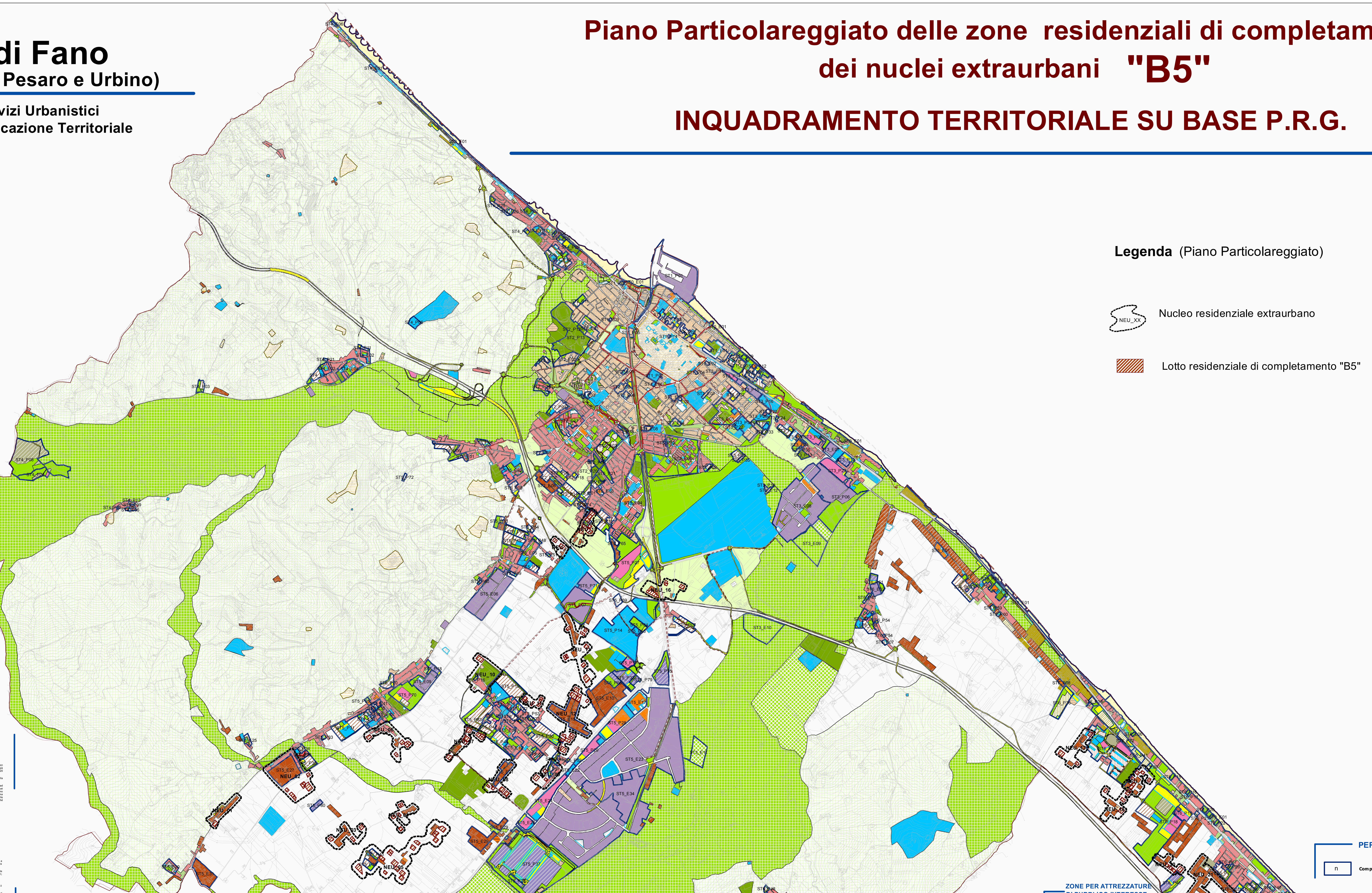
Città di Fano
(Provincia di Pesaro e Urbino)

Settore Servizi Urbanistici
U.O. PRG e Pianificazione Territoriale

Piano Particolareggiato delle zone residenziali di completamento dei nuclei extraurbani "B5"

INQUADRAMENTO TERRITORIALE SU BASE P.R.G.



