

Comune di FANO – PRG2023

Norme Tecniche di Attuazione

(art. 23 c. 3 emendato, così come da emendamento n. 1 approvato con D.C.C. n. 195 del 18/12/2025, in accoglimento del punto 6 del dispositivo del Decreto provinciale 218/2025)

ADOZIONE - D.C.C. n. 189 del 18/11/2023

ADOZIONE DEFINITIVA - D.C.C. n. 91 del 19/04/2024

Le parti scritte in rosso sono state modificate in sede di Adozione Definitiva

APPROVAZIONE – D.C.C. n. 195 del 18/12/2025

Le parti scritte in azzurro sono state modificate in sede di Approvazione

Aggiornate con D.C.C. n. 114 del 25/06/2026

INDICE

TITOLO I – CONTENUTI E LIVELLO PRESCRITTIVO DEL PIANO	7
Art. 1 – Finalità	7
Art. 2 – Elaborati del PRG	7
Art. 3 - Valore prescrittivo ed interpretazione degli elaborati del PRG	10
Art. 4 – Attuazione ed efficacia	11
TITOLO II - DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE	13
Art. 5 – Regime legale degli interventi urbanistici	13
Art. 6 – Indici e parametri	13
Art. 7 – Destinazioni d’uso	16
Art. 8 – Servizi di interesse pubblico	18
Art. 9 – Dotazioni minime per la sosta privata pertinenziale e pubblica	20
Art. 10 - Dotazioni minime di parcheggio per la sosta nelle aree commerciali	24
Art. 11 - Categorie di intervento	25
Art. 12 – Modalità attuative del PRG	27
TITOLO III - LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (ZTO)	30
CAPO I – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE	30
Art. 13 – Classificazione del territorio Comunale	30
CAPO II - LE ZONE DI VALORE STORICO ARCHITETTONICO AMBIENTALE	30
Art. 14 – Zone di valore storico architettonico ambientale: norme generali	30
Art. 15 - Città Storico artistica: zona A1	31
Art. 16 - Zone con presenza diffusa di tessuti e/o edifici singoli di valore storico architettonico ambientale: zona A2	37
CAPO III - LE ZONE TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE	38
Art. 17 - Zone totalmente o parzialmente edificate (zone B): norme generali	38
Art. 18 - Zone sature con conservazione impianto urbanistico: zone B1	40
Art. 19 - Zone parzialmente sature: zone B2	42
Art. 20 - Zone di completamento extraurbane: zone B3	42
Art. 21 - Zone convenzionate (ex lottizzazioni): zone B4	44
Art. 22 – Zone a verde privato: VP	44
CAPO IV – ZONE DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI	46
Art. 23 - Zone destinate a nuovi complessi insediativi (comparti): norme generali	46
Art. 24 - Prescrizioni normative per le aree di trasformazione attuabili tramite Piano Attuativo	48
Art. 25 - Prescrizioni normative per le aree di trasformazione attuabili tramite Permesso di Costruire Convenzionato	48
Art. 26 - Prescrizioni normative per le aree di trasformazione sottoposte a Progetto Norma	48
CAPO V - ZONE DESTINATE AGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	49
Art. 27 – Classificazione zone produttive e commerciali	49
Art. 28 – Zone a carattere industriale e/o artigianale: zone D1	50
Art. 29 – Zone a carattere commerciale e/o direzionale: zone D2	51
Art. 30 – Zone a carattere turistico-alberghiero: zone D3	51
Art. 31 – Zone a carattere turistico-ricreativo all’aria aperta: zone D4	53

CAPO VI - ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI	53
Art. 32 – Le zone agricole. Norme generali	53
Art. 33 – Mutamento della destinazione d’uso nelle zone agricole	54
Art. 34 - Nuove costruzioni nelle zone agricole	55
Art. 35 - Le nuove abitazioni rurali	55
Art. 36 – Ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti	56
Art. 37 – Annessi rurali, attrezzature ed infrastrutture	56
Art. 38 - Edifici per allevamenti zootecnici e lagoni	57
Art. 39 - Serre	57
Art. 40 – Costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli	58
Art. 41 – Manufatti per l’attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici	58
Art. 42 – Edifici rurali di valore storico e architettonico	60
Art. 43 – Zone agricole: E1	60
Art. 44 – Zone agricole con presenza di valori paesaggistici: zone E2	61
Art. 45 – Zone agricole di rispetto: zone E3	62
Art. 46 – Zone agricole di ristrutturazione ambientale: zone E4	62
Art. 47 – Attività agricole ad ordinamento intensivo	63
TITOLO IV - SISTEMA DEI SERVIZI O DELLA CITTA’ PUBBLICA	65
CAPO I - ZONE PER LE ATTREZZATURE DI PUBBLICO INTERESSE	65
Art. 48 – Classificazione zone per le attrezzature di pubblico interesse	65
Art. 49 – Zone per l’istruzione – F1	65
Art. 50 – Zone per attrezzature di interesse collettivo - F2	66
Art. 51 – Zone per attrezzature a verde gioco e sport - F3	66
Art. 52 – Zone per parcheggio - F4	68
Art. 53 – Zone per attrezzature pubbliche di interesse generale - F5	69
Art. 54 – Zone a servizio della balneazione – F6	69
Art. 55 – Zone per la viabilità ciclabile – F7	69
Art. 55 bis – Zone per la viabilità veicolare – F8	70
Art. 55 ter – Zone ferroviarie – F9	70
TITOLO V – DISCIPLINA PAESAGGISTICA	72
CAPO I - TUTELA DELLE CATEGORIE COSTITUTIVE DEL PAESAGGIO REGIONALE	72
Art. 56 – Disposizioni generali	72
Art. 57 - Esenzioni	72
CAPO II - CATEGORIE DELLA STRUTTURA GEOMORFOLOGICA	74
Art. 58 - Indirizzi generali di tutela	74
Art. 59 - Emergenze geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche	74
Art. 60 - Corsi d’acqua	75
Art. 61 - Crinali	76
Art. 62 - Versanti	77
Art. 63 - Litorali marini	77
CAPO III - CATEGORIE DEL PATRIMONIO BOTANICO VEGETAZIONALE	80
Art. 64 - Aree floristiche	80
Art. 65 - Foreste demaniali regionali e boschi	80
Art. 66 - Elementi diffusi del paesaggio agrario	81
CAPO IV - CATEGORIE DEL PATRIMONIO STORICO CULTURALE	82
Art. 67 - Paesaggio agrario di interesse storico-ambientale	82
Art. 68 - Centri e nuclei storici	83

Art. 69 - Edifici e manufatti storici	83
Art. 70 - Zone archeologiche e strade consolari	84
Art. 71 - Luoghi di memoria storica	85
Art. 72 - Punti panoramici e strade panoramiche	86
CAPO V - SOTTOSISTEMI TERRITORIALI	86
Art. 72bis – Classificazione	86
Art. 72ter – Indirizzi generali di tutela	86
TITOLO VI – AREE PROTETTE	88
Art. 73 - Aree SIC ZSC – ZPS appartenenti alla Rete Natura 2000 e R.E.M.	88
Art. 74 - Oasi faunistiche	90
TITOLO VII – VINCOLI E ZONE DI RISPETTO	92
Art. 75 – Zone a vincolo speciale	92
Art. 76 – Fasce di rispetto stradale	92
Art. 77 – Fasce di rispetto cimiteriale	93
Art. 78 – Aree a vincolo paesaggistico	94
Art. 79 – Zone di tutela per le captazioni comunali ad uso potabile	94
Art. 80 – Fasce di rispetto di centrali elettriche ed elettrodotti	95
Art. 81 – Fasce di rispetto per i depuratori	96
Art. 82 – Fasce di rispetto per metanodotti, gasdotti e acquedotti	96
Art. 83 – Fasce di rispetto ferroviario	96
Art. 84 – Aree i cui soprassuoli sono stati percorsi dal fuoco	98
Art. 85 - Fasce di rispetto aeroportuali	98
Art. 85bis - Esecuzione di opere, provvisorie o permanenti, in prossimità delle linea di vigilanza doganale e nel mare territoriale	98
TITOLO VIII - DISPOSIZIONI GEOLOGICHE, SISMICHE E DI RISCHIO IDRAULICO	99
CAPO I - GLI ASPETTI METODOLOGICI	99
Art. 86 - Ambiti di indagine e riferimenti normativi	99
Art. 87 - Gli elaborati descriventi le condizioni di pericolosità del territorio	100
Art. 88 - Gli elaborati descriventi i condizionamenti delle previsioni urbanistiche derivanti dalle pericolosità	100
CAPO II – LE PERICOLOSITÀ GEOLOGICHE, SISMICHE E IDRAULICHE	101
Art. 89 - Le pericolosità geologiche, idrogeologiche e geomorfologiche del PRG	101
Art. 90 - La pericolosità sismica del PRG	102
Art. 91 - La pericolosità idraulica del P.R.G.	103
CAPO III – I CONDIZIONAMENTI DERIVANTI DALLE PERICOLOSITÀ DEL PAI E DEL PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO ALLUVIONI (PGGRACC)	104
Art. 92 – La pericolosità geomorfologica del PAI	104
Art. 93 - Disciplina delle aree in dissesto del PAI	104
Art. 94 - Coordinamento del PAI con la pianificazione urbanistica	105
Art. 95 - Compatibilità delle previsioni urbanistiche e infrastrutturali secondo i criteri del PAI	106
Art. 95bis - Zona inondabile alla foce del Torrente Arzilla (codice PAI E-04-0001)	107
CAPO IV – I CONDIZIONAMENTI GENERALI DERIVANTI DALLE PERICOLOSITÀ GEOLOGICHE E SISMICHE	109
Art. 96 - Gli elaborati geologici di sintesi del PRG. Fattibilità degli interventi	109
Art. 97 - Fattibilità per fattori geologici, idrogeologici e geomorfologici	109
Art. 98 - Fattibilità per fattori sismici	111
CAPO V – I CONDIZIONAMENTI DERIVANTI DAGLI STUDI DI MICROZONAZIONE SISMICA DI SECONDO LIVELLO	113

Art. 99 - Lo studio di Microzonazione Sismica di secondo livello 2018 - 2020	113
Art. 100 - Il parere del Servizio Tutela Gestione e Assetto del Territorio Regione Marche	116
CAPO VI – VINCOLI E PRESCRIZIONI DEL P.G.R.A., DEL PIANO STRALCIO DI BACINO (P.A.I.) E DEL PIANO DI GESTIONE INTEGRATA DELLE ZONE COSTIERE (G.I.Z.C.)	120
Art. 101 - Pericolosità idraulica	120
Art. 102 - Pericolosità costiera e fascia di rispetto	120
Art. 103 - Riduzione degli effetti di trasformazione della permeabilità dei suoli	120
Art. 104 - Tutela dei corsi d'acqua	121
Art. 105 - Tutela del reticolo idrografico minore	121
Art. 106 - Locali e opere in sottosuolo nelle aree caratterizzate da rischio idraulico	122
CAPO VII - DISPOSIZIONI GENERALI PER LA TUTELA DEL SUOLO E DELLE ACQUE	122
Art. 107 - Compatibilità degli interventi con la rete fognaria esistente e condizioni di recapito finale	122
Art. 108 - Compatibilità degli interventi con le condizioni idrogeologiche	123
Art. 109 - Tutela delle acque dall'inquinamento	123
Art. 110 - Ricerca e sfruttamento delle risorse idriche di sottosuolo	124
Art. 111 - Disposizioni generali relative alla conservazione del suolo	124
Art. 112 - Relazione geologica e Relazione geotecnica	126
Art. 113 - Ambiti di applicazione delle disposizioni geologiche, sismiche e idrauliche	126
Art. 114 - Tabella generale dei condizionamenti geologici e sismici	128
TITOLO IX - NORME FINALI E TRANSITORIE	144
Art. 115 – Norme generali per i piani di settore	144
Art. 116 - Misure di salvaguardia del PRG	144
Art. 117 – Interventi su edifici esistenti	144
Art. 118 – Azioni di rinnovamento urbano su trasformazioni non congruenti	145
Art. 119 – Schemi direttori	145

TITOLO I – CONTENUTI E LIVELLO PRESCRITTIVO DEL PIANO

Art. 1 – Finalità

1. Il Piano Regolatore Generale (PRG) disciplina l'attività urbanistica ed edilizia dell'intero territorio del Comune di Fano, individuando gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione, in attuazione delle prescrizioni e delle direttive della Legge Regionale del 5 agosto 1992, n. 34.
2. Il PRG è l'elemento a cui si devono rapportare i programmi delle opere pubbliche e dei finanziamenti pubblici.
3. I contenuti del PRG sono ordinati per zone territoriali omogenee, così come definite al Titolo III "Le zone territoriali omogenee (ZTO)" e specificato dall'art. 13 delle presenti norme.

Art. 2 – Elaborati del PRG

1. Il PRG è costituito dai seguenti elaborati:

QUADRO CONOSCITIVO

A ANALISI MORFOLOGICA DELLA CITTÀ E DEL TERRITORIO

- A1** Tav. TOPONIMI. Circostrizioni, Quartieri, Aree sub-comunali e Località *scala 1:40.000*
A2 Tav. MORFOLOGIE DEL COSTRUITO. Intero territorio comunale e centro urbano *scala 1:20.000*
A3 Tav. MORFOLOGIE DEI TRACCIATI. Intero territorio comunale e centro urbano. *scala 1:20.000*
A4 Tav. MORFOLOGIE DEL COSTRUITO E DEI TRACCIATI. Analisi per parti di città *scala 1:40.000*

B SISTEMI TERRITORIALI

- B1** Tav. SISTEMA INSEDIATIVO STORICO *scala 1:4.000*
B2 Tav. SISTEMA DELLA RESIDENZA *scala 1:40.000*
B3 Tav. SISTEMA DELLA PRODUZIONE *scala 1:40.000*
B4 Tav. SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ *scala 1:40.000*
B5 Tav. SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE *scala 1:40.000*
B6 Tav. SISTEMA PAESAGGISTICO AMBIENTALE E STORICO-CULTURALE *scala 1:40.000*
B7 Tav. SINTESI AREE SENSIBILI *scala 1:20.000*
B8 Tav. R.E.M. e Rete Natura 2000¹ - elaborato aggiornato²

C PRG VIGENTE. SINTESI PREVISIONI URBANISTICHE

- C1** Tav. ZONIZZAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) VIGENTE *scala 1:20.000*
C2 Tav. STATO DI ATTUAZIONE CITTÀ CONSOLIDATA *scala 1:5.000*
C3 Tav. STATO DI ATTUAZIONE COMPARTI *scala 1:40.000*
C4 Tav. COMPARTI DI PROGETTO E MAPPATURA INTERESSI DIFFUSI. *scala 1:40.000*
C5 Tav. STATO DI ATTUAZIONE SERVIZI ED ATTREZZATURE *scala 1:10.000*

D VINCOLI E PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

¹ Modifica inserita in seguito all'esito positivo dello Screening della Valutazione di Incidenza compreso nel Parere Motivato di VAS, espresso con Determinazione della Provincia PU n. 389 del 26/03/2024

² Elaborato aggiornato in relazione alle integrazioni inviate alla Provincia di Pesaro e Urbino, in data 13/03/2025 – prot. n. 26607

- D1. Tav. RICOGNIZIONE DEI VINCOLI PAESAGGISTICI – D.Lgs 42/2004 – scala 1:10.000³
 D2. Tav.1,2 VINCOLI DEL PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI) – scala 1:10.000

E ELABORATI GEOLOGICI, SISMICI E IDRAULICI

- EGEO** 01.1 CARTA GEOLOGICA Nord
EGEO 01.2 CARTA GEOLOGICA Sud
EGEO 02.1 CARTA GEOMORFOLOGICA Nord
EGEO 02.2 CARTA GEOMORFOLOGICA Sud
EGEO 03.1 CARTA IDROGEOLOGICA Nord
EGEO 03.2 CARTA IDROGEOLOGICA Sud
EGEO 04.1 CARTA LITOTECNICA E DEI DATI GEOLOGICI Nord
EGEO 04.2 CARTA LITOTECNICA E DEI DATI GEOLOGICI Sud
EGEO 05.1 CARTA DELLA PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA Nord
EGEO 05.2 CARTA DELLA PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA Sud
EGEO 06.1 CARTA DELLA PERICOLOSITÀ SISMICA Nord
EGEO 06.2 CARTA DELLA PERICOLOSITÀ SISMICA Sud
EIDRO 01.1 CARTA DELLA PERICOLOSITÀ IDRAULICA Nord
EIDRO 01.2 CARTA DELLA PERICOLOSITÀ IDRAULICA Sud

F SOTTOSISTEMA BOTANICO-VEGETAZIONALE

- F1** Tav. 1, 2, 3, 4 USO DEL SUOLO scala 1:10.000
F2 Tav. 1, 2 RISORSE BOTANICO-VEGETAZIONALI scala 1:20.000 10.000⁴
F3 Rel. RELAZIONE SULLE INDAGINI BOTANICO VEGETAZIONALI

G SOTTOSISTEMA STORICO-CULTURALE

- G1** Tav. NUCLEI STORICI, BENI ARCHITETTONICI ED ARCHEOLOGICI EXTRAURBANI scala 1:40.000

H DOCUMENTO DI SINTESI

- H1** Tav. ATLANTE DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE

PROGETTO

PA RELAZIONI E NORME

- PA1** Rel. RELAZIONE GENERALE DI PIANO
PA2 NTA NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PB ELABORATI CARTOGRAFICI

- PB1** Tav. 1-42 ZONIZZAZIONE ZONE URBANE - scala 1:2000
PB2 Tav. 1-42 STRUTTURA DEL PIANO-PROGETTO DI SUOLO - scala 1:2000
PB3 Tav. 1-16 ZONIZZAZIONE SPAZI APERTI - scala 1:5000
PB4 Tav. 1-16 STRUTTURA DEL PIANO-PROGETTO DI SUOLO - scala 1:5000
PB5 Tav. 1 CITTÀ STORICA. DISCIPLINA - scala 1:1000
PB6 Tav. 1 STRUTTURA DEL PIANO-PROGETTO DI SUOLO - scala 1:1000
PB7 Tav. 1 INFRASTRUTTURE VIARIE DI PROGETTO – scala 1:20.000

³ Elaborato aggiornato in seguito all'accoglimento del Parere di Conformità della Provincia, Decreto 70/2025, punto 4.2.1 – 7

⁴ Elaborati aggiornati in relazione alle integrazioni inviate alla Provincia di Pesaro e Urbino, in data 13/03/2025 – prot. n. 26607

PC DISCIPLINA PAESAGGISTICA

- PC1** Tav. 1, 2 CATEGORIE DELLA STRUTTURA GEOMORFOLOGICA - *scala 1:10.000*
PC2 Tav. 1, 2 CATEGORIE DEL PATRIMONIO BOTANICO VEGETAZIONALE - *scala 1:10.000*
PC3 Tav. 1, 2 CATEGORIE DEL PATRIMONIO STORICO CULTURALE - *scala 1:10.000*
PC4 SCHEDE RELATIVE AGLI EDIFICI DI VALORE STORICO E ARCHITETTONICO RIPORTANTI IL CENSIMENTO DEI MANUFATTI EXTRAURBANI PREVISTO DALLE LR n.13 DEL 08/03/1990 (Art. 42 delle presenti NTA)
PC5 SCHEDE DEGLI EDIFICI E MANUFATTI STORICI DEL PIANO PAESISTICO AMBIENTALE REGIONALE - P.P.A.R. - (Art. 69 delle presenti NTA)
PC6 **DISCIPLINA PAESISTICA – Sottosistemi Territoriali (Art. 72bis delle presenti NTA)⁵**

PD COMPARTI EDIFICATORI

- PD1** ALL. 1 SCHEDE TECNICHE DEI COMPARTI ATTUABILI ATTRAVERSO PA
PD2 ALL. 2 SCHEDE TECNICHE DEI COMPARTI ATTUABILI ATTRAVERSO PCC
PD2a ALL. 2bis SCHEDE TECNICHE DEI COMPARTI CONVENZIONATI O ATTUATI
PD3 ALL. 3 REPERTORIO DEI PROGETTI NORMA
PD4 ALL. 4 FATTIBILITA' ECONOMICO FINANZIARIA DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE E DEI PROGETTI NORMA-RELAZIONE
PD5 ALL. 5 FATTIBILITA' ECONOMICO FINANZIARIA DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE E DEI PROGETTI NORMA-SCHEDE ANALITICHE

PGEO ELABORATI GEOLOGICI E SISMICI

PEGEO Rel RELAZIONE GEOLOGICA

Allegati alla Relazione Geologica

- PEGEO A1** STUDIO DI MICROZONAZIONE SISMICA LIVELLO II (ESTRATTO)
A1.1 RELAZIONE ILLUSTRATIVA (ESTRATTO)
A1.2 SEZIONI GEOLOGICO – TECNICHE
PEGEO A2 DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE
A2.1 PROGRAMMAZIONE ED ESECUZIONE DELLE INDAGINI GEOLOGICHE E DELLE PROSPEZIONI GEOGNOSTICHE
A2.2 SCHEDE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA E SISMICA RELATIVE ALLE AREE DI TRASFORMAZIONE
PEGEO 01 SCHEDE NORMA DI COMPATIBILITÀ GEOLOGICA E SISMICA (inserite all'interno dell'all.3 Repertorio dei Progetti Norma)
PEGEO02 TABELLA GENERALE DEI CONDIZIONAMENTI GEOLOGICI E SISMICI (inserite all'interno delle presenti norme – art.114)

PIDRO ELABORATI IDROLOGICI E IDRAULICI

PEIDRO Rel STUDIO DI VERIFICA DI COMPATIBILITÀ E INVARIANZA IDRAULICA

Allegati alla Relazione di verifica di compatibilità e invarianza idraulica

- PEIDRO 01** VALUTAZIONE COMPATIBILITÀ IDRAULICA DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE
PEIDRO 02 VALUTAZIONE INVARIANZA IDRAULICA DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE

⁵ elaborati inseriti in seguito all'accoglimento del Parere di Conformità della Provincia, Decreto 70/2025, punto 4.2.1

PVAS VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA – VAS

PVAS1 RAPPORTO AMBIENTALE

PVAS2 SINTESI NON TECNICA

DICHIARAZIONE DI SINTESI

CPA (Carta del Pontenziale Archeologico)**BANCA DATI DIGITALE⁶****Art. 3 - Valore prescrittivo ed interpretazione degli elaborati del PRG**

1. Le norme e prescrizioni del PRG sono rivolte sia a soggetti pubblici che a soggetti privati ed agiscono sull'intero territorio del Comune di Fano.
2. Tutti i documenti costitutivi del Piano elencati all'art. 2 risultano nel loro insieme elementi indispensabili alla corretta lettura, interpretazione ed applicazione normativa del PRG.
3. Il **Quadro conoscitivo** non ha valore prescrittivo se non esplicitamente previsto dalle presenti norme tecniche. Esso documenta lo stato di consistenza e la qualità degli elementi territoriali esistenti.
4. La **Relazione di Piano** non ha valore prescrittivo e riporta i principi generali che sono stati assunti nella redazione del PRG ed evidenzia le principali scelte proposte dal piano.
5. Le presenti **Norme Tecniche di Attuazione** hanno natura prescrittiva, specificando al proprio interno il livello impositivo e vincolante della norma stessa.
6. Gli **elaborati grafici** sia in versione analogica (cartacea e PDF) sia in versione digitale (shapefile) contengono segni grafici, sigle e simboli, il cui carattere prescrittivo è definito ai commi 7, 8 e 9.
7. Nella tavola "Città storica – disciplina" in scala 1:1000 sono riportate un gruppo di sigle che vanno interpretate secondo il seguente schema:
 - a) la sigla nella parte in alto a sinistra riporta la classificazione in Zone territoriali omogenee, così come definite all'art. 2 del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444 ed in riferimento alla articolazione riportata nelle presenti norme tecniche.
 - b) la sigla in alto a destra, quando presente, indica la destinazione d'uso specifica per quella determinata area; tale destinazione d'uso prevale su quelle indicate per la relativa zona omogenea;
 - c) la sigla in basso a destra indica la tipologia edilizia assegnata dalla quale, attraverso la lettura del quadro sinottico di cui al comma 4 dell'art.15 si desumono gli interventi edilizi ammessi;
 - d) la sigla in basso a sinistra, quando presente, riporta la regola da rispettare in relazione a quanto specificato al comma 16 dell'art.15.
8. Nella serie di tavole "Zonizzazione zone urbane" in scala 1:2000 e "Zonizzazione spazi aperti" in scala 1:5000 sono riportate un gruppo di sigle che vanno interpretate secondo il seguente schema:
 - a) la sigla nella parte in alto a sinistra riporta la classificazione in Zone territoriali omogenee, così come definite all'art. 2 del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444 ed in riferimento alla articolazione riportata nelle presenti norme tecniche;
 - b) la sigla in alto a destra, quando presente, indica la presenza di un particolare tipo di edificio di pregio cui vanno applicate le prescrizioni dell'art. 16 comma 7 e seguenti ed art.18 comma 11 e seguenti;
 - c) la sigla in basso a destra, quando presente, indica la destinazione d'uso specifica per quella determinata area; tale destinazione d'uso prevale su quelle indicate per la relativa zona omogenea;

⁶ Modifiche inserite in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 237 t

- d) la sigla in basso a sinistra, quando presente, indica il tipo di intervento ammesso per quella determinata area; tale intervento prevale su quelli indicati per la relativa zona omogenea; possono essere presenti anche l'indice fondiario valido per quella determinata area o altre indicazioni specifiche (altezze; superfici, ecc.); tale indice ed indicazioni prevalgono su quelle indicato per la relativa zona omogenea.

9. In caso d'incongruenze o di non perfetta corrispondenza tra le tavole alla scala 1:2.000 e 1:5.000 prevalgono, ai fini applicativi, le indicazioni cartografiche alla scala di maggior dettaglio, in ragione del più elevato grado di definizione della base cartografica utilizzata. In ogni caso, le informazioni riportate nella cartografia in formato "ESRI shapefile" depositata agli atti degli Uffici Comunali e/o degli Enti sovraordinati prevalgono, per il maggiore grado di precisione intrinseca, su quelle riportate nelle omologhe carte in formato PDF.

10. **La tavola PB7 infrastrutture viarie di progetto non ha valore prescrittivo.**⁷

Art. 4 – Attuazione ed efficacia

1. Il PRG si articola, ai sensi del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 *"Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art.17 della legge n.765 del 1967"*, secondo le diverse destinazioni d'uso nelle Zone Territoriali Omogenee (ZTO) descritte negli articoli successivi.

2. Il PRG si attua per mezzo di:

- a) Piani urbanistici Attuativi (PA), di iniziativa privata e pubblica;
- b) Permessi di Costruire Convenzionati (PCC);
- c) Interventi Edilizi Diretti (IED);
- d) Opere Pubbliche (OO.PP.);
- e) Atti di Programmazione Negoziata e Accordi Pubblico Privato.

3. Qualora vi sia difformità nelle disposizioni rappresentate e descritte negli elaborati del PRG o nelle planimetrie del PRG rispetto allo stato reale dei luoghi, valgono le seguenti regole:

- a) per le planimetrie a scala diversa, prevalgono le disposizioni di quelle a scala maggiore (cioè a denominatore minore);
- b) tra le planimetrie e le N.T.A., prevalgono le N.T.A.;
- c) tra le planimetrie del PRG ed i dati derivanti dal rilievo topografico dei luoghi, ai fini dell'istituzione dei vincoli, prevalgono i dati del rilievo topografico.

4. Negli elaborati grafici sono rappresentati i limiti delle aree di vincolo (stradale, idraulico, paesaggistico, ecc): le grafie sono indicative e non costituiscono limite certo, conseguentemente i limiti effettivi dovranno essere verificati puntualmente in sede di redazione dei progetti delle opere per le varie tipologie di vincolo, anche sulla base delle disposizioni vigenti.

5. In sede di PA e di PCC, i limiti delle zone potranno essere riverificati e riaggiustati conseguentemente al passaggio di scala, fermo restando i diritti di terzi.

6. Il presente PRG individua gli ambiti di tutela definitivi delle categorie costitutive, così come prescritto dall'art. 27 bis delle Norme tecniche di Attuazione del Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale delle Marche n. 197 del 03.11.1989. Gli interventi edilizi sono pertanto subordinati al rispetto - oltre di tutte le prescrizioni previste per le rispettive ZTO - anche di quelle riportate al Titolo V "Disciplina paesaggistica" delle presenti NTA. In caso di contrasto tra previsioni e norme tecniche di PRG con quelle del Sistema Paesistico - Ambientale prevarranno comunque

⁷ Modifica inserita in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 64 g

queste ultime.

7. Gli interventi devono tener conto delle indicazioni fornite dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, 17 gennaio 2018, Aggiornamento delle «Norme tecniche per le costruzioni» e, per quanto riguarda la sicurezza nel caso di eventi calamitosi, al Piano Comunale di Emergenza di Protezione Civile del Comune di Fano, aggiornamento 2018.

8. ~~In considerazione che il presente Piano Regolatore Generale è stato sottoposto a procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), l'attuazione dei comparti qualora non comporti una variante allo stesso, non dovrà essere assoggettata alle procedure di VAS.~~

Ai sensi della lettera d), comma 3 par. A3) delle linee guida regionali di VAS, di cui alla D.G.R. 179/2025, gli strumenti attuativi dei comparti edificatori del presente PRG, qualora non comportino variante allo strumento sovraordinato, sono esclusi dalle procedure di VAS. Nei casi in cui lo strumento attuativo di piani urbanistici comporti variante allo strumento sovraordinato, la valutazione ambientale strategica o la verifica di assoggettabilità sono comunque limitate agli aspetti che non sono stati oggetto di valutazione sui piani sovraordinati.⁸

8bis. Il comparto dell'ex zuccherificio, in virtù della modifica introdotta con emendamento consigliere che ha ripristinato la destinazione produttiva del comparto con contestuale eliminazione del Progetto Norma, dovrà in via precauzionale essere sottoposta a verifica di assoggettabilità a VAS in quanto non adeguatamente analizzata in relazione ai potenziali effetti significativi sull'ambiente.⁹

⁸ modifica in seguito all'accoglimento del Parere Conformità Provincia, Decreto 70/2025, punto 4.4.1 - 1 a

⁹ modifica apportata in seguito all'accoglimento del Parere Conformità Provincia, Decreto 70/2025, punto 4.4.1 - 1 b

TITOLO II- DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

Art. 5 – Regime legale degli interventi urbanistici

1. La disciplina dell'attività edilizia è regolata dal Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n.380 e ss.mm.ii., dal Regolamento Edilizio Comunale, conformemente al disposto del D.P.R. 380/2001, dell'intesa, sancita in sede di Conferenza Unificata Governo Regioni ed Autonomie Locali, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016, n. 268, e della Legge Regionale 3 maggio 2018, n. 8 e 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 presenti norme tecniche di attuazione contrastino con le norme del Regolamento Edilizio Comunale, queste prevalgono su quest'ultimo.

Art. 6 – Indici e parametri

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 dalla normativa sovraordinata e dalle presenti norme.
3. Per quanto non espressamente riportato nel presente articolo si fa riferimento al quadro delle definizioni uniformi (allegato A) dell'Intesa tra Governo, Regioni e Comuni del 20/10/2016.
4. Con la sigla **STE** si identifica la **Superficie Territoriale**, definita come la superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria, di cui al comma 5 e le aree per dotazioni territoriali, ivi comprese quelle esistenti.
5. Con la sigla **SF** si identifica la **Superficie fondiaria**, definita come la superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla Superficie Territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali, ivi comprese quelle esistenti.
6. Con la sigla **ST** si identifica la **Superficie Totale**. Si definisce ST - Superficie Totale - la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio. **La sigla **ST_{es}** prescrive il mantenimento della Superficie Totale esistente.¹⁰**
7. **Ai sensi del comma 3 dell'art.2 della L.R.n.8/2018:**

In aggiunta rispetto agli indici di piano:¹¹

- a) nel caso di nuove costruzioni, possono essere realizzate, in aggiunta rispetto agli indici di piano, nuove superfici o volumi per:
 - i piani interrati;
 - il 50 per cento del volume o della superficie dei piani seminterrati, qualora gli stessi presentino una quota superiore al 50 per cento della superficie delle pareti perimetrali poste al di sotto del livello di terra;
 - i piani fuori terra, relativamente a sottotetti non utilizzabili, aventi cioè altezza netta interna massima inferiore o pari a metri 1,80, misurata all'intradosso del solaio, vani scala emergenti dalla copertura piana, fine corsa ascensori, vani tecnici, portici pubblici o d'uso pubblico e logge;
- b) nelle ristrutturazioni edilizie e nelle trasformazioni di edifici esistenti, non sono considerati come volumetria esistente, ai fini del calcolo delle volumetrie fuori terra di progetto:
 - i sottotetti non utilizzabili, aventi cioè altezza netta interna massima inferiore o pari a metri

¹⁰ Modifica inserita in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 237 u

¹¹ Modifiche inserite in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 237 u - 64 e

1,80, misurata all'intradosso del solaio, i vani scala emergenti dalla copertura piana, i fine corsa ascensori, i vani tecnici, i portici pubblici o d'uso pubblico, le logge ed i volumi dei piani interrati, mentre i piani seminterrati che presentano una quota superiore al 50 per cento della superficie delle pareti perimetrali poste al di sotto del livello di terra vanno computati nella percentuale del 50 per cento;

- c) **nelle zone agricole, nell'ambito del recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 6 della L.R. 13/1990, è consentita la realizzazione di piani interrati nel limite del profilo perimetrale dell'edificio, nonché di porticati addossati all'edificio e aperti su tre lati, o su due lati se posizionati ad angolo; tale intervento, è consentito anche nei casi di qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento come "nuova costruzione" di cui all'art. 3 comma 1 lett. e) del DPR 380/2001.¹²**

8. In aggiunta rispetto agli indici di piano, sia nelle nuove costruzioni che nelle ristrutturazioni, possono essere realizzati superfici o volumi:

- a) per i serbatoi, vasi di espansione o canne fumarie, terrazze e porticati aperti su tre lati ovvero su due se posti nell'angolo dell'edificio purché, in entrambi i casi, non delimitati superiormente da superfici comprese nelle pareti perimetrali dell'edificio;
- b) per i locali seminterrati con altezza netta interna non superiore a m 2.50 ed il cui piano di calpestio sia posto ad una quota maggiore di quella della falda freatica (al livello di massima ricarica) maggiorata di 0.50 m; ciò a condizione che venga dimostrata, attraverso una relazione geologica asseverata, la presenza di falda freatica superficiale la cui quota, al livello di massima ricarica, sia compresa entro 3.50 m dal piano di campagna;
- c) per le porzioni poste nel piano terra degli edifici realizzate a pilotis nella zona della foce del torrente Arzilla ove insiste il perimetro istituito dal Piano di Assetto Idrogeologico (codice PAI E-04-0001) oggetto di mitigazione del rischio approvata con D.C.C. n° 160 del 04/07/2012, fermo restando l'attuale indice fondiario (0,5 mq/mq) previsto dal PRG per le nuove costruzioni e gli ampliamenti e fermo restando l'indice massimo consentito per le demolizioni e ricostruzioni pari a 0,7 mq/mq. **Per l'edificazione nelle aree dove insiste il perimetro istituito dal Piano di Assetto Idrogeologico (codice PAI E-04-0001) si applicano le disposizioni di cui all'art. 95 bis;¹³**
- d) per la trasformazione di scale comuni in scale di proprietà esclusiva negli interventi su edifici realizzati antecedentemente al 31/01/2006 (data di entrata in vigore della D.C.C. N. 25 del 31/01/2006); **per la trasformazione delle scale interne alle unità immobiliari in superficie di pavimento, negli edifici realizzati antecedentemente alla data di entrata in vigore della L.R. 03 maggio 2018, n. 8 (11 maggio 2018);¹⁴** negli edifici realizzati successivamente, qualora tale superficie sia stata inserita nella verifica dell'indice
- e) per le tettoie;
- f) per le scale aperte ancorché dotate di copertura;
- g) per i ballatoi/corridoi comuni.

9. Con la sigla **IPF** si identifica l'**indice di permeabilità fondiaria**. Secondo il Quadro delle definizioni uniformi di cui all'Allegato A dell'Intesa tra Governo, Regioni e Comuni del 20/10/2016, si definisce Indice di permeabilità fondiaria – voce n.10 - il rapporto tra la superficie permeabile e la superficie fondiaria.

10. Con le sigle **DC**, **DF** e **DS** si identificano rispettivamente: la distanza dai confini la distanza dagli edifici e

¹² Modifica inserita in seguito all'accoglimento delle Oss. nn. 237 u – 187 a

¹³ modifica apportata in seguito all'accoglimento del Parere Conformità Provincia, Decreto 70/2025, punto 4.4.1 – 2 a

¹⁴ Modifica inserita in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 237 u

la distanza dalle strade.

11. **Distanza.** Secondo la voce n.30 del Quadro delle definizioni uniformi di cui all'allegato A dell'intesa tra Governo, Regioni e Comuni del 20/10/2016, si definisce Distanza *"la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta"*. Ai sensi della DGR n. 947 del 20/07/2020: *"La norma inderogabile sulle distanze sui fabbricati, di cui all'art.9 del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n.1444 opera esclusivamente nel caso in cui le pareti degli edifici siano fronteggianti e/o antistanti quando cioè, supponendo di far avanzare le predette pareti sorgenti da bande opposte in linea retta, queste si incontrino almeno in un punto, per cui nella misurazione tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti e non, il segmento minimo così come definito nell'Allegato A dell'Intesa Stato Regioni del 20 ottobre 2016 è la misurazione del distacco lineare e non radiale, cioè la misura è eseguita perpendicolarmente tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti"*.¹⁵ Laddove il PRG riporta una distanza minima nel distacco tra edifici (DF), tale valore è prescritto per la distanza così misurata tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, salvo le pareti prospettanti sugli spazi interni quali cavedi, cortili e chiostrine.

12. Per i manufatti destinati a cabine elettriche di trasformazione, **tettoie per impianti tecnologici**¹⁶ e simili, i quali non contribuiscono alla superficie totale (ST), questi potranno essere realizzati in tutte le zone a distanza di ml. 5,00 dalla strada e di ml. 3,00 dai confini di proprietà. E' ammessa una distanza inferiore dalla strada previo nulla-osta delle amministrazioni competenti, l'abbinamento di due manufatti ed anche la costruzione sul confine previo consenso della proprietà limitrofa.

13. **Altezza dell'edificio (Hmax).** Secondo la voce n.28 del Quadro delle definizioni uniformi di cui all'Allegato A dell'Intesa tra Governo, Regioni e Comuni del 20/10/2016, si definisce Altezza dell'edificio *"l'altezza massima tra quelle dei vari fronti"*; l'altezza del fronte di cui alla voce n.27 è definita come *"l'altezza del fronte o della parete esterna dell'edificio, delimitata: all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; all'estremità superiore, dalla linea di intersezione del muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane"*.

Nel caso di tetti inclinati:

- a) in aggiunta all'altezza massima, può essere realizzata la porzione del fronte costituente il timpano o parti di esso purché il colmo non superi di mt. 1,80 l'altezza così misurata;
- b) per i corpi di fabbrica aventi dimensione minima in pianta maggiore di 10 m., è possibile superare i m.1,8 di cui al punto precedente, purché la pendenza delle falde di copertura non oltrepassi il 35%

Nei casi in cui venga dimostrata, attraverso una relazione geologica asseverata, la presenza di falda freatica superficiale la cui quota, al livello di massima ricarica, sia compresa entro 3.50 m ed il piano di calpestio del primo solaio sia posto ad una quota maggiore di quella della falda freatica (al livello di massima ricarica) maggiorata di 0.50 m, in aggiunta all'altezza massima può essere realizzata **la porzione di altezza del fronte intercorrente tra il piano di calpestio relativo al primo solaio fuori terra e la quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto** l'altezza lorda del piano seminterrato, a condizione che il piano seminterrato sia contenuto nel profilo esterno perimetrale del piano sovrastante, ad eccezione della rampa e della corsia di accesso.¹⁷

14. E' consentita la realizzazione di abbaini ad una distanza non inferiore ad 1,5 metri dal confine di proprietà realizzati al di sotto del colmo della copertura esistente o di progetto. Gli stessi, **se arretrati rispetto al fronte dell'edificio di almeno 50 cm**, non rilevano ai fini della verifica dell'altezza dell'edificio né

¹⁵D.C.C. n. 189 del 18/11/2023 – emendamento n. 19

¹⁶ Modifica inserita in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 237 u

¹⁷ Modifica inserita in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 237 u

della verifica della distanza tra edifici e non costituiscono ST se di misure inferiori a 3 m di larghezza e 0,8 m di altezza. Nelle zone A la realizzazione degli abbaini è consentita esclusivamente nelle zone classificate come A2/NP.¹⁸

Art. 7 – Destinazioni d'uso

1. Il PRG specifica per ogni Zona territoriale omogenea (ZTO) le destinazioni d'uso ammesse, vietate e le eventuali norme transitorie per le destinazioni attuali contrastanti con le previsioni del PRG. Qualora nell'attuazione del PRG si ipotizzassero usi non riportati nel presente articolo, l'Amministrazione Comunale potrà assimilarli per analogia a quelli in esso indicati.

2. Sono individuate dalle presenti norme le seguenti categorie funzionali:

- a) residenziale: **R**;
- b) attività industriali e artigianali: **P**;
- c) attività commerciali al dettaglio: **Tc**;
- d) attività turistico ricettive: **Tr**;
- e) attività direzionali e di servizio: **Tu**;
- f) attività commerciali all'ingrosso, **logistica**¹⁹ e depositi: **Tcd**;
- g) attività agricole e funzioni connesse ai sensi di legge: **A**.

3. Il passaggio dall'una all'altra delle categorie funzionali in assenza di opere edilizie è possibile quando comunque risulti consentito dalle presenti norme.

4. Le categorie funzionali riportate al comma 2 sono articolate secondo quanto riportato ai commi 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11.

5. **Attività residenziale - R** comprende:

- a) **R1**: civile abitazione, **comprensiva anche di eventuali spazi destinati ad uffici privati, studi professionali e sedi di associazioni se di superficie inferiore a 200 mq.**²⁰
- b) **R2**: collegi, convitti, studentati, pensionati;
- c) **R3**: residenze protette; social housing; edilizia residenziale pubblica
- d) **R4**: strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione (esercizi di affittacamere, bed and breakfast, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca);

6. **Attività produttive – P** comprende:

- a) **Pp**: fabbriche, attività artigianali; officine e autofficine; compresi uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio spazi espositivi connessi; magazzini, depositi coperti e scoperti anche in assenza di opere di trasformazione permanente del suolo; laboratori di sperimentazione.
- b) **Pe**: attività estrattive;

7. **Attività commerciale all'ingrosso e relativi depositi – Tcd** definiti in base alla Legge Regionale 5 agosto 2021, n.22 "Disciplina dell'attività commerciale nella Regione Marche" e successivo regolamento di attuazione 7 giugno 2022, n.4 e ss.mm.ii., nonché le conseguenti normative nazionali e regionali vigenti in materia.: quelle dirette ad acquistare merci e rivenderle ad altri commercianti, ad utilizzatori professionali o ad altri utilizzatori in grande.

8. **Attività commerciale al dettaglio - Tc** comprende:

- a) **Tc1**: esercizi di vicinato (con superficie di vendita non superiore a 400 mq.).
Comprende anche:

¹⁸ Modifiche inserite in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 237 u

¹⁹ Modifica inserita in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 237 v

²⁰ Modifica inserita in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 237 v

- gli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande così come definiti e disciplinati dalla LR 5 agosto 2021, n.22;
- esercizi dove si svolgono giochi leciti (es. sale pubbliche da biliardo e altri giochi leciti), esercizi cosiddetti "Internet Point".

Sono considerate compatibili con gli esercizi di vicinato anche le seguenti attività:

- attività per la fornitura di servizi attinenti le telecomunicazioni e la telematica, l'informazione turistica, il multimediale;
- laboratori artistici e botteghe artigiane;
- artigianato di servizi personali e residenziali e diverse da industrie insalubri di prima e ~~seconda~~²¹ classe; **L'insediamento delle industrie insalubri di seconda classe all'interno dei centri abitati è consentita a condizione che dimostrino di adottare tutte le cautele per l'incolumità del vicinato.**²²
- 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 con superficie non superiore a mq 300.

- b) **Tc2**: medie strutture di vendita come definite dalla legge e così articolate:
 - Tc2a**: MS1 con superficie di vendita SUV compresa tra 401 e 1500 mq.
 - Tc2b**: MS2 con superficie di vendita SUV compresa tra 1501 e 2000 mq.
 - Tc2c**: MS3 con superficie di vendita SUV compresa tra 2001 e 3.000 mq.
- c) **Tc3**: grandi strutture di vendita come definite dalla legge e così articolate:
 - Tc3a**: GS1 con superficie di vendita SUV da 3.001 a 15.000 mq.
 - Tc3b**: GS2 con superficie di vendita SUV da 15.001 a 25.000 mq.
 - Tc3c**: GS3 con superficie di vendita SUV da da 25.001 a 35.000 mq.
 - Tc3d**: GS4 con superficie di vendita SUV superiore a 35.000 mq.

- d) **Tdc**: impianti di distribuzione dei carburanti

9. Attività turistico ricettiva - Tr comprende (ai sensi della LR 11 luglio 2006 n.9):

- a) **Tr1**: Strutture ricettive alberghiere:
 - Tr1a**: alberghi
 - Tr1b**: residenze turistico-alberghiere;
 - Tr1c**: alberghi diffusi;
 - Tr1d**: residenze d'epoca;
 - Tr1e**: condhotel
- b) **Tr2**: Strutture ricettive all'aria aperta
 - Tr2a**: villaggi turistici;
 - Tr2b**: campeggi;
 - Tr2c**: centro vacanze;
- c) **Tr3**: Strutture ricettive extra alberghiere:
 - Tr3a**: attività ricettive rurali;
 - Tr3b**: residenze d'epoca extralberghiere;
 - Tr3c**: case per ferie, ostelli per la gioventù, case religiose di ospitalità, centri di vacanza per minori e anziani;
- d) **Tr4**: Particolari attività turistiche in forma di impresa:
 - Tr4a**: parchi a tema;

²¹D.C.C. n. 189 del 18/11/2023 – emendamento n. 3

²² Modifica inserita in seguito al parere AST, acquisito in data 23/01/2024 – prot. n. 7234

Tr4b: stabilimenti balneari;

Tr4c: strutture per il turismo nautico, cabotaggio turistico, noleggio nautico;

Tr4d: strutture termali

e) **Tr5:** Aree di sosta attrezzate

10. **Attività direzionali - Tu** comprende:

a) **Tu1:** uffici privati, studi professionali; sedi di associazioni; sportelli di assicurazione; agenzie immobiliari; strutture sanitarie, socio-sanitarie e sociali di cui alla LR 21/2016 fino a 400 mq.

b) **Tu2:** agenzie bancarie; banche; centri di ricerca; strutture sanitarie, socio-sanitarie e sociali di cui alla LR 21/2016; veterinari.

c) **Tu3:** attività private per la formazione e/o per servizi a carattere educativo.

11. **Attività agricola – A:** sono attività dirette alla coltivazione del fondo, alla selvicoltura, all'allevamento del bestiame e attività connesse. Sono considerate attività connesse a quella agricola:

a) le attività agrituristiche;

b) le attività di promozione e servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnia e della forestazione;

c) le attività faunistico-venatorie.

12. Sono comunque considerate attività agricole e connesse tutte quelle definite tali da disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali.

13. All'interno delle aree agricole sono specificate le aree per la trasformazione di prodotti agricoli indicate con la sigla **Atp**.

14. Non è ammesso il frazionamento delle residenze turistico alberghiere per singole unità immobiliari allo scopo di determinare la parcellizzazione della proprietà ovvero di realizzarne la suddivisione in multiproprietà.

15. Quando nelle presenti norme e nelle tavole del Piano è indicata una delle sigle delle categorie funzionali di cui al comma 2, tutte le articolazioni nella quale tale categoria funzionale risulta suddivisa sono da considerarsi ricomprese. Viceversa, l'indicazione di una o più specifiche sigle riferite all'articolazione delle categorie funzionali di cui ai commi da 7 a 13, esclude tutte le altre articolazioni presenti in quella categoria funzionale ma non indicate.

Art. 8 – Servizi di interesse pubblico

1. Le destinazioni d'uso a servizi di interesse pubblico sono articolate in:

- **Spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi:**

a) aree per l'istruzione – **I**, comprende:

ISb: servizi per l'istruzione di base riferiti ad asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo.

b) aree per attrezzature d'interesse comune – **S**, comprende:

Sa: servizi amministrativi e pubblici servizi (riferiti ad esempio a uffici pubblici, poste e telecomunicazioni, ecc.);

Sd: servizi culturali, sociali e ricreativi (riferiti ad esempio a musei, biblioteche, mostre ed esposizioni, centri sociali, culturali e ricreativi, ludoteche, centri polivalenti, mense, ecc.);

Sr: servizi religiosi (riferiti ad esempio a chiese, seminari, conventi, ecc.);

Ssc: servizi per l'assistenza socio sanitaria (riferiti ad esempio a consultori, servizi sanitari, centri socio sanitari, servizi di assistenza, servizi di soccorso pubblico, sedi AST, ecc.)

c) aree per spazi pubblici attrezzati a parchi, per il gioco e per lo sport – **V**, comprende:

Vg: giardini pubblici attrezzati

Vs: servizi sportivi

d) aree per parcheggi **M** comprende:

Ms: parcheggi scoperti

Mi: parcheggi coperti

Msa: aree di sosta attrezzata

- **Attrezzature pubbliche di interesse generale:**²³

e) aree per l'istruzione, comprende:

ISs: attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo (istituti universitari esclusi)

f) attrezzature sanitarie ed ospedaliere, comprende:

So: servizi ospedalieri

g) parchi pubblici urbani e territoriali, comprende:

Vp: parchi pubblici

h) altre attrezzature

Spc - Servizi di protezione civile e ordine pubblico (riferiti ad esempio ad attrezzature militari per la protezione civile e l'ordine pubblico del corpo dei Carabinieri, della Pubblica Sicurezza, della Guardia di Finanza, dei Vigili del Fuoco e delle attrezzature carcerarie, ecc.);

Spo – Grandi attrezzature sportive

Ma – aeroporto

Me **Mbf**²⁴: terminal bus; stazioni ferroviarie

Sm – Mercati Alimentari²⁵

2. I seguenti servizi di interesse pubblico non costituiscono standard urbanistico e pertanto non rientrano tra quelli individuati dal DM 1444/68.

a) **Mc:** piste ciclabili

b) **Mv** – verde stradale

c) **Stt** - **Impianti tecnici e tecnologici** (riferiti ad esempio ai serbatoi, cabine elettriche, impianti di depurazione di interesse locale, isole ecologiche, centri raccolta, ecc.)

d) **Scm** - Zone e servizi cimiteriali

e) **Sdis** - discarica

3. Le aree individuate nelle tavole “zonizzazione zone urbane” in scala 1:2.000 e “zonizzazione spazi aperti” in scala 1:5.000 con una o più sigle riferita alle destinazioni d’uso elencate al comma 1 sono considerate spazi pubblici o riservati alle attività collettive. In tali aree gli interventi sono attuati dall’Amministrazione Comunale, ovvero dall’Ente proprietario o altro soggetto competente. Tali aree, se non già di proprietà comunale, potranno essere acquisite dall’Amministrazione secondo le vigenti disposizioni statali e regionali oppure potranno essere sottoposte ad una convenzione. In tali aree gli interventi potranno essere attuati anche da privati previa stipula di apposita convenzione con l’Amministrazione Comunale che ne assicuri l’utilizzo pubblico e disciplini gli aspetti relativi all’attuazione degli eventuali interventi previsti.

4. Le aree di cui al comma 1 sono assunte quale dotazione minima inderogabile e concorrono ai fini del calcolo degli Standard Urbanistici di cui al DM 1444/68.

5. Sugli edifici compresi nelle aree a servizi ed attrezzature di uso pubblico e di interesse generale elencate ai commi 1 e 2 sono ammessi gli interventi edilizi di cui all’art.11 delle presenti norme, che si rendano strettamente necessari in ragione delle funzioni e delle attività in essi svolte. Sono altresì consentiti gli ampliamenti volumetrici. Tali ampliamenti dovranno costituire con l’esistente un insieme unitario e morfologicamente coerente ed il progetto dovrà prevedere una riorganizzazione unitaria dell’intera area,

²³ modifica all’elenco puntato, apportata in seguito all’accoglimento della controdeduzione al Decreto provinciale 70/2025, punto 4.4.1 – 18 a, con Parere definitivo di conformità della Provincia, Decreto 218/2025

²⁴ modifica apportata in seguito all’accoglimento del Parere di Conformità della Provincia, Decreto 70/2025, punto 4.4.1 – 17 b

²⁵ D.C.C. n. 189 del 18/11/2023 – emendamento n. 8

al fine di assicurare la dotazione degli spazi di servizio necessari (parcheggi, verde, etc.).

6. Le disposizioni del comma 5 non si applicano sugli edifici nei quali nelle tavole “zonizzazione zone urbane” in scala 1:2.000 e “zonizzazione spazi aperti” in scala 1:5.000 sono riportati come tipi di intervento il Restauro e risanamento conservativo (re) o la Ristrutturazione edilizia “vincolata” (ril). Non sono inoltre consentiti nel caso in cui sia riportato il solo intervento di manutenzione ordinaria o straordinaria.

7. In caso di nuova costruzione, le prescrizioni, gli indici ed i parametri da osservare nell’ambito della definizione del progetto dell’opera pubblica o del piano attuativo, sono quelli riportati, per ciascuna diversa zona di attrezzature di interesse pubblico, al Titolo IV – Sistema dei servizi o della città pubblica, Capo I “Zone per le attrezzature di pubblico interesse”.

Art. 9 – Dotazioni minime per la sosta privata pertinenziale e pubblica

1. Il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta pertinenziale è prescritto in tutto il territorio comunale nella misura indicata al comma 2 e fatto salvo quanto specificato ai commi 3 e 4, contestualmente ai seguenti interventi:

- a) nuova edificazione;
- b) ristrutturazione urbanistica;
- c) interventi di ristrutturazione edilizia che prevedono la demolizione del fabbricato preesistente e la sua ricostruzione con diversa sagoma e/o diverso sedime;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia che prevedono l’incremento del numero delle unità abitative;
- e) interventi che comportano il mutamento di destinazione d’uso compresi anche quelli non accompagnati da opere edilizie, **comportanti incremento dei parametri di parcheggio, garantendo la differenza in aumento.**²⁶

2. La dotazione minima di parcheggi privati e pubblici prevista non potrà comunque essere inferiore alla minima quantità stabilita dalla L. 1150/1942 art. 41 sexies e ss.mm.ii. **e dal D.M. 1444/68,²⁷ nonché dalle norme di settore regionali sul commercio. Le quantità indicate qui di seguito “non sono aggiuntive” rispetto ai minimi di legge e non potranno risultare inferiori a questi. In sede attuativa dovrà essere fatta una doppia verifica delle dotazioni minime dei parcheggi nel rispetto dei minimi di legge e nel rispetto delle seguenti dotazioni di piano sempre relativamente alle attività commerciali²⁸:**

- a) per tutte le **destinazioni residenziali** comprese le strutture ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione:
 - parcheggio privato - 0,30 mq./mq. e comunque almeno due posti auto per alloggio e un posto auto per alloggio nelle zone di valore storico architettonico ambientale (A1)
 - parcheggio pubblico - 0,20 mq./mq. e comunque almeno un posto auto per alloggio
- b) per le **attività produttive – Pp**:
 - parcheggio privato - 0,30 mq./mq.
 - parcheggio pubblico - 0,20 mq./mq.
- c) per le **attività commerciali all’ingrosso e relativi depositi - Tcd**:
 - parcheggio privato - 0,30 mq./mq.
 - parcheggio pubblico - 0,20 mq./mq.
- d) per le **Attività commerciali** al dettaglio - **Tc1**: esercizi di vicinato:
 - parcheggio privato - 0,30 mq./mq.

²⁶ Modifica inserita in seguito all’accoglimento dell’Oss. n. 237 w

²⁷ Modifica inserita in seguito all’accoglimento dell’Oss. n. 237 w

²⁸ modifica apportata in seguito all’accoglimento del Parere di Conformità della Provincia, Decreto 70/2025, punto 4.4.1 – 3 a

- parcheggio pubblico - 0,40 mq./mq.

L'insediamento di nuove attività commerciali o l'ampliamento di attività esistenti sono subordinate 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;

Dette norme non si applicano nella zona omogenea "A1";

E' consentita la monetizzazione in caso di mancato reperimento dello standard nei seguenti casi:

- nelle zone omogenee A2 qualsiasi sia la superficie di vendita;
- in tutte le altre zone per superfici di vendita inferiori a 250 mq, [ad eccezione delle zone destinate a nuovi complessi insediativi o produttivi identificati come aree di nuova trasformazione \(PA o PCC o PN\).](#)²⁹

- e) per le **Attività commerciali** al dettaglio - **Tc2**: MS1-MS2-MS3 medie strutture di vendita, valgono i parametri di cui all'art.10 delle presenti norme;
- f) per le **Attività commerciali** al dettaglio - **Tc3**: GS1-GS2-GS3 grandi strutture di vendita, valgono i parametri di cui all'art.10 delle presenti norme;
- g) per le **Attività commerciali** al dettaglio - **Tcd**: impianti di distribuzione dei carburanti: la dotazione minima di parcheggi è stabilita in relazione alle eventuali altre attività correlate all'impianto, secondo quanto stabilito per esse dal presente articolo;
- h) per le destinazioni **turistico ricettive** - **Tr1a** alberghi:
 - parcheggio privato - 0,40 mq./mq. garantendo almeno 1,5 posti auto per camera o 2 posti auto per camera in caso di presenza di sale riunioni o sale congressi;
 - parcheggio pubblico - 0,40 mq./mq. garantendo almeno 1,5 posti auto per camera o 2 posti auto per camera in caso di presenza di sale riunioni o sale congressi;
- i) per le destinazioni **turistico ricettive** - **Tr1b**: residenze turistico-alberghiere:
 - parcheggio privato - 0,40 mq./mq. garantendo almeno 1 posto auto per alloggio;
 - parcheggio pubblico - 0,40 mq./mq. garantendo 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.
- j) per le destinazioni **turistico ricettive** - **Tr1c e Tr3b** alberghi diffusi e residenze d'epoca extralberghiere:
 - parcheggio privato - 0,40 mq./mq.
 - parcheggio pubblico - 0,40 mq./mq.
- k) per le destinazioni **turistico ricettive** - **Tr2a**: villaggi turistici:
 - parcheggio privato - 0,30 mq./mq.
 - parcheggio pubblico - numero posti auto veicoli all'ingresso, 10% del numero complessivo piazzole, allestimenti stabili e unità abitative;
- l) per le destinazioni **turistico ricettive** - **Tr2b**: campeggi:
 - parcheggio privato - 0,40 mq./mq.
 - parcheggio pubblico - numero posti auto veicoli all'ingresso, 10% del numero complessivo piazzole, allestimenti stabili e unità abitative;
- m) per le destinazioni **turistico ricettive** - **Tr2c**: centro vacanze:
 - parcheggio privato - 0,40 mq./mq.
 - parcheggio pubblico - numero posti auto veicoli all'ingresso, 10% del numero complessivo

²⁹ [modifica apportata in seguito all'accoglimento del Parere di Conformità della Provincia, Decreto 70/2025, punto 4.4.1 – 3 b](#)

piazzole, allestimenti stabili e unità abitative oltre alle dotazioni riferite alle altre attività presenti (servizi commerciali e di ristorazione) secondo quanto stabilito per esse dal presente articolo;

- n) per le destinazioni **turistico ricettive - Tr3a**: attività ricettive rurali:
 - parcheggio privato - 0,30 mq./mq.
 - parcheggio pubblico - 0,30 mq./mq.
- o) per le destinazioni **turistico ricettive - Tr3c**: case per ferie, ostelli per la gioventù, case religiose di ospitalità, centri di vacanza per minori e anziani:
 - parcheggio privato - 0,30 mq./mq.
 - parcheggio pubblico - 0,30 mq./mq.
- p) per le destinazioni **turistico ricettive - Tr4a**: parchi a tema:
 - 12,5 mq per ogni potenziale utente;
 - parcheggio privato - 0,30 mq./mq.
- q) per le destinazioni **turistico ricettive - Tr4c**: strutture per il turismo nautico, cabotaggio turistico, noleggio nautico:
 - parcheggio privato - 0,25 mq./mq.
 - parcheggio pubblico - 0,30 mq./mq.
- r) per le destinazioni **turistico ricettive - Tr4d**: strutture termali:
 - parcheggio privato - 0,40 mq./mq.
 - parcheggio pubblico - 0,40 mq./mq.
- s) per le **attività direzionali - Tu1**: uffici privati, studi professionali; sedi di associazioni:
 - parcheggio privato - 0,30 mq./mq. garantendo comunque un posto auto per ogni unità d'uso insediata.
 - parcheggio pubblico - 0,40 mq./mq.
- t) per le **attività direzionali - Tu2**: agenzie bancarie; banche; centri di ricerca; sportelli di assicurazione; agenzie immobiliari:
 - parcheggio privato - 0,40 mq./mq.
 - parcheggio pubblico - 0,40 mq./mq.

Ciascuno dei valori di parcheggio, privato e pubblico, devono in ogni caso garantire almeno 1 posto auto per ogni unità d'uso insediata.³⁰
- u) per le **attività direzionali - Tu3**: attività private per la formazione e/o per servizi a carattere educativo:
 - parcheggio privato - 0,40 mq./mq.
 - parcheggio pubblico - 0,40 mq./mq.

Ciascuno dei valori di parcheggio, privato e pubblico, devono in ogni caso garantire almeno 1 posto auto per ogni unità d'uso insediata.³¹
- v) per i **servizi di interesse pubblico - IS**: aree per l'istruzione:
 - parcheggio privato - 0,30 mq./mq.
 - parcheggio pubblico - 0,40 mq./mq.
- w) per i **servizi di interesse pubblico - Sa**: servizi amministrativi (riferiti ad esempio a uffici pubblici, poste e telecomunicazioni, ecc.):
 - parcheggio privato - 0,30 mq./mq.
 - parcheggio pubblico - 0,40 mq./mq.
- x) per i **servizi di interesse pubblico - Sd**: servizi culturali, sociali e ricreativi (riferiti ad esempio a musei, biblioteche, mostre ed esposizioni, centri sociali, culturali e ricreativi, ludoteche,

³⁰ Modifica inserita in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 237 w

³¹ Modifica inserita in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 237 w

- centri polivalenti, mense, ecc.):
- parcheggio privato - 0,30 mq./mq.
 - parcheggio pubblico - 0,40 mq./mq.
- y) per i **servizi di interesse pubblico - Sr**: servizi religiosi (riferiti ad esempio a chiese, seminari, conventi, ecc.):
- parcheggio privato - 0,30 mq./mq.
 - parcheggio pubblico - 0,40 mq./mq.
- z) per i **servizi di interesse pubblico - Ssc**: servizi per l'assistenza socio sanitaria (riferiti ad esempio a consultori, servizi sanitari, centri socio sanitari, servizi di assistenza, servizi di soccorso pubblico, sedi ASL, ecc.):
- parcheggio privato - 0,30 mq./mq.
 - parcheggio pubblico - 0,40 mq./mq.
- aa) per i **servizi di interesse pubblico - So**: servizi ospedalieri:
- parcheggio privato - 0,30 mq./mq.
 - parcheggio pubblico - 0,40 mq./mq.
- bb) per i **servizi di interesse pubblico - Vs**: servizi sportivi:
- parcheggio privato - 0,30 mq./mq.
 - parcheggio pubblico - 0,40 mq./mq. Tali parametri sono³² calcolati sulla superficie destinata al pubblico ed agli atleti con esclusione del campo in cui si svolge l'attività
- cc) per i **servizi di interesse pubblico - Vt**: parchi termali, aree termali pubbliche:
- parcheggio privato - 0,30 mq./mq.
 - parcheggio pubblico - 0,40 mq./mq.

Nelle zone di completamento (residenziali o produttive) occorre reperire, la differenza per gli standard pubblici se la destinazione d'uso implica variazione di standard in aumento rispetto alla destinazione residenziale o produttiva e per i parcheggi privati delle destinazioni non residenziali, in caso di aumento di unità immobiliari, fatto salvo quanto previsto dal comma 1. Se i parcheggi non possono essere reperiti nel lotto di pertinenza potranno essere reperiti nelle vicinanze purché posti ad una distanza massima di 300 metri o monetizzati.

In caso di reperimento di parcheggi privati di uso pubblico, gli stessi dovranno essere segnalati mediante apposita cartellonistica indicante l'uso pubblico nonché l'eventuale orario di apertura e chiusura delle aree recintate.³³

3. In tutte le zone di valore storico architettonico ambientale "A1", in caso di aumento di unità immobiliari residenziali si prescrive che il frazionamento sia 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, fatto salvo il reperimento dello standard previsto dalla L. 1150/42, art. 41-sexies e ss.mm.ii.

4. In tutte le zone "A2" e "B" è richiesta una dotazione di standard a parcheggio privato che garantisca n.2 posti auto ad alloggio da reperire per la differenza fra il numero delle unità immobiliari esistenti e il numero delle unità immobiliari di progetto nel caso dei seguenti interventi che prevedano aumento delle unità immobiliari:

- a) manutenzione straordinaria,
- b) restauro e risanamento conservativo,
- c) ampliamento,

³² Modifica inserita in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 237 w

³³ Modifica inserita in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 237 w

d) ristrutturazione edilizia (non riconducibile alla demolizione e ricostruzione con ampliamento)
Se la dotazione di parcheggi richiesta non può essere reperita nel lotto di pertinenza, potrà essere reperita nelle vicinanze (purché i posti auto siano ad una distanza massima di 300 metri lineari) o monetizzata, così come definito dal comma 6.

5. Ai fini del computo delle unità immobiliari esistenti, rilevano tutte le unità immobiliari aventi qualsiasi destinazione urbanistica con esclusione delle unità accessorie come box, cantine, magazzini, etc; ai fini del computo delle unità immobiliari di progetto rilevano le sole unità immobiliari a destinazione residenziale. Negli interventi di nuova costruzione, di ampliamento nonché di demolizione e ricostruzione con ampliamento 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. La monetizzazione non è ammessa **"all'interno dell'area SUB-COMUNALE "PALEOTTA-PODERINO" così come individuata nella tavola A1: toponimi"** in tutto il territorio compreso a valle dell'Autostrada A14 ed a nord del Fiume Metauro³⁴.

6. A compensazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta privata pertinenziale eventualmente non reperite ove sia dimostrata l'impossibilità (per dimensioni insufficienti o per inaccessibilità carrabile) di collocare tali dotazioni nel lotto di pertinenza dell'edificio interessato dall'intervento o in altra area limitrofa di proprietà del soggetto privato, Ente o associazione avente titolo, l'Amministrazione Comunale può, **disporre forme di monetizzazione, ovvero in alternativa alla monetizzazione**, prevedere un'altra opera di compensazione tra quelle evidenziate nella tavola della "Struttura del Piano-Progetto di Suolo (scomputo della monetizzazione dei parcheggi), fatto salvo il reperimento dello standard previsto dalla L. 1150/42, art. 41-sexies e successive modifiche.³⁵

7. Il numero di posti auto effettivi da individuarsi in rapporto alla dotazione minima di parcheggio per la sosta privata pertinenziale non può essere inferiore ad un posto auto effettivo ogni 25 mq di superficie di parcheggio.

8. Nella realizzazione dei parcheggi di cui al presente articolo si dovrà **privilegiare la realizzazione di parcheggi alberati con le caratteristiche indicate dall'art.24 dello Schema di Regolamento del verde urbano e delle formazioni vegetali caratterizzanti il paesaggio rurale marchigiano, DGR 603 del 27.7.2015, di cui alla Legge regionale 23 febbraio 2005, n. 6, art. 20, comma 6** rispettare quanto previsto dal Regolamento del Verde Urbano approvato con Delibera di Consiglio comunale n. 34 del 23/03/2023.³⁶

Art. 10 - Dotazioni minime di parcheggio per la sosta nelle aree commerciali

1. In caso di realizzazione di medie e grandi strutture di vendita o di ampliamento della superficie di vendita di quelli già esistenti, è richiesto il reperimento di parcheggi destinati a visitatori e utenti di servizi, per soste di durata breve o media, nelle quantità minime stabilite dal Regolamento regionale 7 giugno 2022, n.4 e ss.mm.ii. (articoli 35 e 42). Tali dotazioni sono richieste anche in caso di mutamento di destinazione d'uso, anche se non accompagnato da opere edilizie.

2. Le dotazioni di cui al comma 1 sono comprensive delle aree di parcheggio private e delle aree di parcheggio pubbliche di cui al Regolamento Edilizio Tipo, o di uso pubblico.

3. Per le medie strutture di vendita del settore alimentare o miste le dotazioni di cui alla tabella 6 del Regolamento 4/2022 dovranno essere incrementate del 10%.

4. Per le grandi strutture di vendita del settore alimentare o miste le dotazioni di cui alla tabella 9 del Regolamento 4/2022 dovranno essere incrementate del 15%.

5. Nel titolo abilitativo edilizio alle grandi strutture di vendita, nonché alle medie strutture di vendita, ai

³⁴ Modifiche inserite in seguito all'accoglimento delle Oss. nn. 256 c – accoglimento parziale delle Oss. nn. 264 b – 184 f – 224 e – 240 f – 244 f

³⁵ Modifiche inserite in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 237 w

³⁶ Modifiche inserite in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 237 w

centri commerciali o parchi commerciali con superficie superiore a 1500 metri quadrati sono specificate le superfici destinate a parcheggi privati e quelle destinate a parcheggi pubblici. Le superfici di parcheggio privato comprendono le aree a disposizione dei titolari e dei dipendenti delle strutture commerciali, le aree destinate alle operazioni di carico e scarico delle merci e le aree a disposizione dei clienti.

6. Sulle superfici commerciali non di vendita si applicano i disposti della L. 1150/1942 art. 41 sexies e ss.mm.ii.

7. Il numero di posti auto effettivi da individuarsi in rapporto alla dotazione minima di parcheggio stabilita dal presente articolo non può essere inferiore ad un posto auto effettivo ogni 25 mq di superficie di parcheggio.

8. Le aree destinate a parcheggio possono essere ricavate anche in vani interrati o in copertura, purché siano assicurate efficaci soluzioni di accesso, di illuminazione interna e di aerazione. Vanno inoltre adottati tutti gli accorgimenti necessari ad assicurare un'agevole fruizione dei parcheggi e un facile accesso da questi ai punti di vendita, nonché rimosse le eventuali barriere architettoniche presenti.

9. Per le grandi strutture di vendita, per i centri commerciali o parchi commerciali e per le medie strutture con superficie di vendita superiore a 1500 metri quadrati sono in ogni caso prescritti percorsi veicolari, aree di parcheggio e aree di stazionamento adeguati e comunque sufficienti nel loro complesso a soddisfare unitariamente le esigenze dei clienti e le esigenze relative agli approvvigionamenti, agli uffici e ai servizi.

10. Nelle zone di valore storico architettonico ambientale (A1 e A2), in relazione alla necessità di evitare l'attrazione di traffico veicolare, qualora si renda impossibile la realizzazione delle dotazioni di parcheggio prescritte dal presente articolo, in contiguità con le nuove strutture, è consentita:

- a) la riduzione del 50% delle dotazioni di cui al comma 1, previa monetizzazione della parte di parcheggio non realizzata;
- b) l'utilizzo, a titolo gratuito od oneroso, di parcheggi pubblici nelle vicinanze dell'esercizio commerciale ovvero convenzioni con soggetti pubblici o privati per l'utilizzo dei relativi parcheggi, ferme restando le quantità di dotazioni previste dal comma 1;
- c) la realizzazione di parcheggi anche non contigui o vicini all'esercizio, a condizione che siano collegati con mezzi pubblici adeguati e prevedendo anche la possibilità di attivazione di bus navetta al cui costo partecipa l'impresa che gestisce la struttura interessata.

11. I parcheggi di pertinenza di una struttura edilizia qualificata come media o grande struttura di vendita, anche in forma di centro o parco commerciale, sono funzionalmente separati dai parcheggi di pertinenza di altre strutture edilizie relative ad altre attività commerciali, artigianali, produttive e non, inerenti alla stessa area o territorio.

12. Nei parcheggi realizzati in applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo devono essere riservati - nel rispetto della misura minima di legge - posti auto destinati ai veicoli per il trasporto di persone disabili. Tali posti auto, opportunamente segnalati, devono essere ubicati in immediata adiacenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'accesso all'edificio o complesso edilizio.

Art. 11 - Categorie di intervento

1. Costituiscono interventi edilizi le attività costruttive e le altre opere ad esse connesse, che comportano trasformazione urbanistica e/o edilizia del territorio, le opere eseguite su costruzioni e manufatti esistenti, le opere di qualsiasi genere, anche minori, ricorrenti o temporanee, che siano tali da trasformare od alterare l'area preesistente, l'aspetto esterno e/o interno delle costruzioni e l'assetto dell'ambiente.

2. Nelle presenti norme, così come nelle tavole "zonizzazione zona urbana" e "Zonizzazione spazi aperti", per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente viene fatto riferimento ai seguenti tipi di intervento:

- a) Manutenzione ordinaria (mo);
- b) Manutenzione straordinaria (ms);
- c) Restauro (re)
- d) Risanamento conservativo (rc);
- e) Ristrutturazione edilizia (ri);

- f) Ristrutturazione edilizia “vincolata” (ril);
- g) Ristrutturazione urbanistica (ru);
- h) Ampliamento (am)
- i) Nuova costruzione (ne)

3. Per le definizioni degli interventi elencati al comma 2 le presenti norme fanno riferimento a quelle riportate all’art.3 del DPR n.380/2001, con le precisazioni di cui ai commi 4 e 5.

4. Quando nelle presenti norme o nelle tavole della zonizzazione si fa riferimento all’intervento di **“Ristrutturazione edilizia “vincolata”** - (ril), sono consentiti i seguenti interventi:

- a) consolidamenti statici anche con il ripristino e sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell’edificio, nel rispetto degli elementi tipologici, architettonici e strutturali originari, senza modifica della sagoma;
- b) trattamenti delle superfici esterne anche con il ripristino e sostituzione di alcuni elementi nel rispetto degli elementi tipologici e formali originari, senza modifica della sagoma dell’edificio;
- c) eliminazione, modifica ed inserimento di nuovi impianti senza modifica della sagoma dell’edificio;
- d) eventuali innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica;
- e) interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 1 dell’art.13 della Legge Regionale 20 aprile 2015 n.17.
- f) incrementi di Superficie Accessoria (SA) e/o Superficie Utile (SU) purché attuato all’interno della sagoma esistente;
- g) demolizione di volumi secondari e/o accessori e la loro ricostruzione, a parità di Superficie totale demolita; ~~tale superficie ricostruita potrà essere incrementata fino ad un massimo del 20% della superficie esistente dell’edificio principale;~~³⁷ la superficie ricostruita potrà essere destinata anche ad usi residenziali, senza però incrementare il numero delle unità immobiliari esistenti; la ricostruzione di tali volumi ~~non potrà essere effettuata in aderenza all’edificio principale e;~~³⁸ nel caso di compendi edilizi a schiera e/o a cortina (Sc) di cui al comma 7 dell’art.16 ed al comma 11 dell’art.18, non potrà essere effettuata sul fronte principale, ~~fatto salvo quanto ammesso dal comma 7 dello stesso art. 16~~³⁹.
- h) riapertura di porte, finestre, logge e portici tamponati oltre a lievi modifiche dimensionali alle aperture esistenti.
- i) la realizzazione di nuove aperture è consentita solo nel caso in cui si dimostri che tale operazione è esclusivamente finalizzata al raggiungimento del rapporto di illuminazione necessario a rendere abitabili i relativi locali e che tale rapporto non è raggiungibile attraverso operazioni di lievi modifiche dimensionali alle aperture esistenti, di cui al precedente capoverso.
- j) ~~è consentito il cambio di destinazione d’uso.~~⁴⁰

5. Negli edifici per i quali nelle presenti norme o nelle tavole della zonizzazione è indicato l’intervento di **“Ristrutturazione edilizia “vincolata”** - (ril), non sono consentiti i seguenti interventi:

³⁷ modifica apportata in seguito all’accoglimento del Parere di Conformità della Provincia, Decreto 70/2025, punto 4.4.1 – 4 a, punto 4.4.4 e refusi 01 del 8/10/2024 e 03 del 13/03/2025

³⁸ Modifiche inserite in seguito all’accoglimento dell’Oss. n. 237 x

³⁹ modifica apportata in seguito all’accoglimento del Parere di Conformità della Provincia, Decreto 70/2025, punto 4.4.4 e refusi 01 del 8/10/2024 e 03 del 13/03/2025

⁴⁰ Modifiche inserite in seguito all’accoglimento dell’Oss. n. 237 x

- a) la demolizione totale o parziale del fabbricato **principale**⁴¹, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e/o per l'esecuzione di limitatissimi interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza statica, debitamente documentati;
- b) la modifica della sagoma dell'edificio, ad esclusione degli interventi di cui alla lettera e) **e g)**⁴² del comma 4;
- c) i tamponamenti di logge, tettoie e porticati esistenti, anche mediante la semplice apposizione di infissi, **fatta salva l'applicazione di cui all'art. 71bis del REC vigente**⁴³;
- d) la realizzazione di tettoie, portici, logge, ecc. e/o modifiche alla loro forma e dimensione, **fatta salva la realizzazione di rientranze al PT senza modifica del prospetto**⁴⁴ e l'applicazione di cui all'art. 71bis del REC vigente⁴⁵.

6. Tutte le procedure riferite ai singoli tipi di intervento sono definite dal DPR 380/2001 cui si rimanda.

Art. 12 – Modalità attuative del PRG

1. Il PRG si attua per:

- a) intervento edilizio diretto (IED)
- b) permesso di costruire convenzionato (PCC)
- c) piani attuativi (PA) individuati dalla LR 34/1992 e ss.mm.ii.
 - I. 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 L. 1150/1942 – art. 4, L.R. n. 34/'92).
 - II. Piani di recupero ai sensi dell'art. 28, L. 05/08/1978 n. 457.
 - III. Piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla L.18/04/1962 n. 167 e ss.mm.ii.
 - IV. Piani per gli insediamenti produttivi di cui all'art. 27, L. 22/10/1971 n. 865.
 - V. Piani di lottizzazione di cui all'art. 28, L. 1150/1942 e ss.mm.ii.

d) 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 c. 4 della L.R. 34/92 sono attuate sia per iniziativa privata che pubblica.

3. Il PRG incentiva la redazione di piani particolareggiati per i centri minori e per le aree limitrofe al Centro Storico ai fini di un approfondimento e valorizzazione del tessuto esistente.

4. I Titoli edilizi sono tutti i permessi, autorizzazioni comunicazioni o segnalazioni, comunque chiamati, che consentono l'esecuzione degli interventi edilizi di cui al presente articolo.

5. Il PRG definisce le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le quantità minime di spazi riservati alle attività collettive, a verde e a parcheggio.

6. **Piano Attuativo(PA)**. Il PRG indica le parti del territorio nelle quali il rilascio del Permesso di Costruire deve essere preceduto dall'approvazione di un PA e le parti nelle quali è vigente un PA approvato. I PA sono attuati dagli aventi titolo, anche mediante comparti urbanistici e relativi consorzi. Il PA può essere d'iniziativa pubblica e/o privata.

⁴¹ Modifiche inserite in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 237 x – 10 a

⁴² Modifiche inserite in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 237 x

⁴³ Modifiche inserite in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 237 x

⁴⁴ Modifica inserita in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 10 b

⁴⁵ Modifiche inserite in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 237 x

7. Rispetto al PRG i PA, sia di iniziativa pubblica che privata, possono:

- a) prevedere modificazione del proprio perimetro con il limite massimo del 10 per cento della Superficie Territoriale originaria del comparto. In caso di riduzione della Superficie Territoriale, le previsioni edificatorie saranno ridotte in proporzione; in caso di aumento della Superficie Territoriale, le previsioni edificatorie rimangono invariate. Le superfici destinate a spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio restano comunque quelle stabilite dal presente PRG per ciascun comparto edificatorio.
- b) essere presentati per una parte dell'area soggetta all'obbligo di PA, nel caso in cui proprietari interessati dimostrino che la nuova delimitazione non comprometta la funzionalità delle diverse parti dell'intervento e non generi limitazioni o vincoli alle rimanenti aree. La nuova delimitazione delle aree soggette a PA, accompagnata da un progetto unitario che valuti i rapporti formali, dimensionali e funzionali di tutte le aree ed interventi inclusi nel PA, sono deliberati con provvedimento della Giunta Comunale.

8. ~~stralcio~~ ~~PA di iniziativa pubblica possono prevedere variazioni ai parametri stabiliti dal presente PRG, senza ricorso a Variante, con un limite massimo di aumento del 15 per cento in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:~~

- ~~a) la densità massima territoriale o fondiaria;~~
- ~~b) l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;~~
- ~~c) l'altezza massima degli edifici;~~
- ~~d) la lunghezza massima delle fronti.~~⁴⁶

9. Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui ai commi 6 e 7 costituiscono variante al PRG.

10. Alla decadenza dei piani urbanistici attuativi vigenti varranno le prescrizioni di disciplina del territorio previste dal PRG o, alternativamente, le prescrizioni stabilite dal piano attuativo decaduto previo adeguamento del medesimo alle prescrizioni di standard relativi ai parcheggi privati. Tale norma non si applica sui piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica i quali alla decadenza perdono efficacia. Conserva validità il Piano Particolareggiato delle Strutture Ricettive approvato con D.C.C. n. 264 del 14/11/2012.

11. Se entro il termine stabilito per l'esecuzione dei piani urbanistici attuativi sono state interamente realizzate, collaudate e cedute le opere di urbanizzazione ivi previste dalla convenzione, lo strumento di intervento previsto sarà quello diretto, altrimenti gli interventi di nuova edificazione nella parte rimasta inattuata sono subordinati all'approvazione di un nuovo PA

12. Il procedimento di formazione, efficacia e varianti del PA è quello previsto dall'art. 4 della legge regionale 34/92.

13. **Permesso di Costruire Convenzionato (PCC).** Il PRG ha individuato le parti del territorio nelle quali il rilascio del Permesso di Costruire, a seconda delle esigenze di urbanizzazione, può essere soddisfatto attraverso una modalità semplificata, e definito come Permesso di Costruire Convenzionato (articolo 28bis DPR 380/2001); tale individuazione avviene in sede di convenzionamento, e subordinato all'accoglimento in sede di Giunta Comunale previa approvazione di specifico schema tipo da parte del Consiglio Comunale.

14. Il PCC, qualora richiesto, è composto da elaborati progettuali che disciplinano l'intervento e da una convenzione o Atto Unilaterale d'Obbligo.

15. Il PCC convenzionato potrà essere emanato solamente previa stipulazione, con atto pubblico notarile, della convenzione o atto unilaterale d'obbligo. Detta convenzione/atto unilaterale d'obbligo deve disciplinare: l'eventuale cessione al comune delle aree e la realizzazione di opere di urbanizzazione o di servizi pubblici e le relative modalità di esecuzione nonché di controllo, garanzie finanziarie, criteri e modalità di trasferimento al Comune.

⁴⁶ modifica apportata in seguito all'accoglimento del Parere di Conformità della Provincia, Decreto 70/2025, punto 4.4.1 – 5 a

16. Il Progetto edilizio dovrà contenere anche gli elaborati esecutivi delle infrastrutture per l'urbanizzazione che dovranno essere realizzati contestualmente all'intervento edilizio.

17. Il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dal Capo II del Titolo II del T.U.E. 380/2001. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

18. La Convenzione o Atto Unilaterale d'Obbligo, riportata come allegato n.1 alle presenti norme a livello di schema, approvata con Delibera del Consiglio Comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi. Tale convenzione dovrà riportare la regola della perequazione stabilita dal presente PRG, così come definita al comma 5 dell'art.23.

19. Sono in particolare soggetti alla stipula di convenzione:

- a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;
- b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'art.1 del Dlgs 50/2016;
- c) la realizzazione di opere di a compensazione;
- d) le caratteristiche morfologiche degli interventi;
- e) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

20. La Convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie. Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.

TITOLO III - LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (ZTO)

CAPO I – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Art. 13 – Classificazione del territorio Comunale

1. Il territorio comunale, secondo la grafia adottata dal PRG, è suddiviso nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee (ZTO):
2. Zone di valore storico architettonico ambientale:
 - a) Città storico artistica (A1)
 - b) Zone con presenza diffusa di tessuti e/o edifici singoli di valore storico architettonico ambientale (A2)
3. Zone totalmente o parzialmente edificate:
 - a) Zone sature con conservazione impianto urbanistico (B1)
 - b) Zone parzialmente sature (B2)
 - c) Zone di completamento intercluse (B3)
 - d) Zone convenzionate (ex lottizzazioni) (B4)
4. Zone destinate a nuovi complessi insediativi:
 - a) Zone di espansione (C)
5. Zone destinate agli insediamenti produttivi:
 - a) Zone produttive a carattere industriale e/o artigianale (D1);
 - b) Zone produttive a carattere commerciale e/o direzionale (D2);
 - c) Zone a carattere turistico-alberghiero: (D3);
 - d) Zone a carattere turistico-ricreativo: (D4);
6. Zone destinate ad usi agricoli:
 - a) Zone Agricole del Centuriato (E1a)
 - b) Zone Agricole Fano Sud (E1b)
 - c) Zone agricole con presenza di valori paesaggistici (E2)
 - d) Zone agricole di rispetto (E3)
 - e) Zone agricole di ristrutturazione ambientale (E4)

CAPO II - LE ZONE DI VALORE STORICO ARCHITETTONICO AMBIENTALE

Art. 14 – Zone di valore storico architettonico ambientale: norme generali

1. Le zone di valore storico architettonico ambientale 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, con riferimento all'art.2 del DM 1444/1968 lettera A, **fatto salvo quanto previsto all'art. 16 comma 10⁴⁷.**
2. Gli interventi in tali zone sono finalizzati a:
 - a) promuovere la salvaguardia, la conservazione, la riqualificazione e la rivitalizzazione dei centri storici e di ogni altra struttura insediativa che costituisca eredità significativa di storia locale;
 - b) rendere possibile la migliore fruizione individuale e collettiva degli insediamenti di carattere storico, recuperando il patrimonio edilizio ed urbanistico esistente che sia abbandonato, degradato o utilizzato in modo contrastante con la sua destinazione naturale e favorendo al tempo stesso il mantenimento delle funzioni tradizionali, affievolite o minacciate, prima fra

⁴⁷ Modifica inserita in seguito all'accoglimento parziale dell'Oss. n. 49 a

queste la residenza.

3. Tutte le zone di valore storico architettonico ambientale sono “zone di recupero del patrimonio edilizio esistente” ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 457/1978 e successive modifiche.

4. Il Piano Particolareggiato del Centro Storico vigente viene sostituito dalle presenti norme. ⁴⁸*Sono fatti salvi i Piani di Recupero adottati o per i quali sia stato avviato l'iter procedimentale alla data di adozione delle presenti NTA e i Piani di Recupero approvati conservano validità con possibilità di utilizzare la normativa più favorevole contenuta nelle presenti norme.*

5. Gli usi compatibili con la struttura urbana storica sono i seguenti:

- a) residenziale: **R**;
- b) attività commerciale al dettaglio: **Tc1** esercizi di vicinato, **Tc2a** medie strutture di vendita SUV compresa tra **251** 401 e 1500 mq. con esclusione delle zone **A2**⁴⁹;
- c) attività turistico ricettiva: **Tr1** Strutture ricettive alberghiere, **Tr3**: Strutture ricettive extra alberghiere;
- d) attività direzionali: **Tu**;
- e) servizi per l'istruzione: **ISb** e **ISs**;
- f) attrezzature d'interesse comune, comprese le attrezzature sanitarie ed ospedaliere: **S**;
- g) giardini pubblici attrezzati e parchi pubblici: **Vg** e **Vp**;
- h) Servizi di protezione civile e ordine pubblico: **Spc**;

6. La destinazione d'uso deve comunque essere compatibile con il valore storico ed architettonico dell'edificio.

7. Le attività commerciali e artigianali di servizio 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.

8. 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.

9. Per il recupero degli edifici esistenti resta ferma la salvaguardia degli elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico, nonché degli allineamenti o conformazioni diverse, orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali di antica formazione.

10. Le zone A sono articolate in:

- Zona A1: città storico artistica;
- Zona A2: con presenza diffusa di tessuti e/o edifici singoli di valore storico architettonico ambientale.

Art. 15 - Città Storico artistica: zona A1

1. Il perimetro della città storico artistica è stato individuato attraverso la lettura dei catasti "pontificio" e di "primo impianto" e dalla carta tecnica comunale.

2. Le tipologie edilizie individuate all'interno di tali aree sono le seguenti:

- **T1**-Edifici Specialistici civili o religiosi: sono 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.).
- **T2**-Edifici Elencali superiori (Palazzo - Villa): sono quelli che hanno costituito, in passato, la residenza delle classi più 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
- **T3**-Edifici Elencali inferiori (Palazzetto): sono quelli che riproducono, in scala minore, il modello

⁴⁸ D.C.C. n. 189 del 18/11/2023 – emendamento n. 4

⁴⁹ Modifiche inserite in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 237 y

di cui alla precedente tipologia T2 e hanno come carattere distintivo minimo la presenza di un cortile o di una chiostina con androne di ingresso (per quanto piccolo e quasi sempre non carrabile).

- **T4**-Edifici Modulari (Case a schiera): sono quelli 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.
- **T5**-Edifici Storici non tipologizzati (primo impianto): sono quelli realizzati dopo l'unità d'Italia e fino alla seconda guerra mondiale. Tali edifici sono da valutare "storici" o appartenenti alla storia urbanistica edilizia e alla cultura materiale di Fano e presentano tipologie diverse ma sistemi costruttivi analoghi a quelli precedenti.
- **T6**-Edifici Moderni – Contemporanei: sono sostituzione di fabbricati storici, oppure sono nuovi edifici inseriti in aree libere. Tali edifici presentano situazioni estetiche e strutturali diverse e sono per volume e morfologia discordanti con lo scenario di impianto storico che si è consolidato fino alla seconda guerra mondiale.

3. Gli interventi edilizi ammessi sui singoli edifici e/o complessi della città storico artistica sono diversificati in relazione alla loro classificazione tipologica di cui al comma 2 e sono riportati nel quadro sinottico di cui al comma seguente.

4. Il quadro sinottico di seguito riportato incrocia le tipologie edilizie e le categorie di intervento ammesse.

CITTÀ STORICA TIPOLOGIE EDILIZIE E CATEGORIE DI INTERVENTO					
	MANUTENZ. ORDINARIA	MANUTENZ. STRAORDINARIA	RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA VINCOLATA	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
T1 - Edificio specialistico	X	X	X		
T2 - Elencale superiore Palazzo o Villa	X	X	X		
T3 - Elencale inferiore Palazzetto	X	X	X	X	
T4 - Modulare casa a schiera o fusione	X	X	X	X	
T5 - Storico non tipologizzato	X	X	X	X	
T6 - Moderno contemporaneo	X	X	X	X	X

5. Su tutti gli edifici all'interno della zona A1, ad esclusione della tipologia T6 moderno contemporaneo, non sono consentite modifiche ai prospetti nell'ambito di interventi di sola manutenzione straordinaria.

6. Gli interventi di **restauro e risanamento conservativo** all'interno del centro storico sono finalizzati a conservare e rilevare i valori formali e storici dell'edificio e si fondano sul rispetto della sostanza antica e delle documentazioni autentiche. Il progetto dovrà basarsi sulle seguenti prescrizioni:

- a) dovrà essere preparato all'interno di un processo conoscitivo che implichi la raccolta di informazioni e l'approfondita conoscenza dell'edificio o del sito; questo processo comprende le indagini strutturali, le analisi grafiche e dimensionali e la identificazione del significato storico, artistico e socio-culturale;
- b) dovrà essere preferibilmente ispirato al principio della minima invasività e della massima reversibilità;
- c) dovrà assicurare la compatibilità con i materiali, le strutture ed i valori architettonici esistenti; gli eventuali nuovi materiali e le nuove tecnologie utilizzate dovranno essere comparate e adeguate alle reali necessità conservative;

7. L'intervento di **restauro e risanamento conservativo** potrà anche prevedere:

- la manutenzione ed il ripristino dei fronti esterni;
- la manutenzione ed il ripristino degli spazi liberi quali le corti, i chiostri, i larghi e le rientranze, i giardini e gli orti;
- il consolidamento delle murature portanti interne ed esterne;
- il consolidamento statico dell'edificio, con eventuale sostituzione delle sole parti non recuperabili, le quali dovranno integrarsi armoniosamente all'insieme e non dovranno

- falsificare l'aspetto artistico e storico dell'edificio;
- la sostituzione dei solai in legno con altri aventi le stesse caratteristiche formali e materiche; solo eccezionalmente ed in particolari e comprovate esigenze statiche, potranno essere utilizzate altre tipologie di solaio le quali comunque non dovranno alterare il comportamento statico dell'edificio;
- il ripristino del manto di copertura e degli elementi di gronda (sporti, cornicioni, ecc.) con le stesse caratteristiche originarie con la possibilità di realizzare lucernari a giorno di modeste dimensioni (non superiori a ~~0,50~~ 0,60 mq.), **in numero tale la cui somma permetta il raggiungimento del rapporto aeroilluminante prescritto dalla norma**, che non emergano dalla copertura **esistente**, **ad integrazione delle aperture esistenti** e solo nel caso in cui non vi siano valide alternative al raggiungimento del rapporto aeroilluminante prescritto dalla norma vigente; è consentita comunque la realizzazione di un lucernario per l'accesso e la manutenzione della copertura;⁵⁰
- l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei caratteri dell'edificio e di tutte le sue parti interessanti, del suo ambiente tradizionale, e dei rapporti con l'ambiente circostante;
- l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ambienti organici del medesimo, di dimostrato scarso interesse storico architettonico;
- l'incremento della Superficie Utile dei vani che superano l'altezza di 4.50 m. con la realizzazione di soppalchi 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 m. fino ad un massimo del 50% dell'intera superficie del vano.

8. Quando le tecniche tradizionali si rivelino inadeguate, il consolidamento di un edificio sottoposto ad intervento di **restauro e risanamento conservativo** potrà essere assicurato mediante l'ausilio anche di moderni mezzi di struttura e di conservazione, la cui efficienza sia stata dimostrata da dati scientifici e sia garantita dall'esperienza.

9. Il progetto di **restauro e risanamento conservativo** potrà prevedere l'incremento del numero di unità immobiliari, nel rispetto delle dotazioni minime per la sosta pertinenziale di cui all'art.9 delle presenti norme.

10. Sugli edifici sottoposti a **ristrutturazione edilizia vincolata** sono consentiti gli interventi di cui al comma 4 dell'art.11, ad esclusione dell'intervento di cui alla lett. g) "demolizione di volumi secondari e/o accessori e la loro ricostruzione".

11. Gli edifici per i quali è prescritto un intervento di **ristrutturazione edilizia vincolata** (categoria tipologica T3, T4 e T5) non possono essere sottoposti ad intervento di demolizione con ricostruzione; sono ammessi solo puntuali interventi di parziali e minime demolizioni se adeguatamente documentate e motivate da imprescindibili esigenze di tipo statico e/o per rimozione di eventuali superfetazioni; tali limitati interventi di demolizione non dovranno modificare i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio.

12. La ricostruzione di parti limitate aventi un'importanza architettonica sono consentite su tutti gli edifici, indipendentemente dalla loro classificazione tipologica, a condizione che siano basate su una precisa e indiscutibile documentazione. Il progetto di completamento di parti più estese con rilevanza spaziale o funzionale, se necessario per un corretto utilizzo dell'edificio, dovrà essere sottoposto obbligatoriamente al parere della Commissione di Paesaggio. Allo stesso parere dovranno essere sottoposti gli interventi che prevedono la realizzazione di nuovi elementi tecnologici in facciata, quali ad esempio gli ascensori a vista. Tale parere non è richiesto quando l'intervento è effettuato su edifici appartenenti alla categoria tipologica "T6-Moderno contemporaneo" e la parte in aggiunta non risulti visibile dalla pubblica via.

⁵⁰ Modifiche inserite in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 237 z – 213 h

13. Gli interventi sugli edifici, complessi e spazi aperti dovranno essere in genere attuati salvaguardando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, se presenti, nonché quelli costituenti decoro ed arredo urbano, con il mantenimento degli eventuali elementi testimoniali e decorativi esistenti.