Legenda (Piano Particolareggiato)

NEU_XX — Nucleo residenziale extraurbano

Lotto residenziale di completamento "B5"

N.T.A. PRG vigente

ZONE STORICO-ARTISTICHE

Art.9 — A — 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.
4. Il Piano Particolareggiato del Centro Storico ed i Piani di Recupero approvati conservano validità applicando la norma più restrittiva nel caso di norme concorrenti. 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, così come definiti dall'art 3 del DPR n. 380/2001 e successive modificazioni.
5. Per le zone A di Carignano circostanti i resti della "Torre Medievale", una futura trasformazione dell'area dovrà essere valutata mediante un piano particolareggiato o una progettazione di dettaglio che dovrà definire il giusto equilibrio tra l'edificazione e la vincolistica presente.

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 10% 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. Nella realizzazione degli interventi è ammessa la tecnica dell'autocostruzione degli alloggi da disciplinare con apposito regolamento.
3. Per gli edifici di nuova costruzione dovranno essere osservate le disposizioni normative previste dalla L.R. 14/2008 "Norme per l'edilizia sostenibile".

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. 1. 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

B3.1 - Zone residenziali di completamento:
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. Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra definite, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate sopra, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.
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 L. R. n. 6/2005 e succ. modif. e integrazioni e precisata con particolare attenzione la soluzione progettuale degli spazi scoperti al fine di preservare dall'abbattimento il maggior numero di piante. Parte integrante di ogni progetto edilizio deve comunque essere sia il rilevamento puntuale della vegetazione esistente sia la previsione dettagliata delle sistemazioni degli spazi aperti, delle recinzioni e del verde che dovrebbe comunque essere sempre presente secondo quantità adeguate alle aree di pertinenza.
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 riservare all'interno 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.
9. Si prescrive per le aree prossime ai nuclei storici di cui all'art. 18 delle N.T.A. del Sistema Paesistico - Ambientale l'utilizzo di materiali e finiture di carattere tradizionale.

ZONE RESIDENZIALI SATURE

Art.25 — B1.1 — 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 un 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	Utilizzazione fondiaria
HMAX	=	8,50 ml	Altezza massima degli edifici
IPE	=	0,20 mq/mq	Indice di permeabilità

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 comportino modifiche sostanziali dei prospetti.

Art.26 — B1.2 — 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 potrà essere aumentata di una percentuale massima del 10 % della superficie non edificata laddove questa sia non inferiore a 500 mq. La superficie non edificata viene presa in considerazione al netto delle rampe d'accesso ai garage e spazi di manovra coperti, questi ultimi di dimensioni non oltre i 40 mq. Quanto sopra deve applicarsi ai lotti edificati o inedificati.
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	Utilizzazione fondiaria
HMAX	= 9,50	ml	Altezza massima degli edifici
IPE	= 0,20	mq/mq	Indice di permeabilità

Art.27 — B1.3 — 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 prevedersi gli interventi la conservazione della SUL esistente, anche s e 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	Altezza massima degli edifici
IPE	= 0,20	mq/mq	Indice di permeabilità

4. Sono ammesse maggiori altezze per giungere al rispetto delle prescrizioni obbligatorie (es. prescrizioni relative all'altezza minima ed ai requisiti igienico - sanitari principali dei locali di abitazione definiti con il D.M. sanità 5 luglio 1975)

ZONE RESIDENZIALI SEMI-SATURE

Art.28 — B2.1 — 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	Utilizzazione fondiaria
HMAX	=	9,50 ml	Altezza massima degli edifici
IPE	=	0,20 mq/mq	Indice di permeabilità

Art.29 — B2.2 — 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 fondiarie, poste a monte della strada interquartieri, a 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	Utilizzazione fondiaria
HMAX	=	9,50 ml	Altezza massima degli edifici
IPE	=	0,20 mq/mq	Indice di permeabilità

Art.30 — B2.3 — 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	Utilizzazione fondiaria
HMAX	=	9,50 ml	Altezza massima degli edifici
IPE	=	0,20 mq/mq	Indice di permeabilità

Z. R. COMP.TO

Art.31 — B3.1 — 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	Utilizzazione fondiaria
HMAX	=	9,50 ml	Altezza massima degli edifici
IPE	=	0,20 mq/mq	Indice di permeabilità

Z. R. CONV.TE

Art.34 — B4 — 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 le 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. E' da osservare comunque il seguente indice di permeabilità.