14. Sugli edifici, complessi e spazi aperti appartenenti alla categoria tipologica T6-Moderno Contemporaneo, possono essere effettuati tutti gli interventi individuati dal DPR 380/2001 per la **ristrutturazione edilizia**.

15. Gli incrementi di volumetria sono consentiti solo se espressamente indicati dalle presenti norme o se negli elaborati grafici sono indicati il riferimento alla regola n.1 o alla regola n.14 che prevedono la possibilità di sopraelevare l'edificio esistente.

16. Quando nelle tavole "città storica – disciplina" in scala 1:1000 sono riportate le eventuali "prescrizioni specifiche" (sigla in basso a sinistra) sono da rispettare le seguenti regole:

Regola 1: è ammessa la possibilità di sopraelevazione della copertura sino all'allineamento con gli edifici **limitrofi e** adiacenti (e comunque entro la sagoma dell'edificio contermini più basso) finalizzata alla riqualificazione dell'ultimo piano esistente. L'intervento non potrà definire un nuovo livello (piano) e potrà sopraelevare la copertura per un'altezza del fronte massima **pari a 1,00 metro** necessaria al raggiungimento dei requisiti di agibilità. Sono consentiti anche spostamenti dei solai.⁵¹

Regola 2: dovrà essere mantenuta ed eventualmente restaurata la vera di pozzo presente nella corte.

Regola 3: dovranno essere mantenuti ed eventualmente restaurati gli elementi decorativi posti sul prospetto dell'edificio (edicola, affresco, meridiana, targa commemorativa ecc.).

Regola 4: dovrà essere mantenuto ed eventualmente restaurato il varco di passaggio (portico, sottoportico) di attraversamento con mantenimento del passaggio pubblico o a uso pubblico.

Regola 5: in caso di intervento di ristrutturazione edilizia **e/o di ristrutturazione edilizia vincolata**⁵² dell'intero complesso dovranno essere rimossi i terrazzini a sbalzo, **che prospettano sulla pubblica via**, in quanto non compatibili con il morfotipo locale.⁵³

Regola 6: dovrà essere mantenuta la muratura di cinta dell'area di pertinenza dell'edificio.

Regola 7: in caso di intervento di ristrutturazione edilizia **e/o di ristrutturazione edilizia vincolata**⁵⁴ dovrà essere previsto un intervento che uniformi i materiali **dei prospetti**,⁵⁵ rispetto al materiale principale esistente.

Regola 8: in caso di presenza di terrazzo sommitale calpestabile è consentita la copertura a falde della superficie esistente fino ad una massima altezza interna al colmo di mt. 1,80.

Regola 9: in caso di intervento edilizio è prescritta la sostituzione degli avvolgibili con persiane o scuroni **in legno**.⁵⁶

Regola 10: in caso di intervento di ristrutturazione edilizia potrà essere recuperata la volumetria esistente (annessi), legittima o legittimata, con sua addizione entro il progetto di ricomposizione edilizia dell'immobile.

Regola 11: la copertura piana (lastrico solare) potrà essere utilizzata come terrazza sommitale.

Regola 12: dovranno essere mantenuti ed eventualmente restaurati le forometrie (bucature) e gli elementi di cornice delle stesse (portali, fori, finestre).

⁵¹ Modifiche inserite in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 237 z

⁵² modifica apportata in seguito all'accoglimento del Parere di conformità della Provincia, Decreto 70/2025, punto 4.4.1 – 6 b

⁵³ Modifiche inserite in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 237 z

⁵⁴ modifica apportata in seguito all'accoglimento del Parere di conformità della Provincia, Decreto 70/2025, punto 4.4.1 – 6 b

⁵⁵ Modifiche inserite in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 237 z

⁵⁶ Modifiche inserite in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 237 z

Regola 13: in caso di intervento di ristrutturazione edilizia [e/o di ristrutturazione edilizia vincolata⁵⁷](#) dovrà essere previsto un intervento che uniformi il rivestimento dei fronti al Piano Terra posti in addizione o sovrapposizione con quelli originali.

Regola 14: Sugli edifici dismessi o degradati, così come individuati nella tav. “città storica. disciplina” - scala 1:1000, è consentito un intervento di demolizione con ricostruzione, con mantenimento della sagoma e con mantenimento dell’allineamento sul fronte strada; potrà inoltre essere applicata la precedente regola n.1 relativa alla sopraelevazione purché tutti gli edifici contermini siano più alti di quello oggetto di demolizione.

17. Nelle tavole “città storica – disciplina” in scala 1:1000 sono riportati gli assi tematici caratterizzanti le funzioni insediate e insediabili. Questi sono relativi alla:

- a. Strada dello Shopping, identificata in Corso Matteotti, piazza Costanzi, via Cavour, via Garibaldi, piazza Fratelli Rosselli, via Monteverchio;
- b. Strada degli Artisti e degli Artigiani, identificata in Via Nolfi;
- c. Strada della Cultura, identificata in Via Arco d’Augusto;
- d. Strada Archeologica, identificata in Via Mura Augustee, Pincio;
- e. Strada dei Giovani, identificata in Via Mura Malatestiane e via Mura San Gallo.

18. Per gli edifici insistenti sugli assi tematici di cui al comma [24 precedente⁵⁸](#) ~~valgono le seguenti prescrizioni~~ **il piano privilegia – ma non prescrive – la trasformazione della destinazione d’uso residenza ad altre destinazioni come qui sotto descritte⁵⁹:**

- a. Strada dello Shopping:
 - I. il piano terra deve essere destinato ad attività commerciali e direzionali;
 - II. il primo piano può prevedere l’insediamento di attività commerciali e direzionali;
 - III. deve essere prevista un’azione di riconoscimento delle insegne storiche e loro mantenimento.
- b. Strada degli Artisti e degli Artigiani:
 - I. il piano terra deve essere destinato ad attività terziarie e laboratori artistici; sono consentiti anche gli esercizi di vicinato;
 - II. deve essere prevista un’azione di riconoscimento delle insegne storiche e loro mantenimento.
- c. Strada della Cultura:
 - I. il piano terra degli edifici di proprietà pubblica deve essere destinato ai servizi culturali, sociali e ricreativi (Sd) o a servizi religiosi (Sr); su tutti gli edifici sono consentite anche le attività direzionali e i laboratori artistici e gli esercizi di vicinato;
 - II. deve essere prevista un’azione di riconoscimento delle insegne storiche e loro mantenimento
- d. Strada Archeologica:
 - I. il piano terra degli edifici pubblici deve essere destinato ai servizi culturali, sociali e ricreativi (Sd); su tutti gli edifici sono consentite anche le attività direzionali ed i laboratori artistici e gli esercizi di vicinato;
 - II. deve essere prevista un’azione di riconoscimento delle insegne storiche e loro mantenimento
- e. Strada dei Giovani
 - III. il piano terra deve essere destinato ad attività direzionali e laboratori artistici; sono consentiti anche gli esercizi di vicinato;

Tali prescrizioni non sono vincolanti rispetto l’uso residenziale esistente e il suo mantenimento in caso di intervento sull’edificio, come previsto dall’art. 3 comma 1 del testo unico DPR 380/2001 riguardante i tipi

⁵⁷ [modifica apportata in seguito all’accoglimento del Parere di conformità della Provincia, Decreto 70/2025, punto 4.4.1 – 6 b](#)

⁵⁸ [Modifiche inserite in seguito all’accoglimento dell’Oss. n. 237 z](#)

⁵⁹ [Modifiche inserite in seguito all’accoglimento dell’Oss. n. 213 i](#)

di intervento.⁶⁰

19. Il Centro Storico è considerato area archeologica. Pertanto qualsiasi lavoro di scavo del terreno dovrà essere ~~comunicato alla competente Soprintendenza e al Comune almeno venti giorni prima del relativo inizio~~, richiesta autorizzazione alla competente Soprintendenza, che renderà il proprio parere entro il termine di legge previsto.⁶¹

20. Gli elementi di arredo quali chioschi e dehors, illuminazione pubblica e insegne pubblicitarie, edicole religiose, cartellonistica, etc devono essere mantenuti se di impianto storico o armonizzati con il contesto in cui insistono se di nuova realizzazione. In ogni caso si dovrà fare riferimento al “Regolamento dell’arredo urbano nell’area del Centro storico per le attività commerciali artigianali e assimilabili”.

21. ~~È consentita l’installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici anche integrati alla copertura e comunque paralleli alla stessa, alle seguenti condizioni:~~

- ~~— l’installazione deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro urbano, dell’aspetto architettonico degli edifici, della limitazione dell’impatto visivo e paesaggistico;~~
- ~~— i pannelli dovranno essere disposti preferibilmente secondo forme geometriche semplici, regolari e coerenti con le falde dei tetti;~~
- ~~— è vietato l’impiego di modelli di dimensioni e fattura diverse tra loro;~~
- ~~— i pannelli siano di colorazione simile ai coppi del centro storico;~~
- ~~— l’installazione non si estenda per più di 1/3 della superficie totale della copertura; nel caso di copertura piana, l’estensione potrà interessare l’intera copertura;⁶³~~
- ~~— i pannelli non siano visibili dalla pubblica via ovvero da spazi pubblici e panoramici di rilevante valore;~~
- ~~— la realizzazione dell’impianto non comporti l’installazione a vista di serbatoi di accumulo.~~

Per l’installazione di pannelli solari-termici e fotovoltaici potranno essere valutate iniziative misurate e confinate a comparti di edilizia minore di più recente costruzione, previa la preventiva verifica dell’intervisibilità dell’intervento, dei suoi potenziali impatti visivi (da piazze e vie pubbliche, da punti e percorsi panoramici), che dovrà essere sottoposta alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ancona e Pesaro e Urbino, per le valutazioni di competenza. Potrà essere inoltre valutata positivamente la previsione generalizzata di utilizzo di pannelli fotovoltaici a forma di coppo, con “tecnologia invisibile”, disposti secondo un disegno compositivo strettamente corrispondente alla conformazione dell’esistente, con le stesse caratteristiche dimensionali, cromatiche e possibilmente materiche dei coppi tradizionali che compongono il manto di copertura esistente dell’edificio oggetto di intervento. Al fine del rispetto delle caratteristiche prescritte, la tecnologia individuata potrà essere testata su una porzione limitata di copertura e attestata da adeguata documentazione fotografica.

22. L’installazione di unità esterna di condizionamento o pompe di calore è consentita sulla copertura dell’edificio, lungo facciate interne o secondarie ed in posizione comunque non visibile dalla pubblica via. L’installazione di tali apparecchiature sul fronte principale dell’edificio, se proposta, è sottoposta al parere vincolante della commissione del paesaggio, la quale dovrà valutare se l’unità esterna e qualsiasi altro accessorio che risulti necessario installare alteri il decoro architettonico e comprometta l’armonia delle forme, delle linee strutturali e la fisionomia complessiva dell’edificio. Sugli edifici appartenenti alle tipologie

⁶⁰ Modifiche inserite in seguito all’accoglimento dell’Oss. n. 213 i

⁶¹ Comma modificato in recepimento del parere della Soprintendenza Archeologica espresso in data 12/02/2024- prot.14018 (CdS 13/02/2024), a seguito del Parere di Conformità della Provincia, Decreto 70/2025 – punto 4.2.3 – 1

⁶² Comma interamente modificato in adeguamento al parere della Soprintendenza espresso con nota acquisita al prot. Comune n. 116226 del 04/12/2025 (e precedente parere Soprintendenza prot. 610 del 15/01/2025 - prot. Comune n. 4665/2025) - in recepimento del Parere di Conformità della Provincia, Decreto 70/2025 – punto 4.4.1 – 6 a

⁶³ Modifiche inserite in seguito all’accoglimento dell’Oss. n. 237 z

edilizie T1 e T2 tali impianti esterni non possono comunque essere installati.

23. Nel caso di sostituzione dei coppi o delle tegole costituenti il manto di copertura con coppi/tegole fotovoltaici, di colorazione simile al manto esistente, l'estensione massima è pari a 2/3 della superficie totale della copertura. Nel caso di copertura piana, l'estensione può interessare l'intera copertura.

24. Nelle aree e sugli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) tali interventi devono essere autorizzati dalla Soprintendenza.

25. Nel caso di intervento unitario su una o più unità edilizie e/o funzionali a destinazione d'uso residenziale è consentita la redistribuzione interna sempre che la percentuale degli alloggi di taglio inferiore a 50 mq di superficie netta non risulti superiore al 25% del totale degli alloggi.

26. Per i complessi del S. Arcangelo e della Biblioteca Federiciana, oltre a quanto previsto dal presente PRG, si applicano anche le norme approvate con D.G.C. n. 293 del 22/06/2017, D.G.C. n. 74 del 25/03/2020 e D.G.C. n. 109 del 21/04/2022.

Art. 16 - Zone con presenza diffusa di tessuti e/o edifici singoli di valore storico architettonico ambientale: zona A2⁶⁴

1. Le zone A2 sono le zone che risultano oramai saturate dall'edificazione esistente e che presentano in maniera diffusa parti più o meno estese con valori storico - architettonici e/o ambientali in relazione ad un processo storico - costruttivo consolidato della città e/o alla loro ubicazione geografica. ~~In tali zone non si applicano i disposti della legge regionale 22/2009 e ss.mm.ii.~~⁶⁵

2. Nelle zone di cui al comma 1 il Piano si attua per intervento edilizio diretto.

3. E' sempre consentito il ricorso al PA comprendente quelle parti interessate dalla presenza di edifici di particolare valore storico-ambientale, al fine di un migliore coordinamento degli interventi edilizi ed urbanistici,

4. Nella zona A2 sono consentiti in generale gli interventi di:

- a) Manutenzione ordinaria (mo);
- b) Manutenzione straordinaria (ms);
- c) Restauro e risanamento conservativo (re)
- d) Ristrutturazione edilizia "vincolata" (ril), così come definita ai commi 4 e 5 dell'art.11 delle presenti norme.

5. Gli edifici di pregio, così come individuati nelle tavole "Zonizzazione zone urbane" in scala 1:2000, (sigla in alto a destra sono articolati in riferimento alle seguenti tipologie edilizie:

- a) villini su lotto (Vi);
- b) compendi edilizi a schiera e/o a cortina (Sc);
- c) edifici di pregio nell'ambito della borgata rurale di Metaurilia (Mt).

6. Negli edifici individuati nelle tavole "Zonizzazione zone urbane" come "**villini su lotto**", con la sigla **Vi**, sono ammessi gli interventi di cui al comma 4 lettere a), b) c), d).

7. Negli edifici individuati nelle tavole "Zonizzazione zone urbane" come "**compendi edilizi a schiera e/o a cortina**", con la sigla **Sc**, oltre agli interventi di cui al comma 4 lettere a), b) c), d), **e)** sono ammessi interventi di ampliamento-volumetrico una tantum, sino ad un massimo del 20% **della ST esistente del Volume Totale (VT) esistente.**⁶⁶ Tali ampliamenti sono ammessi esclusivamente nella parte retrostante del fabbricato o in sopraelevazione sino all'allineamento con gli edifici limitrofi o adiacenti (e comunque entro la sagoma

⁶⁴ Articolo oggetto di Parere definitivo di conformità della Provincia, Decreto 218/2025, a seguito di controdeduzione accolta – punto 4.4.1 - 7 a, del Decreto 70/23025

⁶⁵ D.C.C. n. 189 del 18/11/2023 – emendamento n. 2

⁶⁶ Modifiche inserite in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 237 za

dell'edificio con termine più basso). A tale volumetria addizionale potrà essere aggiunto il volume ricavato dal recupero di annessi o altri volumi presenti nella parte pertinenziale dell'edificio principale, al fine di riordinare le volumetrie presenti nell'area di pertinenza. Tali ampliamenti dovranno rispettare i seguenti parametri:

DC =	5,00 ml	ml	Distacco dai confini (derogabile previo consenso dei confinanti)
DF =	10,00 ml	ml	Distacco dagli edifici
DS=	5,00 ml	ml	Distanza dalle strade (derogabile previo parere dell'ufficio strade)
H max=	8,50	mt	Altezza massima
IPF =	0,20	mq/mq	Indice di permeabilità

Eventuali interventi di demolizione e ricostruzione totale, con ricomposizione volumetrica, potranno essere valutati nei casi di evidente compromissione dell'impianto originario dell'edificio, previa approvazione di un Piano di Recupero.⁶⁷

8. Negli edifici individuati nelle tavole "Zonizzazione zone urbane" come "edifici di pregio nell'ambito della borgata rurale di Metaurilia", con la sigla **Mt**, oltre agli interventi di cui al comma 4 lettere a), b) c), d), **e)** sono ammessi interventi di ampliamento volumetrico una tantum, sino ad un massimo del 20% **della ST esistente del Volume Totale (VT) esistente**.⁶⁸ Tali ampliamenti sono ammessi esclusivamente nella parte retrostante del fabbricato. A tale volumetria addizionale potrà essere aggiunto il volume ricavato dal recupero di annessi o altri volumi presenti nella parte pertinenziale dell'edificio principale, al fine di riordinare le volumetrie presenti nell'area di pertinenza.

9. 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.

10. In tutti gli altri edifici non individuati nelle tavole "Zonizzazione zone urbane" come appartenenti alle fattispecie di cui al comma **6 5**⁶⁹ ed indicati con la sigla **NP** sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia e gli ampliamenti volumetrici fino ad un massimo del 20% **della ST esistente del Volume Totale (VT) esistente**.⁷⁰ **Ai sensi del DM 1444/1968 queste aree sono assimilabili alle zone B.**⁷¹

11. L'altezza massima (Hmax) degli edifici non può essere superiore a 8,50 ml.

CAPO III - LE ZONE TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE

Art. 17 - Zone totalmente o parzialmente edificate (zone B): norme generali

1. Le zone totalmente o parzialmente edificate sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A), con riferimento all'art.2 del DM 1444/1968 lettera B.

2. In tali zone sono consentite le seguenti destinazioni d'uso così come definite dalle presenti norme:

- a) residenziale: **R**;
- b) attività commerciale al dettaglio: **Tc1** esercizi di vicinato, **Tc2a** medie strutture di vendita

⁶⁷ modifica apportata in seguito all'accoglimento del Parere di conformità della Provincia, Decreto 70/2025, punto 4.4.4 – refuso 04 del 13/03/2025

⁶⁸ Modifiche inserite in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 237 za

⁶⁹ Modifiche inserite in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 237 za

⁷⁰ modifica apportata in seguito all'accoglimento del Parere di conformità della Provincia, Decreto 70/2025, punto 4.4.4 – refuso 02 e 05 del 13/03/2025

⁷¹ Modifica inserita in seguito all'accoglimento parziale dell'Oss. n. 49 a

- SUV compresa tra 401 e 1500 mq.;
- c) attività turistico ricettiva: **Tr1** Strutture ricettive alberghiere, **Tr3**: Strutture ricettive extra alberghiere;
- d) attività direzionali: **Tu1, Tu2 e Tu3**;
- e) servizi per l'assistenza socio sanitaria: **Ssc**.

3. Ogni unità destinata ad attività direzionali non potrà occupare una **Superficie Utile Totale (ST)**⁷² superiore a mq. 300, ad eccezione dei servizi a carattere socio-sanitario *di tipo privato*.⁷³

4. Per gli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande così come definiti e disciplinati dalla LR 22/2021, esistenti alla data di approvazione del presente PRG, è ammessa la possibilità di ampliamento, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, nel rispetto dei parametri previsti dal piano. Sono inoltre ammessi nuovi esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, a condizione che l'intervento riguardi immobili preesistenti già destinati ad uso diverso da quello abitativo alla data di adozione del presente PRG.

5. Le distanze da rispettare in tutte le zone del presente Capo sono le seguenti⁷⁴:

DC =	5,00 ml	Distacco dai confini (derogabile previo consenso dei confinanti)
DF =	10,00 ml	Distacco dagli edifici
DS=	5,00 ml	Distanza dalle strade di tipo E ed F posta all'interno dei centri abitati ⁷⁵ (derogabile soltanto all'interno dei centri abitati previo parere dell'ufficio strade o dell'Ente proprietario della strada, purché non comporti un avanzamento sul fronte stradale, fatto salvo il comma 6)
		Per le strade diverse dalle tipologie E ed F poste all'interno dei centri abitati e per tutte le tipologie di strade al di fuori dei centri abitati si applicano rispettivamente le distanze previste dall'art. 28 e 26 del DPR 495/1992 e dal D.M. 1404/68. ⁷⁶

6. Sono ammesse costruzioni in allineamento con le costruzioni adiacenti, **soltanto nei centri abitati**, a distanza inferiore alla minima prescritta dalle strade, nel rispetto della distanza tra i fabbricati, **limitatamente alle strade di tipo E ed F**. In detti casi l'altezza massima costruibile per la parte che non rispetta la distanza non può superare l'altezza massima del fabbricato adiacente più alto.⁷⁷

*7. Qualora la distanza tra fabbricati, come definita al comma 5, risulti inferiore 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 planivolumetriche, ai sensi dell'art.9 del DM 1444/68.*⁷⁸

8. E' sempre ammessa la costruzione a confine nel caso di presentazione di progetto unitario comprendente più lotti o in aderenza nel caso di costruzioni contermini già esistenti a confine; in quest'ultimo caso e in assenza di progetto unitario esteso ai lotti interessanti, la costruzione in aderenza deve rimanere entro la sagoma dell'edificio contermini esistente.

9. In applicazione della Legge Regionale 08 ottobre 2009, n.22/2009 "Interventi della Regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile" e ss.mm.ii. (cosiddetta legge Piano Casa)

⁷² Modifiche inserite in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 237 zb

⁷³ D.C.C. n. 189 del 18/11/2023 – emendamento n. 137

⁷⁴ Modifiche inserite in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 235 a

⁷⁵ modifica apportata in seguito all'accoglimento del Parere definitivo di conformità della Provincia, Decreto 218/2025

⁷⁶ modifica apportata in seguito all'accoglimento del Parere definitivo di conformità della Provincia, Decreto 218/2025

⁷⁷ modifica apportata in seguito all'accoglimento del Parere definitivo di conformità della Provincia, Decreto 218/2025

⁷⁸ D.C.C. n. 189 del 18/11/2023 – emendamento n. 5

~~all'interno dei centri abitati è consentita la deroga al parametro urbanistico edilizio "DS Distanza dalle strade" a condizione che gli interventi non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale, previo parere vincolante dell'unità organizzativa "Progettazione Traffico" per le strade comunali e dell'Ente proprietario per tutte le altre strade.~~⁷⁹

10. 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, negli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione, in caso di aumento delle unità immobiliari, potranno essere realizzati alloggi aventi una Superficie utile calpestabile inferiore ai 54 mq per un massimo del 20% di quelli previsti nell'intero edificio"

11. 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 Legge Regionale del 23 febbraio 2005, n. 6 "Legge forestale regionale" e ss.mm.ii. e precisata con particolare attenzione la soluzione progettuale degli scoperti al fine di preservare dall'abbattimento il maggior numero di piante.

12. 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..

13. E' sempre consentito il ricorso al PA comprendente quelle parti interessate dalla presenza di edifici di particolare valore storico-ambientale, al fine di un migliore coordinamento degli interventi edilizi ed urbanistici.

14. Per il recupero degli edifici esistenti resta ferma la salvaguardia degli elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico, nonché degli allineamenti o conformazioni diverse, orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali di antica formazione.

15. Le zone B sono articolate in:

- Zone B1: sature con conservazione impianto urbanistico
- Zone B2: parzialmente sature
- Zone B3: di completamento extraurbane
- Zone B4: convenzionate (ex lottizzazioni)

Art. 18 - Zone sature con conservazione impianto urbanistico: zone B1

1. Le zone B1 sono zone sature caratterizzate da differenti densità fondiariale in cui si considera esaurita la possibilità edificatoria, dovendo prevedere gli interventi la conservazione della ST esistente, anche se afferente a diverse destinazioni funzionali.

2. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto.

3. E' sempre consentito il ricorso al PA, al fine di un migliore coordinamento degli interventi edilizi ed urbanistici, previa individuazione delle aree, deliberata dall'organo comunale competente, ai sensi della vigente normativa sulla riqualificazione urbana.

4. Nella zona B1 sono consentiti in generale gli interventi di:

- a) Manutenzione ordinaria (mo);
- b) Manutenzione straordinaria (ms);
- c) Restauro e Risanamento conservativo (re);
- d) Ristrutturazione edilizia (ri)
- e) Ristrutturazione edilizia "vincolata" (ril), così come definita ai commi 4 e 5 dell'art.11 delle presenti norme;

⁷⁹ modifica apportata in seguito all'accoglimento del Parere di conformità della Provincia, Decreto 70/2025, punto 4.4.1 – 8 b

- f) Nuova costruzione
- g) Ristrutturazione urbanistica

5. Gli indici edilizi ed urbanistici di zona sono i seguenti:

IF	=	0,50	mq/mq	Indice di edificabilità fondiaria
HMAX	=	9,50	ml	Altezza dell'edificio Nel caso di edificio con copertura piana è consentita una HMAX = 10mt qualora il piano terra venga destinato ad usi diversi dalla residenza ed abbia un'altezza netta interna non inferiore a mt 3 ⁸⁰
IPF	=	0,20	mq/mq	Indice di permeabilità

6. In tale zona è ammesso l'ampliamento della superficie coperta degli edifici esistenti fino ad un massimo del 10% della superficie non ancora edificata, secondo i parametri riportati nella tabella del comma 5, quando questa non sia inferiore a 500 mq. In ogni caso il rapporto di copertura nel lotto non potrà essere superiore al 60%. **Quanto sopra deve applicarsi ai lotti edificati o ineditati.**⁸¹

7. La superficie non edificata restante dovrà rimanere permeabile in profondità ad eccezione 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 ineditati.**⁸²

8. **Il Piano individua le aree più saturate ma con lotti di grandi dimensioni ove il piano non consente l'aumento della ST esistente.**⁸³

9. Negli edifici di pregio, così come individuati nelle tavole "Zonizzazione zone urbane" con sigla **Vi** o **Sc**, aventi valenza storico architettonica e culturale, non sono attuabili gli ampliamenti di cui al comma 6 ~~e non si applicano le regole di cui alla LR 22/2009 e ss.mm.ii.~~⁸⁴ Per tali edifici e complessi sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria (mo);
- b) manutenzione straordinaria (ms);
- c) restauro e risanamento conservativo (re);
- d) ristrutturazione edilizia "vincolata" (ril), così come definita ai commi 4 e 5 dell'art.11 delle presenti norme.

10. Gli edifici di pregio sono classificati in:

- a) villini su lotto (Vi);
- b) compendi edilizi a schiera e/o a cortina (Sc).

11. Negli edifici individuati nelle tavole "Zonizzazione zone urbane" come **"villini su lotto"**, con sigla **Vi**, sono ammessi gli interventi di cui al comma **10** ⁸⁵. Per tali edifici dovrà essere mantenuto il sedime ed il volume esistente. Sono consentiti interventi di ricomposizione volumetrica derivante dal recupero di annessi o altri volumi presenti nell'area pertinenziale, previa redazione di PA. Tali nuove volumetrie potranno essere realizzate esclusivamente nella parte retrostante del fabbricato, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dello stesso.

⁸⁰ Modifiche inserite in seguito all'accoglimento parziale delle Oss. nn. 107 a - 195 a

⁸¹ Modifiche inserite in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 237 zc

⁸² Modifiche inserite in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 237 zc

⁸³ modifica apportata in seguito all'accoglimento del Parere di conformità della Provincia, Decreto 70/2025, punto 4.4.1 – 9 b

⁸⁴ D.C.C. n. 189 del 18/11/2023 – emendamento n. 2

⁸⁵ Modifiche inserite in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 237 zc

12. Negli edifici individuati nelle tavole "Zonizzazione zone urbane" come "compendi edilizi a schiera e/o a cortina", con sigla Sc, oltre agli interventi di cui al comma 10-9⁸⁶, sono ammessi interventi di ampliamento volumetrico una tantum, in aggiunta all'indice, sino ad un massimo del 20% della ST esistente del volume esistente. Tali ampliamenti sono ammessi esclusivamente nella parte retrostante del fabbricato o in sopraelevazione. A tale volumetria addizionale potrà essere aggiunto il volume ricavato dal recupero di annessi o altri volumi presenti nella parte pertinenziale dell'edificio principale, al fine di riordinare le volumetrie presenti nell'area di pertinenza⁸⁷

Art. 19 - Zone parzialmente sature: zone B2

1. Le zone B2 sono zone parzialmente sature caratterizzate da differenti densità fondiaria in cui sono ancora possibili dei margini di completamento dei tessuti esistenti. Per tali zone l'obiettivo del Piano è la loro generale riqualificazione anche attraverso una contenuta densificazione dei tessuti esistenti.
2. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto.
3. Nella zona B2 sono consentiti in generale gli interventi di:
 - a) manutenzione ordinaria (mo);
 - b) manutenzione straordinaria (ms);
 - c) restauro e risanamento conservativo (re);
 - d) ristrutturazione edilizia (ri)
 - e) nuova edificazione
 - f) ristrutturazione urbanistica
4. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono i seguenti:

IF	= 0,50 mq/mq	Indice di edificabilità fondiaria
HMAX	= 9,50 ml	Altezza dell'edificio Nel caso di edificio con copertura piana è consentita una HMAX = 10mt qualora il piano terra venga destinato ad usi diversi dalla residenza ed abbia un'altezza netta interna non inferiore a mt 3 ⁸⁸
IPF	= 0,20 mq/mq	Indice di permeabilità

Art. 20 - Zone di completamento extraurbane: zone B3⁸⁹

1. Le zone B3 sono zone di completamento, ricomprendenti i nuclei extraurbani esistenti, in cui vengono individuati lotti liberi su cui è ammessa la costruzione di nuovi edifici.
2. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto.
3. Nella zona B3 sono consentiti in generale gli interventi di:
 - a) manutenzione ordinaria (mo);
 - b) manutenzione straordinaria (ms);
 - c) restauro e risanamento conservativo (re);

⁸⁶ Modifiche inserite in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 237 zc

⁸⁷ modifica apportata in seguito all'accoglimento del Parere di conformità della Provincia, Decreto 70/2025, punto 4.4.1 – 9 a

⁸⁸ Modifiche inserite in seguito all'accoglimento parziale delle Oss. nn. 107 a - 195 a

⁸⁹ articolo modificato in seguito all'accoglimento del Parere definitivo di conformità della Provincia, Decreto 218/2025

- d) ristrutturazione edilizia (ri)
- e) nuova edificazione (connessa all'ampliamento di edifici esistenti).
- f) ~~ristrutturazione urbanistica~~

4. Nella zona B3 sono consentiti, nel rispetto dell'indice fondiario di cui al presente comma, gli interventi di ampliamento, una tantum, degli edifici esistenti fino ad un massimo di 120 mq in aderenza all'edificio principale. 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 ST ammissibile. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare negli interventi di nuova edificazione sono i seguenti:

IF	0,6	Mq/mq	Indice di edificabilità fondiaria
HMAX = 9,50 ml			Altezza dell'edificio Nel caso di edificio con copertura piana è consentita una HMAX = 10mt qualora il piano terra venga destinato ad usi diversi dalla residenza ed abbia un'altezza netta interna non inferiore a mt 3 ⁹⁰
IPF	= 0,20	mq/mq	Indice di permeabilità

Gli indici si applicano ai soli lotti edificati. La ST eventualmente aggiunta su ciascun lotto a quella esistente, non può eccedere in nessun caso i 120 mq, fermo restando il rispetto dell'indice IF. E' ammesso l'accorpamento dei volumi esistenti legittimamente assenti, pertinenti all'edificio principale, finalizzati alla riqualificazione del contesto interessato.⁹¹

5. Nella formazione dei lotti non si tiene conto dei frazionamenti conclusi da meno di dieci anni dalla data di adozione del PRG 2009 (D.C.C. n° 337 del 19/12/2006).

6. ~~Gli interventi di nuova edificazione sono finalizzati alla riqualificazione del margine costruito del tessuto urbanistico esistente e sono attuabili solo nei lotti ineditati con superficie non inferiore a 3.000 mq. con ST massima realizzabile non superiore ai 240 mq. Qualora il lotto ineditato sia inferiore ai 3.000 mq e comunque superiore ai 2.000 mq la ST massima realizzabile sarà non superiore ai 120 mq.~~⁹²

7. Ai sensi di quanto previsto dall'art.12 comma 2 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., il permesso di costruire è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso e nel rispetto delle altre normative di settore vigenti.

8. Ad ogni nuova unità abitativa, in aggiunta ai parcheggi di cui alla legge 122/1989, dovrà essere previsto un parcheggio privato ad uso pubblico, pari ad almeno due posti auto ad alloggio, da individuare esternamente alla recinzione dei lotti individuati che dovrà avere pavimentazione permeabile e un'ideale alberatura ombreggiante; tale standard ad uso pubblico dovrà essere reperito nel caso in cui l'aumento di unità immobiliari sia accompagnato da ampliamento volumetrico; nel caso in cui non sia possibile il reperimento dello standard suddetto, lo stesso potrà essere monetizzato.

9. Per i lotti individuati dal Piano Particolareggiato approvato con D.C.C. n.32 del 06.02.2013, oltre a quanto previsto dal presente articolo, valgono le seguenti prescrizioni:

- a) dovranno osservarsi gli allineamenti ai fili fissi indicati nelle tavole;
- b) nei casi di edifici che insistono su più lotti dovrà comunque essere presentata idonea documentazione attestante che il frazionamento è avvenuto da non meno di dieci anni dalla data di adozione del presente PRG, fermo restando che non potranno essere individuati

⁹⁰ Modifiche inserite in seguito all'accoglimento parziale delle Oss. nn. 107 a - 195 a

⁹¹ Modifiche inserite in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 237 zd

⁹² Modifiche inserite in seguito all'accoglimento parziale delle Oss. nn. 29 a – 86 b – 180 a

nuovi lotti.

10. ~~Nei lotti già edificati la ST eventualmente aggiunta su ciascun lotto a quella esistente, anche staccata dall'edificio principale, non può eccedere in nessun caso i 120 mq, fermo restando il rispetto dell'indice IF.~~⁹³

Art. 21 - Zone convenzionate (ex lottizzazioni): zone B4

1. Le zone B4 sono ~~le zone che corrispondono ad aree che sono state oggetto di Piani di lottizzazioni già attuati in tutto od in parte~~ le zone residenziali di completamento che ricomprendono lotti edificabili interni a Piani di lottizzazioni già convenzionati e ineditati 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.⁹⁴

2. In tali aree sono consentiti i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria (mo);
- b) manutenzione straordinaria (ms);
- c) restauro e risanamento conservativo (re)
- d) ristrutturazione edilizia (ri)
- e) nuova costruzione.

3. Quando nelle tavole "Zonizzazione zone urbane" viene riportato l'indice di zona, questo prevale su quello indicato nel rispettivo piano attuativo ed è consentita la costruzione di nuovi edifici, nel rispetto di tale indice, con l'obbligo di rispettare gli allineamenti e le eventuali ulteriori prescrizioni di zona stabilite nei rispettivi PA, purché siano già state realizzate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e sia garantito il soddisfacimento degli standard urbanistici prescritto per le Zone C correlato all'incremento del carico insediativo derivante dall'indice di zona.⁹⁵

4. Nei casi di cui al comma 3 il Piano si attua per intervento diretto purché siano state già realizzate tutte le opere di urbanizzazione e gli standard previsti dal piano di lottizzazione.⁹⁶

5. E' da osservare comunque il seguente indice di permeabilità:

IPF	= 0,20	mq/mq	Indice di permeabilità
-----	--------	-------	------------------------

Art. 22 – Zone a verde privato: VP

1. Le aree a verde privato (VP) comprendono le aree verdi intercluse di particolare valore naturale e paesaggistico o per le quali esiste l'esigenza alla conservazione di proprietà ed uso privato. Comprende altresì superfici pertinenziali inedificate per le quali si rende opportuna la conservazione dello stato di fatto che garantisca il mantenimento di particolari allineamenti o preservi l'alternanza edificato/non edificato.

2. All'interno delle aree classificate a verde privato è vietata qualsiasi nuova edificazione, fatta eccezione per l'installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, uccelliere e gli interventi pertinenziali di cui all'art. 60 bis del Regolamento Edilizio Comunale.

3. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'Art. 3, Comma 1, lett. a), b), c) e d) del DPR

⁹³ Modifica inserita in seguito all'accoglimento parziale delle Oss. nn. 3 a – 153 a

⁹⁴ modifica apportata in seguito all'accoglimento del Parere di Conformità della Provincia, Decreto 70/2025, punto 4.4.1 – 11 a

⁹⁵ modifica apportata in seguito all'accoglimento del Parere di Conformità della Provincia, Decreto 70/2025, punto 4.4.1 – 11 b

⁹⁶ modifica apportata in seguito all'accoglimento del Parere di Conformità della Provincia, Decreto 70/2025, punto 4.4.1 – 11 c

380/2001.

4. ~~E' inoltre ammessa la ristrutturazione dei volumi esistenti con destinazione d'uso diversa da quella residenziale con un aumento di volume "una tantum" del 20% di quello esistente con un max di mc 150. In caso di demolizione dei fabbricati la nuova sagoma e il nuovo sedime del fabbricato non dovranno essere tali da compromettere i valori naturali e paesaggistici che caratterizzano la zona.~~⁹⁷
5. In questi ambiti è prescritto il mantenimento delle alberature e del verde esistente, in essi è obbligatoria la manutenzione al fine di preservare le caratteristiche dei luoghi ed il loro rapporto con l'ambiente circostante.
6. ~~Ai sensi del DM 1444/1968 queste aree sono assimilabili alle zone B.~~⁹⁸

⁹⁷ modifica apportata in seguito all'accoglimento del Parere di Conformità della Provincia, Decreto 70/2025, punto 4.4.1 – 12 a

⁹⁸ modifica apportata in seguito all'accoglimento del Parere di Conformità della Provincia, Decreto 70/2025, punto 4.4.1 – 12 a

CAPO IV– ZONE DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI**Art. 23 - Zone destinate a nuovi complessi insediativi (comparti): norme generali**

1. I Comparti Edificatori, individuati nelle tavole “Zonizzazione zona urbana” in scala 1:2000 e nelle tavole “Zonizzazione spazi aperti” in scala 1:5.000” come **Aree di Trasformazione (AT)**, sono aree destinate alla trasformazione degli assetti insediativi ed infrastrutturali ed edilizi del territorio e corrispondono alle zone destinate a nuovi complessi insediativi con riferimento all’art.2 del DM 1444/1968 lettera C, **ovvero secondo la classificazione delle “Zone Territoriali Omogenee (ZTO)”, contenuta all’interno delle schede tecniche dei comparti. I parametri edilizi ed urbanistici da osservare nell’edificazione sono i seguenti⁹⁹:**

HMAX		Altezza dell’edificio¹⁰⁰
= 9,50	ml	Nel caso di edificio con copertura piana è consentita una HMAX = 10 mt qualora il piano terra venga destinato ad usi diversi dalla residenza ed abbia un'altezza netta interna non inferiore a mt 3¹⁰¹
IPF		Indice di permeabilità¹⁰²
= 0,20	mq/mq	

fatto salvo quanto eventualmente specificato nelle singole schede, che prevale.¹⁰³

2. Le Aree di Trasformazione rappresentano “comparti unitari di attuazione” nei quali l’edificazione, il trattamento del suolo, le eventuali dotazioni di servizi, attrezzature e spazi di uso pubblico, devono essere attuate tramite una progettazione unitaria e coordinata. Esse sono disciplinate nel dettaglio, agli artt. 24, 25 e 26.

3. Le quantità riferite alle aree per spazi pubblici attrezzati ed ai parcheggi sono quelle prescritte dal presente PRG per ogni singola Area di Trasformazione, anche se superiori a quelle derivanti dalla mera applicazione del DM 1444/1968 come integrati dall’art. 21 della L.R. 34/92. Potranno essere eventualmente rimodulate le quantità tra parcheggi e aree a verde attrezzato ferma restando la quantità complessiva indicata **e nel rispetto delle dotazioni minime inderogabili di legge**. Qualora non espressamente indicata nella Scheda tecnica del Comparto di riferimento, ~~per le sole zone di carattere industriale D,~~¹⁰⁴ la quantità degli standard pubblici prescritti potrà essere ridotta o eliminata a favore di parcheggi pubblici o di uso pubblico e verde pubblico o di uso pubblico, ~~ai sensi dell’art. 5, punto 1 del D.M. 1444/68~~¹⁰⁵. Rimane comunque a carico dei proponenti la verifica della rispondenza quantitativa delle aree a standard con i minimi imposti dal suddetto decreto.¹⁰⁶

4. Le opere di urbanizzazione primaria all'interno delle Aree di Trasformazione sono a totale carico dei privati proponenti e non possono essere trasferite o monetizzate. L’Amministrazione comunale in sede di definizione dei contenuti della convenzione può stabilire che non sia prevista la cessione ma sia garantito

⁹⁹ Modifiche inserite in seguito all’accoglimento dell’Oss. n. 237 k

¹⁰⁰ Modifiche inserite in seguito all’accoglimento dell’Oss. n. 237 k

¹⁰¹ Modifiche inserite in seguito all’accoglimento parziale delle Oss. nn. 107 a - 195 a

¹⁰² Modifiche inserite in seguito all’accoglimento dell’Oss. n. 237 k

¹⁰³ Modifiche inserite in seguito all’accoglimento dell’Oss. n. 237 k

¹⁰⁴ D.C.C. n. 195 del 18/12/2025 – emendamento n. 1, in accoglimento del punto 6 del dispositivo del Decreto provinciale 218/2025

¹⁰⁵ D.C.C. n. 195 del 18/12/2025 – emendamento n. 1, in accoglimento del punto 6 del dispositivo del Decreto provinciale 218/2025

¹⁰⁶ modifiche apportate al comma 3, in seguito all’accoglimento del Parere di Conformità della Provincia, Decreto 70/2025, punto 4.4.1 – 13 a, così come rettificato dal Parere definitivo di conformità della Provincia – Decreto 218/2025

l'uso pubblico con l'impegno dei privati alla gestione e alla manutenzione. In tal caso non è ammesso lo scomputo degli oneri relativi.

5. All'interno delle AT i diritti edificatori, riportati nelle Schede tecniche dei Comparti e nel repertorio dei Progetti Norma, sono equamente distribuiti a tutte le proprietà immobiliari comprese all'interno di tali aree in applicazione del principio della perequazione urbanistica. Nella stessa misura proporzionale dei diritti edificatori sono ripartiti, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo:

- a) i quantitativi di Superficie Totale (ST) edificabile relativi alle singole funzioni previste;
- b) gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico prescritti dal presente PRG.
- c) gli oneri relativi alla eventuale cessione gratuita al Comune di aree a destinazione pubblica;
- d) gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali.

6. I comparti potranno essere attuati mediante Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) o mediante Piano Attuativo (PA).

7. Ogni Area di Trasformazione è individuata nelle tavole "Zonizzazione zona urbana" e nelle presenti norme dalla sigla AT seguita dal numero progressivo dell'area d'intervento e da un secondo gruppo di caratteri che individuano la modalità di attuazione prevista: PCC (Permesso di Costruire Convenzionato); PA (Piano Attuativo).

8. Agli artt. 24 e 25 delle presenti norme sono dettate le prescrizioni attuative, i parametri urbanistici, gli standard pubblici minimi richiesti nonché gli obblighi condizionanti l'attuazione degli interventi che i proprietari delle aree dovranno sottoscrivere a favore dell'Amministrazione Comunale, rispettivamente per gli interventi da attuarsi mediante PA o mediante PCC.

9. Le Aree di trasformazione che presentano caratteri di maggior complessità dispongono di uno specifico elaborato (Progetto Norma), allegato alle presenti norme, il quale oltre a indicare prescrizioni e parametri urbanistici definisce, attraverso uno schema grafico prescrittivo, ulteriori indicazioni per il progetto.

10. Sul patrimonio edilizio esistente compreso all'interno delle AT sono consentiti, in via transitoria e fino all'approvazione del relativo PA o rilascio del PCC, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria e ristrutturazione edilizia senza modifica della destinazione d'uso degli edifici e delle aree. ~~Non sono attuabili gli interventi di cui alla LR 22/2009~~¹⁰⁷

11. In fase attuativa ogni intervento dovrà essere corredato dalla verifica del dimensionamento minimo degli standard urbanistici previsti dalle disposizioni vigenti e secondo le varie destinazioni d'uso.

12. 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, potranno essere realizzati alloggi aventi una Superficie utile calpestabile inferiore ai 54 mq. per un massimo del 20% di quelli previsti nell'intero comparto.

13. Nella realizzazione di parcheggi pubblici si dovrà prevedere la predisposizione di una presa di ricarica per veicoli elettrici per una quantità minima del 10% dei posti auto previsti.

14. ~~L'attuazione delle Aree di Trasformazione, sottoposte a Piano Attuativo (PA) — Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) — Progetto Norma (PN), dovrà avvenire nel rispetto delle misure di mitigazione contenute nel Rapporto Ambientale, in particolare al capitolo 9 "VALUTAZIONI DI SOSTENIBILITA' DELLE SCELTE"~~^{108 109}

¹⁰⁷ D.C.C. n. 189 del 18/11/2023 – emendamento n. 2

¹⁰⁸ Modifica inserita in seguito al parere istruttorio di VAS, allegato alla Determinazione n. 389 del 26/03/2024, di Parere Motivato di VAS espresso dalla Provincia PU

¹⁰⁹ modifica apportata in seguito all'accoglimento del Parere di Conformità della Provincia, Decreto 70/2025, punto 4.4.1 – 13 b

Art. 24 - Prescrizioni normative per le aree di trasformazione attuabili tramite Piano Attuativo

1. Le Aree di trasformazione indicate al presente articolo si attuano mediante Piano Urbanistico Attuativo.
2. I proprietari interessati all'attuazione dei comparti edificatori individuati hanno facoltà di riunirsi in consorzio per l'attuazione degli interventi relativi al comparto, secondo le modalità contenute nelle leggi nazionali e regionali con assunzione di ogni spesa ed onere da parte dei proprietari istanti il piano particolareggiato. Alternativamente si potrà procedere d'ufficio alla costituzione di un consorzio agli stessi fini, a condizione che al consorzio aderiscano i proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno due terzi del valore degli immobili compresi nel comparto.
3. L'attuazione dei PA dovrà avvenire attraverso la sottoscrizione di una convenzione, come specificato dal comma 18 dell'art.12.
4. Nell'allegato alle presenti norme "Schede tecniche dei Comparti attuabili attraverso PA" sono riportate le prescrizioni ed i parametri di riferimento valide per ciascuna AT.

Art. 25 - Prescrizioni normative per le aree di trasformazione attuabili tramite Permesso di Costruire Convenzionato

1. Le Aree di trasformazione indicate al presente articolo si attuano mediante 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 aree di trasformazione di cui al presente articolo sono corredate da una scheda tecnica contenente uno schema in scala 1:500 delle opere pubbliche da realizzare, costituente parte integrante delle presenti norme.
4. Nell'allegato alle presenti norme "Schede tecniche dei Comparti attuabili attraverso PCC" sono riportate le prescrizioni ed i parametri di riferimento valide per ciascuna AT.

Art. 26 - Prescrizioni normative per le aree di trasformazione sottoposte a Progetto Norma

1. Le norme e prescrizioni per le Aree di trasformazione che presentano caratteri di maggior complessità, come disposto dal comma 9 dell'art.23, sono riportate nell'allegato alle presenti norme "Progetti Norma".
2. Dello schema grafico allegato a ciascun Progetto Norma, salvo diversa e specifica precisazione riportata nella parte normativa del PN stesso, sono vincolanti:
 - a) l'indicazione dell'area edificabile;
 - b) l'indicazione del luogo ove realizzare le opere pubbliche, compresi verde, parcheggi e piazze;
 - c) l'asse dei tracciati carrabili
 - d) i recapiti dei percorsi pedonali e ciclabili
 - e) la posizione delle fasce alberate, le barriere vegetazionali ed il verde alberato
 - f) le aree permeabili
 - g) le aree a verde ambientale
 - h) l'individuazione degli edifici da recuperare o da ristrutturare
 - i) l'individuazione degli edifici da demolire

Sono viceversa indicativi:

- a) l'eventuale suddivisione dei lotti;
 - b) la forma delle aree destinate ad opere pubbliche, compresi verde, parcheggi e piazze;
 - c) gli assi dei percorsi pedonali e ciclabili;
 - d) la forma geometrica delle fasce alberate, delle barriere vegetazionali e del verde alberato
3. Le AT sottoposte a Progetto Norma sono le seguenti:

- a) ~~PN1 – Zuccherificio¹¹⁰~~
- b) PN3 - Bellocchi;
- c) PN4 - Villa Carrara;
- d) PN5 - Bellocchi produttivo
- e) PN6 - Fornace Solazzi
- f) ~~PN7 – Albergo loc. Torrette¹¹¹~~
- g) ~~PN8 – Tombaccia¹¹²~~
- h) PN9 – Caminate
- i) PN10 – Metaurilia
- j) PN11 – Carignano

CAPO V - ZONE DESTINATE AGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Art. 27 – Classificazione zone produttive e commerciali

1. Le zone per insediamenti produttivi sono le parti del territorio destinate a insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati (artigianali, commerciali, direzionali e turistico ricettive), con riferimento all'art.2 del DM 1444/1968 lettera D.