IPE = 0,20 mq/mq — Indice di permeabilità

ZONE RESIDENZIALI IN NUCLEI EXTRAURBANI

Art.35 — B5.1 — Residenziali di completamento dei 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 o attraverso Piano di attuazione, obbligatorio per comparti omogenei con superficie superiore a 2 ha.
3. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.

UF	=	0,60 mq/mq	Utilizzazione fondiaria
HMAX	=	8,50 ml	Altezza massima degli edifici
IPE	=	0,20 mq/mq	Indice di permeabilità

Gli indici si applicano ai soli lotti già edificati, intendendosi che in tali zone non sono ammesse nuove costruzioni ma solo ristrutturazioni, ampliamenti e demolizioni con ricostruzione;

5. Nei lotti già edificati la SUL eventualmente aggiunta su ciascun lotto a quelli esistenti non possono eccedere in nessun caso i 120 mq. 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.
6. Nella formazione dei lotti non si tiene conto dei frazionamenti conclusi da meno di dieci anni dalla data di adozione del presente piano.
7. E' possibile la ridefinizione delle zone B5.1 e B5.2, in seguito ad un'analisi che tenda ad individuare all'interno delle aree agricole della valle del Metauro e della pianura costiera quei nuclei esclusi dalle perimetrazioni operate negli anni passati, attraverso un piano particolareggiato in *variante urbanistica* * che dovrà tenere conto puntualmente del sistema insediativo-infrastrutturale esistente, delle reali necessità di ampliamento in funzione delle caratteristiche architettoniche e volumetriche dei fabbricati interessati dall'ampliamento nonché del relativo carico urbanistico che ne consegue.

** precisazioni introdotta con delibera consiliare n° 125 del 20 aprile 2009*

Art.36 — B5.2 — 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 o attraverso Piano di attuazione.
3. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.

UF	=	0,60 mq/mq	Utilizzazione fondiaria
HMAX	=	8,50 ml	Altezza massima degli edifici
IPE	=	0,20 mq/mq	Indice di permeabilità

Gli indici si applicano ai soli lotti già edificati, intendendosi che in tali zone non sono ammesse nuove costruzioni ma solo ristrutturazioni, ampliamenti e demolizioni con ricostruzione;

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 sarà subordinata alla preventiva approvazione di un progetto di massima planivolumetrico, concordato tra i proprietari; in caso di disaccordo, è facoltà dell'Amministrazione procedere d'ufficio con piano attuativo;
6. La SUL aggiunta potrà essere realizzata separatamente dagli edifici esistenti.
7. Sono esclusi dagli interventi i lotti che hanno già usufruito dell'ampliamento e hanno raggiunto il limite di 400 mq per l' insediamento "Metaurilia".
8. E' possibile la ridefinizione delle zone B5.1 e B5.2, in seguito ad un'analisi che tenda ad individuare all'interno delle aree agricole della valle del Metauro e della pianura costiera quei nuclei esclusi dalle perimetrazioni operate negli anni passati, attraverso un piano particolareggiato in *variante urbanistica* * che dovrà tenere conto puntualmente del sistema insediativo-infrastrutturale esistente, delle reali necessità di ampliamento in funzione delle caratteristiche architettoniche e volumetriche dei fabbricati interessati dall'ampliamento nonché del relativo carico urbanistico che ne consegue.