2. In tali aree Nelle zone D1 e D2 esistenti alla data di adozione del presente piano poste all'interno dei centri abitati, sono ammesse, limitatamente alle strade di tipo E ed F , 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 non può superare l'altezza massima del fabbricato adiacente più alto.¹¹³

3. ~~Qualora le distanze tra fabbricati, come stabilite per ciascuna Zona D ai successivi artt. 28, 29, 30 e 31, risulti inferiore 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 planivolumetriche, ai sensi dell'art.9 del DM 1444/68.~~¹¹⁴

4. È sempre ammessa la costruzione a confine nel caso di presentazione di progetto unitario comprendente più lotti o in aderenza nel caso di costruzioni contermini già esistenti a confine, fatti salvi i diritti di terzi¹¹⁵; in quest'ultimo caso - e in assenza di progetto unitario esteso ai lotti interessati - la costruzione in aderenza deve rimanere entro la sagoma dell'edificio conterminale esistente.

5. Restano escluse dalla norma di cui al comma 4 tutti quei casi in cui gli edifici adiacenti e/o confinanti, se localizzati in zone D1 e D2, sono attualmente adibiti ad uso residenziale.

6. Le zone D sono articolate in:

- Zone D1: produttive a carattere industriale e/o artigianale;
- Zone D2: produttive a carattere commerciale e/o direzionale;

¹¹⁰ D.C.C. n. 189 del 18/11/2023 – emendamento n. 1

¹¹¹ Modifica inserita in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 43 a

¹¹² Modifica inserita in seguito all'accoglimento delle Oss. nn. 85 a - 154 a

¹¹³ modifiche apportate in seguito all'accoglimento del Parere definitivo di conformità della Provincia, Decreto 218/2025, a seguito dell'accoglimento parziale delle controdeduzioni al punto 4.4.1 – 14 a, del Decreto provinciale 70/2025

¹¹⁴ D.C.C. n. 189 del 18/11/2023 – emendamento n. 5

¹¹⁵ modifica apportata in seguito all'accoglimento del Parere di Conformità della Provincia, Decreto 70/2025, punto 4.4.1 – 14 b

- Zone D3: a carattere turistico-alberghiero;
- Zone D4: a carattere turistico-ricreativo.

Art. 28 – Zone a carattere industriale e/o artigianale: zone D1

1. Comprendono le zone produttive esistenti e previste a carattere industriale e/o artigianale, e sono quelle alle quali le previsioni dello strumento urbanistico generale attribuiscono una funzione di completamento degli insediamenti industriali e/o artigianali esistenti.
2. In tali zone il Piano si attua:
 - a) per intervento diretto **per le parti esistenti**¹¹⁶
 - b) attraverso Piani di attuazione, per le parti di nuova formazione, **ai sensi degli artt. 23, 24, 25 e 26,**¹¹⁷ estesi all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano.
3. 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 degli edifici e dell'area.
4. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono riportati nella seguente tabella:

IF	=	0,60	mq/mq	Utilizzazione fondiaria
IPF	=	0,20	mq/mq	Indice di permeabilità
HMAX	=	10,00	ml	Altezza dell'edificio*
DC		10,00	ml	Distacco dai confini
	=	5,00	ml	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	Distanza dalle strade
	=	8,00	ml	Distacco dalle strade nelle zone artigianali di Rosciano, Cuccurano e Ponte Metauro Tombaccia

* nella zona industriale di Bellocchi l'altezza può essere estesa fino a 15. Mt.

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 ~~e a superfici produttive~~¹¹⁸ aventi una ST di almeno mq. 150.
7. Sono ammesse di norma le seguenti destinazioni d'uso e attività:
 - a) Attività produttive: **Pp**: fabbriche, attività artigianali; officine e autofficine, ecc.
 - b) Attività commerciale all'ingrosso e relativi depositi: **Tcd**;
 - c) Attività commerciale al dettaglio: **Tc1**: esercizi di vicinato e destinazioni compatibili di cui al comma 10 lett. a) dell'art.7;
 - d) Attività direzionali – **Tu**;
 - e) servizi per l'assistenza socio sanitaria: **Ssc**.
 - f) **servizi culturali, sociali e ricreativi - Sd (con l'esclusione della zona industriale di Bellocchi). Non è consentita la monetizzazione dei parcheggi**¹¹⁹
8. Le attività commerciali al dettaglio, nella zona industriale di Bellocchi, sono ammesse soltanto lungo via Einaudi.
9. Nella zona industriale di espansione di Bellocchi sono ammesse esclusivamente le attività Pp e Tcd.

¹¹⁶ Modifica inserita in seguito all'accoglimento parziale dell'Oss. 15 a

¹¹⁷ modifica apportata in seguito all'accoglimento del Parere di Conformità della Provincia, Decreto 70/2025, punto 4.4.1 – 15 a

¹¹⁸ D.C.C. n. 189 del 18/11/2023 – emendamento n. 6

¹¹⁹ Modifiche inserite in seguito all'accoglimento dell'Oss. 39 a

10. Nella zona industriale di Bellocchi, è possibile realizzare tettoie aperte ad una distanza di 5 metri dalle strade e dai confini.

Art. 29 – Zone a carattere commerciale e/o direzionale: zone D2

1. Comprendono le zone esistenti e previste 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. In tali zone il Piano si attua:
 - a) per intervento diretto per le parti esistenti;
 - b) attraverso Piani di attuazione, per le parti di nuova formazione, [ai sensi degli artt. 23, 24, 25 e 26,¹²⁰](#) estesi all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano.
3. 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 degli edifici e dell'area.
4. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono riportati nella seguente tabella:

IF	= 0,60	mq/mq	Utilizzazione fondiaria
IPF	= 0,20	mq/mq	Indice di permeabilità
HMAX	= 16,50	ml	Altezza dell'edificio
DC	= 5,00	ml	Distacco dai confini
DF	= 10,00	ml	Distacco tra gli edifici
DS	= 8,00	ml	Distanza dalle strade

5. Sono ammesse di norma le seguenti destinazioni d'uso e attività:
 - a) Attività commerciale all'ingrosso e relativi depositi: **Tcd**;
 - b) Attività direzionali – **Tu**;
 - c) Attività commerciale al dettaglio: esercizi di vicinato **Tc1** e destinazioni compatibili di cui al comma 10 lett. a) dell'art.7;
 - d) Attività commerciale al dettaglio: medie strutture di vendita **Tc2**
 - e) Attività commerciale al dettaglio: grandi strutture di vendita **Tc3**
 - f) Servizi per l'assistenza socio sanitaria: **Ssc**;
 - g) Servizi culturali, sociali e ricreativi: **Sd**.
6. Le Attività commerciali al dettaglio, grandi strutture di vendita **Tc3** sono consentite solo nelle zone commerciali della zona industriale di Bellocchi lungo via Einaudi lato Pesaro.

Art. 30 – Zone a carattere turistico-alberghiero: zone D3

1. Comprendono le zone esistenti e previste a carattere turistico-alberghiero.
2. In tali zone il Piano si attua:
 - a) per intervento diretto per le parti esistenti (Ife = esistente)
 - b) attraverso Piani di attuazione, per le parti di nuova formazione, [ai sensi degli artt. 23, 24, 25 e 26,¹²¹](#) estesi all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano. (IFp= 0,7 mq/mq).
3. Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione dei singoli interventi sono riportati nella seguente tabella:

¹²⁰ modifica apportata in seguito all'accoglimento del Parere di Conformità della Provincia, Decreto 70/2025, punto 4.4.1 – 15 a

¹²¹ modifica apportata in seguito all'accoglimento del Parere di Conformità della Provincia, Decreto 70/2025, punto 4.4.1 – 15 a

IFe	=	esistente mq/mq	Utilizzazione fondiaria esistente
IFp	=	0,7 mq/mq	Utilizzazione fondiaria di progetto
IPF	=	0,20 mq/mq	Indice di permeabilità
HMAX	=	libera ml	Altezza dell'edificio
DC	=	5,00 ml	Distacco dai confini
DF	=	10,00 ml	Distacco tra gli edifici
DS	=	8,00 ml	Distanza dalle strade

4. I suddetti parametri potranno essere aumentati con Piano Particolareggiato ai sensi dell'art. 19 della Legge Regionale 11 luglio 2006, n. 9 "Testo unico delle norme regionali in materia di turismo", concessioni in deroga, SUAP in variante ai sensi dell'art. 8 del DPR 7 settembre 2010, n. 160 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive".

4.1 E' consentito il cambio di destinazione d'uso a residenza di Alberghi e Residenze turistico-alberghiere a condizione di mantenere e garantire la capacità ricettiva complessiva (posti letto) degli edifici interessati all'intervento di trasformazione attraverso P.P. di iniziativa pubblica o privata, da sottoporre a procedure di VAS – secondo la Determinazione dell'Amministrazione Provinciale n. 790 del 27.06.2025 – previa stipula di una convenzione urbanistica o atto unilaterale d'obbligo che ne regoli i tempi e modalità di attuazione.¹²²

5. Il 30% della ST esistente nell'ambito di un intervento di riqualificazione dell'intero edificio, può essere destinata agli usi: Attrezzature ricreative e pubblici esercizi, Attrezzature termali, Terziario diffuso, uffici e studi professionali, Attività artigianali di servizio non moleste, Attività commerciali di vicinato, attrezzature sportive. Tali superfici possono essere alienate o comunque gestite in maniera autonoma rispetto alla struttura alberghiera.

6. Per l'ex colonia Billi in via lago Maggiore, il 40% della ST esistente, nell'ambito di un intervento di riqualificazione dell'intero edificio, può essere destinata agli usi: Attrezzature ricreative e pubblici esercizi, Terziario diffuso, Attività artigianali di servizio non moleste, Attività commerciali di vicinato, Attrezzature sanitarie ed ospedaliere.

7. Sono ammesse di norma le seguenti destinazioni d'uso e attività con le limitazioni di cui al comma 5:

- a) strutture ricettive alberghiere: **Tr1 comprensiva eventualmente di una quota di ST pari al 30% per usi diversi dall'alberghiero;**
- b) aree per spazi pubblici attrezzati a parchi, per il gioco e per lo sport: **V;**
- c) attività commerciale al dettaglio: esercizi di vicinato **Tc1** e destinazioni compatibili di cui al comma 10 lett. a) dell'art.7;
- d) servizi culturali, sociali e ricreativi: **Sd.**

8. Comma stralciato. ~~Per gli edifici e i complessi a destinazione turistico-ricettiva, dopo 5 anni di inattività della funzione, è possibile la loro riclassificazione di destinazione d'uso a residenziale e compatibile, purché abbiano almeno due delle seguenti caratteristiche:~~

- ~~a) non siano posizionati sul fronte mare;~~
- ~~b) abbiano meno di 20 camere;~~
- ~~c) risultino della classe 1 o 2 stelle.¹²³~~

9. Attività diverse da Tr1 sono da considerarsi complementari e pertanto potranno essere realizzate solo in presenza di quella principale.

¹²² Modifica inserita in seguito all'approvazione della Variante V383 – Strutture ricettive, D.G.C. n. 493 del 14/11/2025

¹²³ Modifica inserita in seguito all'approvazione della Variante V383 – Strutture ricettive, D.G.C. n. 493 del 14/11/2025

Art. 31 – Zone a carattere turistico-ricreativo all'aria aperta: zone D4

1. Le zone D4 sono le zone esistenti e di nuova previsione a carattere turistico-ricreativo all'aria aperta ed a particolari attività turistiche in forma di impresa.
2. In tali zone il Piano si attua:
 - a) per intervento diretto nelle aree esistenti;
 - b) attraverso Piani di Attuazione o Permesso di Costruire Convenzionato per le parti di nuova formazione, [ai sensi degli artt. 23, 24, 25 e 26.](#)¹²⁴
3. Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono riportati nella seguente tabella:

IF	=	0,10	mq/mq	Utilizzazione fondiaria
IPF	=	0,20	mq/mq	Indice di permeabilità
HMAX	=	3,50	ml	Altezza dell'edificio
HMAX	=	6,00	ml	Altezza dell'edificio riferita alle 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

4. Sono ammesse di norma le seguenti destinazioni d'uso e attività:
 - a) strutture ricettive all'aria aperta: **Tr2**;
 - b) particolari attività turistiche in forma di impresa: **Tr4**;
 - c) aree di sosta attrezzate: **Tr5**
 - d) aree per spazi pubblici attrezzati a parchi, per il gioco e per lo sport: **V**;
 - e) attività commerciale al dettaglio: esercizi di vicinato **Tc1** e destinazioni compatibili di cui al comma 10 lett. a) dell'art.7;
 - f) servizi culturali, sociali e ricreativi: **Sd**.
5. Nuove strutture ricettive all'aria aperta sono consentite solo se specificamente indicate nelle tavole del Piano o nelle schede tecniche dei comparti unitari.
6. L'individuazione delle aree attrezzate a servizio della balneazione e del turismo in genere, riferite alle specifiche destinazioni: **stabilimenti balneari Tr4b** e **strutture per il turismo nautico, cabotaggio turistico, noleggio nautico Tr4c**, viene prevista da apposito Piano Particolareggiato delle spiagge. E' da osservare comunque il seguente indice di permeabilità fondiaria: IPF = 0,20 mq/mq.
7. Attività diverse da Tr2 sono da considerarsi complementari e pertanto potranno essere realizzate solo in presenza di quella principale.

CAPO VI - ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI**Art. 32 – Le zone agricole. Norme generali**

1. Le zone agricole sono le parti del territorio destinate [esclusivamente alle all'esercizio delle](#)¹²⁵ 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. 1444.

¹²⁴ modifica apportata in seguito all'accoglimento del Parere di Conformità della Provincia, Decreto 70/2025, punto 4.4.1 – 15 a

¹²⁵ modifiche apportate in seguito all'accoglimento del Parere di Conformità della Provincia, Decreto 70/2025, punto 4.4.2 – 1 a

2. Le zone agricole individuate dal PRG si suddividono in:
 - a) E1 - Zone agricole, a loro volta articolate in:
 - E1a – Zone Agricole del Centuriato
 - E1b – Zone Agricole Fano Sud;
 - b) E2 - Zone agricole con presenza di valori paesaggistici;
 - c) E3 – Zone agricole di rispetto;
 - d) E4 – Zone agricole di ristrutturazione ambientale;
 - E4.1 – Zone Agricole di Conservazione Naturalistica
3. 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
4. Gli interventi edilizi ammessi nelle zone agricole sono quelli previsti e regolati dalla Legge Regionale 8 marzo 1990 n. 13 e successive modificazioni, nonché dalle presenti norme.
5. Gli interventi aventi ad oggetto l'attività agrituristica ed il turismo rurale sono regolati altresì dalla Legge Regionale 14 novembre 2011 n. 21 e dal relativo Regolamento Regionale di Attuazione 4 novembre 2013 n.6.
6. Le nuove costruzioni, gli ampliamenti, le ristrutturazioni, gli interventi di recupero e le sistemazioni esterne, quando consentite dal presente PRG, dovranno comunque essere eseguiti con tipologie, materiali, piantumazioni in armonia con gli insediamenti tradizionali del paesaggio rurale e secondo le ulteriori indicazioni e prescrizioni contenute nel presente Capo VI.
7. E' consentita la realizzazione di parcheggi interrati pertinenti ai sensi dell'art. 9 della legge 122/1989.
8. Le eventuali tutele (integrale, orientata, specifica), delle norme del Sistema Paesistico Ambientale, di cui al Titolo V "Disciplina paesaggistica" delle presenti norme, prevalgono su tutte le prescrizioni del presente Capo VI.
9. Nelle zone agricole E è vietata la realizzazione di nuovi elementi incongrui quali coperture piane, balconi, terrazzi, logge e scale esterne. Al fine di integrare l'edificio nel contesto rurale, le nuove costruzioni, gli ampliamenti, le ristrutturazioni, gli interventi di recupero e le sistemazioni esterne dovranno essere eseguiti con tipologie, materiali, piantumazioni in armonia con gli insediamenti tradizionali del paesaggio rurale, prediligendo per gli edifici intonacati i colori delle terre naturali.

Art. 33 – Mutamento della destinazione d'uso nelle zone agricole

1. Negli edifici esistenti nelle zone agricole di cui al presente Capo VI sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a) residenziale: **R**;
 - b) attività commerciali al dettaglio: esercizi di vicinato **Tc1** ed attività compatibili di cui al comma 10 lett. a dell'art.7;
 - c) attività turistico ricettiva: strutture ricettive alberghiere **Tr1**; strutture ricettive extra alberghiere **Tr3**;
 - d) attività direzionali: **Tu**, comprese le attività legate alla cura ed alla degenza post operatoria degli animali di affezione e per i grandi animali da reddito;
 - e) aree per l'istruzione: **I**;
 - f) aree per attrezzature d'interesse comune: **S**;
 - g) servizi di protezione civile e ordine pubblico: **Spc**;
 - h) impianti tecnici e tecnologici: **Stt**.
2. Non è consentito trasformare un edificio esistente in residenza e attività turistico ricettiva di cui al precedente comma 1 lett. c)¹²⁶, qualora lo stesso sia stato realizzato originariamente come accessorio

¹²⁶ Modifiche inserite in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 164 a

agricolo o comunque non destinato ad abitazione rurale, fatto salvo quanto stabilito dal comma 5 dell'art. 36 delle presenti norme, **per l'impresa agricola¹²⁷**. Eventuali deroghe saranno consentite, dietro parere della Commissione per il paesaggio, soltanto per quegli edifici aventi specifiche peculiarità storiche, architettoniche e culturali, come ad esempio vecchi frantoi, mulini, ecc.

3. Ai fini di valorizzare il territorio agricolo e per mantenerne il presidio antropico è ammesso il recupero degli edifici esistenti alla data di approvazione del presente PRG anche con riferimento alle fattorie didattiche e sociali.

Art. 34 - Nuove costruzioni nelle zone agricole

1. Nelle zone agricole sono ammesse soltanto le nuove costruzioni che risultino necessarie per l'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse.

2. In attuazione delle disposizioni di cui all'art. 3 della LR 13/1990 "Norme edilizie per il territorio agricolo" e ss.mm.ii., nelle zone agricole, alle condizioni stabilite al presente Capo, è consentita la realizzazione di:

- a) abitazioni necessarie per l'esercizio dell'attività agricola;
- b) ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo;
- 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 bestiame;
- d) edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica;
- e) serre;
- f) costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
- g) edifici per industrie forestali;
- h) opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zone agricole.

2bis. Nessun'altra costruzione nuova può insediarsi nelle zone agricole fatta eccezione per quelle consentite dalla legislazione vigente.¹²⁸

3. La necessità e la destinazione delle nuove costruzioni devono risultare da un piano aziendale o interaziendale ai sensi della legislazione regionale vigente da allegare alla domanda del titolo abilitativo. Sono esonerati dalla presentazione del piano aziendale, e devono presentare una semplice relazione illustrativa, i soggetti che, pur non risultando imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi della legislazione vigente, esercitano le attività di cui al comma 2 lettere d), e), f).

4. I titoli abilitativi per la realizzazione di nuovi edifici in zone agricole sono rilasciati ai proprietari dei fondi o agli aventi titolo nel rispetto delle norme del DPR 380/2001 e della LR 13/1990 e s.m.i.i. ed alle condizioni stabilite dall'art.13 di quest'ultima legge regionale.

5. Il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione di nuovi edifici in zone agricole è subordinato al vincolo di inedificabilità stabilito dall'art. 14 della LR 13/1990 e s.m.i.i.

Art. 35 - Le nuove abitazioni rurali

1. La realizzazione di nuove abitazioni necessarie per l'esercizio dell'attività agricola di cui al comma 2 lett. a dell'art.34 è ammessa solo quando l'impresa agricola sia sprovvista di una abitazione adeguata alle esigenze della famiglia coltivatrice per l'ordinario svolgimento dell'attività agricola.

¹²⁷ Modifiche inserite in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 237 ze

¹²⁸ modifica apportata in seguito all'accoglimento del Parere di Conformità della Provincia, Decreto 70/2025, punto 4.4.2 – 2 a

2. In attuazione dei disposti dell'art.4 della LR 13/1990, nella famiglia coltivatrice sono compresi tutti i conviventi legati da vincoli di parentela o affinità impegnati direttamente nell'attività agricola e le persone a loro carico.
3. Fermo restando quanto disposto dall'articolo 7, punto 4), del decreto del Ministro dei lavori pubblici n. 1444 del 2 aprile 1968, e dall'articolo 2 della LR 13/1990 e s.m.i.i., per ogni impresa agricola sprovvista di casa colonica è consentita la costruzione di un solo fabbricato il cui volume complessivo va commisurato all'esigenze della famiglia coltivatrice, senza mai superare i 1.000 mc. fuori terra.
4. La realizzazione delle nuove abitazioni rurali è consentita esclusivamente all'interno delle zone E1, in relazione al lotto minimo stabilito dall'art. 43.
5. Le nuove abitazioni rurali dovranno avere le seguenti caratteristiche:
 - a) altezza massima ml. 7,50, misurati a valle per i terreni in declivio;
 - b) distanza minima dai confini di ml. 20.
6. Non sono ammesse nuove residenze agricole su terreni risultanti da frazionamenti avvenuti nei cinque anni precedenti.

Art. 36 – Ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti

1. Per ogni impresa agricola già provvista di casa colonica, sono consentiti interventi di recupero della stessa che comportino anche l'ampliamento o, in caso di fatiscenza, la ricostruzione, previa demolizione dell'edificio preesistente, nei limiti di cui all'art.35 delle presenti norme.
2. Per gli interventi di ampliamento non si osservano le distanze minime previste dalla lettera b) del comma 5 dell'articolo 35.
3. Nell'ipotesi di cui al comma 1 è ammessa altresì la costruzione di una nuova abitazione con le caratteristiche di cui ai commi 3 e 5 dell'articolo 35, senza demolizione dell'edificio preesistente, a condizione che quest'ultimo venga destinato, tramite vincolo da trasciversi nei registri della proprietà immobiliare a cura del Comune e a spese dell'interessato, ad annesso agricolo a servizio dell'azienda.
4. Quando gli interventi di cui ai commi 1 e 2 riguardano edifici di valore storico e architettonico, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 42 delle presenti norme "Edifici di valore storico e architettonico".
5. La realizzazione di nuove abitazioni o l'ampliamento delle esistenti può avvenire anche attraverso la trasformazione di annessi agricoli riconosciuti non più necessari alla conduzione del fondo nel rispetto delle disposizioni del presente articolo e dell'articolo 35.
6. Gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti in tutte le zone agricole, nel rispetto del lotto minimo stabilito per ciascuna zona dagli artt. 43, 44, 45 e 46.

Art. 37 – Annessi rurali, attrezzature ed infrastrutture

1. La realizzazione delle costruzioni riferite alle 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 bestiame di cui al comma 2 lett. c dell'art. 34 è consentita in tutte le zone agricole, nel rispetto delle ulteriori prescrizioni e del lotto minimo stabilito per ciascuna zona dagli artt. 43, 44, 45 e 46.
2. Le nuove costruzioni di cui al presente articolo dovranno avere le seguenti caratteristiche:
 - a) una superficie coperta proporzionata alle esigenze dell'impresa e comunque non superiore a 200 mq., salvo maggiori esigenze documentate nel piano o nel programma aziendale di cui al comma 3 dell'articolo 34;
 - b) essere poste a distanza dal fabbricato adibito ad abitazione di almeno ml. 10;
 - c) svilupparsi su un solo piano e rispettare l'altezza massima di ml. 4,50 con esclusione dei camini, silos ed altre strutture le cui maggiori altezze rispondono a particolari esigenze tecniche; nei terreni in declivio le costruzioni possono svilupparsi su una altezza massima di ml. 5.50 misurati a valle;

- d) avere un volume massimo non superiore all'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq. nel caso in cui siano separate dalle abitazioni, e rientrare nella cubatura massima ammessa per l'edificio adibito ad abitazione, nel caso in cui vengano realizzate in aderenza o nell'ambito di quest'ultimo;
- e) essere realizzate con tipologie edilizie adeguate alla specifica destinazione d'uso che non consentano la trasformazione delle stesse destinazioni d'uso, con eccezione di quelle ammesse dalla normativa vigente.

Art. 38 - Edifici per allevamenti zootecnici e lagoni

1. Le nuove costruzioni riferite agli edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica sono ammesse purché coerenti con gli obiettivi di sviluppo del piano zonale agricolo e a condizione che sia garantito il regolare smaltimento dei rifiuti, previa depurazione ai sensi di legge.
2. La realizzazione delle costruzioni di cui al presente articolo è consentita esclusivamente all'interno delle zone E1, nel rispetto delle ulteriori indicazioni e del lotto minimo stabilito dall'art. 43.
3. Le costruzioni per allevamenti devono avere le seguenti caratteristiche:
 - a) essere protette da una zona circostante, con recinzioni ed opportune alberature, di superficie pari a quella degli edifici da realizzare, moltiplicata per 5;
 - b) rispettare le seguenti distanze minime: dai confini di ml. 40; dal perimetro dei centri abitati di ml. 500, estesa a ml. 1.000 per gli allevamenti di suini; dal più vicino edificio residenziale non rientrante nel complesso aziendale di ml. 100;
 - c) svilupparsi su un solo piano e rispettare l'altezza massima di ml. 4,50 misurata a valle per i terreni in declivio; sono fatte comunque salve le diverse altezze che rispondono a particolari esigenze tecniche;
 - d) avere un volume massimo non superiore all'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,5 mc/mq.
4. I lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica, devono essere posti a ml. 100 dalle abitazioni e dai confini e devono essere realizzati all'interno di una zona di protezione così come individuata alla lettera a) del precedente comma 2.¹²⁹

Art. 39 - Serre

1. In applicazione della LR 13/1990 e s.m.i.i. sono considerate serre le strutture installate al suolo e destinate esclusivamente a colture specializzate.
2. Le serre si distinguono in:
 - a) serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura e funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
 - b) serre fisse destinate a colture protette, normalmente con condizioni climatiche artificiali e pertanto con strutture e coperture stabili.
3. Le serre con copertura stabile devono rispettare un indice massimo di utilizzazione fondiaria di 0,5 mc/mq.
4. La realizzazione di nuove serre è consentita in tutte le zone agricole.
5. Entrambi i tipi di serre di cui al comma 2 del presente articolo devono avere le seguenti caratteristiche:
 - a) distanze minime non inferiori a ml. 5 dalle abitazioni esistenti nello stesso fondo e a ml. 10 da tutte le altre abitazioni;
 - b) distanze minime non inferiori a ml. 5 dal confine di proprietà.

¹²⁹ modifica apportata in seguito all'accoglimento del Parere di Conformità della Provincia, Decreto 70/2025, punto 4.4.2 – 3 a

Art. 40 – Costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli

1. Le nuove costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli di cui alla lettera f), comma 2, dell'art.34 sono ammesse a condizione che esse siano al servizio di imprese agricole, singole o associate, o di cooperative agricole locali, che siano proporzionate alle loro effettive necessità e che i prodotti agricoli ivi trasformati, conservati o commercializzati, provengano prevalentemente dalle stesse aziende agricole.
2. Le costruzioni di cui al comma 1 devono essere in armonia con i piani zonali agricoli e successive modificazioni ed integrazioni o, in mancanza, con gli indirizzi produttivi all'uopo formulati dalla Regione.
3. La realizzazione delle costruzioni di cui al presente articolo è consentita esclusivamente all'interno delle zone E1 ed E2, nel rispetto delle ulteriori indicazioni e del lotto minimo stabilito rispettivamente dagli artt. 43 e 44.
4. Le costruzioni di cui al comma 1, nonché le industrie forestali di cui alla lettera g), comma 2, dell'art.34, devono inoltre rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) avere un volume non superiore all'indice di fabbricabilità fondiaria di 1 mc/mq;
 - b) osservare le distanze minime dai confini di ml. 20 e dalle abitazioni ricadenti nel complesso aziendale di ml. 10.

Art. 41 – ~~Manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici~~¹³⁰

1. ~~Gli annessi agricoli destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli sono gli annessi e manufatti per l'agricoltura amatoriale e per il ricovero di animali domestici. L'installazione di tali manufatti è consentita nelle sole zone E1, ed E3 ed E4¹³¹ a condizione che non sia modificata la morfologia dei luoghi.~~
2. ~~La formazione del titolo abilitativo per la realizzazione di tali manufatti è subordinata all'impegno, tramite atto unilaterale d'obbligo, a:~~
 - ~~a) non alienare il manufatto separatamente dal fondo su cui insiste;~~
 - ~~b) rimuovere il manufatto al cessare dell'attività agricola.~~
3. ~~La superficie massima ammessa per i manufatti per l'attività agricola amatoriale è calcolata in relazione alla Superficie del fondo di proprietà secondo il seguente schema:~~
 - ~~a) tra 500 e 1000 mq.: 12 mq~~
 - ~~b) tra 1.001 e 2.000 mq.: 18 mq~~
 - ~~c) tra 2.001 e 5.000 mq.: 24 mq~~
 - ~~d) oltre 5.000 mq.: 28 mq.~~
4. ~~Gli annessi di cui al comma 1 sono consentiti solo ed esclusivamente sui fondi sprovvisti di altri annessi agricoli o provvisti in misura minore di quella individuata al comma 4, alla data di adozione del presente PRG.~~
5. ~~I manufatti per l'attività agricola amatoriale dovranno essere realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:~~
 - ~~a) siano realizzati in legno o con altri materiali leggeri anche tradizionali tipici della zona;~~
 - ~~b) siano semplicemente ancorati al suolo, senza opere di fondazione;~~

¹³⁰ modifica apportata in seguito all'accoglimento del Parere definitivo di conformità della Provincia, Decreto 218/2025

¹³¹ Modifiche inserite in seguito all'accoglimento parziale delle Oss. nn. 103 a – 76 a - 100 a – 117 a – 119 a – 120 a – 121 a – 123 a – 125 a – 138 a – 166 a – 171 a – 225 a – 227 a

- e) siano evitate localizzazioni che richiedano significativi movimenti di terra;
- d) non abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo;
- e) siano costituiti da un unico corpo di fabbrica, ad un solo livello, di forma semplice e regolare, con copertura a capanna e linea di colmo posta parallelamente al lato più lungo della costruzione;
- f) la copertura sia realizzata con materiali metallici o altro e ricoperti con guaina ardesiata di colore verde, con altezza misurata in gronda non superiore a ml. 2,20;
- g) siano privi di portici, tettoie, pensiline e con aggetto di gronda non superiore a 40 cm.
- h) siano posti prioritariamente lungo la viabilità locale esistente o comunque in aree che non richiedano la realizzazione di nuovi percorsi carrabili;
- i) siano preferibilmente posti nelle vicinanze di nuclei ed edifici esistenti in una logica di accorpamento dei volumi e dei fabbricati che limiti e contenga le aree aperte e naturali interessate dall'intervento e non alteri i quadri paesistici caratterizzati dall'assenza di costruito;
- j) siano salvaguardati l'intorno e l'area di pertinenza visiva di edifici o nuclei di particolare pregio storico e/o architettonico;
- k) non presuppongano la demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali e non presuppongano l'alterazione di alberature di pregio esistenti e non interferiscano con le aree coperte da foreste e boschi.

6. I manufatti per il ricovero di animali domestici dovranno essere realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) essere realizzati in legno o con altri materiali leggeri anche tradizionali tipici della zona;
- b) essere semplicemente ancorati al suolo, senza opere murarie;
- c) siano evitate localizzazioni che richiedano significativi movimenti di terra;
- d) siano posti in aree che non richiedano la realizzazione di nuovi percorsi carrabili;
- e) siano salvaguardati l'intorno e l'area di pertinenza visiva di edifici o nuclei di particolare pregio storico e/o architettonico;
- f) non presuppongano la demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali e non presuppongano l'alterazione di alberature di pregio esistenti e non interferiscano con le aree coperte da foreste e boschi.

7. E' consentita la realizzazione di annessi adibiti a ricovero per cani, con le prescrizioni di cui al comma 7, costituiti da:

- a) numero max. 5 box realizzati in legno, smontabili e di facile rimozione di altezza massima m. 2,20;
- b) ogni box dovrà avere una superficie non superiore a 10 mq. dei quali 6 mq potranno essere coperti da tettoia.

8. I ricoveri per cani di cui al comma 8 dovranno rispettare una distanza minima dalle altre abitazioni eventualmente presenti non inferiore a mt. 250, incrementata a 1.000 mt in caso di destinazione turistico ricettiva o a servizi di uso pubblico. Tali distanze sono derogabili per le eventuali abitazioni, se di tipo isolate, a servizio dello stesso annesso di ricovero per cani e comunque per una distanza non inferiore a 50 metri.

9. L'eventuale recinzione di delimitazione dell'area dovrà essere realizzata con rete metallica di altezza massima pari a 2,00 mt, priva di fondazioni continue e di cordoli fuori terra; dovranno inoltre essere schermate con siepi multispecifiche realizzate con specie autoctone e tipiche dei contesti rurali di riferimento.

10. E' consentita la realizzazione di annessi per il ricovero di equini per un numero massimo di tre capi. L'annesso potrà essere costituito da un unico box o al massimo da tre box da realizzarsi comunque mediante una unica struttura interamente in legno; il dimensionamento massimo in termini di Superficie Coperta dovrà essere pari a 15 mq. per ogni cavallo ospitato fino ad un massimo di 45 mq. Nella realizzazione di tali

manufatti dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) essere realizzati in legno o con altri materiali leggeri anche tradizionali tipici della zona;
- b) essere semplicemente ancorati al suolo, senza opere murarie;
- c) siano posti in aree che non richiedano la realizzazione di nuovi percorsi carrabili;
- d) siano salvaguardati l'intorno e l'area di pertinenza visiva di edifici o nuclei di particolare pregio storico e/o architettonico, in particolare dei Beni Storico Architettonici;
- e) siano evitate localizzazioni che richiedano significativi movimenti di terra;
- f) gli interventi non presuppongano la demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali e non presuppongano l'alterazione di alberature di pregio esistenti e non interferiscano con le aree coperte da foreste e boschi.

11. Ogni box dovrà prevedere una parte destinata alle attività di pulizia e sellatura del cavallo costituita da una semplice tettoia, inclusa nel dimensionamento di cui al comma 11 e posta in continuità con la copertura del vano chiuso dedicato al ricovero dell'animale; dovrà inoltre essere realizzata una concimaia per la raccolta dei liquami.

12. Le distanze minime per la localizzazione degli annessi per il ricovero di equini sono le stesse previste per i ricoveri per cani di cui al comma 9.

13. Per tutte le fattispecie di manufatti oggetto del presente articolo non sono consentite opere in muratura, calcestruzzo o cemento armato.

Art. 42 – Edifici rurali di valore storico e architettonico

1. Gli “edifici rurali di valore storico e architettonico”, in attuazione delle disposizioni del comma 2 dell'art.15 della LR 13/1990, sono individuati ~~in uno specifico elenco allegato alle presenti NTA nell'elaborato “PC4_Edifici di valore storico e architettonico extraurbani”.~~¹³²

2. Per gli edifici di cui al comma 1 non è consentita la demolizione, ma soltanto il restauro conservativo.

3. Nei casi previsti dai commi 1 e 2 dell'articolo 36 delle presenti norme, l'eventuale ampliamento è concesso soltanto se abbia caratteristiche tali da coesistere armoniosamente con il complesso preesistente, mentre è consentita la costruzione di un nuovo edificio, in sostituzione del preesistente, soltanto se il proprietario si assume l'obbligo del restauro conservativo del primo.

4. Qualsiasi nuova costruzione deve essere ubicata a una distanza minima di ml. 50 da edifici rientranti nell'elenco di cui al comma 1 del presente articolo. **E' consentita la realizzazione di interventi pertinenziali all'edificio di valore storico ed architettonico quali piscine, parcheggi, sistemazioni aree esterne con esclusione di qualsiasi volumetria fuori terra.**¹³³

Art. 43 – Zone agricole: E1

1. Le Zone E 1 sono destinate esclusivamente agli usi agricoli e sono articolate in due sub ambiti:

- a) Zone E1a Zone agricole del Centuriato
- b) Zone E1b Zone agricole Fano Sud

2. Nelle zone E1 sono ammesse tutte le nuove costruzioni e gli interventi consentiti dall'art. 3 della LR 13/1990 e riportati al comma 2 dell'art.34 delle presenti norme; ~~sono inoltre ammessi i manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici di cui all'art.41.~~¹³⁴

3. Nella realizzazione delle nuove costruzioni in zona agricola si applicano i seguenti parametri:

¹³² modifica apportata in seguito all'accoglimento del Parere di Conformità della Provincia, Decreto 70/2025, punto 4.2.1 – 10, punto 4.4.4 e refuso 03 del 08/10/2024

¹³³ Modifiche inserite in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 21 a

¹³⁴ modifica apportata in seguito all'accoglimento del Parere definitivo di conformità della Provincia, Decreto 218/2025

- a) abitazioni necessarie per l'esercizio dell'attività agricola;
 - lotto minimo: 5 ha
 - lotto minimo 3 ha, in caso di attività agricola ad ordinamento colturale intensivo (ortaggi, ulivo, frutteto, vite, fiori, vivai).
- 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

~~Il raggiungimento del lotto minimo può essere ottenuto anche su terreni frammentati in appezzamenti separati all'interno del territorio comunale.~~^{135 136}
- 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) 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
- f) **le attività agrituristiche e di turismo rurale**¹³⁷

4. Nelle zone E1 è prevista la realizzazione di punti vendita, per poter esercitare l'attività di compravendita di prodotti complementari ed accessori al prodotto base. La superficie di vendita dell'attività deve avere una Superficie inferiore ai mq 250 e deve essere obbligatoriamente abbinata alla serra o all'edificio di proprietà.

Art. 44 – Zone agricole con presenza di valori paesaggistici: zone E2

1. Le zone E2 si connotano per la tutela dei valori paesaggistici che qualificano le stesse.
2. In esse sono ammessi i seguenti interventi, con i relativi parametri da rispettare per le nuove costruzioni:
 - 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;

¹³⁵ Modifiche inserite in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 126 a

¹³⁶ modifica apportata in seguito all'accoglimento del Parere di Conformità della Provincia, Decreto 70/2025, punto 4.4.2 – 5 b

¹³⁷ modifica apportata in seguito all'accoglimento del Parere di Conformità della Provincia, Decreto 70/2025, punto 4.4.4 – refuso 06 del 13/03/2025

f) le attività agrituristiche e di turismo¹³⁸

3. ~~Sono inoltre ammessi i manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici di cui all'art.41.~~¹³⁹

4. E' consentita inoltre la realizzazione di recinzioni per la salvaguardia della produzione agricola, mantenendo la percorribilità della sentieristica ciclo-pedonale.

Art. 45 – Zone agricole di rispetto: zone E3

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. Nelle zone E3 sono ammessi i seguenti interventi, con i relativi parametri da rispettare per le nuove costruzioni:

- 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. 13/1990.
- c) serre;
- d) opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zone agricole;
- e) le attività agrituristiche e di turismo rurale.

~~Sono inoltre ammessi i manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici di cui all'art.41.~~¹⁴⁰

3. Nelle zone E3 è prevista la realizzazione di punti vendita per la commercializzazione di prodotti agricoli, ai sensi dell'art. 11 della L.R. 13/1990 per poter esercitare l'attività di compravendita di prodotti complementari ed accessori al prodotto base. La superficie di vendita dell'attività deve avere una Superficie inferiore ai mq 250 e comunque con un volume non superiore all'indice di fabbricabilità di 1 mc/mq; e la costruzione deve essere obbligatoriamente abbinata alla serra o edificio di proprietà.¹⁴¹

4. ~~E' altresì consentita la realizzazione di chioschi in legno o altro materiale leggero, per una dimensione max. di 36 mq. e con un'altezza massima di 3 m. Per tali fattispecie di manufatti non sono consentite opere in muratura, calcestruzzo o cemento armato.~~¹⁴²

Art. 46 – Zone agricole di ristrutturazione ambientale: zone E4¹⁴³

1. All'interno delle zone E4 sono ricompresi i seguenti nodi della rete ecologica (REM) di cui all'art.73 delle presenti norme.

Natura 2000

- a) ~~Colle San Bartolo e litorale pesarese IT5310024~~
- b) ~~Corso dell'Arzilla IT5310008~~

¹³⁸ modifica apportata in seguito all'accoglimento del Parere di Conformità della Provincia, Decreto 70/2025, punto 4.4.4 – refuso 06 del 13/03/2025

¹³⁹ D.C.C. n. 189 del 18/11/2023 – emendamento n. 7

¹⁴⁰ modifica apportata in seguito all'accoglimento del Parere definitivo di conformità della Provincia, Decreto 218/2025

¹⁴¹ modifiche apportate in seguito all'accoglimento del Parere di Conformità della Provincia, Decreto 70/2025, punto 4.4.2 – 6 b

¹⁴² modifica apportata in seguito all'accoglimento del Parere di Conformità della Provincia, Decreto 70/2025, punto 4.4.2 – 6 c

¹⁴³ Modifica inserita in seguito all'esito positivo dello Screening della Valutazione di Incidenza compreso nel Parere Motivato di VAS, espresso con Determinazione della Provincia PU n. 389 del 26/03/2024

e) ~~Fiume Metauro da Piano di Zucca alla foce IT5310022~~

Aree floristiche

d) ~~Selva di Montecchio~~

e) ~~Selva Severini~~

Oasi di protezione della fauna

f) ~~Stagni urbani (PU6) Fiume Metauro da Piano di Zucca alla Foce~~

2. Nelle Zone E4 obiettivo del Piano è quello di favorire la diffusione degli elementi di naturalità nella matrice agricola al fine di migliorarne la qualità ecologica e di ricucire e rafforzare le connessioni ecologiche lungo il corso dell'Arzilla; potenziare le formazioni forestali in particolare quelle ripariali lungo l'Arzilla.

3. Le zone E4 pur essendo 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.

4. Nelle zone E4 zone sono ammessi i seguenti interventi, con i relativi parametri da rispettare per le nuove costruzioni

- 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

5. ~~Sono inoltre ammessi i manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici di cui all'art.41.~~¹⁴⁴ Sono inoltre ammessi i manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici di cui all'art.41.^{145 146}

6. L'area in località Serrata/Bellocchi individuata come misura di mitigazione ambientale per l'ampliamento della Zona Industriale di Bellocchi e indicata nell'integrazione alla "Valutazione di incidenza delle opere previste nel PRG" è destinata a "Zona agricola di conservazione naturalistica - E4.1" ed è riservata ad oasi didattico naturalistica sul cui territorio impostare attività di conservazione degli ambienti umidi ed agricoli, attuare una agricoltura a basso impatto ambientale e realizzare percorsi didattici; su tale zona vige il divieto di edificazione, fatta eccezione per le aule didattiche e locali di servizio.

Art. 47 – Attività agricole ad ordinamento intensivo¹⁴⁷

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~~ commercializzazione di prodotti prevalentemente aziendali, ai sensi dell'art. 11 della L.R. 13/1990, ed ~~extra aziendali (chiosco)~~, fino ad un massimo di 36 mq e comunque con un volume non superiore

¹⁴⁴ D.C.C. n. 189 del 18/11/2023 – emendamento n. 7

¹⁴⁵ Modifiche inserite in seguito all'accoglimento parziale delle Oss. nn. 103 a – 76 a - 100 a – 117 a – 119 a – 120 a – 121 a – 123 a – 125 a – 138 a – 166 a – 171 a – 225 a – 227 a

¹⁴⁶ modifica apportata in seguito all'accoglimento del Parere definitivo di conformità della Provincia, Decreto 218/2025

¹⁴⁷ modifiche apportate in seguito all'accoglimento del Parere di Conformità della Provincia, Decreto 70/2025, punto 4.4.2 – 8 a

all'indice di fabbricabilità di 1 mc/mq. Le costruzioni dovranno avere un'altezza massima $H_{max}=2.50$ ml.
- Lotto minimo: 2 ha

TITOLO IV - SISTEMA DEI SERVIZI O DELLA CITTA' PUBBLICA

CAPO I - ZONE PER LE ATTREZZATURE DI PUBBLICO INTERESSE

Art. 48 – Classificazione zone per le attrezzature di pubblico interesse

1. Le zone destinate agli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o parcheggi, ai sensi dell'art.3 del DM 1444/1968, sono così individuate dal PRG:

- a) Zone per l'istruzione: **F1**
- b) Zone per attrezzature di interesse collettivo: **F2**
- c) Zone per spazi pubblici attrezzati a parchi, per il gioco e per lo sport: **F3**
- d) Zone per parcheggi: **F4**

2. Il PRG individua anche:

- a) le zone per le attrezzature pubbliche di interesse generale: **F5**, ai sensi del comma 5 dell'art.4 del DM 1444/1968;
- b) le zone per la viabilità ciclabile **F7**;
- c) le zone per la viabilità veicolare **F8**; ¹⁴⁸
- d) le zone ferroviarie **F9**. ¹⁴⁹

3. Le aree classificate dal PRG di cui ai commi 1 e 2, sono destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e costituiscono la dotazione minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde e parcheggio di cui all'art.3 del DM 1444/68.

4. Le destinazioni d'uso riferite alle zone F1, F2, F3, F4 ed F5 sono quelle riportate all'art.8 "Servizi di interesse pubblico" delle presenti norme.

5. Agli artt. 49, 50, 51 e 52 sono indicati i parametri urbanistici di riferimento; gli interventi devono essere attuati con intervento diretto o con approvazione, da parte della Giunta Comunale, di progetto planivolumetrico sull'intero comparto, dove sono riportate le sagome e gli involucri degli edifici la viabilità interna, le sistemazioni a verde e a parcheggi, i filari alberati con essenze autoctone, i sottoservizi e i materiali da costruzione delle sistemazioni esterne.

6. Previa approvazione da parte del Comunale di un progetto preliminare è ammessa la modifica del tipo di spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi individuati nelle tavole della zonizzazione, purché rimanga inalterata la superficie complessiva prevista e venga verificata a scala comunale il rispetto della dotazione minima stabilita dal D.M. 1444/68.

7. I servizi e gli impianti di cui al presente articolo possono essere realizzati:

- a) da privati, associazioni, enti o similari con uso pubblico da regolare mediante la stipula di una Convenzione;
- b) dall'Amministrazione Comunale mediante l'acquisizione e l'utilizzazione dell'area interessata.

8. Negli edifici individuati dal presente PRG all'interno di zone per le attrezzature di pubblico interesse di cui al presente articolo, non è ammessa la modifica della destinazione d'uso verso attività diverse da quelle specificatamente previste dai successivi art. 49, 50, 51 e 52. Negli edifici esistenti a destinazione diversa dalle attrezzature di pubblico interesse sono consentiti solo interventi di ristrutturazione edilizia.

9. Il PRG individua anche le zone a servizio della balneazione **F6**.

Art. 49 – Zone per l'istruzione – F1

1. Le zone **F1** comprendono le parti del territorio destinate all'istruzione di base pre-scolastica e scolastica

¹⁴⁸ Modifica inserita in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 237 f

¹⁴⁹ Modifica inserita in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 11 a

dell'obbligo.

2. Le destinazioni d'uso riferite alle zone **F1** sono quelle riportate al comma 1 lett.a dell'art.8 "Servizi di interesse pubblico" delle presenti norme.

3. Le scuole private sono classificate dal presente PRG come attività direzionali di cui al comma 12 lett. c dell'art.7.

4. In queste zone il PRG si attua per Interventi edilizi diretti di iniziativa pubblica o di enti no profit, fatta salva diversa previsione degli elaborati progettuali del PRG. In caso di realizzazione da parte di ente no profit dovrà essere stipulata una convenzione che garantisca l'uso pubblico delle strutture e i modi della gestione nonché i tempi e le scadenze di attuazione.

5. E' ammessa la costruzione di attrezzature culturali, sportive e ricreative (Sd), connesse agli edifici scolastici, di cui al comma 1 dell'art.8 lett.b.

6. Il PRG si attua applicando i seguenti parametri:

IF	= 0,60 mq/mq	Indice di edificabilità fondiaria
DC	= 5,00 ml	Distacco dai confini
DF	= 10,00 ml	Distacco tra gli edifici
DS	= 8,00 ml	Distanza dalle strade
IPF	= 0,20 mq/mq	Indice di permeabilità

7. I suddetti parametri potranno essere modificati previa redazione di piano urbanistico attuativo.

Art. 50 – Zone per attrezzature di interesse collettivo - F2

1. Le zone **F2** comprendono le parti del territorio destinate alle attrezzature di interesse comune religiose, culturali, sociali assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi.

2. Le destinazioni d'uso riferite alle zone **F2** sono quelle riportate al comma 1 lett.b dell'art.8 "Servizi di interesse pubblico" delle presenti norme.

3. In queste zone il PRG si attua per Intervento edilizio diretto fatto salva diversa previsione degli elaborati progettuali del PRG.

4. Il PRG si attua applicando i seguenti indici:

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

5. In caso di realizzazione di opere pubbliche le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono stabilite dal progetto dell'opera pubblica.¹⁵⁰

6. In via Togliatti, la zona F2 indicata con asterisco rappresenta la porzione di edificio di proprietà dei Commercianti Indipendenti Associati che dovrà essere ceduta in relazione agli obblighi del comparto attuativo AT-119-PA¹⁵¹

Art. 51 – Zone per attrezzature a verde gioco e sport - F3

1. Le zone **F3** comprendono le parti del territorio destinate a spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport.

¹⁵⁰ Modifiche inserite in seguito all'accoglimento delle Oss. nn. 237 zf – 236 a

¹⁵¹ Modifica inserita in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 214 b

2. Le destinazioni d'uso riferite alle zone **F3** sono quelle riportate al comma 1 lett.c dell'art.8 "Servizi di interesse pubblico" delle presenti norme.
3. In queste zone il PRG si attua per intervento diretto di iniziativa pubblica o anche da parte di privati; in quest'ultimo caso dovrà essere stipulata una convenzione che garantisca l'uso pubblico delle strutture e i modi della gestione nonché i tempi e le scadenze di attuazione.
4. Per le zone individuate dal PRG come giardini pubblici attrezzati **Vg**, si applicano i seguenti parametri:

IF	= 0,05	mq/mq	Indice di edificabilità fondiaria
IPF	= 0,20	mq/mq	Indice di permeabilità
HMAX	= 5,00	ml	Altezza dell'edificio
DC	= 5,00	ml	Distacco dai confini
DF	= 10,00	ml	Distacco tra gli edifici
DS	= 8,00	ml	Distanza dalle strade

5. Le destinazioni d'uso ammesse sono: attrezzature per il verde (Vg), attrezzature ricreative (Sd) e pubblici esercizi.
6. Per le zone individuate dal PRG come servizi sportivi **Vs**, si applicano i seguenti parametri:

IF	= 0,25	mq/mq	Indice di edificabilità fondiaria
IPF	= 0,20	mq/mq	Indice di permeabilità
DC	= 5,00	ml	Distacco dai confini
DF	= 10,00	ml	Distacco tra gli edifici
DS	= 8,00	ml	Distanza dalle strade

7. Le destinazioni d'uso ammesse sono le attrezzature per lo sport (Vs), e le seguenti destinazioni complementari: attrezzature ricreative (Sd), pubblici esercizi ed attività commerciali di vicinato (~~inserire eventuale sigla di destinazione~~) che potranno essere realizzate solo in presenza della attrezzatura sportiva principale e ~~comunque utilizzando un indice di IF non superiore a~~ massimo di 0,05 mq/mq sul totale edificabile.¹⁵²

8. E' consentita, per il periodo dal 15 settembre al 15 maggio, la realizzazione di coperture pressostatiche temporanee a servizio di impianti sportivi ad eccezione di quelle ricadenti in aree **SIC** **ZSC**¹⁵³ e ZPS appartenenti alla Rete Natura 2000.

9. Le coperture dovranno essere posizionate ad una distanza di almeno 10 mt. dalle pareti finestrate di edifici prospicienti e almeno 1,5 mt. dal confine di proprietà. La distanza dai confini può essere derogata con l'assenso del confinante.

10. Le coperture pressostatiche dovranno inoltre rispettare le condizioni riportate nel parere n. 3784/21 (art.89 D.P.R. 380/2001 ed accertamenti art.10 Legge Regionale 23.11.2011 n. 22) della Regione Marche – Servizio Tutela Gestione e Assetto del Territorio:

"nella fascia di rispetto idraulica di cui al R.D. 523/1904 art.96, lett. f (almeno 10 metri dal piede degli argini e loro accessori ovvero dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua e dalla proprietà demaniale deducibile dalla mappa catastale).

Nel caso in cui tali opere ricadano all'interno delle aree in dissesto o inondabili perimetrate nel Piano

¹⁵² Aggiornato con D.C.C. n. 114 del 25/06/2026

¹⁵³ Modifica inserita in seguito all'esito positivo dello Screening della Valutazione di Incidenza compreso nel Parere Motivato di VAS, espresso con Determinazione della Provincia PU n. 389 del 26/03/2024

di Assetto Idrogeologico (PAI) dei bacini di rilievo regionale, si richiama al rispetto delle corrispondenti Norme di Attuazione. Al riguardo si specifica che la fattibilità nel merito degli interventi consentiti in linea teorica dalla normativa del PAI è subordinata ad una verifica tecnica (art. 9 comma 2 e art.12 comma 5 delle N.A. del PAI), volta a dimostrarne la compatibilità con il livello pericolosità accertato (idraulico e da dissesto gravitativo), che andrà allegata al progetto edilizio e (nel caso di aree inondabili) valutata dal Comune nell'ambito del rilascio dei provvedimenti autorizzativi.”¹⁵⁴

Art. 52 – Zone per parcheggio - F4

1. Le zone **F4** comprendono le parti del territorio destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico, e sono vincolate alla conservazione e all'ampliamento e alla realizzazione di spazi pubblici per la sosta dei veicoli.
2. I parcheggi pubblici sono suddivisi dal PRG in parcheggi scoperti **Ms** e parcheggi coperti in struttura **Mi**.
3. In queste zone il PRG si attua per intervento diretto di iniziativa pubblica o anche da parte di privati; in quest'ultimo caso dovrà essere stipulata una convenzione che garantisca l'uso pubblico delle strutture e i modi della gestione nonché i tempi e le scadenze di attuazione
4. Per le zone individuate dal PRG come parcheggi coperti in struttura **Mi** si applicano i seguenti parametri:

HMAX	= 10,50 MI	Altezza dell'edificio
DC	= 5,00 ml	Distacco dai confini
DF	= 10,00 ml	Distacco tra gli edifici
IPF	= 0,20 mq/mq	Indice di permeabilità

5. Per i parcheggi coperti in struttura 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.
6. Sono consentite “Aree di sosta attrezzata” di cui all'art. 35 della L.R. 9/2006 nelle zone contrassegnate con la sigla **“Mt”** **“Tr5”**¹⁵⁵ nelle tavole di piano.
7. Nelle tavole di Piano sono indicate anche le aree verdi di pertinenza stradale con la sigla Mv. Sono aree non soggette a trasformazione urbanistica.
8. La scelta delle soluzioni progettuali dovrà essere finalizzata alla mitigazione degli impatti visivi e di inquinamento nonché al miglioramento della qualità degli spazi aperti e all'ombreggiamento delle auto. A tal fine detto nuovo comma dovrà riportare le seguenti indicazioni/prescrizioni:
 - Dovrà essere prevista la quantità di almeno 1 albero ogni 25 mq di superficie, ovvero ogni due posti auto;
 - Per l'impianto delle alberate dovrà essere valutato attentamente l'orientamento dei posti auto in relazione ai punti cardinali e quindi la migliore disposizione degli alberi in funzione dell'ombreggiamento;
 - La superficie di sosta dovrà essere realizzata preferibilmente con materiali permeabili (es. grigliato), mentre le aree di manovra potranno essere realizzate in asfalto o altri materiali impermeabili;
 - Le specie arboree da utilizzare nei parcheggi devono rispondere alle seguenti caratteristiche:
 - specie con elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo appartenenti a specie

¹⁵⁴ modifica apportata in seguito all'accoglimento del Parere di Conformità della Provincia, Decreto 70/2025, punto 4.4.1 – 16 a

¹⁵⁵ modifica apportata in seguito all'accoglimento del Parere di Conformità della Provincia, Decreto 70/2025, punto 4.4.1 – 17 b, punto 4.4.4 e refuso 04 del 8/10/2024

- locali o naturalizzate e non invasive, (escludendo le specie esotiche invasive e/o idroesigenti);
- specie con apparato radicale contenuto e profondo e con chioma rotondeggiante;
- specie caratterizzate dall'assenza di fruttificazione e essudati.¹⁵⁶

Art. 53 – Zone per attrezzature pubbliche di interesse generale - F5

1. Le zone **F5** comprendono le parti del territorio destinate alle attrezzature pubbliche di interesse generale.
2. Le destinazioni d'uso riferite alle zone **F5** sono quelle riportate al comma 1 lett. e), f), g), h) dell'art.8 "Servizi di interesse pubblico" delle presenti norme.
3. 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.
4. All'interno delle zone **F** è ammessa la presenza di alloggi di custodia, non superiori a mq. 120 di Superficie Lorda.
5. Le zone **F5** comprendono altresì le destinazioni d'uso di cui all'art. 8 c. 2, lett. b), c), d) e) le quali non costituiscono standard urbanistico e pertanto non rientrano tra quelli individuati nel DM 1444/68.

Art. 54 – Zone a servizio della balneazione – F6

1. Le zone **F6** 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:
Tr4b - stabilimenti balneari
Tr4c - strutture per il turismo nautico, cabotaggio turistico, noleggio nautico;
3. L'individuazione di stabilimenti balneari, pontili, parcheggi-barca, attracchi o simili, viene prevista da apposito Piano Particolareggiato delle spiagge 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.
4. E' da osservare comunque il seguente indice di permeabilità.

IPF = 0,20 mq/mq

Indice di permeabilità

Art. 55 – Zone per la viabilità ciclabile – F7

1. Le zone **F7** 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. Nelle tavole "Zonizzazione zone urbane" in scala 1:2000 e nelle tavole "Zonizzazione spazi aperti" in scala 1:5000, le piste ciclabili sono individuate con la sigla "Mc".
3. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto.
4. Il piano, oltre alle aree identificate come **F7-Mc**, indica i percorsi ciclabili anche mediante una linea tratteggiata indicata in legenda come "tracciati ciclabili" la cui esatta area di sedime sarà individuata nel procedimento di approvazione dell'opera pubblica. Per gli interventi edilizi che dovessero interferire con tali tracciati dovrà essere richiesto un parere all'ufficio LLPP.¹⁵⁷ In ogni caso negli interventi edilizi occorrerà evitare opere che ne impediscano la futura realizzazione; potrà essere valutata dall'amministrazione comunale la loro realizzazione all'interno di un Comparto Attuativo ovvero la realizzazione diretta a

¹⁵⁶ modifica apportata in seguito all'accoglimento del Parere di Conformità della Provincia, Decreto 70/2025, punto 4.4.1 -17 a

¹⁵⁷ Modifica inserita in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 237 p

scomputo degli oneri di urbanizzazione nell'ambito del Permesso di Costruire.¹⁵⁸

5. Ulteriori indicazioni in merito alle previsioni relative alla mobilità sostenibile e all'aggiornamento della rete del Piano delle Ciclabili, potranno essere reperite all'interno del PUMS (Piano Urbano della Mobilità Sostenibile).¹⁵⁹

6. Per quanto concerne la "pista ciclabile", individuata nel disegno del Piano a carattere di indirizzo (linea rosa), si classifica il tratto in riva sinistra del Fiume Metauro, dal Ponte della Strada Statale 16 in località "Madonna Ponte" all'Autostrada A14, come "itinerario escursionistico" con valore prescrittivo. Tale tratto dovrà essere normato ai sensi del comma 1 dell'art. 3 del Codice della Strada (DLgs n. 285/1992) che definisce "Sentiero (o mulattiera o tratturo): strada a fondo naturale formatasi per effetto del passaggio di pedoni e di animali", coordinato con le disposizioni dell'Art. 2 lett. d) della Legge 11 gennaio 2018, n. 2 "Disposizioni per lo sviluppo della mobilità in bicicletta e la realizzazione della rete nazionale di percorribilità ciclistica" che definisce un "sentiero ciclabile o percorso natura: itinerario in parchi e zone protette, sulle sponde di fiumi o in ambiti rurali, anche senza particolari caratteristiche costruttive, dove e' ammessa la circolazione delle biciclette" e con la L.R. 18 gen 2010, n. 2 - "Istituzione rete escursionistica". L'itinerario di che trattasi è stato anche oggetto del Protocollo d'intesa firmato nel 2009 tra la Provincia di Pesaro e Urbino e il Comune di Fano, ai sensi della D.G.P. 125/2009, "PROTOCOLLO D'INTESA PER LA REALIZZAZIONE E MANUTENZIONE DEL SENTIERO DA EFFETTUARSI CON IL PROGETTO "MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO DEL TRATTO TERMINALE DEL FIUME METAURO" LOTTO B", sottoscritto dalle parti in data 07/04/2009 e con scadenza 2029.¹⁶⁰

Art. 55 bis – Zone per la viabilità veicolare – F8¹⁶¹

1. Le zone F8 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.
5. Gli innesti della viabilità di nuova previsione dovranno essere analizzati al momento dell'attuazione dei piani e prevedere delle soluzioni in dettaglio preventivamente autorizzate dall'Ente Proprietario della Strada, potranno subire aggiustamenti e/o variazioni in fase attuativa e di dettaglio dietro indicazione dell'Ente Proprietario della strada, compatibili comunque con l'inquadramento e la normativa generale. Le soluzioni definitive infatti dovranno essere commisurate alle reali caratteristiche e intensità di traffico in essere al momento di attuazione del piano.

Art. 55 ter – Zone ferroviarie – F9¹⁶²

1. Le zone F9 sono le zone nelle quali sono ammessi servizi ed attrezzature pertinenti la ferrovia: magazzini, depositi, officine, stazioni, uffici, nonché impianti tecnologici. Negli edifici esistenti sono altresì ammessi i seguenti usi: **Tc1** - esercizi di vicinato e **Tu1** – attività direzionali.
2. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto.

¹⁵⁸ Modifica inserita in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 224 c

¹⁵⁹ Modifica inserita in seguito all'accoglimento delle Oss. nn. 224 a - 224 d

¹⁶⁰ Modifica inserita in seguito all'esito positivo dello Screening della Valutazione di Incidenza compreso nel Parere Motivato di VAS, espresso con Determinazione della Provincia PU n. 389 del 26/03/2024

¹⁶¹ Modifica inserita in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 237 f

¹⁶² Modifica inserita in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 11 a

3. Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati:

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

TITOLO V – DISCIPLINA PAESAGGISTICA

CAPO I - TUTELA DELLE CATEGORIE COSTITUTIVE DEL PAESAGGIO REGIONALE

Art. 56 – Disposizioni generali

1. 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 con Deliberazione del Consiglio Regionale delle Marche del 03.11.1989, n. 197.
2. 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.)
3. Al Capo II – Categorie della struttura geomorfologica; Capo III - Categorie del patrimonio botanico vegetazionale; Capo IV - Categorie del patrimonio storico culturale del presente Titolo VIII – Disciplina paesistica, sono riportate tutte le prescrizioni di tutela riferite alle diverse categorie costitutive del paesaggio regionale.
4. La tutela delle categorie costitutive del paesaggio regionale di cui al presente titolo è diretta, oltre che alla conservazione dei beni che caratterizzano le categorie stesse e alla loro appropriata utilizzazione, alla salvaguardia e al recupero dell'equilibrio formale e funzionale dei luoghi circostanti.
5. La tutela è applicata per ambiti territoriali, che comprendono le categorie costitutive del paesaggio di cui al comma 3 ed i luoghi ad esso circostanti e complementari in termini paesistico-ambientali. Nella serie di tavole PC - Disciplina paesaggistica, costituita dalle tavole: PC1-Categorie della struttura geomorfologica; PC2-Categorie del patrimonio botanico vegetazionale; PC3-Categorie del patrimonio storico culturale, sono individuati tali ambiti di tutela a cui si riferiscono le prescrizioni riportate ai Capi II, III e IV. Tali delimitazioni sono state effettuate in relazione a quanto disposto dall'art.27 bis - *Adeguamento al Piano degli strumenti urbanistici generali*, delle norme tecniche di attuazione del PPAR della Regione Marche.
6. La normativa di tutela degli ambiti definitivi è graduata nei seguenti livelli:
 - a) tutela orientata, che riconosce l'ammissibilità di trasformazioni con modalità di intervento compatibili con gli elementi paesistici ambientali del contesto;
 - b) tutela Integrata, che consente esclusivamente interventi di conservazione, consolidamento, ripristino delle condizioni ambientali protette e ammette quelli di trasformazione volti alla riqualificazione dell'immagine e delle specifiche condizioni d'uso del bene storico-culturale o della risorsa paesistico-ambientale considerata, esaltandone le potenzialità e le peculiarità presenti.
 - c) *tutela specifica, in cui sono consentiti interventi particolari, variabili in rapporto al tipo e ai caratteri delle categorie costitutive del paesaggio.*¹⁶³
7. *In rapporto alla rilevanza dei valori paesistico-ambientali il territorio comunale viene suddiviso nei sottosistemi territoriali B (alto valore), C (qualità diffusa) e V (alta percezione visuale).*¹⁶⁴

Art. 57 - Esenzioni

1. Le prescrizioni di cui al presente Titolo non si applicano:
 - a) alle aree urbanizzate, fatte comunque salve le disposizioni più restrittive ove previste dagli strumenti di pianificazione vigenti o da leggi statali o regionali e con esclusione delle aree

¹⁶³ modifica apportata in seguito all'accoglimento del Parere di Conformità della Provincia, Decreto 70/2025, punto 4.2.1 – 1

¹⁶⁴ modifica apportata in seguito all'accoglimento del Parere di Conformità della Provincia, Decreto 70/2025, punto 4.2.1 – 2

- costiere demaniali (Si intendono per aree urbanizzate le zone omogenee A, B e D di completamento, rispondenti ai requisiti di cui all'art. 2, lettera b, del D.M. 2 aprile 1968 n.ro 1444, anche se altrimenti denominate negli strumenti urbanistici, nonché le zone F, di cui al succitato decreto, già prevalentemente urbanizzate e parzialmente dotate di attrezzature);
- b) alle aree regolamentate dagli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica adottati o approvati prima dell'entrata in vigore del P.P.A.R.;
- c) alle aree regolamentate dagli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata, adottati o approvati prima dell'entrata in vigore del P.P.A.R., purché la relativa convenzione venga stipulata entro due anni decorrenti dalla stessa data; le aree di cui all'art. 51 della Legge n.ro 865/1971, purché localizzate entro la data di entrata in vigore del P.P.A.R.;
- d) **per gli strumenti urbanistici attuativi vigenti relativi alle zone omogenee "A" valgono le seguenti disposizioni:**
- nelle aree interne adiacenti della zona A, di cui al D.M. 2 aprile 1968 n.ro 1444, sono consentiti esclusivamente gli interventi, di cui all'art. 31 della Legge n.ro 457/1978.
 - nei casi di ristrutturazione urbanistica, di cui alla lettera e) del suddetto articolo, gli interventi previsti non dovranno comunque alterare il profilo altimetrico, determinato dagli edifici di margine del centro storico.¹⁶⁵
- e) ai progetti di ampliamento funzionale degli edifici industriali, artigianali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi (alberghi, pensioni, campeggi) ed agricolo-produttivi esistenti, purché conformi agli strumenti urbanistici vigenti fino ad un massimo di superficie utile non superiore al 50% di quella esistente;
- f) alle opere relative ad interventi dichiarati indifferibili ed urgenti, conseguenti a norme o provvedimenti statali o regionali emanati a seguito di calamità naturali od avversità atmosferiche di carattere eccezionale nonché a situazioni di emergenza connessa a fenomeni di grave inquinamento ambientale o ad interventi per la salvaguardia della pubblica incolumità;
- g) alle seguenti opere pubbliche, oltre a quelle già comprese nei precedenti punti del presente articolo:
- o alle opere pubbliche appaltate od in corso di esecuzione alla data del 15 ottobre 1987;
 - o alle opere pubbliche già autorizzate, ai fini paesistici, dallo Stato o dalla Regione, alla data del 15 ottobre 1987;
 - o alle opere pubbliche, i metanodotti e le opere connesse, nonché quelle di interesse pubblico realizzate dai gestori di servizi pubblici, previa verifica di compatibilità ai sensi del decreto 152/2006;
 - o alle eventuali varianti urbanistiche adottate dai Comuni, necessarie per la localizzazione delle predette opere pubbliche;
 - o agli impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, centrali e containers telefonici, cabine di decompressione del gas e simili;
 - o ai monumenti commemorativi civili e religiosi, di modesta entità, nonché le opere ricadenti nelle zone cimiteriali;
 - o alle opere ed interventi a carattere temporaneo connessi all'attività di ricerca ed esplorazione di idrocarburi e di risorse geotermiche;
 - o agli impianti a fune, le antenne, i ripetitori, previa verifica di compatibilità ambientale;

¹⁶⁵ modifica apportata in seguito all'accoglimento del Parere di Conformità della Provincia, Decreto 70/2025, punto 4.2.1 – 3

- h) alle opere necessarie all'adeguamento degli impianti esistenti di smaltimento dei rifiuti alle disposizioni del D.Lgs. 3/4/2006 n. 152;
- i) alle varianti urbanistiche conseguenti le procedure di cui al D.Lgs. 3/4/2006 n.ro 152, previa verifica di compatibilità ambientale;
- j) agli interventi previsti dagli artt. 31 e 32 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47;
- k) agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'art. 31 della Legge 457/1978, e di consolidamento statico che non alterino la sagoma ed il volume degli edifici;
- l) agli impianti zootecnici ed opere connesse, gli impianti agricoli destinati alla produzione, lavorazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti per i quali è stato concesso un finanziamento pubblico alla data di entrata in vigore del P.P.A.R.;
- m) agli impianti zootecnici approvati ai sensi del regolamento CEE 797/85, previa verifica di compatibilità ambientale;
- n) alle opere finanziate alla data di entrata in vigore del Piano alle comunità montane ed alla Regione Marche ai sensi dei regolamenti CEE 1760/1978 e 269/1979, previa verifica di compatibilità ambientale;
- o) agli ampliamenti delle abitazioni rurali, esclusi tutti gli edifici di valore storico architettonico normati dagli artt. 42 e 69 delle presenti norme, conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, di medesima caratteristica tipologica, fino ad un massimo del 20% della volumetria dell'edificio esistente;
- p) all'estrazione di travertino e della pietra da taglio nonché le estrazioni di aggregati argillosi e sabbiosi necessari per la produzione di laterizi pregiati previa dichiarazione sulla destinazione d'uso dei materiali e verifica di compatibilità ambientale; tale esenzione non si applica negli ambiti di tutela dei corsi d'acqua di 1a e 2a classe ed in quelli delle zone archeologiche.

CAPO II - CATEGORIE DELLA STRUTTURA GEOMORFOLOGICA

Art. 58 - Indirizzi generali di tutela

1. La tutela dei caratteri geologici, geomorfologici e idrogeologici deve provvedere:
 - a) alla conservazione e protezione delle emergenze di particolare rilevanza e degli ambienti naturali presenti nell'ambito del territorio individuati dal PPAR;
 - b) alla conservazione e difesa del suolo ed al ripristino delle condizioni di equilibrio ambientale, al recupero delle aree degradate, alla riduzione delle condizioni di rischio, alla difesa dall'inquinamento delle sorgenti e delle acque superficiali e sotterranee, come definite nei successivi articoli.
2. Nelle zone in cui il presente PRG ha individuato pericolosità geologiche di entità significativa, riportate nelle tavole della "pericolosità geomorfologica" sono consentiti interventi di sistemazione, bonifica e consolidamento, regimazione delle acque superficiali e sotterranee volti alla riduzione delle pericolosità. E' comunque incentivata la ricostituzione dei manti vegetali. Le pratiche agricole devono essere coerenti con l'assetto geologico e geomorfologico delle aree interessate ed essere accompagnate, qualora esistano condizioni di pericolosità (frane, erosione diffusa del versante ecc.), da opere di difesa idraulico-agraria.

Art. 59 - Emergenze geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche

1. Nella Tav. PC1-Categorie della struttura geomorfologica, sono rappresentati gli ambiti di tutela integrale delle emergenze geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche. All'interno di tali ambiti sono vietate:
 - a) ogni nuova edificazione, nonché l'ampliamento degli edifici esistenti;
 - b) l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale. Resta salvo quanto regolamentato dalla

Legge Regionale 23 febbraio 2005 n.6 e successive integrazioni e modificazioni nonché quanto previsto dalla Legge Regionale 3 aprile 2013 n.5 per il solo miglioramento delle tartufaie controllate;

- c) il transito con mezzi motorizzati fuori delle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agrosilvo-pastorale;
- d) l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati ad esclusione dei percorsi per le biciclette con pedalata assistita;
- e) l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare del Ministero LL.PP. 9 febbraio 1979, n. 400;
- f) l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti;
- g) la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli.
- h) la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo-pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari.

Art. 60 - Corsi d'acqua

1. I corsi d'acqua sono rappresentati dal reticolo idrografico dei bacini imbriferi, composto da fiumi, torrenti, sorgenti e foci, laghi artificiali, esclusi i lagoni d'accumulo a servizio delle aziende agricole, i fossi intubati, i laghi di cava, nonché i canali artificiali.

2. La classificazione dei corsi d'acqua è ordinata come segue:

- a) la classe 1 sottintende bacini idrografici con numero d'ordine superiore al 5
- b) la classe 2 sottintende bacini idrografici con numero d'ordine 4 e 5
- c) la classe 3 sottintende bacini idrografici con numero d'ordine 2 e 3

3. Le aree caratterizzate dalla presenza di corsi d'acqua sono individuate nella Tav. PC1-Categorie della struttura geomorfologica, nella quale viene indicata la perimetrazione degli ambiti di tutela integrale.

All'interno di tali ambiti sono vietate:

- a) ogni nuova edificazione, nonché l'ampliamento degli edifici esistenti;
- b) l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale. Resta salvo quanto regolamentato dalla LR 6/2005 e successive integrazioni e modificazioni nonché quanto previsto dalla LR 5/2013 per il solo miglioramento delle tartufaie controllate;
- c) il transito con mezzi motorizzati fuori delle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agrosilvo-pastorale;
- d) l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- e) l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare del Ministero LL.PP. 9 febbraio 1979, n. 400;
- f) l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti;
- g) la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli.
- h) la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo-pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari.

4. Per i corsi d'acqua di cui al presente articolo valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- a) all'interno del corpo idrico è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione dei reflui non depurati, salvo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della

vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione delle opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche. I lavori di pulizia fluviale (eliminazione delle piante ed arbusti, di depositi fangosi e l'eventuale riprofilatura dell'alveo) possono essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione dell'alveo al deflusso delle acque e comunque senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico;

- b) nella fascia contigua di ml. 10,00 a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine è vietata l'aratura di profondità superiore a cm. 50; inoltre la fascia stessa deve essere lasciata libera da ogni tipo di manufatto, così come prescritto dalla legge n.ro 523/1904;
- c) per i corsi d'acqua, nei tratti esterni alle aree urbanizzate, è fissata una zona di rispetto inedificabile per lato, avente - fatta salva la maggiore profondità individuata nelle tavole di Piano in relazione all'ambito di tutela del Fiume Metauro - i seguenti valori minimi suddivisi nelle tre classi relative alla fascia SubAppenninica, in coerenza con quanto prescritto dall'art.29 delle NTA del PPAR:

1	120 ml.
2	50 ml.
3	35 ml.

5. All'interno delle fasce di rispetto di cui al comma 4 lett. c sono ammessi esclusivamente:

- a) interventi di recupero ambientale di cui all'art.57 del PPAR;
- b) l'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali;
- c) le opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche e i lagoni di accumulo a fini irrigui, realizzati all'interno degli ambiti di tutela dei corsi d'acqua di 2a e 3a classe;
- d) il recupero degli edifici rurali esistenti senza alcun aumento di volumetria;
- e) miglioramenti della vegetazione ripariale, consistenti anche nel taglio di alberi caduti, totalmente o parzialmente secchi, pericolanti oppure cresciuti troppo vicini; l'eventuale abbattimento delle piante dovrà comunque essere sempre preceduto dalla loro segnatura effettuata dal Corpo Forestale, che prescriverà nel contempo anche le specie da ripiantumare tra quelle autoctone;
- f) i progetti di recupero ambientale delle aree interessate dalle cave dismesse.

6. Per le rive dei laghi artificiali è stabilito un ambito di tutela corrispondente a quello del corso d'acqua principale di alimentazione.

7. Sono fatti salvi i lagoni di accumulo a fini irrigui realizzati all'interno degli ambiti di tutela dei corsi d'acqua di 2a e 3a classe.

8. Eventuali opere, riguardanti i corsi d'acqua o interessanti la falda idrica di subalveo, dovranno comunque sempre essere sottoposte alla preventiva autorizzazione del Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo di Pesaro.

Art. 61 - Crinali

1. I crinali sono la parte con rilievo morfologico della linea degli spartiacque dei bacini idrografici. Gli spartiacque sono suddivisi in tre classi in rapporto al ruolo nel bacino idrografico e in tre classi in rapporto alla appartenenza alla fascia appenninica, pedeappenninica e subappenninica. La classificazione dei crinali è ordinata come segue:

- a) la classe 1 sottintende bacini idrografici con numero d'ordine superiore al 5;
- b) la classe 2 sottintende bacini idrografici con numero d'ordine 4 e 5;
- c) la classe 3 sottintende bacini idrografici con numero d'ordine 2 e 3.

2. Gli ambiti di tutela specifica riferiti alle aree caratterizzate dalla presenza di crinali sono individuati nella Tav. PC1-Categorie della struttura geomorfologica. All'interno di tali ambiti è fissata una zona di rispetto

inedificabile per lato, avente i seguenti valori di dislivello rispetto alle corrispondenti quote massime, variabile in funzione della diversa classe riferita alla fascia Subappenninica, come da tabella successiva, in coerenza con quanto prescritto dall'art. 30 delle NTA del PPAR.

1	7 ml.
2	5 ml.
3	2 ml.

3. La fascia di rispetto di cui al comma 2 dovrà essere verificata puntualmente in occasione di richieste di interventi soggetti ad autorizzazione o concessione edilizia. All'interno di tale fascia sono vietati:

- a) gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
- b) i silos e depositi agricoli di rilevante entità;
- c) gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;
- d) le nuove attività estrattive, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei recuperi ambientali ai sensi dell'art. 57 del PPAR.
- e) Per le cave esistenti dismesse sono ammessi gli interventi di recupero ambientale di cui all'art. 57 del PPAR.

4. La verifica puntuale dell'ambito di tutela dei crinali (eventualmente integrativa e/o correttiva dell'ambito di tutela individuato nella cartografia del piano) potrà essere accertata durante le fasi di analisi preventive alle fasi di progettazione degli interventi urbanistici ed edilizi mediante un rilievo topografico di dettaglio che consideri l'area di intervento ed un suo adeguato intorno.¹⁶⁶

Art. 62 - Versanti

1. I versanti sono costituiti dalle aree delimitate da un crinale e da un fondo vallivo.

2. I relativi ambiti di tutela specifica dei versanti sono rappresentati nella Tav. PC1-Categorie della struttura geomorfologica. Al loro interno, sulle aree di versante, aventi pendenza assoluta superiore al 30%, sono vietati gli interventi edilizi, nonché qualsiasi impedimento al deflusso delle acque, i riporti e i movimenti di terreno che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo le opere relative ai progetti di recupero ambientale, di cui all'articolo 57 del PPAR.

3. La verifica puntuale della sussistenza di pendenze assolute superiori al 30% (eventualmente integrativa e/o correttiva dell'ambito di tutela individuato nella cartografia del piano) potrà essere accertata durante le fasi di analisi preventive alle fasi di progettazione degli interventi urbanistici ed edilizi mediante un rilievo topografico di dettaglio che consideri l'area di intervento ed un suo adeguato intorno.¹⁶⁷

Art. 63 - Litorali marini¹⁶⁸

1. I litorali marini sono le aree delimitate dalla battigia fino al crinale costiero e sono costituiti dalla spiaggia, dal retrospiaggia, dalla pianura costiera e dal versante **costiero collinare che si estende fino al crinale. Nei litorali si possono individuare coste alte, coste basse e a falesia.**

¹⁶⁶ modifica apportata in seguito all'accoglimento del Parere di Conformità della Provincia, Decreto 70/2025, punto 4.4.4 – refuso 06 del 08/10/2024

¹⁶⁷ modifica ap apportata posta in seguito all'accoglimento del Parere di Conformità della Provincia, Decreto 70/2025, punto 4.2.1 – 8, punto 4.4.4 – refuso 06 del 08/10/2024

¹⁶⁸ Articolo modificato in seguito all'accoglimento del Parere di Conformità della Provincia, Decreto 70/2025, punto 4.2.1 – 4 e 4.4.4 – refuso 07 del 08/10/2024

2. Nella pianura alluvionale costiera si considera litorale il tratto compreso tra la battigia e la congiungente i due crinali costieri.

3. Nella **Tav. PC1 - Categorie della struttura geomorfologica** sono individuati gli ambiti territoriali di cui al comma 1 per i quali valgono le seguenti prescrizioni di tutela:

- a) **Spiaggia e retrospiaggia:** l'area è dotata di un Piano Particolareggiato delle Spiagge, approvato con D.G.C. n. 147 del 04/04/2019 che ne stabilisce la tutela e le modalità di utilizzo stagionale. L'area è comunque da intendersi soggetta a tutela integrale ed è vietata ogni nuova edificazione, nonché l'ampliamento degli edifici esistenti.
- b) **Pianura costiera:** in tutta l'area sono vietati nuovi insediamenti di espansione residenziale, ricettiva e produttiva, mentre sono ammessi interventi di riqualificazione urbanistica: servizi pubblici, attività ricreativa, parchi, parcheggi, impianti sportivi e simili. Sono inoltre vietati:
 - l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale. Resta salvo quanto regolamentato dalla LR 6/2005 e successive integrazioni e modificazioni nonché quanto previsto dalla LR 5/2013 per il solo miglioramento delle tartufoie controllate;
 - nuovi tracciati stradali o rilevanti modifiche di quelli esistenti, tranne le opere di manutenzione o di ampliamento-adeguamento delle sedi, autostrade, ferrovie, filovie, impianti a fune, interporti, aeroporti e aviosuperfici;
 - attrezzature turistico-ricreative (piscine e simili) e sportive;
 - il transito con mezzi motorizzati fuori delle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agrosilvo-pastorale;
 - l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
 - l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare del Ministero LL.PP. 9 febbraio 1979, n. 400;
 - l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti;
 - la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;
 - la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agrosilvo-pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari;
 - le opere tecnologiche: elettrodotti, gasdotti, captazioni, acquedotti, depuratori, serbatoi, antenne, ripetitori e simili, salve, per le opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni e captazioni di acqua, il trattamento delle acque reflue nonché le opere necessarie all'attraversamento sia viarie che impiantistiche.
 - i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale di cui all'articolo 57 del PPAR.
- c) **Versante costiero:** all'interno della fascia profonda 300 mt. dalla linea di battigia, come individuata nella suddetta tav. PC1, valgono le disposizioni di cui alla lettera b. Nella restante area sono vietati:
 - l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale. Resta salvo quanto regolamentato dalla LR 6/2005 e successive integrazioni e modificazioni nonché quanto previsto dalla LR 5/2013 per il solo miglioramento delle tartufoie

controllate;

- l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti;
- la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli.
- nuovi tracciati stradali o rilevanti modifiche di quelli esistenti, tranne le opere di manutenzione o di ampliamento-adeguamento delle sedi, autostrade, ferrovie, filovie, impianti a fune, interporti, aeroporti e aviosuperfici;
- le opere tecnologiche: elettrodotti, gasdotti, captazioni, acquedotti, depuratori, serbatoi, antenne, ripetitori e simili, salve, per le opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni e captazioni di acqua, il trattamento delle acque reflue nonché le opere necessarie all'attraversamento sia viarie che impiantistiche.
- i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale di cui all'articolo 57 del PPAR.

4. In tutto il litorale marino è fatto comunque divieto, in ambiente ripario delle foci dei fiumi, dell'impiego di gabbionate non ricoperte da riporti naturali, per sbarramenti e sostegni ad opere fluviali e stradali.

5. Nella **Tav. PC1 - Categorie della struttura geomorfologica** sono individuate le sette aree definite come **litorali marini a bassa compromissione** le quali sono sottoposte a tutela integrale.

6. Gli ambiti di tutela integrale dei litorali marini sono individuate nella **Tav. PC1 Categorie della struttura geomorfologica**. All'interno di tali ambiti sono vietate:

- a) ogni nuova edificazione, nonché l'ampliamento degli edifici esistenti;
- b) l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo industriale. Resta salvo quanto regolamentato dalla LR 6/2005 e successive integrazioni e modificazioni nonché quanto previsto dalla LR 5/2013 per il solo miglioramento delle tartufaie controllate;
- c) il transito con mezzi motorizzati fuori delle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agrosilvo-pastorale;
- d) l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- e) l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare del Ministero LL.PP. 9 febbraio 1979, n. 400;
- f) l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti;
- g) la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;
- h) la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo-pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari;
- i) le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, indicati all'articolo 45 del PPAR, salve, per le opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni e captazioni di acqua, il trattamento delle acque reflue nonché le opere necessarie all'attraversamento sia viarie che impiantistiche.
- j) i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale di cui all'articolo 57 del PPAR.

7. Lungo la fascia litoranea, compresa tra la linea di battigia ed il limite esterno della spiaggia, in assenza di appositi piani regolarmente autorizzati, è vietata qualsiasi trasformazione dell'assetto attuale e pertanto sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione e di ristrutturazione delle opere esistenti. Le attrezzature per la balneazione dovranno avere carattere stagionale e saranno realizzate con strutture

leggere, e smontabili, comprese le pavimentazioni. I nuclei destinati a servizi potranno assumere carattere permanente, purché ubicati e realizzati con materiali compatibili con le caratteristiche ambientali dei luoghi.

8. Per la restante zona litoranea, nelle aree comprese in una fascia profonda 300 mt. dalla linea di battigia, è prevista la seguente tutela specifica: all'interno di tali aree sono vietati, salvo che nelle aree urbanizzate, nuovi insediamenti di espansione residenziale, ricettiva e produttiva, mentre sono ammessi interventi di riqualificazione urbanistica: servizi pubblici, attività ricreativa, parchi, parcheggi, impianti sportivi e simili.

9. È fatto comunque divieto di nuovi tracciati viari con manti asfaltati, di attrezzature turistico ricreative (piscine e simili) e sportive in ambiente costiero litoraneo e cioè dalla linea di battigia al limite superiore della spiaggia (retrospiaggia).

10. È fatto inoltre divieto in ambiente ripario delle foci dei fiumi dell'impiego di gabbionate non ricoperte da riporti naturali, per sbarramenti e sostegni ad opere fluviali e stradali.

CAPO III - CATEGORIE DEL PATRIMONIO BOTANICO VEGETAZIONALE

Art. 64 - Aree floristiche

1. Gli ambiti di tutela integrale delle aree floristiche sono individuate nella Tav. PC2-Categorie del patrimonio botanico vegetazionale. All'interno di tali ambiti, salvo che per le strutture realizzate in funzione della gestione delle aree boscate e delle opere di difesa del suolo, che comunque devono essere compatibili con l'equilibrio paesistico-ambientale, sono vietate:

- a) ogni nuova edificazione, nonché l'ampliamento degli edifici esistenti;
- b) l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale. Resta salvo quanto regolamentato dalla LR 6/2005 e successive integrazioni e modificazioni nonché quanto previsto dalla LR 5/2013 per il solo miglioramento delle tartufaie controllate;
- c) il transito con mezzi motorizzati fuori delle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agrosilvo-pastorale;
- d) l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- e) l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare del Ministero LL.PP. 9 febbraio 1979, n. 400;
- f) l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti;
- g) la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli.
- h) la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo-pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari;
- i) le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, indicati all'articolo 45 del PPAR, salve, per le opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni e captazioni di acqua, il trattamento delle acque reflue nonché le opere necessarie all'attraversamento sia viarie che impiantistiche.
- j) i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale di cui all'articolo 57 del PPAR e quelle di sistemazione idraulico forestale.

Art. 65 - Foreste demaniali regionali e boschi

1. Gli ambiti di tutela integrale delle foreste demaniali regionali e boschi sono individuate nella Tav. PC2-

Categorie del patrimonio botanico vegetazionale. All'interno di tali ambiti sono vietate:

- a) ogni nuova edificazione, nonché l'ampliamento degli edifici esistenti;
- b) l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale. Resta salvo quanto regolamentato dalla LR 6/2005 e successive integrazioni e modificazioni nonché quanto previsto dalla LR 5/2013 per il solo miglioramento delle tartufaie controllate;
- c) il transito con mezzi motorizzati fuori delle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agrosilvo-pastorale;
- d) l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- e) l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare del Ministero LL.PP. 9 febbraio 1979, n. 400;
- f) l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti;
- g) la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli.
- h) la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo-pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari;
- i) le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, indicate all'articolo 45 del PPAR, salvo, per le opere attinenti al regime idraulico, le opere di derivazione e captazione d'acqua per uso privato non commerciale e le opere per il trattamento delle acque reflue;

2. Le aree effettivamente boscate non possono essere ridotte di superficie. Pertanto all'interno di dette aree sono vietati la sostituzione dei boschi con altre colture ed il dissodamento salvo interventi tendenti a ripristinare la vegetazione autoctona.

3. Nelle aree boscate è vietato l'allevamento zootecnico di tipo intensivo definito da un carico massimo per ettaro superiore a 0,5 UBA (Unità Bovina Adulta) per più di sei mesi all'anno.

4. Sono ammesse le normali pratiche silvicolture che devono essere improntate a criteri naturalistici quali: il divieto di taglio a raso nei boschi di alto fusto, favorire le specie spontanee nei boschi ad alto fusto, promuovere iniziative per la conversione ad alto fusto del ceduo trentennale; tali pratiche non devono ostacolare la sosta e la presenza delle specie faunistiche autoctone.

5. Le aree boscate effettivamente presenti nel territorio comunale, ovvero le formazioni vegetali rispondenti alla definizione di bosco di cui alla L.R. N. 6/05 Legge Forestale Regionale anche se non compiutamente cartografati negli elaborati del piano, saranno comunque soggette alla disciplina del presente articolo.

Art. 66 - Elementi diffusi del paesaggio agrario

1. Gli elementi diffusi del paesaggio agrario sono individuati nella Tav. PC2-Categorie del patrimonio botanico vegetazionale e si riferiscono ai seguenti elementi:

- a) alberature stradali;
- b) alberature poderali;
- c) siepi stradali e poderali;
- d) vegetazione ripariale;
- e) macchie e boschi residui;

2. Per gli elementi diffusi di cui al primo comma è stabilito il divieto di distruzione o manomissione degli elementi stessi salvo l'ordinaria manutenzione e fermo restando il disposto della LR 6/2005.

3. Sugli elementi di cui al comma 1 sono vietate:

- a) ogni nuova edificazione, nonché l'ampliamento degli edifici esistenti;

- b) l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale. Resta salvo quanto regolamentato dalla LR 6/2005 e successive integrazioni e modificazioni nonché quanto previsto dalla LR 5/2013 per il solo miglioramento delle tartufaie controllate;
- c) il transito con mezzi motorizzati fuori delle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agrosilvo-pastorale;
- d) l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- e) l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare del Ministero LL.PP. 9 febbraio 1979, n. 400;
- f) l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti;
- g) la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli.
- h) la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo-pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari.

4. Dalle sopradette prescrizioni, sono fatti salvi gli ampliamenti degli edifici colonici esistenti quando sia dimostrata l'impossibilità di realizzare l'ampliamento stesso su fronti diversi da quelli eventualmente ricadenti nella fascia di tutela del bene considerato. Altri casi particolari dove sia evidente l'impossibilità di rispettare le fasce di tutela come sopra indicate potranno essere rimesse alla valutazione della commissione del paesaggio. Per soluzione di continuità si intende un tratto non alberato o non coperto da arbusti, di lunghezza almeno uguale alla somma delle lunghezze dei due tratti contigui e comunque non superiore a ml. 30 circa. In sede di rilascio di provvedimenti autorizzativi si potrà derogare dai presenti limiti solo per adattarli alla specificità delle singole situazioni solo tramite parere favorevole della Commissione Edilizia del paesaggio.

CAPO IV - CATEGORIE DEL PATRIMONIO STORICO CULTURALE

Art. 67 - Paesaggio agrario di interesse storico-ambientale

1. Gli ambiti di tutela specifica del paesaggio agrario di interesse storico-ambientale, ove permangono elementi e tracce dei modi tradizionali di coltivazione unitamente a diffusi manufatti agricoli e vegetazione abbondante, anche spontanea, sono individuate nella Tav. PC3-Categorie del patrimonio storico culturale. All'interno di tali ambiti non sono ammessi:

- a) l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente ivi comprese le testimonianze di particolari tecniche agricolo-produttive e storiche, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale. Resta salvo quanto regolamentato dalle LL.RR. n. 8/87 e n. 34/87 e successive integrazioni e modificazioni, nonché dalle normative silvocolturali vigenti;
- b) l'inizio di nuove attività estrattive. Per le cave esistenti, in atto o dismesse, sono ammessi gli interventi di recupero ambientale, di cui agli articoli 57 e 63 bis del PPAR, con le procedure, di cui agli articoli 27 e 63 ter del PPAR;
- c) la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;
- d) i movimenti di terra, che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale, di cui all'articolo 57 del PPAR.

2. È vietata la demolizione dei manufatti agricoli di valore storico e architettonico individuati dal presente PRG di cui all'art.42.

Art. 68 - Centri e nuclei storici

1. Gli ambiti di tutela integrale dei centri e nuclei storici sono riferiti al centro storico di Carignano. Tali ambiti di tutela integrale, pari a mt. 100, sono rappresentati nella Tav. PC3-Categorie del patrimonio storico culturale” ed al loro interno è vietata:

- a) ogni nuova edificazione, nonché l’ampliamento degli edifici esistenti;
- b) l’abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale. Resta salvo quanto regolamentato dalla LR 6/2005 e successive integrazioni e modificazioni nonché quanto previsto dalla LR 5/2013 per il solo miglioramento delle tartufaie controllate;
- c) il transito con mezzi motorizzati fuori delle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all’attività agrosilvo-pastorale;
- d) l’allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- e) l’apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare
- f) le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, indicati all’art. 45 del PPAR, salve, per le opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni e captazioni d’acqua, il trattamento delle acque reflue nonché le opere necessarie all’attraversamento sia viarie che impiantistiche;
- g) i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale, di cui all’art.57 del PPAR.

2. Nelle aree interne adiacenti della zona A, di cui al D.M. 2 aprile 1968 n.ro 1444, quando previsto un intervento di ristrutturazione urbanistica, gli interventi previsti non dovranno comunque alterare il profilo altimetrico, determinato dagli edifici di margine del centro storico.

Art. 69 - Edifici e manufatti storici

1. Per ciascun edificio e manufatto storico **di cui all’elaborato PC5 – Schede degli Edifici e manufatti storici – PPAR (Art. 69 delle NTA)**¹⁶⁹ è stato individuato un ambito di tutela integrale così come rappresentato nella Tav. PC3-Categorie del patrimonio storico culturale. All’interno di tale ambito è vietata:

- a) ogni nuova edificazione, nonché l’ampliamento degli edifici esistenti;
- b) l’abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale. Resta salvo quanto regolamentato dalla LR 6/2005 e successive integrazioni e modificazioni nonché quanto previsto dalla LR 5/2013 per il solo miglioramento delle tartufaie controllate;
- c) il transito con mezzi motorizzati fuori delle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all’attività agrosilvo-pastorale;
- d) l’allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- e) l’apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare del Ministero LL.PP. 9 febbraio 1979, n. 400;
- f) le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, indicati all’art. 45 del PPAR;
- g) i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno.