** precisazioni introdotta con delibera consiliare n° 125 del 20 aprile 2009*

Art.37 — Tabella sintetica delle zone residenziali di completamento

		Definizione	Indici	H max	Intervento
ZONE RESIDENZIALI SATURE	B1.1	Zone residenziali sature con presenza di valori storico-architettonici e/o ambientali	Uf = 0,5	8,5	diretto
	B1.2	Zone residenziali sature con conservazione dell'area di sedime dei fabbricati	Uf = 0,5	9,5	diretto
	B1.3	Zone residenziali sature con conservazione della superficie utile	Uf = invariata	9,5	diretto
ZONE RESIDENZIALI SEMISATURE	B2.1	Zone residenziali semisature a valle della strada interquartieri	Uf=0,5	9,5	diretto
	B2.2	Zone residenziali semisature a monte della strada interquartieri ed a sud del Fiume Metauro	Uf=0,6	9,5	diretto
	B2.3	Zone residenziali semisature da riqualificare a valle della strada interquartieri	Uf=0,6	9,5	diretto
ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO	B3.1	Zone residenziali di completamento di aree intercluse	Uf=0,5	9,5	diretto
ZONE RESIDENZIALI CONVENZIONATE	B4	Zone residenziali convenzionate (ex lottizzazioni)	Indice di lottizzazione	da convenzione	diretto
ZONE RESIDENZIALI IN NUCLEI EXTRAURBANI	B5.1	Zone residenziali di completamento di nuclei extraurbani esistenti	Uf=0,6 (max 120mq)	8,5	diretto o attraverso piano di attuazione obbligatorio per comparti omogenei con superficie superiore a 2 ha.
	B5.2	Zone residenziali di completamento della "Borgata rurale di Metaurilia"	Uf=0,6 (max 400mq)	8,5	diretto o attraverso piano di attuazione

ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

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

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

2. Le distanze da rispettare in tutte le zone, salvo specifiche eccezioni, sono le seguenti:
3. Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra definite, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.
4. Al fine di evitare fenomeni di sovraffollamento che potrebbero rendere tra l'altro inadeguati gli spazi destinati a parcheggio pubblico e per adeguare le abitazioni alle esigenze del nucleo familiare secondo quanto previsto dall'art. 2 della L.R. n. 36 del 16.12.2005, dovranno essere realizzati alloggi aventi una Superficie utile (calpestabile) inferiore ai 54 mq. per un massimo del 20% di quelli previsti nell'intero comparto.

Art.39 — C1 — 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*
   - *U2.5 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 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 ne lle singole schede dei comparti unitari.

HMAX	=	9,50 ml	Altezza massima degli edifici
IPE	=	0,20 mq/mq	Indice di permeabilità

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 — 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 superficie 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	Utilizzazione fondiaria
HMAX	=	9,50 ml	Altezza massima degli edifici
IPE	=	0,20 mq/mq	Indice di permeabilità

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 schede tecniche sono comprensive di tutte le dotazioni di standard necessarie all'attuazione del comparto, inclusive della dotazione quantitativa obbligatoria per legge.

ZONE PRODUTTIVE

Art.42 — D1 — Industriali e/o artigianali esistenti (Attività commerciali di vicinato)

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
IPE	=	0,20 mq/mq	Indice di permeabilità
HMAX	=	10,00 ml	Altezza massima degli edifici
DC	=	10,00 ml / 5,00 ml	Distacco dai confini / Distacco dai confini nelle zone artigianali di Rosciano, Cuccurano e Ponte Metauro Tombaccia
DF	=	10,00 ml	Distacco tra gli edifici
DS	=	10,00 ml / 8,00 ml	Distanza dalle strade / 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 commercial i 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 deve essere dotata di un solo esercizio commerciale di vicinato.
7. Nella zona industriale di Bellocchi è esclusa, tranne che nell'asse fronteggiante via Einaudi (edifici con il simbolo "cv" nelle tavole di piano) 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 150di 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 soluzioni progettuali per il miglioramento della strutturazione funzionale del lotto di pertinenza e del relativo arredo. Sono comunque da salvaguardare le aree di verde privato interne ai lotti

Art.43 — D2 — Industriali e/o artigianali 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
IPE	=	0,20 mq/mq	Indice di permeabilità
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	Distanza dalle strade

6. 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.
7. La superficie scoperta di ogni fronte del manufatto, dovrà contenere una adeguata piantumazione con piante di alto fusto da mettere a dimora con cadenza dipendente perimetrale, di almeno una pianta ogni 6 ml.