¹⁶⁹ Modifiche inserite in seguito all’accoglimento dell’Oss. n. 237 zg

2. Per gli edifici e manufatti di cui al comma 1 sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'art. 3 comma 1, lettere a), b) e c) del DPR n.ro 380/2001. Sono fatti salvi gli interventi relativi alle opere pubbliche.¹⁷⁰

Art. 70 - Zone archeologiche e strade consolari

1. Le zone archeologiche comprendono:

- a) le aree archeologiche identificate in base ai vincoli imposti dal D.Lgs 42/04;
- b) altre aree archeologiche di particolare interesse compreso l'acquedotto romano e le relative pertinenze;
- c) le aree in cui l'organizzazione delle colture agricole e del territorio conserva elementi della centuriazione relativa alle tracce della maglia podereale stabilita dagli insediamenti coloniali romani;
- d) le strade consolari romane;
- e) aree con segnalazione di ritrovamenti archeologici.

2. Per le zone archeologiche di cui al comma 1 lettere a), b) e d) così come individuate nella Tav. PC3- Categorie del patrimonio storico culturale, è individuato un ambito di tutela integrale. In tali ambiti sono vietati:

- a) ogni nuova edificazione, nonché l'ampliamento degli edifici esistenti;
- b) l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale. Resta salvo quanto regolamentato dalla LR 6/2005 e successive integrazioni e modificazioni nonché quanto previsto dalla LR 5/2013 per il solo miglioramento delle tartufaie controllate;
- c) il transito con mezzi motorizzati fuori delle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agrosilvo-pastorale;
- d) l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- e) l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare del Ministero LL.PP. 9 febbraio 1979, n. 400;

3. Negli ambiti di tutela delle aree archeologiche di cui al comma 2¹⁷¹ lettere a) e b) è ammessa l'ordinaria utilizzazione agricola dei terreni, eccetto ogni scavo o aratura dei terreni di profondità maggiore di cm. 50 che deve essere autorizzato dalla Soprintendenza archeologica; è ammessa inoltre ogni attività inerente allo studio e alla valorizzazione delle presenze archeologiche.

4. Per le zone archeologiche di cui al comma 2¹ lettera d), strade consolari, è stabilito un ambito di tutela integrale dell'ampiezza di ml. 10 dal ciglio delle strade consolari, **con l'esclusione delle aree urbanizzate come attualmente configurato negli elaborati di piano. Comunque in tale ambito —** e per una fascia di ml. 50, **per lato**, relativa alla strada consolare Flaminia, nel tratto tra Ponte Murello ed il centro storico di Fano, **sia all'interno delle aree urbanizzate che non** - ogni scavo e aratura di profondità maggiore di cm. 50 devono essere autorizzati dal Comune, che ne informa la Soprintendenza Archeologica.¹⁷²

¹⁷⁰ Modifiche inserite in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 237 zg

¹⁷¹ modifica apportata in seguito all'accoglimento del Parere di Conformità della Provincia, Decreto 70/2025, punto 4.4.4 – refuso 05 del 08/10/2024

¹⁷² modifica apportata in seguito all'accoglimento del Parere di Conformità della Provincia, Decreto 70/2025, punto 4.4.4 – refuso 05 del 08/10/2024

5. Negli ambiti di tutela di 10 ml per lato¹⁷³ delle aree archeologiche di cui al comma 2 lettera c), elementi e segni visibili della struttura centuriata, non sono ammesse:

- a) le opere di mobilità e gli impianti tecnologici, indicati all'articolo 45 del PPAR, nonché qualsiasi movimento di terra che alteri in modo sostanziale o stabilmente il profilo del terreno, salvo per le opere relative ad interventi di recupero ambientale, di cui all'articolo 57 del PPAR.
- b) l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale. Resta salvo quanto regolamentato dalle LL.RR. 8/87 e 34/87 e successive integrazioni e modificazioni, nonché dalle normative silvocolturali vigenti;
- c) l'inizio delle nuove attività estrattive, compresi gli ampliamenti. Per le cave esistenti, in atto o dismesse, sono ammessi gli interventi di recupero ambientale di cui all'articolo 57 e 63 bis del PPAR e con le procedure di cui all'articolo 27 e 63 ter del PPAR;
- d) la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli.
- e) qualunque alterazione degli elementi e dei segni visibili della struttura centuriata

6. Ogni intervento di tipo infrastrutturale deve essere coerente con l'organizzazione della struttura centuriata.

7. L'esecuzione di lavori che ricadono nelle aree di cui al presente articolo che comportano movimento di terra a qualsiasi scopo effettuati (cave, lottizzazioni, impianti industriali, infrastrutture varie, ecc.), compresi gli scassati per l'impianto di alberature, dovrà essere comunicata alla Soprintendenza, settore Archeologia, per consentire il controllo tecnico scientifico da parte di personale specializzato afferente a cooperative archeologiche accreditate ed il cui nominativo dovrà essere comunicato alla Soprintendenza stessa per l'approvazione di competenza. La comunicazione di inizio lavori dovrà essere inoltrata con 15 giorni di anticipo ed in allegato, la localizzazione degli stessi su I.G.M. o carta topografica regionale, lo stralcio catastale completo dei dati di proprietà e della Direzione Lavori. In mancanza di tali requisiti la Soprintendenza, settore Archeologia, potrà all'occorrenza, far sospendere i lavori, ovvero comunicherà al Comune di non essere in condizione di espletare i propri compiti di tutela e che pertanto i lavori, ove eseguiti, saranno da considerare difformi dal dettato delle presenti norme.

8. Ai sensi del D.Lgs. n.42/2004, art.90 comma 1, in caso di rinvenimenti archeologici, è fatto obbligo di sospendere immediatamente i lavori dandone tempestiva comunicazione alla Soprintendenza, settore Archeologia ed al Comune.

9. Oltre che alle aree riportate sugli elaborati grafici del PRG, le presenti norme si applicano anche alle aree oggetto di rinvenimenti successivi e non ancora cartografati."

Art. 71 - Luoghi di memoria storica

1. L'ambito di tutela integrale dei luoghi di memoria storica è individuato nella Tav. PC3-Categorie del patrimonio storico culturale e corrisponde a "Le Ripe di Ferriano" nell'ipotesi che tale luogo sia stato teatro della famosa battaglia del Metauro tra Romani e Cartaginesi. In tale ambito è vietata:

- a) ogni nuova edificazione, compresi gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli; silos e depositi agricoli di rilevante entità, edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;
- b) l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale. Resta salvo quanto regolamentato dalla LR 6/2005 e successive integrazioni e modificazioni nonché quanto previsto dalla LR 5/2013

¹⁷³ Aggiornamento inserito con D.C.C. n. 114 del 25/06/2026

- per il solo miglioramento delle tartufaie controllate;
- c) l'apertura di nuove cave;
- d) la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli.
- e) le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, indicati all'articolo 45 del PPAR, salve, per le opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni e captazioni d'acqua, il trattamento delle acque reflue nonché le opere necessarie all'attraversamento;
- f) i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale, di cui all'articolo 57 del PPAR.

2. Nell'ambito sono invece consentite le opere minori e complementari relative agli edifici esistenti e gli altri interventi edilizi, specificatamente realizzati per l'esercizio dell'attività agricola, ivi comprese le nuove abitazioni al servizio delle aziende agro-silvo-pastorali.

Art. 72 - Punti panoramici e strade panoramiche

1. Le strade panoramiche sono individuate nella Tav. PC3-Categorie del patrimonio storico culturale. Lungo tali strade è vietata l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di modeste dimensioni, ai sensi della circolare ministeriale n. 400/1979.
2. Lungo le strade di cui al presente articolo le fasce di rispetto stradale indicate dal D.M. 1 aprile 1968, n.1404 sono aumentate del 50%, mentre per le strade non classificate ai sensi del citato Decreto Ministeriale si applica una fascia di rispetto minima di mt. 20.
3. E fatto comunque salvo il disposto della Legge Regionale 21 maggio 1975 n.34 "Interventi edificatori nelle zone di rispetto delle strade".

CAPO V - SOTTOSISTEMI TERRITORIALI¹⁷⁴

Art. 72bis – Classificazione

1. In rapporto alla rilevanza dei valori paesistico-ambientali presenti nel territorio comunale, e facendo riferimento ai criteri di classificazione indicati dal P.P.A.R., si distinguono:
 - a) Aree B: Aree rilevanti per l'alto valore del rapporto architettura-ambiente, del paesaggio e delle emergenze naturalistiche, caratteristico della regione (colline di San Biagio, Belgatto, Roncosambaccio, Sant'Andrea, Monte Giove, Prelato, Magliano);
 - b) Aree C: Aree che esprimono la qualità diffusa del paesaggio regionale nelle molteplici forme che lo caratterizzano: torri, case coloniche, ville, alberature, pievi, archeologia produttiva, fornaci, borghi e nuclei, paesaggio agrario storico, emergenze naturalistiche (colline di Carignano, San Cesareo, Cannelle, Ferriano e Caminate);
 - c) Aree V: Aree di alta percettività visuale individuabili in relazione alle vie di comunicazione ferroviarie, autostradali e stradali di maggiore intensità di traffico (in particolare si fa riferimento alla Superstrada, e al tratto esterno al perimetro urbano dell'Autostrada).

Art. 72ter – Indirizzi generali di tutela

1. Nelle aree B, in considerazione dell'alto valore dei caratteri paesistico-ambientali e della condizione di

¹⁷⁴ modifiche apportate in seguito all'accoglimento del Parere di Conformità della Provincia, Decreto 70/2025, punto 4.2.1 – 2

equilibrio tra fattori antropici e ambiente naturale, deve essere attuata una politica di prevalente conservazione e di ulteriore qualificazione dell'assetto attuale, utilizzando il massimo grado di cautela per le opere e gli interventi di rilevante trasformazione del territorio.

2. Nelle aree C deve essere graduata la politica di tutela in rapporto ai valori e ai caratteri specifici delle singole categorie di beni, promuovendo la conferma dell'assetto attuale ove sufficientemente qualificato o ammettendo trasformazioni che siano compatibili con l'attuale configurazione paesistico-ambientale o determinino il ripristino e l'ulteriore qualificazione.
3. Nelle aree V, deve essere attuata una politica di salvaguardia, qualificazione e valorizzazione delle visuali panoramiche percepite dai luoghi di osservazione puntuali o lineari.

TITOLO VI– AREE PROTETTE

Art. 73 - Aree ~~SIC~~ **ZSC**¹⁷⁵ – ZPS appartenenti alla Rete Natura 2000 e **R.E.M.**^{176 177}

1. ~~Le aree Rete Natura 2000 interessanti il territorio comunale di Fano sono le seguenti:~~

- ~~a) ZSC IT5310008 – Corso dell'Arzilla~~
- ~~b) ZSC IT5310022 – Fiume Metauro da Pian di Zucca alla foce~~
- ~~c) ZPS IT5310022 – Fiume Metauro da Pian di Zucca alla foce~~
- ~~d) ZPS IT5310024 – Colle San Bartolo e litorale pesarese~~

2. ~~Tali Le aree ZSC e ZPS appartenenti alla rete Natura 2000 sono sottoposte a tutela orientata. La L.R. 6/2007 esclude la Valutazione d'incidenza, fino all'adozione di Linee guida regionali per gli interventi di trasformazione esplicitamente richiamati all'art. 28 comma 4 lett. A), b), c), d), f), g).~~

3. ~~La gestione dei siti Rete natura 2000, individuati ai sensi e per gli effetti dell'articolo 3, comma 1, del D.P.R. 357/1997, dovrà rispettare l'art. 24 della L.R. 6/2007.~~

4. ~~Nell'elaborato grafico Serie B – B8 Tav. R.E.M. e Rete Natura 2000 oltre alle aree di cui al comma 1 sono rappresentati anche i seguenti tematismi della Rete Ecologica Marche (REM):~~

~~Aree floristiche, di cui all'art. 64 delle presenti norme~~

~~- Selva di Montevicchio~~

~~- Selva Severini~~

~~Oasi di protezione della fauna, di cui all'art. 74 delle presenti norme~~

~~- Stagni urbani (PU6) Fiume Metauro da Piano di Zucca alla Foce~~

5. ~~Nell'elaborato di cui al comma 4 sono inoltre rappresentati i corridoi ecologici che delineano il tessuto connettivo in grado di permettere la conservazione e/o l'incremento della biodiversità nelle zone ZSC e ZPS e nel corridoio stesso. Sono inoltre rappresentati gli attraversamenti per la fauna che consentono la mobilità delle specie.~~

6. ~~Qualsiasi intervento di trasformazione che interessi aree poste all'interno dei corridoi ecologici dovrà:~~

- ~~a) garantire il mantenimento delle principali funzioni ecologiche;~~
- ~~b) garantire il mantenimento della continuità ambientale, intesa come assenza di impedimenti fisici indotti da trasformazioni antropiche alla mobilità di animali selvatici, sia nei corpi idrici che nella vegetazione e nei cigli di sponda e non alterare gli elementi sensibili di elevata naturalità eventualmente presenti;~~
- ~~c) garantire il mantenimento della connettività tra habitat anche non fisicamente contigui.~~

7. ~~La valutazione di incidenza, parte integrante del presente piano, contiene il progetto dei corridoi ecologici come misura di mitigazione generale sull'intero P.R.G., non sostituendo le eventuali misure di mitigazione che dovessero essere necessarie nell'ambito delle procedure di valutazione di incidenza dei singoli progetti.~~

8. ~~Il progetto dei corridoi ecologici è stato sottoposto per la verifica di ottemperanza alla legislazione vigente all'esame della Regione Marche, Servizio Ambiente e Paesaggio, P.F. Valutazioni ed Autorizzazioni Ambientali, P.F. Aree protette, Protocollo di Kyoto, Riqualificazione Urbana. Il progetto dei corridoi ecologici dovrà essere attuato contestualmente alla realizzazione degli interventi da eseguirsi all'interno dei corridoi ecologici stessi. I proponenti gli interventi previsti nel piano si dovranno attenere nella realizzazione alle previsioni necessarie per la realizzazione dei corridoi ecologici nonché alle prescrizioni e alle opere di~~

¹⁷⁵ Modifica inserita in seguito all'esito positivo dello Screening della Valutazione di Incidenza compreso nel Parere Motivato di VAS, espresso con Determinazione della Provincia PU n. 389 del 26/03/2024

¹⁷⁶ Modifica inserita in seguito all'esito positivo dello Screening della Valutazione di Incidenza compreso nel Parere Motivato di VAS, espresso con Determinazione della Provincia PU n. 389 del 26/03/2024

¹⁷⁷ Articolo interamente modificato in relazione alle integrazioni inviate alla Provincia di Pesaro e Urbino, in data 13/03/2025 – prot. n. 26607

~~mitigazione contenute nell'elaborato "Valutazione di incidenza delle opere previste dal P.R.G."~~

1. Il PRG recepisce la Rete Ecologica delle Marche (REM) ai sensi dell'art.5 della LR 5 febbraio 2013, n.2.
2. Nell'elaborato grafico **Serie PB – B8 Tav. R.E.M. e Rete Natura 2000** sono rappresentati gli elementi costituenti la Rete Ecologica Marche (REM) di cui al comma 2 dell'art.4 della LR 5 febbraio 2013, n.2.

Sono pertanto individuati:

a) "NODI":

1. I siti Natura 2000 (di cui al comma 1 del presente articolo):
 - i. ZSC IT5310008 - Corso dell'Arzilla
 - ii. ZSC IT5310022 - Fiume Metauro da Pian di Zucca alla foce
 - iii. ZPS IT5310022 - Fiume Metauro da Pian di Zucca alla foce
 - iv. ZPS IT5310024 - Colle San Bartolo e litorale pesarese
2. Le Aree floristiche (di cui all'art. 64 delle presenti norme):
 - i. - Selva di Montevicchio (AF005)
 - ii. - Selva Severini (AF006)
 - iii. Litorale della baia del re (o Marinella) (AF002)
3. Le Oasi di protezione della fauna (di cui all'art. 74 delle presenti norme)
 - i. - Stagni urbani - Fiume Metauro da Piano di Zucca alla Foce (PU6)

b) "CONTINUITA' NATURALI":

1. Il sistema di connessione di interesse generale: Montefeltro
2. Il sistema di connessioni locali:
 - i. Il fosso delle Caminate
 - ii. Il torrente Arzilla
 - iii. Il litorale tra Pesaro e Fano
3. Il tratto fluviale urbano dell'Arzilla

c) "FRAMMENTI DI HABITAT" (Stepping Stone)

3. Nell' I "NODI" costituiscono le aree di maggior pregio ecologico e sono rappresentati dai Siti della Rete Natura 2000, dalle Aree floristiche di cui alla legge regionale 30 dicembre 1974, n. 52 (Provvedimenti per la tutela degli ambienti naturali), dalle Oasi di protezione faunistica di cui alla legge regionale 5 gennaio 1995, n. 7 (Norme per la protezione della fauna selvatica e per la tutela dell'equilibrio ambientale e disciplina dell'attività venatoria). Le aree protette costituiscono vocazionalmente "Core areas" essendo aree naturali di grande dimensione e di alto valore funzionale e qualitativo ai fini del mantenimento della vitalità delle popolazioni target. Si tratta di aree che costituiscono l'ossatura principale della rete ecologica, presentando caratteristiche di "centralità" in grado di favorire la biodiversità. Esse costituiscono inoltre un'importante sorgente di diffusione delle specie. Nelle "Core areas" individuate deve essere preservata e, dove possibile, incrementata la naturalità. Le aree della Rete Natura 2000 (ZSC e ZPS) sono sottoposte a tutela orientata; per la loro gestione dovrà essere rispettato l'art. 24 della L.R. 6/2007. Le aree floristiche e le oasi faunistiche sono normate rispettivamente dall'art.64 e dall'art.74 delle NTA del PRG.

4. Le "CONTINUITA' NATURALI" costituiscono le aree di collegamento lineare per gli habitat e le specie di elevato pregio naturalistico fra "core areas" e fra esse e gli altri componenti della rete. La loro funzione è quella di mantenere e favorire le dinamiche di dispersione delle popolazioni biologiche fra aree naturali. In tali aree deve essere evitata la saldatura dell'urbanizzato, mantenendo uno spazio minimo ineditato tra due fronti, tale da garantire la continuità del corridoio ecologico.

All'interno di tali aree valgono le seguenti prescrizioni:

- a) sono consentiti, in genere, gli interventi di miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica attraverso, ad esempio, la piantumazione di specie arboree/arbustive igrofile autoctone per l'allargamento delle fasce ripariali e per ricostituire la continuità longitudinale delle formazioni ripariali; la creazione di fasce tampone sul reticolo idrografico di pianura alluvionale; la rinaturalizzazione di sponde fluviali; la mitigazione degli impatti di opere trasversali al corso d'acqua;

la riqualificazione naturalistica e paesaggistica di ex siti di cava o discarica in aree di pertinenza fluviale, ecc.

b) gli eventuali interventi di trasformazione dovranno garantire il mantenimento della continuità ambientale (intesa come assenza di impedimenti fisici indotti da trasformazioni antropiche alla mobilità di animali selvatici) sia nei corpi idrici che nella vegetazione e nei cigli di sponda; essi dovranno avere quali indirizzi principali:

- il miglioramento della qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali, degli ecosistemi ripariali e dei loro livelli di maturità, complessità strutturale e continuità longitudinale e trasversale ai corsi d'acqua;
- la riduzione dei processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale;
- il miglioramento della compatibilità ambientale della gestione idraulica, delle opere per lo sfruttamento idroelettrico e delle attività di pulizia delle sponde;
- il miglioramento della qualità delle acque;
- la mitigazione degli impatti legati alla diffusione di specie aliene;

c) gli interventi sulla vegetazione ripariale e sugli eco-sistemi fluviali dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica e tenuto conto della relativa disciplina. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici di pregio presenti.

d) la realizzazione di eventuali manufatti di attraversamento dei corsi d'acqua oppure di difesa idraulica è subordinata alla garanzia del mantenimento della continuità ambientale, da conseguirsi anche attraverso la predisposizione di specifiche misure di mitigazione e compensazione delle trasformazioni realizzate;

5. I "FRAMMENTI DI HABITAT" costituiscono i collegamenti non lineari per gli habitat e le specie di elevato pregio naturalistico. Si tratta di aree naturali minori poste lungo linee ideali di passaggio, che funzionano come punto di appoggio e rifugio per gli organismi mobili. Le "Stepping Stones" sono frammenti ambientali di habitat ottimale per determinate specie, immersi in una matrice paesaggistica antropizzata, utili al mantenimento della connettività per specie abili ad effettuare movimenti a medio/breve raggio attraverso ambienti non idonei. Le "Stepping Stones" sono soggette alle norme previste per i corridoi ecologici di cui al comma 4.

6. Nella tav. **Serie PB – B8 Tav. R.E.M. e Rete Natura 2000** sono rappresentati gli attraversamenti per la fauna che consentono la mobilità delle specie. Ogni intervento che ne precluda il corretto funzionamento dovrà garantire la realizzazione di un varco alternativo di capacità e funzionalità analoga.

Art. 74 - Oasi faunistiche

1. All'interno dell'oasi faunistica del Metauro sono vietate:

- a) ogni nuova edificazione, nonché l'ampliamento degli edifici esistenti;
- b) l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale. Resta salvo quanto regolamentato dalla LR 6/2005 e successive integrazioni e modificazioni nonché quanto previsto dalla LR 5/2013 per il solo miglioramento delle tartufaie controllate;
- c) il transito con mezzi motorizzati fuori delle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agrosilvo-pastorale;
- d) l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;

- e) l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare del Ministero LL.PP. 9 febbraio 1979, n. 400;
- f) l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti;
- g) la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli.

2. La costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo-pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari. In particolare vanno evitati tutti quegli interventi che potrebbero interferire in modo improprio con il patrimonio faunistico e/o botanico-vegetazionale esistente.

TITOLO VII – VINCOLI E ZONE DI RISPETTO

Art. 75 – 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 al Titolo III, dettando particolari prescrizioni restrittive all'edificazione ivi prevista.
2. Dette zone si dividono in:
 - Fasce di rispetto stradale;
 - Fasce di rispetto cimiteriale;
 - Aree di vincolo paesistico;
 - Aree di vincolo archeologico;
 - Zone di rispetto dei pozzi comunali;
 - Fasce di rispetto di centrali elettriche e di elettrodotti;
 - Fasce di rispetto per i depuratori;
 - Fasce di rispetto per metanodotti e gasdotti;
 - Fasce di rispetto per ferrovia;
 - Aree i cui soprassuoli sono stati percorsi dal fuoco;
 - Fasce di rispetto aeroportuali.
 - [Esecuzione di opere, provvisorie o permanenti, in prossimità delle linea di vigilanza doganale e nel mare territoriale¹⁷⁸](#)

Art. 76 – Fasce di rispetto stradale

1. Nelle tavole “zonizzazione zone urbane” in scala 1:5.000 sono rappresentate le fasce di rispetto stradale, cioè le aree antistanti ad una strada su cui - a norma D.L. 1/04/1968, n° 1404 - non è consentita l'edificazione.
2. 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 D;
3. Le fasce vanno misurate dal limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea (Codice della Strada, art. 3. n. 10).
4. 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.
5. Nel computo della superficie territoriale o fondiaria sono da considerarsi compresi quei settori eventualmente investiti da fasce di rispetto.
6. Le aree comprese nelle fasce di rispetto stradale non possono concorrere al calcolo delle superfici per gli standard urbanistici.
7. Entro la fascia di rispetto autostradale

¹⁷⁸ [punto inserito in recepimento del parere dell'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli espresso in data 24/12/2024-prot.122922 \(CdS 28/01/2025\), a seguito del Parere di Conformità della Provincia, Decreto 70/2025 – punto 4.2.3 – 1](#)

- è vietata la costruzione, ricostruzione ed ampliamento di edificazioni di qualunque genere e materiale;
- qualsiasi ipotesi di variazione di destinazione non dovrà determinare pregiudizio e/o aggravio dei costi espropriativi riconducibili ad eventuali futuri interventi di ASPI sulle aree medesime;
- per gli interventi edilizi che ricadono nella fascia di pertinenza acustica dell'autostrada ai sensi del DPR 142/2004 la protezione acustica è a carico del titolare della concessione edilizia o del permesso per il rispetto dei limiti di cui agli artt. 4-5-6 dello stesso DPR;
- Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del Codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade non possono essere inferiori a 30 mt per le strade di tipo A ai sensi dell'art. 26 c. 3 del DPR 495/1992 previo parere della concessionaria autostradale. Gli eventuali maggiori oneri conseguenti l'incremento di valore economico dei beni immobiliari interessati dovranno essere posti a carico del Comune di Fano attraverso specifica Delibera di Giunta.

8. Per le strade di categoria E ed F (CdS art. 2) fuori dei centri abitati, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, sono stabilite dall'art. 16-17 del Codice della Strada e dagli artt. 26-27 del DPR 495/1992.¹⁷⁹

9. E' fatto salvo in ogni caso per tutte le categorie, quanto stabilito dal Codice della Strada e relativi Decreti Attuativi in materia di fasce di rispetto stradale.¹⁸⁰

Art. 77 – Fasce di rispetto cimiteriale

1. Nelle tavole "zonizzazione zone urbane" in scala 1:2.000 e "zonizzazione spazi aperti" in scala 1:5.000, con apposita simbologia sono rappresentate le fasce di rispetto cimiteriale, cioè quelle aree in cui si applicano le limitazioni stabilite dall'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie 27 luglio 1934 n. 1265 modificato dalla Legge 1 agosto 2002 n. 166.

2. 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).

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. Le zone di rispetto dei cimiteri rurali sono di ml 200; la zona di rispetto del cimitero urbano è di ml 100.

¹⁷⁹ Aggiornato con D.C.C. n. 114 del 25/06/2026

¹⁸⁰ Aggiornato con D.C.C. n. 114 del 25/06/2026

Art. 78 – Aree a vincolo paesaggistico

1. Nella tav. D1. Ricognizione dei vincoli paesaggistici – D.Lgs 42/2004, sono rappresentate le aree sottoposte a vincolo paesistico sulle quali si applicano le limitazioni stabilite del D.lgs. 42 del 22/01/2004, (Codice dei beni culturali e del paesaggio).
2. Nelle zone di interesse archeologico di cui all'art. 142 comma 1 lett. m) del D.Lgs 42/2004, qualsiasi lavoro di scavo del terreno dovrà essere autorizzato alla competente Soprintendenza.
3. I progetti di ogni lavoro concernente immobili privati il cui particolare interesse sia stato dichiarato, notificato e trascritto nei registri delle conservatoria dei Beni Immobiliari ai sensi degli artt. 13 e 14 dello stesso D.Lgs. nonché concernente gli immobili degli Enti Pubblici (compresi gli Ecclesiastici) per cui sia comunque noto l'interesse anche archeologico devono obbligatoriamente essere sottoposti all'esame della Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio delle Marche, per l'autorizzazione di cui agli articoli 21 e 22 del D.Lgs 42/2004.
4. In caso di realizzazione di opere sottoposte alle disposizioni del Codice dei contratti pubblici ricadenti in aree di interesse archeologico, gli Enti Pubblici committenti dei lavori o che eseguono direttamente gli stessi, dovranno presentare alla Soprintendenza per i beni archeologici delle Marche, ai sensi dell'art. 38 c.8 e dell'art.41 c.4 del Codice dei contratti pubblici D.Lgs. 36/2023, per la necessaria approvazione insieme ad uno stralcio sufficiente del progetto preliminare, la relazione e gli elaborati tecnici della "verifica archeologica preventiva"

Art. 79 – Zone di tutela per le captazioni comunali ad uso potabile

1. Nelle tavole "zonizzazione zone urbane" in scala 1:2.000 e "zonizzazione spazi aperti" in scala 1:5.000, con apposita simbologia sono rappresentate le zone di tutela per le captazioni comunali ad uso potabile stabilite, ai sensi del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152, 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 fatti salvi gli eventuali aggiornamenti in capo alla Regione Marche ai sensi dell'art. 94 cc. 5-7 del DLgs 152/2006 "Codice dell'Ambiente" che prevalgono sulle fasce rappresentate nel presente piano, e non sono in alcun modo derogabili".
5. All'interno delle zone di rispetto dei pozzi si applicano inoltre le seguenti prescrizioni:
 - a) sono vietati la dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati; l'accumulo di concimi chimici, fertilizzanti e pesticidi; lo spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi; la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade; le aree cimiteriali; l'apertura di cave che possano essere in connessione con la falda; l'apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica; la gestione dei rifiuti; lo stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive; i centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli; i pozzi perdenti; il pascolo e la stabulazione di bestiame che ecceda i 170 kg per ettaro di azoto presente negli affluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.
 - b) sono inoltre vietati gli scarichi di acque in corsi d'acqua non impermeabilizzati.
6. All'interno delle zone di rispetto e di protezione dei pozzi si applicano inoltre le seguenti prescrizioni:

- a) sono vietati l'accumulo di concimi organici; lo spandimento di pesticidi e fertilizzanti, le discariche di qualsiasi tipo anche se controllate; i pozzi perdenti; lo stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti o sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive.

7. Le norme di tutela di cui al precedente comma 3 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.

8. Nelle zone di rispetto è vietato l'insediamento di fognature a dispersione e pozzi perdenti; per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.

9. Per la captazione di acque superficiali si applicano, per quanto possibile, le norme di cui ai precedenti commi 2, 3 e 4.

10. All'interno delle zone di rispetto e di protezione andranno applicate le ulteriori direttive e prescrizioni in capo alla Regione Marche ai sensi dell'art. 94 cc. 5-7 del DLgs 152/2006 "Codice dell'Ambiente". Le ulteriori prescrizioni da osservare nelle zone di rispetto e di protezione 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 ASET 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;

11. Per i nuovi fabbricati posti all'interno delle zone di rispetto e di protezione obbligo di allacciarsi alla rete fognante comunale se essa esiste o di effettuare gli scarichi, previa autorizzazione dei competenti uffici comunali, mediante soluzioni alternative consentite dalla norma vigente in materia laddove non esista la rete fognante.

12. Per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica negli ambiti di rispetto dei pozzi vanno inoltre adottate ulteriori misure di protezione, quali ad esempio le doppie tubature nella rete fognaria, l'impermeabilizzazione dei pozzetti, ecc.

13. All'interno delle zone di rispetto e di protezione, nella progettazione e nella costruzione delle condotte fognarie, da realizzarsi con impianti separati tra la rete di canalizzazione acque meteoriche (bianche) e rete fognante (nere), dovrà essere comunque garantita l'affidabilità dell'opera in relazione al grado di sicurezza statica, di resistenza alla corrosione, di integrità della tenuta nel tempo, tenendo conto della caratterizzazione geologica geotecnica dei terreni interessati dal tracciato delle tubazioni.

Art. 80 – Fasce di rispetto di centrali elettriche ed elettrodotti¹⁸¹

~~1. In coerenza con quanto disposto dalla normativa di settore nei progetti relativi ad interventi di nuova edificazione dovranno essere verificate le fasce di rispetto effettive, dagli elettrodotti ad alta tensione, all'interno delle quali non possono essere collocati nuovi volumi.~~

2. Nelle tavole "zonizzazione zone urbane" in scala 1:2.000 e "zonizzazione spazi aperti" in scala 1:5.000 sono riportate le fasce di rispetto degli elettrodotti che corrispondono alla Dpa, distanze e le aree di prima approssimazione (Dpa) imperturbata. Tale distanza fa riferimento alle metodologie approvate con il di cui al Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 29 maggio 2008 (in G.U. del 05.07.2008) e relativi allegati. ~~Esse costituiscono un valore cautelativo sull'intera Linea o Tronco di linea considerando il tracciato rettilineo e indisturbato, ai fini di una futura edificazione in prossimità di tali elettrodotti.~~

¹⁸¹ modifiche apportate in seguito all'accoglimento del Parere di conformità della Provincia, Decreto 70/2025, punto 4.4.4 – refuso 09 del 08/10/2024

3. La distanza di rispetto dalle parti in tensione di una cabina o da una sottostazione elettrica deve essere calcolata secondo i seguenti criteri, applicati sulla più alta tra le tensioni presenti nella cabina o sottostazione stessa: per 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 150kV 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. Per la progettazione di nuovi insediamenti e/o di nuove aree gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore che ricadano all'interno delle Dpa di cui al comma 1, dovrà essere richiesta al proprietario/gestore dell'impianto il calcolo della fascia di rispetto per la porzione di territorio interessato dall'intervento.
4. Come prescritto dall' art.4, comma 1 lett. h) della Legge Quadro n.36 del 22 febbraio 2001, all'interno delle fasce di rispetto di cui al comma 2, non è consentita alcuna destinazione degli edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.

Art. 81 – Fasce di rispetto per i depuratori

1. Nelle tavole “zonizzazione zone urbane” in scala 1:2.000 e “zonizzazione spazi aperti” in scala 1:5.000, con apposita simbologia sono rappresentate 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. 82 – Fasce di rispetto per metanodotti, gasdotti e acquedotti

1. Le fasce di rispetto dei metanodotti e dei gasdotti sono regolate dal D.M. 17/04/2008.
2. Le fasce di rispetto di acquedotti, metanodotti e gasdotti sono definite dai rispettivi gestori di rete.
3. Nelle tavole “zonizzazione zone urbane” in scala 1:2.000 e “zonizzazione spazi aperti” in scala 1:5.000 sono indicati gli assi di tali condotte presenti nel territorio comunale e con apposita simbologia sono rappresentate le fasce di rispetto dei metanodotti.
4. Si deve inoltre tenere in debita considerazione, nell'eventuale ubicazione di nuovi insediamenti, quanto riportato nel D.M. 17 Aprile 2008 del Ministero dello Sviluppo Economico recante “Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8”, al punto 1.5, il quale prevede che gli Enti locali preposti alla gestione del territorio debbano tenere in debito conto la presenza e l'ubicazione delle condotte di trasporto di gas naturale nella predisposizione e/o nella variazione dei propri strumenti urbanistici e prescrivere il rispetto della citata normativa tecnica di sicurezza in occasione del rilascio di autorizzazioni, concessioni e nulla osta.¹⁸²

Art. 83 – Fasce di rispetto ferroviario

1. Nelle tavole “zonizzazione zone urbane” in scala 1:2.000 e nelle tavole “zonizzazione spazi aperti” in scala 1:2.000 sono riportate le fasce di rispetto latitanti la ferrovia, disciplinate dal D.P.R. n°753 del 11 luglio 1980 (art. 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, per cui qualsiasi intervento di demolizione, ampliamento o realizzazione

¹⁸² comma inserito in recepimento del parere di Snam Rete Gas S.p.A. in data 13/01/2025-prot. 3362 (CdS 28/01/2025), a seguito del Parere di Conformità della Provincia, Decreto 70/2025 – punto 4.2.3 – 1

di nuovi manufatti o opere di urbanizzazione che ricada all'interno di tale fascia, dovrà essere subordinato al rilascio di autorizzazione in deroga da parte dei competenti organi, ai sensi del DPR 753/80.

3. Non potranno essere autorizzate nuove costruzioni/manufatti a destinazione residenziale/uffici nella fascia di vincolo ferroviario di cui al comma 2, mentre potranno essere autorizzate nuove strutture a destinazione produttivo/commerciale ad una distanza non inferiore a 20 mt dalla più vicina rotaia.

4. Non saranno autorizzati, ampliamenti sopraelevazioni o nuove costruzioni/manufatti, all'interno della fascia di vincolo ferroviario cui DPR 753/80, qualora ai sensi della normativa acustica vigente, siano classificati come ricettori sensibili (scuole, ospedali, case di cura, ecc. ecc.).

5. Non saranno autorizzati cambi di destinazione d'uso dove la nuova destinazione risulti avere limiti più restrittivi per la componente rumore e vibrazione.

6. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale/uffici già presenti all'interno della fascia di vincolo ferroviario, non saranno autorizzati aumenti di superficie/volume, né in avanzamento verso la sede ferroviaria né lateralmente, nonché variazioni alla sagoma ante-operam, mentre per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva/commerciale potranno essere autorizzati aumenti di volume laterali, ma comunque a una distanza che sarà valutata secondo i criteri dettati dall'art. 60 cui DPR 753/80.

7. Gli interventi di urbanizzazione in adiacenza al tracciato ferroviario dovranno prevedere un'adeguata recinzione con caratteristiche conformi agli standard di sicurezza di RFI, a tutela e salvaguardia della sicurezza dell'esercizio ferroviario e della pubblica incolumità.

8. Nel rispetto degli art. 44 e 45 del D.P.R. 753/80, tutte le acque superficiali dovranno essere regimentate lontano dalla sede ferroviaria, prevedendo ove necessario la realizzazione di cunette di raccolta ed ogni altra opera utile al loro allontanamento.

9. Il posizionamento di sorgenti luminose ed essenze arboree dovrà essere effettuato conformemente alle disposizioni di cui agli art. 39 e 52 del DPR 753/80. In particolare, gli eventuali sostegni dell'illuminazione dovranno essere posizionati ad una distanza dal confine ferroviario pari alla loro altezza massima, aumentata di due metri, al fine di non creare soggezioni all'esercizio ferroviario in caso di ribaltamento.

10. Le paline di illuminazione, i cartelli e le insegne pubblicitarie, installate su pali dovranno essere posizionati in modo tale che anche in caso di ribaltamento nessuna parte degli stessi cada su proprietà ferroviaria e dovranno essere oggetto di autorizzazione in deroga.

11. L'eventuale posa dei pannelli solari dovrà avvenire tramite elementi con vetro antiriflesso e comunque in modo tale che gli stessi non producano in alcun caso abbagliamento verso la sede ferroviaria. Dovranno inoltre essere posti su strutture idonee a resistere alle azioni del carico vento.

12. Le siepi, potranno essere poste a dimora solo se mantenute nel loro massimo ingombro, ad una distanza non inferiore a cm 50 dalla recinzione per consentire la loro manutenzione dall'interno della proprietà privata e la loro altezza non potrà comunque superare quella della adiacente recinzione.

13. Le condotte idriche e fognarie ricadenti nella fascia 6-10 m dalla più vicina rotaia dovranno essere opportunamente protette con controtubo come da disposizioni tecniche contenute nel Decreto 04/04/2014, "Norme tecniche per gli attraversamenti e parallelismi di condotte e canali convoglianti liquidi e gas con ferrovie e altre linee di trasporto", mentre quelle ricadenti nella fascia 10-30 m dalla più vicina rotaia dovranno essere preventivamente autorizzate in conformità con quanto prescritto dal DPR 11/7/1980 n. 753.

14. I gasdotti andranno posizionati a distanza non inferiore ai 20 m dalla più vicina rotaia e se ricadenti nella fascia 20-30 m dovranno essere preventivamente autorizzati in conformità con quanto prescritto dal DPR 11/7/1980 n. 753.

15. Eventuali opere di attraversamento della sede ferroviaria o di parallelismo alla stessa, dovranno essere sempre e comunque preventivamente autorizzate dalla Direzione delle Ferrovie, dietro esame di specifici elaborati tecnici, e disciplinati da apposita convenzione, recante norme e obblighi di gestione e manutenzione nonché gli oneri economici a carico del richiedente.

16. E' possibile richiedere agli uffici competenti l'autorizzazione di deroga a detti limiti.

Art. 84 – Aree i cui soprassuoli sono stati percorsi dal fuoco

1. Le aree boscate ed i pascoli, i cui soprassuoli sono stati percorsi dal fuoco, sono rappresentate dal Comune nel Catasto dei soprassuoli incendiati. Ai fini dell'efficacia complessiva dell'azione di contrasto al fenomeno degli incendi boschivi, su tali aree si applicano le prescrizioni previste dall'art. 10 della Legge del 21 novembre 2000, n° 353 e ss.mm.ii.

Art. 85 - Fasce di rispetto aeroportuali

1. Gli interventi in tali fasce sono sottoposti alle disposizioni contenute nelle Norme Tecniche del Piano di Rischio dell'Aeroporto (Allegato 2)

Art. 85bis - Esecuzione di opere, provvisorie o permanenti, in prossimità delle linea di vigilanza doganale e nel mare territoriale¹⁸³

1. L'autorizzazione doganale di cui all'art.7 dell'Allegato al D.Lgs. n. 141 del 2024, è presupposto di legittimità di ogni altra autorizzazione relativa all'esecuzione di opere in prossimità delle linea di vigilanza doganale e nel mare territoriale, siano esse provvisorie o permanenti.
2. Rimane salvo in capo all'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli – DT Emilia Romagna e Marche – Ufficio delle Dogane di Ancona – Sezione Operativa Territoriale di Pesaro, il potere sanzionatorio e/o demolitorio di cui all'art.101 dell'Allegato al D.Lgs. n.141/2024, che prevede, in caso di accertata violazione dell'art.7 del citato Allegato, “la sanzione amministrativa da un decimo all'intero valore del manufatto, determinato con le modalità stabilite con provvedimento dell'Agenzia” nonché “accertata la sussistenza di un rilevante pericolo per gli interessi erariali, non diversamente eliminabile a cura e spese del trasgressore, dispone la demolizione del manufatto in danno e a spese del trasgressore”.

¹⁸³ Articolo inserito in recepimento del parere dell'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli espresso in data 24/12/2024-prot.122922 (CdS 28/01/2025), a seguito del Parere di Conformità della Provincia, Decreto 70/2025 – punto 4.2.3

TITOLO VIII - DISPOSIZIONI GEOLOGICHE, SISMICHE E DI RISCHIO IDRAULICO

CAPO I - GLI ASPETTI METODOLOGICI

Art. 86 - Ambiti di indagine e riferimenti normativi

1. In questo titolo si definiscono i criteri, i parametri, i limiti, i condizionamenti di fattibilità geologico-tecnica, sismica, idrogeologica e idraulica riguardanti:

- a) le previsioni urbanistiche, le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio;
- b) gli interventi sugli insediamenti esistenti;
- c) gli interventi di qualsiasi altra natura che abbiano interazioni con il suolo e il sottosuolo.

2. Queste disposizioni fanno particolare riferimento al seguente contesto normativo:

- D.A.C.R. n. 197 del 03/11/1989 Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR) Legge 8 agosto 1985, n.431 e L.R. 8 giugno 1987, n.26.
- D.P.R. 380 del 2001 “Parere sugli strumenti urbanistici” Art.89;
- L.R. n.34 del 05/8/1992 “Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio”;
- D.C.R. n. 116 del 21/01/2004 Approvazione Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) dei bacini di rilievo regionale;
- L.R. n.15 del 14 luglio 2004 “Disciplina delle funzioni in materia di difesa della costa”;
- L.R. n.22 del 08/10/2009 “Interventi della regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile”;
- DGRM n.967 del 05/07/2011, recepimento a livello regionale dell’OPCM n.3907/2010 con riferimento all’Allegato A che individua i territori nei quali è prioritaria la realizzazione degli studi di Microzonazione Sismica, le modalità di predisposizione delle specifiche tecniche per la realizzazione dei suddetti studi, le modalità di recepimento e utilizzo dei risultati degli studi di MS in fase pianificatoria e i criteri di selezione dei soggetti realizzatori degli studi di MS.
- L.R. n.22 del 23/11/ 2011 “Compatibilità idraulica delle trasformazioni territoriali” Art.10;
- L.R. n.31 del 12 novembre 2012 “Norme in materia di gestione dei corsi d’acqua.
- D.G.R. n.53 del 27/01/2014 “Criteri, modalità e indicazioni tecnico-operative per la redazione della verifica di compatibilità idraulica degli strumenti di pianificazione territoriale e per l’invarianza idraulica delle trasformazioni territoriali”;
- D.C.I. n.9 del 27/10/2016 Approvazione del Piano di gestione del rischio di alluvioni del distretto idrografico dell'Appennino Centrale;
- D.G.R. N.671 del 20/06/2017 “Modifica della delibera n. 53 del 27 gennaio 2014 concernente, LR 23 novembre 2011 n. 22 - Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico. - Art. 10, comma 4 - Criteri, modalità e indicazioni tecnico-operative per la redazione della verifica di compatibilità idraulica degli strumenti di pianificazione territoriale e per l'invarianza idraulica delle trasformazioni territoriali”;
- L.R. n.1 del 04/01/2018 e s.m.i. “Nuove norme per le costruzioni in zone sismiche nella Regione Marche”.

3. I progetti, riguardanti interventi di qualsiasi natura, devono tenere di conto delle prescrizioni e dei suggerimenti contenuti nella Relazione Geologica (RG) e nella Relazione Geotecnica (RGT) e negli altri elaborati a corredo del progetto con particolare riferimento alla Relazione di corredo agli Studi Idrologici e Idraulici (RI) e ai risultati degli studi di Microzonazione Sismica MS. Le eventuali opere per la messa in sicurezza geologica, idrogeologica, sismica e idraulica dovranno essere adeguatamente descritte negli elaborati progettuali.

Art. 87 - Gli elaborati descrittivi le condizioni di pericolosità del territorio

1. Le condizioni di pericolosità sono descritte nei seguenti elaborati geologici
 - a) Carta della pericolosità geomorfologica
 - b) Carta della pericolosità sismica
 - c) Carta della pericolosità idraulica
2. Costituiscono elaborati di riferimento per gli aspetti geologici e idrogeologici generali:
 - gli elaborati redatti in occasione del PRG del 2002,
 - lo Studio di Microzonazione Sismica di secondo livello del 2018,
 - la Carta geologica della Regione Marche,
 - la Carta geomorfologica della Regione Marche.
3. Costituiscono elaborati di riferimento vincolistico le carte descrittive le aree a pericolosità geomorfologica e idraulica del PAI e del PGRACC nell'ambito dell'attività pianificatoria dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale.
4. Aggiornamenti e Modifiche del PAI (Artt.5, 7, 8, 9, 13, 19, 23 e 24 delle Norme di Attuazione del PAI - Bacini di Rilievo Regionale delle Marche). Sulla base degli studi geologici di PRG il PAI potrà essere oggetto di integrazioni e modifiche. Si rimanda ai contenuti degli articoli sopra detti ai fini della corretta definizione delle relazioni fra PAI, PGRACC e Pianificazione Urbanistica.
5. Costituiscono elaborati di riferimento vincolistico i documenti prodotti nell'ambito del Piano di Gestione Integrata delle Zone Costiere (PGIZC).

Art. 88 - Gli elaborati descrittivi i condizionamenti delle previsioni urbanistiche derivanti dalle pericolosità

1. Le condizioni di fattibilità sono descritte nei seguenti elaborati descrittivi le relazioni fra gli interventi edificatori e infrastrutturali, nelle diverse tipologie, e le classi di pericolosità:
 - a) le Schede norma di compatibilità geologica e sismica,
 - b) la tabella generale dei condizionamenti geologici e sismici,
 - c) lo Studio di verifica di compatibilità e invarianza idraulica di previsioni di trasformazioni urbanistiche, con gli allegati:
 - Schede norma di compatibilità idraulica
 - Schede norma di invarianza idraulica
 - Compatibilità idraulica delle aree di trasformazione
 2. Gli elaborati descrittivi le pericolosità geologiche e geomorfologiche del PRG di Fano si basano su criteri diversi da quelli seguiti dal PAI, ne seguono i criteri per la definizione delle aree in frana attiva, quiescente o non stabilizzata, le pericolosità derivano anche da altri fattori geomorfologici non raffigurati nelle carte del PAI, quali aree golenali, alvei fluviali attivi, aree paludose, scarpate morfologiche, aree interessate dalla inefficienza del reticolo idrografico minore. Nell'ambito di questi studi si pongono comunque le basi per il conseguimento della coerenza fra i due metodi di studio. Si sono considerate anche le norme del Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR).
 3. Il grado di approfondimento delle indagini nelle fasi di attuazione delle previsioni è descritto nell'Allegato 2 "Disposizioni particolari per l'attuazione delle previsioni urbanistiche".
- Allegato PGEO A2.1 Programmazione ed esecuzione delle indagini geologiche e delle prospezioni geognostiche.
- Allegato PGEO A2.2 Schede di fattibilità geologica e sismica relative alle Aree di Trasformazione.

CAPO II – LE PERICOLOSITÀ GEOLOGICHE, SISMICHE E IDRAULICHE

Art. 89 - Le pericolosità geologiche, idrogeologiche e geomorfologiche del PRG

1. La Carta della pericolosità geomorfologica descrive le seguenti classificazioni:

G.1 - Pericolosità bassa

Aree apparentemente stabili, aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche e giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfoevolutivi. Aree con acclività minore del 15%.

G.2 - Pericolosità media

Aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi e stabilizzati (naturalmente o artificialmente); aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; scarpate morfologiche, scarpate costiere e di terrazzo apparentemente stabili, modifiche morfologiche stabili (escluse le aree di cava), acclività fra il 15% e il 30%, aree di duna costiera in cui sono presenti litotipi sabbiosi il cui grado di addensamento costituisce elemento di attenzione per l'integrità delle strutture.