Art.44 — D3 — Commerciali e/o direzionali esistenti (G1 Grande struttura inferiore; G2 Grande struttura superiore)

1. 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.
2. Sono ammesse di norma le seguenti destinazioni d'uso e attività, così come definite dalle presenti Norme: U3.1 Terziario diffuso, uffici e studi professionali; 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); U3.8 Attività commerciali - Grande struttura superiore (G2); U3.9 Attività commerciali all'ingrosso; U3.2 Attività artigianali di servizio
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
IPE	=	0,20 mq/mq	Indice di permeabilità
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

Art.43 — D3.1 — Commerciali e/o direzionali a bassa densità

1. Le zone D3 sono le zone a carattere commerciale e/o direzionale caratterizzate da una bassa densità di superficie coperta ed ampi spazi scoperti.
2. 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 artigianali di servizio
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	=	0,05 mq/mq	Utilizzazione fondiaria
IPE	=	0,20 mq/mq	Indice di permeabilità
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.43 — D4 — Commerciali e/o direzionali di nuova formazione (G1 Grande struttura inferiore; G2 Grande struttura superiore)

Art.47 — D5 — Turistico - Alberghiere esistenti

Art.48 — D6 — Turistico - Alberghiere di nuova formazione

Art.49 — D7 — Turistico - ricreative esistenti (campeggi)

Art.50 — D8 — Zone di riqualificazione urbanistica a carattere turistico ricreativo

Art.51 — D8.1 — Zone produttive a carattere turistico-ricettivo per la formazione di villaggi turistici

ZONE AGRICOLE

Art.52 — Norme generali

1. 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.
3. 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

Art.52 — Attività vietate in zone agricole

Art.55 — E1 — Agricole

Art. 56 — E2 — Agricole con presenza di valori paesaggistici

Art. 57 — E3 — Agricole di rispetto

Art. 58 — E4 — Agricole di ristrutturazione ambientale; E4.1 — Agricole di conservazione naturalistica

Art. 59 — Edifici di valore storico e architettonico

Art. 59 bis — Attività agricole ad ordinamento colturale intensivo

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.
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 — Verde attrezzato

Art. 62 — F2 — Zone di verde attrezzato per lo sport

Art. 63 — F3 — Verde a servizio della balneazione

Art. 64 — F4 — Verde privato

ZONE PER ATTREZZATURE DI PUBBLICO INTERESSE

Art. 66 — F5 — Zone per attrezzature di interesse collettivo

	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

Art. 67 — F6 — Zone destinate all'istruzione

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

Art. 68 — F7 — Attrezzature religiose

Art. 68 — F8 — Zone destinate ad impianti tecnologici

F8_D	Discarica	U5.12
F8_Dep	Depuratori	
F8_IT	Impianti tecnologici	U5.7

ZONE PER LA VIABILITA'

Art. 71 — P1 — Viabilità veicolare di progetto

Art. 72 — P2 — Zone per parcheggi (P2_es Parcheggi esistenti; P2_pr Parcheggi di progetto)

Art. 73 — P3 — Attrezzature di assistenza stradale

Art. 74 — P4 — Viabilità pedonale e ciclabile esistente e di progetto

Art. 75 — P5 — Stazione autocorriere

Art. 76 — P6 — Zone ferroviarie

Sottopassi carrabili/pedonali

PERIMETRAZIONI

- n — Comparti Unitari
- Centri Abitati

ZONE A VINCOLO SPECIALE

- V1 — Fasce di rispetto stradale
- V2 — Fasce di rispetto cimiteriale
- V5 — Zone di rispetto dei pozzi comunali
- V5 — Zone di protezione dei pozzi comunali
- V6 — Fasce di rispetto centrali elettr. ed elettrodotti
- V7 — Fasce di rispetto per depuratori
- V9 — Fasce di rispetto per ferrovia
- Pozzi idrici comunali
- V11 — Aree allagate dall'esondazione del fiume Metauro nel novembre del 2005
- Art. 59 — Edifici di valore storico e architettonico

Scala : 1:20.000