G.3 - Pericolosità elevata per fattori geomorfologici

Aree in cui sono presenti fattori geomorfologici quiescenti; aree con potenziale instabilità connessa alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di falda idrica superficiale, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da fenomeni erosivi superficiali; scarpate morfologiche e discontinuità strutturali la cui stabilità deve essere verificata da studi e indagini di dettaglio; aree interessate da difficoltoso drenaggio delle acque superficiali per l'inefficienza del reticolo idrografico minore, che non siano riconducibili a eventi di alluvionamento; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geotecniche; rischio di crolli in sottosuolo determinati Sinkhole apparentemente stabilizzati. Aree interessate da significative modifiche morfologiche, aree di cava con fronti di scavo non monitorati e stabilizzati tramite efficienti opere di consolidamento. Aree di fondovalle o di litorale nelle quali possono verificarsi significativi fenomeni di subsidenza e cedimenti differenziali non sufficientemente documentati e non accertati sulla base di monitoraggi strumentali.

Le pericolosità elevate, riferite a processi quiescenti o condizioni del territorio al limite dell'equilibrio, definiscono condizionamenti alla attuazione delle previsioni urbanistiche, che per le aree in frana quiescente comportano la preventiva messa in sicurezza tramite opere anche non strutturali, per le pericolosità determinate dagli altri fattori geomorfologici comportano il preventivo approfondimento degli studi, delle indagini e delle prospezioni a supporto delle eventuali opere di messa in sicurezza.

G.3t – Pericolosità elevata per fattori topografici¹⁸⁴

Aree non interessate da fattori geomorfologici attivi o quiescenti ma in condizioni di elevata acclività con pendenze comprese fra 30% e il 50%. I nuovi interventi edificatori in queste aree sono sconsigliati vietati gli interventi edilizi e valgono le norme previste all'art. 62 delle presenti NTA. e in ogni caso condizionati alla preventiva valutazione delle reali condizioni di stabilità, approfondimento degli studi, delle indagini e delle prospezioni a supporto delle eventuali opere di messa in sicurezza. Questa classe non contribuisce alla fase di modifica e integrazione del PAI.

G.4 - Pericolosità molto elevata

Aree interessate da fattori geomorfologici attivi, aree di diretta competenza dei corsi d'acqua, alvei attivi, conoidi di deiezione attive, aree golenali, discariche, aree paludose, aree in forte pendenza, spiagge attuali e aree di balneazione; aree interessate da noti fenomeni di subsidenza accertati sulla base di monitoraggi strumentali. Le pericolosità molto elevate, riferite essenzialmente a processi attivi, definiscono limiti alla

¹⁸⁴ modifiche apportate in seguito all'accoglimento del Parere di Conformità della Provincia, Decreto 70/2025, punto 4.2.1 – 9

pianificazione urbanistica.

Art. 90 - La pericolosità sismica del PRG

1. Le pericolosità sismiche del territorio comunale sono state definite sulla base di due criteri:
 - a) tramite l'applicazione di criteri di Microzonazione Sismica di secondo livello (MZS 2018-2020), descritti in Allegato 1, riferiti alle aree edificate e interessate dalle principali previsioni urbanistiche,
 - b) tramite l'applicazione di criteri geologici e geomorfologici, riferiti alle aree non edificate del territorio comunale.
2. Nella Carta di pericolosità sismica i criteri della Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (MOPS), descritta negli elaborati di MZS, prevalgono sulle pericolosità geologiche G.4t per elevata acclività.
3. Nella Carta di pericolosità sismica le pericolosità geologiche elevate e molto elevate si sovrappongono ai criteri delle MOPS.
4. Le pericolosità sismiche bassa e media, sulla base degli studi di Microzonazione Sismica disponibili, non determinano limiti alla pianificazione urbanistica, ai nuovi interventi e agli interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente (PEE).
5. Le previsioni ricadenti nelle aree in pericolosità elevata sono condizionate ai risultati degli approfondimenti degli studi, delle indagini e delle prospezioni da effettuarsi in fase di progettazione definitiva a supporto delle opere di compatibilizzazione. Al riguardo si consulti quanto riportato nel successivo Capo "I condizionamenti derivanti dagli studi di microzonazione sismica di secondo livello".
6. Allo stato delle conoscenze non si individuano nel territorio comunale aree in pericolosità sismica molto elevata determinata dalla presenza certificata di faglie attive e capaci.
7. Nel caso di aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e capaci deve essere effettuato uno studio geologico e geomorfologico di dettaglio, integrato con indagini geofisiche, così come indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da Faglie Attive e Capaci" – FAC, approvate dalla Conferenza delle Regioni e Province autonome nella seduta del 7 maggio 2015 e contenute nelle specifiche tecniche regionali di cui all'O.D.P.C.M. 3907/2010. Per tali aree sono individuate le "zone di suscettibilità - ZSFAC" e le "zone di rispetto - ZRFAC" della faglia attiva e capace.
8. Per quanto riguarda la problematica trattata al punto precedente, la presenza sul territorio di Fano di faglie attive e capaci, nella Relazione illustrativa degli Studi di Microzonazione Sismica di secondo livello, si ritengono non sufficientemente documentate le segnalazioni contenute nel database Ithaca (Catalogo delle faglie capaci) riguardanti le strutture denominate Monte Giove, Ponte Murello, Fano e Montemaggiore al Metauro in quanto ad attività e parametri sismici sono assai carenti. Ne consegue che, allo stato delle conoscenze, non vengono posti limiti e condizionamenti alla pianificazione derivanti dalla presenza di faglie attive e capaci ma si prescrive per gli interventi ricadenti in un fascio di 200 m. in destra e sinistra degli allineamenti suddetti l'approfondimento delle indagini e prospezioni geofisiche. Le aree di interesse sono consultabili presso il sito web "<https://www.isprambiente.gov.it/it/progetti/cartella-progetti-in-corso/suolo-e-territorio-1/ithaca-catalogo-delle-faglie-capaci/default>".
9. Classi di pericolosità sismica

S.1 - Pericolosità sismica locale bassa

Zone stabili caratterizzate dalla presenza di litotipi assimilabili al substrato rigido in affioramento con morfologia pianeggiante o poco inclinata e dove non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica.

S.2 - Pericolosità sismica locale media

Zone suscettibili di instabilità di versante inattiva e che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone stabili suscettibili di amplificazioni locali.

S.3 - Pericolosità sismica locale elevata

Zone suscettibili di instabilità di versante quiescente che pertanto potrebbero subire una riattivazione

dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti diffusi; zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse; aree interessate da faglie inattive o delle quali non se ne conosce lo stato (buffer di 200 m. in S.3); zone stabili suscettibili di amplificazioni locali caratterizzati da un alto contrasto di impedenza sismica atteso tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri; zone caratterizzate dalla presenza di terreni sabbiosi sciolti posti al di sotto del livello di falda che possano favorire il verificarsi di fenomeni di liquefazione; aree interessate da fenomeni di subsidenza, non sufficientemente documentati e non accertati sulla base di monitoraggi strumentali.

S.4 - Pericolosità sismica locale molto elevata

Zone suscettibili di instabilità di versante attiva che pertanto potrebbero subire una accentuazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici. Zone di faglie attive e capaci (faglie che potenzialmente possono creare deformazione in superficie) come indicate negli elaborati del repertorio ISPRA). Aree interessate da noti fenomeni di subsidenza accertati sulla base di monitoraggi strumentali.

10. I criteri per la definizione delle classi di pericolosità sismica saranno rivalutati in relazione ai risultati di eventuali altri studi promossi dalla Protezione Civile regionale o dal Servizio Tutela Gestione e Assetto del Territorio Regione Marche.

Art. 91 - La pericolosità idraulica del P.R.G.

1. La pericolosità idraulica del P.R.G. è mutuata dalla mappatura effettuata nell'ambito della redazione del P.A.I. e del P.G.R.A. Autorità di Distretto Appennino Centrale, aggiornata alla più recente versione dello studio.

2. Il P.G.R.A. Autorità di Distretto Appennino Centrale provvede alla mappatura delle aree a pericolosità idraulica sulla base delle indicazioni contenute nel D.Lgs. 49/2110, recepimento della Direttiva Comunitaria CE 2007/60 (Direttiva Alluvioni) secondo i seguenti scenari:

- Alluvioni rare di estrema intensità, ovvero eventi con tempo di ritorno fino a 500 anni (bassa probabilità), corrispondenti alla **P1**
- Alluvioni poco frequenti, ovvero eventi con tempo di ritorno fra 100 e 200 anni (media probabilità), corrispondenti alla **P2**
- Alluvioni frequenti, ovvero eventi con tempo di ritorno compreso fra 20 e 50 anni (elevata probabilità), corrispondenti alla **P3**

3. La classificazione riportata al comma 2 è riferita alla pericolosità idraulica in ambito fluviale, ovvero per le esondazioni derivanti dalla tracimazione dei corsi d'acqua.

4. Oltre al dominio fluviale la Direttiva Alluvioni fa riferimento anche al dominio costiero, definendo scenari di pericolosità derivante da mareggiate e/o ingressione marina; il Piano di Gestione Integrata delle Zone Costiere della Regione Marche (Piano GIZC) contiene i perimetri di pericolosità relativi alla Direttiva Alluvioni secondo tre tempi di ritorno:

- Alluvioni frequenti (elevata probabilità di alluvioni), corrispondenti ad eventi con tempo di ritorno T_r 20 anni (1.79 metri s.l.m.m.), pari alla fascia di pericolosità **P3**
- Alluvioni poco frequenti (media probabilità di alluvioni), corrispondenti ad eventi con tempo di ritorno 100 anni (2.45 metri s.l.m.m.), pari alla fascia di pericolosità **P2**
- Alluvioni estreme (scarsa probabilità di alluvioni), corrispondenti ad eventi con tempo di ritorno maggiore di 100 anni (3.20 m s.l.m.m.), pari alla fascia di pericolosità **P1**

5. Oltre alle fasce di cui al comma 4, il Piano GIZC definisce, mappa e norma la cosiddetta "Fascia di rispetto" che racchiude, a partire dalla linea di battigia, le seguenti zone litoranee:

- a) Il demanio marittimo
- b) la zona dei 30 metri dal demanio marittimo, come definita dall'articolo 55 del codice della navigazione
- c) la zona del T_r 20, la zona del T_r 100 e parte della zona del $T_r > 100$

d) la zona dei 100 metri di cui all'articolo 8 del Protocollo del Mediterraneo.

CAPO III– I CONDIZIONAMENTI DERIVANTI DALLE PERICOLOSITÀ DEL PAI E DEL PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO ALLUVIONI (PGGRACC)

Art. 92 – La pericolosità geomorfologica del PAI

1. Il Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico dei Bacini di Rilievo Regionale delle Marche (PAI) è stato redatto ai sensi dell'art. 17 comma 6-ter della Legge 18 maggio 1989, n. 183, come prescritto dall'art. 1 della Legge 3 agosto 1998, n. 267 e dall'art. 1 bis della Legge 11 dicembre 2000, n. 365.
2. L'attività pianificatoria dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale nelle Marche fa attualmente riferimento agli stessi criteri metodologici.
3. Nella Carta di pericolosità geologica sono riportate le aree del PAI come acquisite dal SIT della Regione Marche in formato SHP file e confrontate con le cartografie ufficiali in formato PDF. Queste zonazioni costituiscono un vincolo da rispettare secondo le norme del PAI e si sovrappongono alle pericolosità del PRG.
4. La definizione delle norme e modalità di gestione e disciplina di tutela delle aree di versante in condizioni di dissesto, cartografate nell'elaborato denominato "Carta del rischio idrogeologico" (Tavv. da RI 1 a RI 79), è articolata per:
 - a) differenti livelli di pericolosità dei fenomeni gravitativi, distinti in AVD_P4-Aree di Versante a Pericolosità molto elevata, AVD_P3- Aree di Versante a Pericolosità elevata, AVD_P2- Aree di Versante a Pericolosità media, AVD_P1- Aree di Versante a Pericolosità moderata;
 - b) differenti livelli di rischio, individuati dalla combinazione del livello di pericolosità dei fenomeni gravitativi e dal livello di interferenza dei fattori antropici o dal valore degli elementi esposti, in relazione alla vulnerabilità degli elementi stessi, e suddivisi in AVD_R4- Aree di Versante in Dissesto a Rischio molto elevato, AVD_R3- Aree di Versante in Dissesto a Rischio elevato, AVD_R2- Aree di Versante in Dissesto a Rischio medio, AVD_R1- Aree di Versante in Dissesto a Rischio moderato e AVV_R4- Aree di Versante interessate da Valanghe a Rischio molto elevato.

Art. 93 - Disciplina delle aree in dissesto del PAI

1. Nelle aree di versante a rischio frana con livello di pericolosità elevata, AVD_P3, sono consentiti esclusivamente:
 - a) interventi per il monitoraggio e la bonifica dei dissesti, di messa in sicurezza delle aree a rischio o delle costruzioni, di contenimento o di sistemazione definitiva dei versanti, da eseguirsi di norma mediante tecniche di ingegneria naturalistica, volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla regolazione o eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
 - b) interventi di demolizione di manufatti edilizi;
 - c) interventi a carattere obbligatorio richiesti da specifiche norme di settore purché sia valutata dal soggetto proponente la loro compatibilità con la pericolosità da frana o valanga dell'area e siano apportate le eventuali misure di mitigazione del rischio;
 - d) interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 6. giugno 2001, n. 380. La ristrutturazione di cui alla presente lettera non può comportare aumento volumetrico; ai fini del calcolo della volumetria per gli interventi di cui alla presente lettera non si tiene conto delle innovazioni necessarie per gli adeguamenti degli edifici esistenti in

materia igienico-sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche;

- e) cambi di destinazione d'uso negli edifici, anche connessi agli interventi di cui alla lettera d), purché non comportino aumento del carico urbanistico o un aggravamento delle condizioni di rischio;
- f) interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'articolo 3, comma 1, lettera f) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a condizione che venga valutata la pericolosità da frana o valanga dell'area ed apportati gli eventuali interventi per la mitigazione del rischio; i predetti interventi sono eseguiti previo parere vincolante dell'Autorità di bacino;
- g) interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio in rapporto alla pericolosità da frana o valanga dell'area;
- h) interventi indifferibili e urgenti a tutela della pubblica incolumità o del sistema ambientale;
- i) manutenzione e ristrutturazione di infrastrutture tecnologiche o viarie, nonché la realizzazione di modesti manufatti ad esse strettamente funzionali, quali cabine elettriche e similari;
- j) realizzazione ed ampliamento di infrastrutture tecnologiche o viarie, pubbliche o di interesse pubblico, nonché delle relative strutture accessorie; tali opere sono condizionate ad uno studio da parte del soggetto attuatore in cui siano valutate eventuali soluzioni alternative, la compatibilità con la pericolosità delle aree e l'esigenza di realizzare interventi per la mitigazione della pericolosità, previo parere vincolante dell'Autorità di bacino;
- k) interventi per reti ed impianti tecnologici, per sistemazioni di aree esterne, recinzioni ed accessori pertinenziali agli edifici, alle infrastrutture ed attrezzature esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuove volumetrie e non aggravino le condizioni di instabilità dell'area in frana;
- l) spazi verdi, compresa la realizzazione di aree per il tempo libero e lo sport, ad esclusione di aree destinate a campeggio, purché non comportino la realizzazione di nuove volumetrie a carattere permanente e non aggravino le condizioni di instabilità dell'area in frana;
- m) nelle zone agricole, come definite dalla L.R. 8 marzo 1990, n.13 e successive modificazioni, sono consentite:
 - nuove costruzioni di cui all'art. 3, comma 1, lettere c), e) ed f) della L.R. 13/1990, se non diversamente localizzabili nel terreno dell'azienda in riferimento all'assetto colturale ed idrogeologico della proprietà;
 - ampliamenti per il miglioramento igienico-funzionale delle abitazioni necessari per esigenze igieniche o per l'esercizio dell'attività.

2. Nelle aree di versante a rischio frana con livello di pericolosità molto elevata, (AVD_P4) e nelle aree di versante a rischio valanga (AVV_R4), sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui al comma 1 lettere a), b), c), d) ad esclusione della ristrutturazione edilizia, e), g), h), i), j) e k).

3. Tutti gli interventi consentiti dal presente articolo sono subordinati ad una verifica tecnica, condotta anche in ottemperanza alle prescrizioni di cui al D.M.LL.PP. 11 marzo 1988, volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto ed il livello di rischio esistente. Tale verifica, redatta e firmata da un tecnico abilitato, deve essere allegata al progetto di intervento.

4. Gli interventi di manutenzione ordinaria di cui al comma 1, lettera d), che non comportino opere o azioni anche di carattere provvisoria con un aggravamento delle condizioni di rischio, nonché gli interventi di cui al comma 1, lettera h) del presente articolo, sono esclusi dall'obbligo di presentare la verifica tecnica di cui al comma 3.

Art. 94 - Coordinamento del PAI con la pianificazione urbanistica

1. In sede di formazione degli strumenti urbanistici generali o di loro varianti non sono di norma consentite nuove previsioni insediative nelle aree a pericolosità moderata (AVD_P1) e media (AVD_P2); l'eventuale

inserimento è condizionato all'esito positivo di una verifica di compatibilità idrogeologica, da effettuarsi prima dell'adozione dello strumento urbanistico.

2. La verifica di compatibilità idrogeologica consiste nella valutazione della congruenza della specifica previsione urbanistica, in rapporto al livello di pericolosità riscontrato; tale verifica dovrà risultare a seguito di studio geologico di dettaglio, conforme alla normativa vigente ed esteso ad un intorno significativo del versante, redatto secondo il D.M.LL.PP. 11 marzo 1988 e coerente con le finalità ed i contenuti delle "Indagini geognostiche preliminari" di cui alla Circolare della Regione Marche n. 14 del 28 Agosto 1990, nonché delle "Indagini sulla pericolosità sismica locale" di cui all'Art.7 della Circolare della Regione Marche n. 15 del 28 Agosto 1990 (BUR n. 120 del 24 novembre 1990) come modificate ed integrate dalla Deliberazione della G.R. n. 1287 del 19 Maggio 1997 (supplemento n. 20 al BUR n. 32 del 29 maggio 1997) e dei relativi atti di recepimento.

3. I Comuni allegano all'atto di adozione di strumenti urbanistici generali o relative varianti la verifica di compatibilità idrogeologica redatta in conformità alle disposizioni del presente articolo.

Art. 95 - Compatibilità delle previsioni urbanistiche e infrastrutturali secondo i criteri del PAI

1. Le zonazioni di rischio del PAI – PGRACC costituiscono un vincolo da rispettare secondo le relative norme di attuazione sia presso le aree di previsione che nelle aree edificate.

2. Nella tabella seguente sono date le definizioni per ogni classe di rischio, così come individuate nell'Atto di indirizzo e coordinamento previsto dall'articolo 1, comma 2, del decreto-legge 11 giugno 1998 n.180 e approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri il 29/9/98.

Classificazione del rischio.

R4 Rischio molto elevato	Quando sono possibili la perdita di vite umane o lesioni gravi alle persone, danni gravi agli edifici, alle infrastrutture ed al patrimonio ambientale, la distruzione delle attività socioeconomiche.
R3 Rischio elevato	Quando sono possibili problemi per l'incolumità delle persone, danni funzionali agli edifici ed alle infrastrutture con conseguente inagibilità degli stessi, l'interruzione della funzionalità delle attività socioeconomiche e danni rilevanti al patrimonio ambientale.
R2 Rischio medio	Quando sono possibili danni minori agli edifici, alle infrastrutture ed al patrimonio ambientale che non pregiudicano l'incolumità delle persone, l'agibilità degli edifici e la funzionalità delle attività economiche.
R1 Rischio moderato	Quando i danni sociali, economici ed al patrimonio ambientale sono marginali.

3. Con il termine di rischio atteso si intende la probabilità di perdite umane, feriti, danni alle proprietà, interruzione di attività economiche, in conseguenza di un particolare fenomeno naturale.

4. Gli elementi a rischio sono costituiti dall'insieme delle presenze umane e di tutti i beni mobili ed immobili, pubblici e privati, che possono essere interessati e coinvolti dagli eventi di frana ed esondazione. Nella tabella seguente sono classificati gli elementi a rischio con vulnerabilità crescente.

5. Il livello di rischio, articolato in quattro classi, è riferito agli elementi esposti contenuti in una matrice di analisi che considera i dati sulla pericolosità e sulla base degli elementi esposti.

6. Alle classi di rischio individuate (da R4 a R1) sono associabili le definizioni contenute nel D.P.C.M. 29.09.98 sopra citato.

Elementi a rischio.

Classe	Descrizione
E1	Cas sparse - Impianti sportivi e ricreativi - Cimiteri - Insediamenti agricoli a bassa tecnologia - Insediamenti zootecnici.
E2	Reti e infrastrutture tecnologiche di secondaria importanza e/o a servizio di ambiti territoriali ristretti (acquedotti, fognature, reti elettriche, telefoniche, depuratori...) - Viabilità secondaria (strade provinciali e comunali che non rappresentino vie di fuga) - Insediamenti agricoli ad alta tecnologia - Aree naturali protette, aree sottoposte a vincolo ai sensi del D.Lgs 42/2004.

Classe	Descrizione
E3	Nuclei abitati - Ferrovie - Viabilità primaria e vie di fuga – Aree di protezione civile (attesa, ricovero e ammassamento) - Reti e infrastrutture tecnologiche di primaria importanza (reti elettriche, gasdotti, discariche...) - Beni culturali, architettonici e archeologici sottoposti a vincolo ai sensi del D.Lgs 42/2004 - Insediamenti industriali e artigianali - Impianti D.P.R. 175/88.
E4	Centri abitati - Edifici pubblici di rilevante importanza (es. scuole, chiese, ospedali, ecc.).

7. La definizione delle norme e modalità di gestione e disciplina di tutela delle aree in condizioni di dissesto e alluvione si desume dalla “Carta del rischio idrogeologico” (Tavv. da RI 1 a RI 79) disponibile presso il portale dell’Autorità Distrettuale dell’Appennino Centrale.

8. (<https://www.autoritadistrettoac.it/pianificazione/bacino-idrografico/bacini-marchigiani>).

Art. 95bis - Zona inondabile alla foce del Torrente Arzilla (codice PAI E-04-0001)¹⁸⁵

1. Per la zona nella foce del torrente Arzilla ove insiste il perimetro istituito dal Piano di Assetto Idrogeologico (codice PAI E-04-0001) oggetto di mitigazione del rischio approvata con D.C.C. n° 160 del 04/07/2012, sono individuati due settori:

- a) Settore A: tra Viale Romagna e la Ferrovia, nonché tra l'argine sinistro dell'Arzilla e Via del Moletto;
- b) Settore B: tra l'argine sinistro e Viale Romagna, a monte del ponte di Viale Romagna.

2. Preliminarmente agli interventi edilizi in contrasto con gli artt. 7 e 9 delle N.d.A. del P.A.I. occorre attuare le seguenti misure di mitigazione della pericolosità:

- a) Settore A: innalzare la quota dell'argine in sponda sinistra a monte del ponte della ferrovia, raccordandolo verso monte, eliminando l'abbassamento determinatosi in seguito alla realizzazione della pista ciclabile, in modo da raggiungere una quota compatibile con quella della sponda opposta e tale da garantire un comportamento idraulico conforme a quello della sezione più a monte in sponda sinistra e in ogni modo non inferiore a 3,10 m. s.l.m.
- b) Settore B: innalzare la quota dell'argine in sponda sinistra subito a valle della sezione 8 dello studio allegato alla proposta di mitigazione portandolo fino a quota non inferiore a quella della sponda opposta, raccordandolo verso valle e al profilo di sponda a monte. Il progetto di sistemazione dell'argine, redatto sulla base di un apposito rilievo topografico di dettaglio del tratto interessato, nonché dei tratti limitrofi e della sponda opposta (le quote saranno determinate appoggiandosi al caposaldo IGM95-110615), dovrà essere trasmesso all'Autorità Idraulica competente (Provincia di Pesaro e Urbino), ai fini dell'autorizzazione ai sensi del R.D. 523/1904, e all'Autorità di bacino regionale.

3. Gli interventi edilizi in tali aree dovranno rispettare le seguenti prescrizioni e disposizioni volte a mitigare la vulnerabilità:

- a) fermo restando l'attuale indice fondiario (0,5 mq/mq) previsto dal PRG per le nuove costruzioni e gli ampliamenti, l'indice massimo consentito per le demolizioni e ricostruzioni, fedeli e non fedeli ai sensi dell'art. 95 (NTA PRG vigente), non può superare 0,7 mq/mq. Nel computo dell'indice non sono considerate le porzioni poste nel piano terra a pilotis;
- b) si assume una quota di allagamento di 3,7 m. s.l.m. per il Settore A e di 4,0 m. s.l.m. per il settore B (già comprensive di un franco di 50 cm). Le quote saranno determinate appoggiandosi al caposaldo IGM95-110615 sul quale si assume una quota di 2,72 m. s.l.m.;
- c) i cambi di destinazione d'uso con incremento del carico urbanistico potranno essere realizzati solo se interessano le superfici con piano di calpestio a quota non inferiore a quelle di allagamento sopra richiamate;

¹⁸⁵ modifica apportata in seguito all'accoglimento del Parere Conformità Provincia, Decreto 70/2025, punto 4.4.1 – 2 a

- d) nel caso di interventi di restauro, ristrutturazione edilizia, manutenzione straordinaria su manufatti esistenti posti a quota inferiore a quelle di allagamento dovranno essere adottati accorgimenti tali da migliorare la loro vulnerabilità (ad esempio: impermeabilizzazione perimetrale, innalzamento piano di calpestio, porte a tenuta stagna, sistemi anti rigurgito sugli scarichi, ecc.);
- e) gli ampliamenti potranno essere realizzati solo se posti con il piano di calpestio a quota non inferiore a quelle di allagamento sopra indicate e potranno essere posti su pilotis oppure su strutture esistenti;
- f) gli interventi di nuova costruzione e le ricostruzioni potranno essere realizzati solo se posti con il piano di calpestio a quota non inferiore a quelle di allagamento sopra indicate e realizzati su pilotis; dovrà essere previsto, salvo motivata impossibilità tecnica, un accesso diretto pedonale su viale Romagna quale via di fuga in caso di allagamento;
- g) le superfici esterne e quelle poste sotto il piano a pilotis potranno essere destinate a parcheggio privato nella misura massima di 1mq/10mc, fatte salve le superfici a parcheggio esistenti alla data di entrata in vigore delle norme di salvaguardia del P.A.I. (12/09/2003) e legittimamente assentite; eventuali parcheggi aggiuntivi richiesti dalla vigente normativa urbanistica dovranno essere posti su superfici situate a quota non inferiore a quella di allagamento sopra indicata, oppure all'esterno dell'area inondabile, oppure potranno essere monetizzati secondo le disposizioni urbanistiche vigenti;
- h) la porzione sotto i pilotis dovrà risultare sgombra da qualsiasi manufatto ed elemento fisso, se non per i vani strettamente necessari per i collegamenti verticali;
- i) evitare modifiche alle quote attuali del terreno; la porzione sotto i pilotis potrà essere innalzata rispetto alla situazione attuale, entro un massimo di 30 cm dal piano delle superfici esterne, purché nell'ambito di ogni lotto di intervento non si determini una riduzione dei volumi di allagamento rispetto alla situazione ante-operam (considerando le quote di allagamento sopra richiamate) e purché non determini un incremento di pericolosità di allagamento per le aree limitrofe;
- j) nell'esigenza di realizzare setti per ragioni sismiche, questi dovranno essere posti in modo tale da non impedire il deflusso delle acque;
- k) gli impianti elettrici saranno posti a quota superiore a quella della quota di allagamento o inseriti in contenitori a tenuta stagna certificati per tenuta a battente d'acqua;
- l) sono adottate delle misure specifiche per ottenere una adeguata resistenza delle strutture alle situazioni di battente d'acqua e sono adottate misure adeguate di difesa delle fondazioni superficiali contro le erosioni e le variazioni delle pressioni idrostatiche indotte dagli allagamenti;
- m) le recinzioni dovranno avere fondazioni che non fuoriescano dal piano campagna e che siano sommergibili e trasparenti al flusso delle acque ed orientate, se possibile, nel senso parallelo al flusso delle acque ipotizzato;
- n) per gli interventi previsti agli artt. 7 e 9 delle N.d.A. del P.A.I. dovrà esserne dimostrata, nella verifica tecnica, l'eventuale compatibilità con il livello di rischio, considerando le quote di allagamento sopra indicate;
- o) ogni intervento edilizio eseguito nell'area dovrà essere accompagnato da una verifica tecnica, redatta ai sensi dell'art. 9 comma 2 e 3 delle N.d.A. del Piano stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico, corredata di adeguata documentazione tecnica (comprensiva di rilievo topografico appoggiato al caposaldo IGM95-110615, sul quale si assume una quota di 2,72 m.s.l.m.) e fotografica, che dimostri il rispetto delle prescrizioni sopra indicate.

CAPO IV – I CONDIZIONAMENTI GENERALI DERIVANTI DALLE PERICOLOSITÀ GEOLOGICHE E SISMICHE

Art. 96 - Gli elaborati geologici di sintesi del PRG. Fattibilità degli interventi

1. Gli elaborati descrittivi i limiti e condizionamenti alla previsioni urbanistiche e infrastrutturali sono i seguenti:

- Gli elaborati descrittivi le relazioni fra aree di previsione e le pericolosità geomorfologiche e sismiche.
- PEGEO 01 Le Schede norma di compatibilità geologica e sismica.
- PEGEO 02 La Tabella generale dei condizionamenti geologici e sismici.

2. A questi elaborati deve essere fatto riferimento per la definizione degli studi di approfondimento e delle prospezioni geognostiche a corredo dei progetti edilizi.

Art. 97 - Fattibilità per fattori geologici, idrogeologici e geomorfologici

1. Le condizioni di attuazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali, sia in territorio urbano che in territorio extraurbano, sono differenziate secondo le seguenti categorie di fattibilità per fattori geomorfologici.

FG1 - Fattibilità senza particolari limitazioni. Interventi in pericolosità bassa. Interventi di modesta incidenza e a bassa vulnerabilità in pericolosità media

Le previsioni urbanistiche e infrastrutturali, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente (PEE), ricadenti in questa classe, per le condizioni geomorfologiche stabili, pendenze inferiori al 15%, la loro modesta incidenza sul suolo e il basso grado di vulnerabilità, non sono soggette a prescrizioni specifiche e condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere geologico, geomorfologico, idrogeologico e geotecnico.

FG2 - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto. Interventi in pericolosità media. Interventi di significativa incidenza e alta vulnerabilità in pericolosità bassa. Interventi di modesta incidenza e a bassa vulnerabilità in pericolosità elevata e molto elevata

Le previsioni urbanistiche e infrastrutturali, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente (PEE), ricadenti in questa classe, per le condizioni geomorfologiche stabili e pendenze inferiori al 30%, sono attuabili sulla base dei risultati di specifiche indagini da eseguirsi anche a livello di singolo lotto di intervento al fine di garantire che non vengano modificate le condizioni idrogeologiche, geotecniche, di stabilità e l'assetto geomorfologico dell'area. Sono compresi in questa classe anche gli interventi interessati da fattori geomorfologici inattivi e rilevanti modifiche morfologiche stabilizzate.

FG3 – Fattibilità condizionata. Interventi in pericolosità elevata

Le previsioni urbanistiche e infrastrutturali, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente (PEE), ricadenti in questa classe, sono attuabili sulla base dei risultati di specifiche indagini che non si limitino a caratterizzare il singolo lotto di intervento ma siano estese alle aree limitrofe di versante o di fondovalle caratterizzate dalla presenza di fattori geomorfologici, idrogeologici o di qualità dei terreni causa di possibili condizionamenti.

In particolare, con riferimento alla Carta geomorfologica e alla Tabella generale dei condizionamenti inserita in queste norme, si definiscono le seguenti condizioni che, con diverso grado di rilevanza, interessano le previsioni o parti di esse:

- **FG3g** per fattori geomorfologici gravitativi o erosivi quiescenti. La fattibilità è subordinata all'esito di indagini geologiche, idrogeologiche e geotecniche finalizzate alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva o contestuale realizzazione degli interventi di messa in sicurezza.
- **FG3t** per fattori topografici, pendenze superiori al 30%. La fattibilità è subordinata all'esito di indagini geologiche e geotecniche finalizzate alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva o contestuale realizzazione degli interventi di messa in sicurezza.

- **FG3s** per scarpate o discontinuità morfologiche non riconducibili a fattori geomorfologici o erosivi quiescenti, ma meritevoli di attenzione e monitoraggi. La fattibilità è subordinata all'esito di indagini finalizzate alla verifica delle effettive condizioni di stabilità, alla definizione di una fascia di rispetto di 10 m. a monte e valle della scarpata e alla contestuale realizzazione degli eventuali interventi di consolidamento.
- **FG3Tr** Campo termale. La fattibilità è subordinata all'esito di indagini geologiche e idrogeologiche finalizzati a dimostrare la non interferenza con il campo termale.
- **FG3m** per rilevanti modifiche morfologiche determinate da scavi, sbancamenti e/o riporti di terreni per prevalente attività estrattiva, di caratteristiche e qualità non rilevabili da indagini di superficie. La fattibilità è subordinata all'esito di indagini geologiche, idrogeologiche e geotecniche finalizzate alla verifica delle caratteristiche dei terreni di fondazione ed alla contestuale realizzazione degli eventuali interventi di bonifica.

Nelle aree interessate dalla pericolosità elevata per i fattori sopra descritti gli eventuali interventi di messa in sicurezza, consolidamento o bonifica, devono comunque essere tali da:

- non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
- non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni;
- consentire la manutenzione delle opere;
- devono essere predisposti gli opportuni sistemi di monitoraggio.

FG4 – Fattibilità limitata. Interventi in pericolosità molto elevata

Riguarda aree a rischio geologico e geomorfologico molto elevato per la presenza di fenomeni di dissesto attivi, di subsidenza e dinamica fluviale, riscontrato ipotizzando qualsiasi utilizzazione, tranne che non sia puramente conservativa o di ripristino.

In queste aree:

- a) non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione;
- b) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da:
 - non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
 - non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
 - consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
- c) in presenza di interventi di messa in sicurezza devono essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
- d) l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza sono da certificare;
- e) relativamente agli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, nel titolo abilitativo all'attività edilizia è dato atto della sussistenza dei seguenti criteri:
 - previsione, ove necessario, di interventi mirati a tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamento o misure di protezione delle strutture per ridurre l'entità di danneggiamento;
 - installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno.

2. In questo PRG non si prevedono nuovi interventi in aree a pericolosità geomorfologica e molto elevata.
3. Nella Tabella generale dei condizionamenti geomorfologici e sismici compare la sigla FG4f e, di conseguenza, anche la sigla FS4f indicante una fattibilità limitata determinata dalle dirette relazioni di una parte della previsione con il corso d'acqua, condizione rilevata da GIS; considerando le esigenze di raffigurazione sulla Carta Tecnica Regionale dei perimetri delle aree pianificate si chiarisce che per ogni

trasformazione, sia edificatoria che morfologica, deve essere mantenuta la distanza di 20 m. dalla sponda o dal piede dell'argine se esistente (fascia di tutela assoluta del corso d'acqua).

Art. 98 - Fattibilità per fattori sismici

1. Nella porzione di territorio comunale interessata dagli studi di Microzonazione Sismica di primo livello e secondo livello, l'attuazione delle previsioni urbanistiche deve rispettare le seguenti disposizioni a integrazione e coerentemente con quanto riportato negli articoli del seguente capo "I condizionamenti derivanti dagli studi di microzonazione sismica di secondo livello".

2. Sulla base degli studi e delle indagini si individua la seguente classificazione di fattibilità:

FS1 - Previsioni urbanistiche e infrastrutturali ricadenti in pericolosità per fattori sismici bassa (S1)

Riguarda aree per le quali non si rilevano evidenti elementi di rischio e aree per le quali la presenza di situazioni caratterizzate da movimenti franosi inattivi, scarpate con pareti sub verticali, bordi di cava, orli di terrazzo e/o scarpate di erosione, nicchie di distacco non costituiscono evidenti elementi di rischio.

Le previsioni urbanistiche ed infrastrutturali, ricadenti in questa classe, non sono soggette a prescrizioni specifiche e condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere sismico. La validità delle soluzioni progettuali adottate deve comunque essere motivata nell'ambito della Relazione Geologica e Geotecnica che dovrà contenere considerazioni in merito alla fattibilità delle opere.

FS2 - Previsioni urbanistiche e infrastrutturali ricadenti in pericolosità per fattori sismici media (S2)

Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica media (S2) non è necessario indicare condizioni per la fase attuativa o progettuale degli interventi. Limitatamente a quelle connesse con contrasti di impedenza sismica attesa oltre alcune decine di metri dal piano campagna e con frequenza fondamentale del terreno indicativamente inferiore ad 1 herz, la fattibilità degli interventi tiene conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.

FS3 – Fattibilità condizionata. Interventi in pericolosità elevata

Nelle aree caratterizzate da pericolosità per fattori sismici locale elevata (S.3) valgono i seguenti criteri generali di fattibilità:

- a) nel caso di zone suscettibili di instabilità di versante quiescente, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica si prescrivono indagini e prospezioni geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. È necessario che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche. Tali indagini sono in ogni caso da rapportare al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento del corpo franoso;
- b) nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, si prescrivono indagini e prospezioni geognostiche e geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti;
- c) per le aree individuate come zone di suscettibilità a liquefazione (ZSLQ) e di rispetto a liquefazione (ZRLQ), la fattibilità degli interventi è subordinata all'esito delle verifiche delle condizioni di liquefazione dei terreni e, in funzione di tale analisi, alla realizzazione di interventi di riduzione della pericolosità sismica dei terreni (in conformità a NTC2018, punto 7.11.3.4);
- d) in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse e faglie inattive o delle quali non se ne conosce lo stato (buffer di 200 m. in S.3) si prescrive una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del

- contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante prospezioni geognostiche dirette;
- e) nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, si prescrive una campagna di indagini geofisica (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico. Nelle zone di bordo della valle, per quanto attiene alla caratterizzazione geofisica, è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo (sismica a rifrazione/riflessione) orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico e/o sismico.
 - f) la fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione o locali (NTC18, punto 8.4.3), è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4).
 - g) Limitatamente alle aree di suscettibilità (ZSLQ) e rispetto alla liquefazione (ZRLQ), oltre agli interventi di miglioramento o adeguamento, la fattibilità è subordinata anche ad interventi di riduzione della pericolosità (in conformità a NTC 2018, punto 7.11.3.4).
 - h) Per gli interventi ricadenti in classe di pericolosità sismica elevata (S3) per motivi connessi all'elevata amplificazione sismica, la valutazione dell'azione sismica è supportata da specifiche analisi di risposta sismica locale (ai sensi della normativa tecnica emanata in attuazione dell'articolo 83 del d.p.r.380/2001). In tali casi è necessaria una adeguata ricostruzione sismostratigrafica del sito per uno spessore compreso dal piano di posa delle fondazioni fino al substrato sismico. L'analisi di risposta sismica locale è effettuata in assetto monodimensionale o bidimensionale, a seconda dell'assetto sepolto e morfologico del sito.

F.S4 – Fattibilità limitata. Interventi in pericolosità molto elevata

Nelle aree caratterizzate da pericolosità per fattori sismici locale elevata (S.4) valgono i seguenti criteri generali di fattibilità:

- a) nel caso di zone di instabilità di versante attive e relativa area di evoluzione sono effettuati studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche per la predisposizione di verifiche di stabilità del versante, secondo quanto definito per la fattibilità geomorfologica FG4, tenuto conto anche dell'azione sismica e in coerenza con quanto indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte" - FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica e recepite all'interno delle specifiche tecniche regionali di cui all'o.d.p.c.m. 3907/2010.
Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. È necessario che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche. Tali indagini sono tuttavia da rapportare al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento del corpo franoso.
- b) per le aree di rispetto (ZRFAC) delle faglie attive e capaci sono da escludere previsioni di nuova edificazione;
- c) per le aree di suscettibilità (ZSFAC) delle faglie attive e capaci sono da escludere previsioni di nuova edificazione fatto salvo per le classi d'uso I e II (NTC 2018, Cap.2 – par.2.4.2) previa verifica in fase attuativa e/o edilizia delle condizioni di instabilità mediante gli approfondimenti previsti dalle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate

- da Faglie Attive e Capaci – FAC”;
- d) nelle aree individuate come zone di suscettibilità a liquefazione (ZSLQ) e di rispetto a liquefazione (ZRLQ), la fattibilità degli interventi di nuova edificazione è subordinata alla preventiva realizzazione di interventi finalizzati alla riduzione della pericolosità sismica dei terreni (in conformità a NTC 2018, punto 7.11.3.4) da accertare in funzione dell’esito delle verifiche geotecniche in fase di rilascio del titolo abilitativo;
- e) la fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente (PEE), fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione o locali (NTC18, punto 8.4.3), è subordinata all’esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4).
- f) Limitatamente alle aree di suscettibilità (ZSLQ) e rispetto alla liquefazione (ZRLQ), oltre agli interventi di miglioramento o adeguamento, la fattibilità è subordinata anche ad interventi di riduzione della pericolosità (in conformità a NTC 2018, punto 7.11.3.4).

3. L’approfondimento degli Studi di Microzonazione Sismica in fase di attuazione delle previsioni

In definitiva, in questo PRG, l’attuazione delle previsioni ricadenti in *Zone di attenzione per liquefazione*, come descritte anche nelle carte di Microzonazione Sismica di secondo livello, è subordinata ai risultati di approfonditi studi di terzo livello, in funzione dei risultati dei quali saranno definiti tutti i necessari accorgimenti progettuali e realizzate le necessarie eventuali opere per rendere l’intervento compatibile con le condizioni di rischio sismico.

4. Con riferimento a quanto riportato negli articoli successivi, nel caso che ulteriori studi geologici, indagini e prospezioni geognostiche rilevino la presenza sul territorio di:

- a) zone caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri,
- b) zone più ampie di quelle individuate caratterizzate dalla presenza terreni soggetti a liquefazione dinamica,
- c) zone interessate da deformazioni legate alla presenza certificata di faglie attive e capaci,
- d) i progetti edilizi e infrastrutturali saranno subordinati ai risultati di Studi di Microzonazione Sismica di terzo livello.

CAPO V – I CONDIZIONAMENTI DERIVANTI DAGLI STUDI DI MICROZONAZIONE SISMICA DI SECONDO LIVELLO

Art. 99 - Lo studio di Microzonazione Sismica di secondo livello 2018 - 2020

1. Il Comune di Fano, al fine di provvedere a quanto disposto dalla L.R. Marche n. 1/2018 e s.m.i., ad oggetto “Nuove norme per le costruzioni in zone sismiche nella Regione Marche”, ha effettuato indagini di Microzonazione Sismica di Livello 2, ai sensi della O.C.D.P.C. n. 344 del 09/05/2016, al fine dell’aggiornamento degli strumenti di pianificazione comunale del territorio.

2. Lo studio di **Microzonazione Sismica di livello 2**, approvato dalla Regione Marche in data 30/01/2020 - nota prot. n. 7756 del 31/01/2020, individua nel territorio comunale le seguenti categorie di aree che possono presentare criticità in prospettiva sismica:

- **Aree stabili suscettibili di amplificazioni sismiche** per motivi stratigrafici, topografici e di morfologie sepolte.

- **Aree di attenzione per instabilità:**

- a) per possibili fenomeni di liquefazione;
- b) per possibili fenomeni di instabilità di versante.

3. Per ogni area sono stati inoltre individuati i fattori di amplificazione sismica (livello 2) suddivisi per i seguenti periodi:

- tra 0,1 e 0,5 secondi (rif. alle tavole: MZS_2 carta microzonazione FA 0.1 – 0.5 s₁ e

MZS_2_carta microzonazione FA 0.1 – 0.5 s₂);

- tra 0,4 e 0,8 secondi (rif. alle tavole: MZS_2 carta microzonazione FA 0.4 – 0.8 s₁ e MZS_2 carta microzonazione FA 0.4 – 0.8 s₂);

- tra 0,7 e 1,1 secondi (rif. alle tavole: MZS_2 carta microzonazione FA 0.7 – 1.1 s₁ e MZS_2 carta microzonazione FA 0.7 – 1.1 s₂).

4. Fatta salva la normativa vigente in materia di progettazione, valutazione e adeguamento sismico degli edifici, per gli interventi edilizi di nuova costruzione, ampliamento o ristrutturazione edilizia previa demolizione e ricostruzione e per le zone soggette a pianificazione attuativa, ricadenti nelle aree che possono presentare criticità in prospettiva sismica (cfr. MZS_2 carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica (MOPS); MZS_2 Relazione illustrativa - livello II), dovranno essere eseguite specifiche indagini geognostiche, allo scopo di accertare l'esatta pericolosità sismica locale secondo le normative vigenti, come precisato nei commi seguenti. Tali approfondimenti saranno allegati alla relazione geologica redatta nell'ambito del titolo abilitativo edilizio ovvero nella relazione geomorfologica degli strumenti urbanistici attuativi.

5. Aree stabili suscettibili di amplificazione locale per motivi stratigrafici, topografici e di morfologie sepolte.

- a) Particolare attenzione nella ricostruzione del modello geologico, geotecnico e sismo-stratigrafico, andrà prestata nelle zone in cui sono presenti morfologie sepolte (quali paleoalvei), variazioni laterali (bordi vallivi) o confini fra microzone differenti. L'amplificazione legata alla morfologia locale potrà essere valutata, sulla base di metodologie scientificamente consolidate, laddove siano stati riconosciuti elementi in grado di generarla (cfr. MZS_2 carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica (MOPS); relazione illustrativa – livello II).
- b) Per le zone di cui al precedente punto a) dovranno essere previste specifiche analisi di Risposta Sismica Locale. La determinazione della velocità delle onde di taglio Vs, indispensabile per la ricostruzione del modello sismo-stratigrafico locale, dovrà essere condotta utilizzando appropriate indagini sismiche, in foro (crosshole, down-hole, cono sismico) o in superficie (MASW, Re.Mi., ESAC, sismica a rifrazione); si suggerisce inoltre l'impiego di misure di rumore sismico ambientale a stazione singola (HVSR), al fine di riconoscere la frequenza fondamentale f₀ di vibrazione dei terreni (periodo proprio).

6. Aree di attenzione per instabilità per possibili fenomeni di liquefazione ed instabilità di versante.

- a) Per le aree di attenzione per instabilità per possibili fenomeni di liquefazione ed instabilità di versante, dovranno essere espletati i necessari approfondimenti geologici e geotecnici, propri del livello 3 di microzonazione, al fine di verificare l'effettiva insistenza delle condizioni di instabilità in caso di sisma:
 - 1) Per le aree soggette a potenziale liquefazione dovranno essere verificate le condizioni predisponenti e dovrà essere determinato il Potenziale di Liquefazione e/o il Fattore di sicurezza alla liquefazione presenti, tramite opportune correlazioni da prove in situ (es. dati CPT, SPT, analisi granulometriche), in relazione anche a quanto stabilito dalle più recenti Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da liquefazioni approvate dagli organi competenti.
 - 2) Per aree soggette ad instabilità di versante sarà necessario stimare gli eventuali spostamenti attesi in caso di evento sismico e quindi valutarne la compatibilità con le strutture presenti e/o previste, anche in funzione della vulnerabilità delle medesime.
- b) Nelle zone che risulteranno effettivamente suscettibili di instabilità, sia da liquefazione che di versante, dovranno essere definiti gli interventi e le azioni necessari a mitigare il rischio conseguente i fenomeni di instabilità potenzialmente attesi in caso di sisma; al fine di cui sopra si dovrà considerare l'area di instabilità riportata in cartografia comprensiva, per le instabilità di versante, degli eventuali spostamenti attesi stimati e quindi del suo raggio di influenza.

7. Elaborati di riferimento per la Microzonazione Sismica di livello 2:

- MZS_2_relazione illustrativa - livello II
- MZS_2_carta delle microzone omogene in prospettiva sismica (MOPS)_1 (scala 1:10.000);
- MZS_2_carta delle microzone omogene in prospettiva sismica (MOPS)_2 (scala 1:10.000);
- MZS_2_carta microzonazione FA 0.1 – 0.5 s _1 (scala 1:10.000);
- MZS_2_carta microzonazione FA 0.1 – 0.5 s _2 (scala 1:10.000);
- MZS_2_carta microzonazione FA 0.4 – 0.8 s _1 (scala 1:10.000);
- MZS_2_carta microzonazione FA 0.4 – 0.8 s _2 (scala 1:10.000);
- MZS_2_carta microzonazione FA 0.7 – 1.1 s _1 (scala 1:10.000);
- MZS_2_carta microzonazione FA 0.7 – 1.1 s _2 (scala 1:10.000).

8. Pianificazione urbanistica comunale soggetta a valutazioni di compatibilità con riguardo agli aspetti geomorfologici/idraulici (recepimento del parere n. 3731/20 del 20/10/2020 - Regione Marche - Servizio tutela gestione e assetto del territorio - P.F. Tutela del Territorio di Pesaro e Urbino)

“...per quanto attiene ai riflessi diretti delle elaborazioni prodotte sulle scelte di pianificazione urbanistica comunale soggette a valutazioni di compatibilità con riguardo agli aspetti geomorfologici/idraulici, con la finalità di proteggere il territorio dal rischio sismico, si suggerisce quanto segue in previsione del futuro Livello 3 di approfondimento:

- Riscontrato che ai fini dell’elaborazione del presente studio le indagini condotte risultano dislocate a significativa distanza una dall’altra, rendendo pertanto più approssimativa l’identificazione del modello di riferimento per le singole zone, si ritiene opportuno in sede di M.S. di 3° livello realizzare ulteriori indagini geognostiche in funzione della determinazione del modello geologico-tecnico e dinamico, tali da raggiungere il substrato sismico, ai sensi di quanto previsto dal cap.6.2.1 e 7.11.3 delle NTC 2018 e relativa C.S.LL.PP n.7 del 21/01/2019.

- Si rileva l’opportunità di quantificare i contrasti di rigidità fra le varie litologie, tramite misure sismiche dirette, considerando ad esempio che prove simiche tipo Down hole e Cross hole forniscono dati utili per un maggior dettaglio dei parametri elastici e sono significative per la determinazione della stratigrafia delle coperture alluvionali sul bedrock, nonché per localizzare fratture e cavità.

- Mediante l’ausilio di ulteriori indagini in sito andrebbero inoltre evidenziati con maggior precisione i lineamenti tettonici; meriterebbero ulteriori approfondimenti in particolare le aree di confine tra le microzone di 2° livello. Nei settori di margine vallivo dove si registrano variazioni dinamiche dei terreni molto veloci nello spazio, come nei centri abitati collinari, è inoltre appropriato effettuare una analisi sismica 2D.

- Si caldeggia l’estensione delle indagini sismiche anche sugli ambiti del territorio comunale attualmente esclusi, come ad esempio le zone di riporto antropico e le aree in dissesto perimetrate dal PAI con livello di pericolosità elevata e molto elevata (P3-P4). In ogni caso andranno necessariamente studiate le aree in funzione di eventuali previsioni di trasformazione urbanistica o della realizzazione di infrastrutture.

- Principalmente per le aree oggetto di attenzione per possibili fenomeni di instabilità, andrebbero individuati i parametri geotecnici dei terreni, tramite analisi di laboratorio e/o interpretazione delle prove in sito (cap. 6.2.2.1 della C.S.LL.PP n.7 del 21/01/2019).

- Ai fini dell’individuazione puntuale delle aree suscettibili a fenomeni di liquefazione sarebbe appropriato conseguire un maggiore dettaglio dei livelli freaticometrici presenti, anche mediante monitoraggio della falda nei pozzi esistenti adeguatamente censiti. Si suggeriscono inoltre indagini specifiche utili a caratterizzare la resistenza dei terreni sotto carico ciclico, congiuntamente all’identificazione granulometrica dei depositi.

- Per quanto sopra a giudizio della scrivente è auspicabile che si creino le condizioni per procedere alla ulteriore fase di analisi in modo da condurre una più approfondita modellazione sismica del territorio, in linea peraltro con le disposizioni riportate nel capitolo 7.11.3 delle NTC 2018 e nella C.S.LL.PP. n.7/2019, che per l’appunto evidenzia l’opportunità di sviluppare una modellazione numerica più raffinata qualora la rappresentazione geometrica monodimensionale risulti non rappresentativa dello stato stratigrafico e morfologico dei luoghi.

In particolare nelle future indagini sismiche di approfondimento, nonché in presenza di importanti previsioni

urbanistiche, sarebbe opportuno determinare i profili di velocità di propagazione delle onde di taglio e valutare la rigidità a bassi livelli di deformazione, mediante conoscenza delle proprietà meccaniche dei terreni in condizioni cicliche, con specifiche analisi in sito e prove di laboratorio. Si consiglia inoltre una valutazione sui periodi tipici di vibrazione degli edifici in funzione delle accelerazioni sismiche attese al suolo e degli eventuali fenomeni di doppia risonanza, allo scopo di orientare la tipologia edilizia ottimale per ogni singola zona.”¹⁸⁶

Art. 100 - Il parere del Servizio Tutela Gestione e Assetto del Territorio Regione Marche¹⁸⁷

1. Si riporta in questo articolo il parere formulato dal **Settore Genio Civile Marche Nord della Regione Marche: Servizio regionale di tutela, gestione e assetto del territorio.**

2. **Pianificazione urbanistica comunale soggetta a valutazioni di compatibilità con riguardo agli aspetti geomorfologici/idraulici (recepimento del parere n. 3731/20 del 20/10/2020 – Regione Marche – Servizio tutela gestione e assetto del territorio – P.F. Tutela del Territorio di Pesaro e Urbino)**

“...per quanto attiene ai riflessi diretti delle elaborazioni prodotte sulle scelte di pianificazione urbanistica comunale soggette a valutazioni di compatibilità con riguardo agli aspetti geomorfologici/idraulici, con la finalità di proteggere il territorio dal rischio sismico, si suggerisce quanto segue in previsione del futuro Livello 3 di approfondimento:

– Riscontrato che ai fini dell’elaborazione del presente studio le indagini condotte risultano dislocate a significativa distanza una dall’altra, rendendo pertanto più approssimativa l’identificazione del modello di riferimento per le singole zone, si ritiene opportuno in sede di M.S. di 3° livello realizzare ulteriori indagini geognostiche in funzione della determinazione del modello geologico tecnico e dinamico, tali da raggiungere il substrato sismico, ai sensi di quanto previsto dal cap.6.2.1 e 7.11.3 delle NTC 2018 e relativa C.S.LL.PP n.7 del 21/01/2019.

– Si rileva l’opportunità di quantificare i contrasti di rigidità fra le varie litologie, tramite misure sismiche dirette, considerando ad esempio che prove simiche tipo Down hole e Cross hole forniscono dati utili per un maggior dettaglio dei parametri elastici e sono significative per la determinazione della stratigrafia delle coperture alluvionali sul bedrock, nonché per localizzare fratture e cavità.

– Mediante l’ausilio di ulteriori indagini in sito andrebbero inoltre evidenziati con maggior precisione i lineamenti tettonici; meriterebbero ulteriori approfondimenti in particolare le aree di confine tra le microzone di 2° livello. Nei settori di margine vallivo dove si registrano variazioni dinamiche dei terreni molto veloci nello spazio, come nei centri abitati collinari, è inoltre appropriato effettuare una analisi sismica 2D.

– Si caldeggia l’estensione delle indagini sismiche anche sugli ambiti del territorio comunale attualmente esclusi, come ad esempio le zone di riporto antropico e le aree in dissesto perimetrate dal PAI con livello di pericolosità elevata e molto elevata (P3-P4). In ogni caso andranno necessariamente studiate le aree in funzione di eventuali previsioni di trasformazione urbanistica o della realizzazione di infrastrutture.

– Principalmente per le aree oggetto di attenzione per possibili fenomeni di instabilità, andrebbero individuati i parametri geotecnici dei terreni, tramite analisi di laboratorio e/o interpretazione delle prove in sito (cap. 6.2.2.1 della C.S.LL.PP n.7 del 21/01/2019).

– Ai fini dell’individuazione puntuale delle aree suscettibili a fenomeni di liquefazione sarebbe appropriato conseguire un maggiore dettaglio dei livelli freaticometrici presenti, anche mediante monitoraggio della falda nei pozzi esistenti adeguatamente censiti. Si suggeriscono inoltre indagini specifiche utili a caratterizzare la resistenza dei terreni sotto carico ciclico, congiuntamente all’identificazione granulometrica dei depositi.

¹⁸⁶ Articolo modificato a seguito del recepimento del parere 3945/2023 della Regione Marche-Genio civile Marche Nord, secondo i rilievi espressi nel Parere di Conformità della Provincia, Decreto 70/2025 – punto 4.4.3 - 2

¹⁸⁷ Articolo modificato a seguito del recepimento del parere 3945/2023 della Regione Marche-Genio civile Marche Nord, secondo i rilievi espressi nel Parere di Conformità della Provincia, Decreto 70/2025 – punto 4.4.3 - 2

~~Per quanto sopra a giudizio della scrivente è auspicabile che si creino le condizioni per procedere alla ulteriore fase di analisi in modo da condurre una più approfondita modellazione sismica del territorio, in linea peraltro con le disposizioni riportate nel capitolo 7.11.3 delle NTC 2018 e nella C.S.LL.PP. n.7/2019, che per l'appunto evidenzia l'opportunità di sviluppare una modellazione numerica più raffinata qualora la rappresentazione geometrica monodimensionale risulti non rappresentativa dello stato stratigrafico e morfologico dei luoghi.~~

~~In particolare nelle future indagini sismiche di approfondimento, nonché in presenza di importanti previsioni urbanistiche, sarebbe opportuno determinare i profili di velocità di propagazione delle onde di taglio e valutare la rigidità a bassi livelli di deformazione, mediante conoscenza delle proprietà meccaniche dei terreni in condizioni cicliche, con specifiche analisi in sito e prove di laboratorio. Si consiglia inoltre una valutazione sui periodi tipici di vibrazione degli edifici in funzione delle accelerazioni sismiche attese al suolo e degli eventuali fenomeni di doppia risonanza, allo scopo di orientare la tipologia edilizia ottimale per ogni singola zona."~~

a) parere n. 3945/2023 - Conferenza di Servizi del 18/07/2023:
(Omissis)

"1. In linea generale per le successive fasi di progettazione delle previsioni urbanistiche proposte nel presente PRG sulle aree interessate, ai fini del conseguimento della loro compatibilità per gli aspetti di specifica competenza della scrivente, sono da ritenersi prescrittivi:

- i condizionamenti geologici e sismici, le limitazioni, le misure di mitigazione della pericolosità geomorfologica e/o idraulica, le indagini e gli studi di approfondimento e dettaglio descritti negli studi specialistici prodotti e riportati negli elaborati PD1, PD2, PD3 e nelle NTA di PRG;
- le ulteriori prescrizioni e limitazioni, maggiormente cautelative o restrittive, formulate nel presente parere per alcune zone di previsione.

2. A supporto della progettazione attuativa dei comparti urbanistici dovrà essere elaborata una "Verifica di compatibilità idraulica" completa di asseverazione, secondo i "Criteri, modalità e indicazioni tecnico operative per la redazione della verifica di compatibilità idraulica degli strumenti di pianificazione territoriale....." (art.10, comma 4, della L.R. Marche n. 22/2011), approvati con D.G.R. n. 53/2014 e relative linee guida, volta a riscontare che non sia aggravato il livello di rischio idraulico esistente, né pregiudicata la riduzione, anche futura, di tale livello, che sarà oggetto di valutazione e accertamento da parte di questa struttura regionale, ai sensi del Titolo I, par. 1.3 lett. a) dello stesso documento tecnico. In particolare detta verifica è finalizzata a valutare l'ammissibilità degli interventi di trasformazione, nel caso di specie a livello di progettazione attuativa, in grado di modificare il regime idraulico, considerando le interferenze con le pericolosità idrauliche presenti e la necessità prevedere interventi per la mitigazione del rischio, indicandone l'efficacia in termini di riduzione della specifica pericolosità.

Si specifica che tale verifica andrà sviluppata sino al terzo livello di analisi (Analisi Idrografica-Bibliografica-Storica-Geomorfologica e Analisi Idrologica-Idraulica) per tutte le aree di previsione urbanistica ubicate in prossimità di corsi d'acqua o di scarpate fluviali, a meno che la zona interessata dallo strumento di pianificazione non sia posta ad una quota e distanza tale da non essere sicuramente (ovvero chiaramente inequivocabilmente e senza incertezze) interessata/interessabile dalle dinamiche fluviali, dall'evoluzione mobilità dell'alveo e delle scarpate fluviali.

Gli interventi di mitigazione del rischio idraulico già individuati e prescritti in questa sede, ovvero che sulla scorta delle analisi condotte risultassero necessari per il conseguimento della compatibilità della trasformazione urbanistica sull'area interessata, in relazione alle pericolosità presenti, accertate con un maggior livello di approfondimento, secondo i criteri tecnici di cui alla D.G.R. 53/2014, dovranno essere oggetto di una progettazione di dettaglio sulla quale andrà acquisita, ove ne ricorra il caso, la preventiva autorizzazione ai sensi del R.D. 523/1904, di competenza di questa struttura regionale.

3. Come prevede la suddetta norma regionale, al fine di contrastare gli effetti negativi sul coefficiente di deflusso delle nuove superfici impermeabilizzate, per ogni trasformazione che provochi una variazione di permeabilità superficiale (nuova sup. impermeabilizzata >100 mq), andranno realizzate misure

compensative, rivolte al perseguimento del principio dell'invarianza idraulica della trasformazione territoriale.

Quanto sopra secondo i predetti criteri di cui alla D.G.R. n. 53/2014 che, in ogni caso, pongono in capo all'Ente competente al rilascio del titolo abilitativo ad attività di trasformazione, comportante variazione della permeabilità superficiale, l'accertamento in ordine all'applicazione delle disposizioni rivolte al perseguimento dell'invarianza idraulica, di cui al Titolo III degli stessi.

La progettazione delle opere di urbanizzazione, comprese le eventuali misure compensative ed il loro corretto dimensionamento, rimane comunque di stretta competenza del/i progettista/i, anche sulla base di valutazioni relative all'assetto complessivo della rete idraulica recapitante.

Le scelte progettuali andranno comunque orientate al contenimento dell'impermeabilizzazione delle superfici scoperte, privilegiando l'utilizzo di pavimentazioni permeabili o semipermeabili.

(omissis)

6. Come indicato dalla scrivente nell'ambito della prima conferenza di servizi, è stata riportata negli elaborati aggiornati la prescrizione specifica volta a salvaguardare le fasce di pertinenza fluviale lungo i corsi d'acqua, finalizzata al corretto assetto e alla protezione del territorio dal rischio idraulico, ai sensi dell'art. 96 c. f) del R.D. 523/1904. Si precisa a tale riguardo che la profondità minima di almeno 10 m deve essere verificata sia a partire dall'effettivo ciglio sponda o piede dell'argine del corpo idrico che dalla proprietà del Demanio pubblico-Ramo idrico riportata nella mappa catastale, optando per la condizione più favorevole per il corpo idrico. Appare utile ribadire l'importanza di preservare tali ambiti di rispetto in fregio ai corsi d'acqua i quali, secondo la normativa vigente (R.D. 523/1904-L.37/1994-PAI-PTA-D.Lgs 152/2006...), sono principalmente destinati a favorire le naturali dinamiche evolutive dell'alveo, al mantenimento dei caratteri di naturalità e della qualità ambientale del corpo idrico, oltre a costituire aree di libero accesso per l'esecuzione di interventi di controllo, pulizia e manutenzione. In ordine a quanto sopra detto si precisa che le distanze di rispetto fissate dall'art. 96 c. f) del R.D.523/1904 valgono anche per il Canale Albani, sebbene di natura artificiale, considerando che all'interno di questo si immettono alcuni corsi d'acqua demaniali (fosso della Carrara, Uscenti, ecc..), condizionando di conseguenza la progettazione delle previsioni urbanistiche ivi ricadenti.

7. Per le aree che risultano soggette ad alluvioni improvvise (flash flood) generate da una commistione tra reticolo idrografico principale, spesso inadeguato, e la insufficiente o carente rete di drenaggio delle acque meteoriche, nella valutazione di compatibilità idraulica delle trasformazioni urbanistiche di cui all'elaborato PEIDRO 01 si legge: "La mappatura dell'area come soggetta a potenziali fenomeni di flash flood, ovvero la propensione al verificarsi di eventi intensi e concentrati, con possibile innesco di piene repentine, è aggravata dall'assenza nell'area di un reticolo idrografico sviluppato e reti meteoriche; in caso di eventi intensi e concentrati la maggior parte del deflusso andrà in scorrimento superficiale, interessando potenzialmente le aree con lame d'acqua con in genere tirante limitato ma buona velocità di propagazione. Per mitigare questi fenomeni è importante da una parte interventi pubblici con investimenti in sistemi di allerta preventiva e gestione dell'emergenza e dall'altra lo sviluppo di progetti edilizi integrati con la finalità della sicurezza del territorio, privilegiando infrastrutture verdi e sistemi di drenaggio urbano sostenibili per la regimazione e gestione delle acque meteoriche, dimensionati possibilmente per tempi di ritorno duecentennali, privilegiando anche un approccio ecosistemico e cercando di aumentare il tempo di corrivazione."

Pertanto, al fine di non incrementare le condizioni di rischio idraulico sul territorio e garantire la sostenibilità delle scelte di sviluppo nell'ambito della progettazione attuativa, almeno per le aree di previsione che presentano una significativa estensione, si rende necessaria la realizzazione di una rete fognaria e di drenaggio superficiale delle acque bianche, adeguatamente dimensionata per tempi di ritorno cautelativi, atta a garantire lo smaltimento in sicurezza delle portate defluenti dalla zona di futura urbanizzazione, fatta salva l'adozione delle misure compensative secondi dettami dell'invarianza idraulica. Andranno inoltre rispettate le prescrizioni sul tema della Compatibilità idraulica riportate nell'elaborato PD1 (...) che prevedono in linea generale l'obbligo della verifica efficienza e disponibilità reti pubbliche

secondo l'art.107 delle NTA di PRG (...)

8. Relativamente al sistema infrastrutturale del territorio comunale, segnatamente per quanto attiene alle reti fognarie pubbliche delle acque nere e bianche, è utile richiamare il comma 2 dell'art. 12 "Presupposti per il rilascio del permesso di costruire" del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. che per l'appunto subordina il permesso di costruire all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno da parte degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto di permesso.

Ciò premesso e fatto salvo quanto sopra argomentato al precedente punto 7, qualora non ci siano le condizioni tecnico-economiche per la realizzazione a breve termine delle reti pubbliche nella citata "Verifica di compatibilità idraulica", fermo restando l'obbligo di prevedere dispositivi di invarianza idraulica, andranno proposte e progettate adeguate soluzioni tecniche per il trattamento e smaltimento delle acque provenienti dalle aree oggetto di trasformazione.

Nel caso ad esempio che si prevedano scarichi di acque provenienti dalle zone di piano su fossi o corsi d'acqua in genere, anche non demaniali, lo studio dovrà contenere una valutazione, preferibilmente con verifica idraulica, sull'idoneità del corpo idrico recettore allo smaltimento delle portate attuali e in progetto prevedendo, ove occorrenti, gli interventi necessari alla sua sistemazione/adequamento.

Nel caso in cui non siano realizzabili canalizzazioni delle acque bianche e/o depurate defluenti dalle aree interessate dalle trasformazioni urbanistiche verso corpi idrici recettori o collettori fognari, l'adozione di sistemi di drenaggio o d'infiltrazione facilitata per lo smaltimento delle acque, fermo restando l'obbligo di prevedere dispositivi di invarianza idraulica, è subordinata alla redazione degli studi specifici indicati nelle NTA di PRG, con i quali siano dimostrate le condizioni di conservazione dell'equilibrio geomorfologico, idrogeologico ed idraulico dell'ambito territoriale interessato.

Lo studio idrologico andrà supportato da prove di portata in foro e di permeabilità a carico idraulico costante o variabile, per determinare i parametri idrodinamici caratteristici dell'acquifero (coefficiente di permeabilità, trasmissività e di immagazzinamento) sulla zona interessata dall'opera a dispersione.

Fatta salva la previsione dei dispositivi di immagazzinamento, secondo il principio dell'invarianza idraulica delle trasformazioni, andranno dimostrate le condizioni di conservazione dell'equilibrio geomorfologico, idrogeologico ed idraulico dell'ambito territoriale sul quale si interviene e garantita l'efficienza idraulica del sistema per adeguati tempi di ritorno.

Al fine di garantirne la funzionalità nel tempo ed evitare il manifestarsi di fenomeni d'impaludamento e/o possibili danni a strutture ed infrastrutture limitrofe, andrà predisposto, quale parte integrante del progetto esecutivo delle opere drenanti, uno specifico piano di manutenzione, con individuazione del soggetto che dovrà farsene carico.

(omissis)

11. Al fine di mantenere costanti nel tempo le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione, si ribadisce la necessità di dotare le aree d'intervento di un adeguato ed efficiente sistema di regimazione e raccolta delle acque superficiali e sotterranee, che andranno convogliate per lo smaltimento attraverso idonei recettori, evitando interferenze delle stesse con i terreni di fondazione e dispersioni incontrollate nei terreni contermini.

12. Qualsiasi intervento da eseguirsi su corsi d'acqua demaniali e relative fasce di pertinenza, compresi gli scarichi, è soggetto a preventiva autorizzazione, parere o nulla-osta da parte di questa struttura regionale, ai sensi del R.D. n. 523/1904.

13. In linea generale a supporto delle successive fasi di progettazione delle previsioni urbanistiche andrà sviluppato uno studio geologico-geomorfologico-geotecnico e sismico di dettaglio, secondo i Condizionamenti geologici sismici riportati negli elaborati di piano, supportato da specifiche indagini geognostiche e geofisiche, con prove in sito ed eventuali analisi di laboratorio, programmate in funzione del tipo di opera e/o intervento e relative al volume significativo, nel rispetto delle disposizioni recate dalla normativa vigente, con particolare riferimento nel rispetto delle disposizioni recate dal D.M. 17 gennaio

2018 “Aggiornamento delle Norme Tecniche per le Costruzioni” e relativa Circolare esplicativa CS LL.PP. n.7/2019. In particolare andrà elaborato il modello geologico e geotecnico del terreno fino alle profondità influenzate, direttamente o indirettamente dalle costruzioni, in funzione delle indagini geognostiche eseguite in sito, in base a quanto stabilito dal cap. 6.2.1 e 6.2.2. delle NTC 2018 e relativa circolare.

14. Si dovrà definire la profondità della falda e/o il regime delle pressioni interstiziali, determinando inoltre i valori caratteristici dei parametri geotecnici, mediante una stima ragionata e cautelativa del valore del parametro per ogni stato limite considerato. I valori caratteristici delle proprietà fisiche e meccaniche da attribuire ai terreni devono essere dedotti dall’interpretazione dei risultati di specifiche indagini e/o prove di laboratorio su campioni rappresentativi di terreno e/o da prove e misure in sito, come previsto nel cap.6.2.2 delle NTC 2018 e relativa circolare.

15. Ai fini della progettazione delle opere si ritiene inoltre opportuna una valutazione sui possibili fenomeni di doppia risonanza, considerata la risposta sismica del terreno (frequenza e periodo fondamentale) in relazione alle frequenze di risonanza della tipologia edilizia prevista in progetto.

16. In relazione all’assetto morfologico delle singole zone, andranno condotte eventuali verifiche di stabilità sui profili maggiormente critici e ipotizzando le situazioni di calcolo più cautelative, nello stato di fatto e di progetto, nelle condizioni statiche, sismiche e post-sismiche. Nelle analisi andranno inoltre utilizzati i parametri caratteristici dei terreni, valutando la presenza di pressioni interstiziali e/o della falda, come meglio indicato nel cap. 6.3 delle NTC 2018 e relativa circolare.

(omissis)

Ai sensi dell’art.14-bis della Legge 241/90 e s.m.i. con particolare riferimento alle modifiche introdotte dal D.Lgs 127/16, si specifica che indicazioni e prescrizioni individuate nel presente provvedimento derivano dall’applicazione di disposizioni normative vigenti e tecniche di settore, ovvero discrezionalmente apposte per la migliore tutela dell’interesse pubblico.”

CAPO VI – VINCOLI E PRESCRIZIONI DEL P.G.R.A., DEL PIANO STRALCIO DI BACINO (P.A.I.) E DEL PIANO DI GESTIONE INTEGRATA DELLE ZONE COSTIERE (G.I.Z.C.)

Art. 101 - Pericolosità idraulica

1. Il P.A.I. (approvato con D.C.R. n. 116 del 21/01/2004 ed aggiornato con Delibera del Comitato Istituzionale dell’Autorità di Bacino n. 68 del 08/08/2016 e DGR n.928 del 08/08/2016 con cui sono decadute le misure di salvaguardia) individua le aree di pericolosità idraulica (fascia di territorio inondabile) e le aree con elementi esposti a rischio idrogeologico, quali agglomerati urbani, edifici residenziali, insediamenti produttivi, infrastrutture, cartografate nel tavole di Piano da RI 1 a RI 79.

2. Gli interventi di trasformazione del territorio nelle zone individuate dal P.A.I. e dal P.G.R.A. Autorità di Distretto Appennino Centrale come aree inondabili sono disciplinati dalle Norme di Attuazione del Piano stesso, che sono da intendersi prevalenti sulle norme del P.R.G.

Art. 102 - Pericolosità costiera e fascia di rispetto

1. Gli interventi di trasformazione del territorio nelle zone individuate dal Piano G.I.Z.C. ed all'interno della “fascia di rispetto”, sono disciplinati dalle Norme di Attuazione del piano stesso, che sono da intendersi prevalenti sulle norme del P.R.G.

Art. 103 - Riduzione degli effetti di trasformazione della permeabilità dei suoli

1. Al fine di non incrementare i deflussi superficiali e conseguentemente evitare di sovraccaricare il reticolo superficiale, tutte le previste trasformazioni urbanistiche dovranno preservare, per quanto possibile, la permeabilità dei suoli, adottando modalità ed opere compensative delle perdite della capacità di infiltrazione indotte dall’incremento delle superfici impermeabilizzate, secondo i criteri dell’invarianza

idraulica definiti dalla normativa regionale L.R. 22/2011 e criteri applicativi DGR 53/2014 e s.m.i., con attuazione degli interventi previsti nelle schede tipologiche da D1 a D14.

Art. 104 - Tutela dei corsi d'acqua

1. Sono vietati gli intubamenti e tutte le operazioni che possano portare all'interramento dei fossi quando non sia previsto uno specifico progetto di natura idraulica che garantisca comunque un corretto deflusso delle acque.
2. Su ambedue le sponde di tutti i corsi d'acqua classificati con il numero d'ordine compreso da 1 a >5, ferme restando le disposizioni normative vigenti introdotte dall'art.29 del PPAR e delle leggi che disciplinano le acque demaniali, è istituita una fascia di rispetto di larghezza minima pari a 10 m a partire dal piede dell'argine per i corsi d'acqua incanalati e a partire dal ciglio di sponda per i corsi d'acqua non arginati. Questa fascia oltre a garantire la conservazione delle funzioni biologiche caratteristiche dell'ambito ripariale servirà a garantire la piena efficienza delle sponde e la funzionalità delle opere idrauliche e facilitare le operazioni di manutenzione delle stesse.
3. Facendo riferimento alle disposizioni di cui al R.D. n. 523/1904 non sono ammesse nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura, anche precari, ancorati al suolo, recinzioni di qualsiasi natura, muri di recinzione, deposito di materiali o trasformazioni morfologiche, negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce della larghezza di m. 10 dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda, fatto salvo interventi di sistemazione a verde, con percorsi pedonali e ciclabili, ma senza attrezzature fisse.
4. Questa prescrizione non si riferisce alle opere idrauliche, alle opere di attraversamento del corso d'acqua, agli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché agli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e si consenta comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua stesso.
5. Sono fatte salve le opere infrastrutturali che non prevedano l'attraversamento del corso d'acqua e che soddisfino le seguenti condizioni:
 - non siano diversamente localizzabili
 - non interferiscano con le esigenze di regimazione idraulica, di ampliamento e di manutenzione del corso d'acqua;
 - non costituiscano ostacolo al deflusso delle acque in caso di esondazione per eventi di piena con tempi di ritorno di 200 anni;
 - non interferiscano con le aree destinate ad accogliere le opere di messa in sicurezza idraulica per eventi di piena con tempi di ritorno di 200 anni;
 - non siano in contrasto con le disposizioni di cui all'articolo 96 del Regio Decreto 523/1904.
6. Gli attraversamenti da realizzarsi mediante ponti, tombini stradali o ferroviari, passi carrabili non potranno ridurre la sezione idraulica preesistente.
7. Inoltre, rispetto al Piano Paesaggistico Ambientale Regionale (P.P.A.R.) per i corsi d'acqua sono individuati:
 - un ambito di tutela integrale dove si applicano le prescrizioni di base permanenti dell'articolo 29 del P.P.A.R.,
 - un ambito esterno di tutela orientata dove si applicano le prescrizioni riportate ai punti a, b, c, d dell'articolo 27 del P.P.A.R.

Art. 105 - Tutela del reticolo idrografico minore

1. Le inefficienze del reticolo idrografico minore sono mappate e descritte nel documento "Rilievo Critico del Reticolo Idrografico Minore" (R.I.M.), prodotto dalla Regione Marche (D.G.R: 3224 del 13.12.1999), cui occorre relazionarsi quando si interviene in prossimità di aree con presenza di reticolo idrografico minore.

2. All'interno o in prossimità delle aree mappate nel R.I.M. devono essere perseguite strategie ed indirizzi di gestione della rete idraulica minore finalizzata al recupero ed aumento della sua capacità di accumulo; infatti una parte rilevante dei compiti che deve svolgere il reticolo idraulico minore è quello di contenere e accumulare volumi consistenti di acque prima dell'immissione diretta nei collettori principali.

3. Gli interventi di qualsiasi natura, che abbiano relazioni con il reticolo idrografico minore, non devono incrementare il rischio nelle aree contermini.

4. In particolare i progetti di urbanizzazione, i progetti di infrastrutture, i piani di miglioramento agricolo dovranno attenersi alle seguenti prescrizioni:

- non deve essere rialzata la quota di fondo dei fossi anche costituenti la rete agraria campestre;
- devono essere evitati restringimenti di sezione in corrispondenza di attraversamenti;
- deve essere mantenuta la sezione ottimale di deflusso.

Art. 106 - Locali e opere in sottosuolo nelle aree caratterizzate da rischio idraulico

1. Nelle aree di fondovalle ricedenti in pericolosità idraulica elevata e molto elevata non è ammessa la realizzazione di opere e locali in sottosuolo, sia di tipo interrato che seminterrato, ad uso residenziale, garage e parcheggi, locali o pertinenze anche non residenziali o altri interventi che prevedano la frequenza da parte esseri viventi.

2. In questi ambiti è ammessa la realizzazione di locali di scarsa incidenza sul suolo destinati a impianti e attrezzature tecnologiche, quali cisterne, depositi del gas, purché progettati in modo tale escludere sversamenti accidentali in occasione di eventi critici.

CAPO VII - DISPOSIZIONI GENERALI PER LA TUTELA DEL SUOLO E DELLE ACQUE

Art. 107 - Compatibilità degli interventi con la rete fognaria esistente e condizioni di recapito finale

1. Ogni nuova previsione urbanistica e infrastrutturale all'interno dei sistemi insediativi, anche se ricadente in classi di pericolosità per fattori idraulici bassa e media, deve essere corredata da un progetto delle Opere di Urbanizzazione primarie supportato da un apposito Studio Idrologico e Idraulico che definisca: le caratteristiche della rete fognaria (acque chiare) esistente, la compatibilità dell'intervento con il sistema di smaltimento delle acque e il recapito finale nei corsi d'acqua superficiali, le opere eventualmente da realizzarsi per rendere l'intervento sostenibile.

2. Ogni nuova previsione urbanistica e infrastrutturale riguardante il territorio extraurbano, anche se ricadente in classi di pericolosità per fattori idraulici bassa e media, deve essere supportato da un apposito studio che definisca: le caratteristiche del sistema di smaltimento delle acque e il recapito finale nei corsi d'acqua superficiali, individui le opere eventualmente da realizzarsi per rendere l'intervento sostenibile.

3. Secondo quanto disposto dalle NTA del Piano di Tutela delle Acque (PTA) approvato con DACR n.145 del 26/01/2010:

- a) negli interventi di nuova costruzione, nonché in quelli di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica in cui si prevede di intervenire sugli impianti idrico sanitari, di cui alle lettere d), e) ed f) del comma 1 dell'art. 3 del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. edilizia), devono essere installati i dispositivi per la limitazione del consumo d'acqua, quali: frangigetto, riduttori di flusso e cassetta di scarico del WC a doppio tasto
- b) negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, devono essere realizzati sistemi di captazione, filtraggio, accumulo ed erogazione delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici, da destinarsi per gli usi diversi dal consumo umano.

Art. 108 - Compatibilità degli interventi con le condizioni idrogeologiche

1. Gli interventi di qualsiasi natura dovranno considerare gli eventuali effetti sulle condizioni idrogeologiche locali.
2. La RG dovrà essere supportata da indagini adeguate e commisurate alla vulnerabilità del territorio indotta dal progetto; in particolare:
 - per ogni nuovo intervento edificatorio e infrastrutturale, compresi gli interventi di demolizione e ricostruzione, per ogni altro intervento che comporti una consistente modifica della morfologia dei luoghi rilevabile alla scala di dettaglio cartografico 1:1.000, la RG dovrà essere supportata da prospezioni o indagini che definiscano le condizioni idrogeologiche locali e le caratteristiche della falda (misure tramite appositi piezometri o pozzi);
 - per interventi sugli edifici esistenti, compresi gli ampliamenti non superiori ai 100 mq., interventi di modesta incidenza sul suolo e modesti manufatti, con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione, le condizioni idrogeologiche locali possono essere definite sulla base di informazioni acquisite in un intorno significativo dell'area di progetto.
3. I locali interrati e seminterrati posti al disotto della quota individuata dal limite della falda freatica al livello di massima ricarica maggiorata di 0,50 m. possono essere realizzati solo alle seguenti condizioni:
 - dovrà essere redatta una relazione geologica e, nel contesto della progettazione esecutiva, verificata l'esatta geometria degli sbancamenti rispetto alle reali condizioni al contorno, andranno effettuate puntuali verifiche di sicurezza sui fronti di sbancamento, secondo le indicazioni contenute nel paragrafo 6.8.6 "Fronti di scavo" del D.M. 17/01/2018.
 - sulla base degli esiti di tali verifiche andrà valutata la necessità di ricorrere all'esecuzione di opere di presidio o strutture di sostegno, prima o durante l'esecuzione degli scavi, a salvaguardia delle eventuali strutture ed infrastrutture esistenti;
 - durante l'esecuzione delle operazioni di sbanco si dovranno adottare soluzioni tecnico progettuali, atte ad evitare l'allagamento degli scavi (tipo Well-Point o simili) ed interferenze delle acque con i terreni di fondazione e le strutture da realizzarsi. In linea generale si richiamano le disposizioni dell'art. 10 della L.R.22/2011 che prevede per tutti gli interventi che comportino l'impermeabilizzazione dei suoli, l'adozione di misure di compensazione rivolte al perseguimento dell'invarianza idraulica della trasformazione, secondo i criteri modalità e indicazioni tecnico-operative definiti con Regolamento di Giunta Regionale.
4. Nei casi in cui venga dimostrata, attraverso la relazione geologica, la presenza di falda freatica superficiale, la cui quota, al livello di massima ricarica, sia compresa entro 3,50 m. dal piano di campagna, i locali seminterrati con altezza netta interna non superiore a m 2,50 ed il cui piano di calpestio sia posto ad una quota maggiore di quella individuata dal comma precedente, sono esclusi dal calcolo della ST.
5. Nei casi di cui al comma 3, ai soli fini del rispetto delle altezze delle fronti (H), l'altezza massima viene calcolata dal piano di calpestio relativo al primo solaio fuori terra.
6. I progetti dovranno tenere di conto delle prescrizioni e dei suggerimenti contenuti nella RG. Le opere di tutela delle acque di sottosuolo e di messa in sicurezza delle strutture dall'interazione con le acque di sottosuolo dovranno essere descritte negli elaborati progettuali.

Art. 109 - Tutela delle acque dall'inquinamento

1. In materia di tutela delle acque dall'inquinamento sono da considerarsi le disposizioni di cui al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale)
2. In considerazione della complessità delle norme, si rimanda direttamente ai testi delle normative sopradette.
3. Oltre a quanto disposto dalle normative regionali e dello stato in questo PRG si dispone quando descritto

nei paragrafi seguenti.

4. I progetti di interventi edificatori e infrastrutturali, che prevedano la realizzazione di nuove condotte o il collegamento a condotte esistenti (fognarie, acquedotti, di adduzione gas), piazzali, serbatoi, comunque disposti, altre superfici anche coperte, per lo stoccaggio, di olii, solventi, carburanti, materie prime, sostanze organiche o inorganiche, prodotti chimici sia in forma liquida che gassosa e qualsiasi altra sostanza che possa fuoriuscire, per ragioni accidentali o eventi naturali critici, essere veicolata e percolare nel sottosuolo o disperdersi nelle acque superficiali, devono:

- a) prevedere opere adeguate ad escludere l'inquinamento del sottosuolo e della falda idrica (impermeabilizzazioni, drenaggi, vasche, contenitori stagni),
- b) le opere di raccolta delle acque di scolo devono essere dimensionate in funzione anche delle acque di prima pioggia, per esse intendendosi quelle indicativamente corrispondenti, per ogni evento meteorico, a una precipitazione di 76 mm. (Tr 20 adeguata) uniformemente distribuita sull'intera superficie scolante servita dalla rete di drenaggio;
- c) le acque di prima pioggia devono essere convogliate nella rete fognante per le acque nere, con o senza pretrattamento, secondo quanto concordato con il soggetto gestore della medesima rete fognante, oppure smaltite in corpi idrici superficiali previo adeguato trattamento;
- d) le acque meteoriche eccedenti quelle di prima pioggia possono essere smaltite in corpi idrici superficiali, ove ammissibile in relazione alle caratteristiche degli stessi, o in fognatura o in impianti consortili appositamente predisposti.

5. È vietato lo spandimento su terreni non adibiti ad uso agricolo, delle acque di vegetazione e delle sanse umide nei terreni in cui siano localizzate falde che possono venire a contatto con le acque di percolazione del suolo e comunque nei terreni in cui siano localizzate falde site ad una profondità inferiore a 10 metri.

Art. 110 - Ricerca e sfruttamento delle risorse idriche di sottosuolo

1. Obiettivo strategico dell'Amministrazione Comunale è il miglioramento delle condizioni di bilancio idrico mediante la pianificazione e gestione della risorsa idrica, anche al fine di una corretta distribuzione dei prelievi riguardanti le acque di sottosuolo.

2. I documenti di richiesta di ricerca di nuove risorse idriche oltre che agli uffici competenti della Regione Marche vengono inoltrati anche all'Amministrazione Comunale.

3. Il progetto e la relazione geologica e idrogeologica a corredo della ricerca dovranno in particolare considerare i condizionamenti derivanti dalla presenza eventuale del Vincolo Idrologico e di fattori possibile fonte di vulnerabilità della falda.

4. I documenti riguardanti i risultati della ricerca, oltre agli uffici competenti della Regione, dovranno essere fatti pervenire alla A.C. comprensivi di una Relazione tecnica che descriva, nell'ambito del progetto definitivo dell'opera di emungimento, anche gli usi e i fabbisogni.

Art. 111 - Disposizioni generali relative alla conservazione del suolo

1. Al fine di garantire la conservazione dei suoli, la riduzione dei rischi idrogeologici, la moderazione delle piene e la tutela dell'ambiente, per tutto il territorio rurale del comune con uso reale prevalente agricolo e forestale, anche qualora siano sospese temporaneamente o permanentemente le lavorazioni, si dispone quanto descritto nei seguenti punti:

- a) Regimazione idrica superficiale: i proprietari ed i conduttori dei terreni, in particolare nelle lavorazioni agricole, devono realizzare un'adeguata rete di regimazione delle acque, fosse livellari (fossi di guardia, fossi di valle), fossi collettori, della quale deve essere assicurata manutenzione e piena efficienza. Nello stesso modo deve essere mantenuta efficiente, da proprietari e frontisti, la rete scolante generale (fosse livellari, fossi collettori, cunette stradali) liberandola dai residui di lavorazione dei terreni e/o di origine vegetale e da

- eventuali rifiuti.
- b) Sorgenti e zone di ristagno idrico: in presenza di sorgenti e di zone di ristagno idrico delle acque superficiali e/o sub-superficiali, si deve provvedere al loro convogliamento nel reticolo di scolo attraverso adeguate opere di captazione e di drenaggio.
 - c) Tutela delle opere idrauliche di consolidamento e di regimazione: le opere di sistemazione superficiale e profonda eseguite con finanziamenti pubblici in nessun caso devono essere danneggiate; i terreni sui quali insistono tali opere possono essere soggetti a lavorazioni o piantagioni previa autorizzazione rilasciata dagli Enti competenti.
 - d) Scarpate stradali e fluviali: le scarpate stradali e fluviali non possono essere oggetto di lavorazione agricola, in particolare:
 - le lavorazioni agricole adiacenti alle sedi stradali (strade provinciali e comunali) devono mantenere una fascia di rispetto a terreno saldo di almeno metri 3 dal ciglio superiore della scarpata a valle della sede stradale;
 - a monte di tale fascia di rispetto, in relazione all'erodibilità dei suoli e all'assetto agronomico degli impianti, deve essere prevista l'apertura di un adeguato canale di raccolta delle acque di scorrimento superficiale (fosso di valle e/o fosso di guardia) e il relativo collegamento con la rete di scolo naturale o artificiale;
 - qualora risulti impossibile la realizzazione di un canale di raccolta (fosso di valle) a monte della fascia di rispetto, il canale può essere realizzato all'interno della fascia stessa; in tal caso tra la sede stradale ed il canale dovrà essere realizzata, come opera di presidio, l'impianto di una siepe la cui distanza dalla sede stradale dovrà rispettare le normative vigenti;
 - le lavorazioni agricole adiacenti al margine superiore delle incisioni fluviali devono mantenere una fascia di rispetto a terreno saldo non inferiore a 1,5 m.;
 - le scarpate devono essere recuperate alla vegetazione autoctona locale, facilitando la ricolonizzazione spontanea o ricorrendo alle tecniche dell'Ingegneria Naturalistica, con preferibile inserimento di compagini erbaceo-arbustive;
 - le aree boscate vanno tutelate.
 - e) Viabilità minore: la viabilità poderal, i sentieri, le mulattiere e le carrarecce devono essere mantenute efficienti e dotate di cunette, taglie-acque e altre opere consimili, onde evitare la loro trasformazione in collettori di acque superficiali; le lavorazioni agricole del terreno devono mantenere una fascia di rispetto superiore a 1,5 m.
 - f) Siepi e alberi isolati: nella lavorazione dei terreni a coltura agraria devono essere rispettati gli alberi isolati e a gruppi, nonché le siepi ed i filari a corredo della rete idrica esistente o in fregio ai limiti confinari, preservandone in particolare l'apparato radicale. Tali formazioni devono essere ricostruite anche a protezione di compluvi soggetti ad erosione.
 - g) Disboscamento: l'eliminazione delle aree forestali è sempre vietata. Si fa eccezione per localizzate necessità legate all'esecuzione di opere di regimazione idrica e di consolidamento dei versanti; in tal caso deve essere limitata allo stretto necessario per l'esecuzione dell'opera. Dopo l'intervento, sulle superfici interessate viene reinsediata la vegetazione preesistente se ne ricorrono la necessità e la possibilità tecnica e se l'operazione non costituisce di per sé un fattore turbativo dell'equilibrio del suolo.
 - h) Utilizzazioni agricole dei territori in dissesto: nei territori interessati da movimenti di massa o erosivi, per i quali è riconosciuto lo stato di attività e sono verificate le condizioni di rischio da parte degli Enti competenti, le utilizzazioni agrarie devono essere autorizzate dall'Ente competente sulla base di una specifica indagine nella quale deve essere accertato e definito quanto segue:
 - la non influenza negativa delle utilizzazioni agrarie che si intendono attuare sulle condizioni di stabilità dei versanti e dei fenomeni di dissesto e l'assenza di rischio per la pubblica

- incolumità;
- l'assetto agronomico colturale e le tecniche di lavorazione più idonee alla rimozione e alla attenuazione delle cause che hanno prodotto le condizioni di instabilità.
- i) Lavorazioni del terreno: nei territori con pendenze medie dell'unità colturale maggiori del 30% le azioni a sostegno delle misure agro-ambientali devono essere finalizzate al mantenimento dei suoli a regime sodivo, ovvero alla conversione a usi di tipo forestale e praticoltura estensiva.
- j) Terrazzamenti, coltivazioni arborate: in tutto il territorio comunale e in particolare nelle aree collinari sono tutelate le colture arboree:
 - non sono ammesse trasformazioni morfologiche al di fuori di quelle necessarie e connesse alla normale conduzione agricola ed in particolare non è consentita l'alterazione sostanziale delle sistemazioni tradizionali a terrazzi e ciglioni;
 - sono tutelate le essenze arboree tradizionali, la loro sostituzione è ammessa solo nell'ambito di un progetto di miglioramento ambientale o per esigenze connesse alla realizzazione di viabilità podereale.

Art. 112 - Relazione geologica e Relazione geotecnica

1. I contenuti della Relazione Geologica, della Relazione Geotecnica e le disposizioni generali sulla programmazione ed esecuzione delle indagini geologiche e delle prospezioni geognostiche sono descritti nell'Allegato 2 alla Relazione Geologica del PRG *"Disposizioni particolari per l'attuazione delle previsioni urbanistiche"*.

Allegato PEGEO A2.1 *Programmazione ed esecuzione delle indagini geologiche e delle prospezioni geognostiche*. Allegato PEGEO A 2.2 *Schede di fattibilità geologica e sismica relative alle Aree di Trasformazione*.

2. La fattibilità geologica degli interventi insediativi previsti è definita, di massima e allo stato delle conoscenze del territorio, dalla Tabella generale di fattibilità Art. 114.

3. La Relazione Geologica (RG) e la Relazione Geotecnica (RGT) fanno parte integrante degli atti progettuali; la Relazione Geologica viene presentata al momento della richiesta della autorizzazione a edificare, in considerazione anche del fatto che esso rappresenta un dato essenziale di fattibilità dell'opera.

4. La completezza degli elaborati allegati alla RG è verificata in sede di istruttoria della pratica, la fattibilità definitiva dell'opera viene valutata dall'Ufficio Competente dell'Amministrazione Comunale, sulla base della documentazione geologica, geotecnica, sismica, idrologica e idraulica allegata al progetto esecutivo.

5. I documenti cartografici del PRG costituiscono la base del Sistema Informativo Territoriale del comune; essi o stralci significativi di essi devono essere sempre allegati alla RG opportunamente adeguati e integrati in funzione del maggiore dettaglio richiesto a supporto del progetto di intervento e al procedere delle conoscenze del territorio.

6. Nel caso che in sede di progettazione esecutiva, il Progettista o il Geologo incaricato di predisporre il Piano delle indagini, di definire la caratterizzazione e la modellazione geotecnica, riscontrino la necessità di eseguire prospezioni geognostiche diverse da quelle indicate in queste norme se ne darà giustificazione nella Relazione Geologica e Relazione Geotecnica.

Art. 113 - Ambiti di applicazione delle disposizioni geologiche, sismiche e idrauliche

1. Queste disposizioni riguardano la redazione della Relazione Geologica e parametrizzazione geotecnica dei terreni (RG) di supporto a progetti insediativi, trasformazione dei suoli, opere stradali, opere idrauliche di consolidamento, opere di regimazione idraulica superficiale e di sottosuolo, sistemazioni idraulico-forestali, pratiche forestali (tagli di boschi) ed agricole (riordino fondiario), utilizzo agricolo di fanghi di depurazione biologica o di altri materiali derivati dalle attività agricole e agrozootecniche, sistemazioni idrogeologiche, ricerca di fonti di approvvigionamento idrico di sottosuolo (pozzi) e di superficie (sorgenti e derivazioni) per usi sia domestici che irrigui, stoccaggio definitivo o transitorio di rifiuti di qualsiasi tipologia,

materiali e sostanze pericolose.

2. La RG e il complesso delle indagini, nei vari gradi di approfondimento definiti dai documenti di fattibilità, riguardano l'esecuzione di opere di:

- Manutenzione Straordinaria,
- Restauro e Risanamento Conservativo,
- Ristrutturazione Edilizia,
- Ristrutturazione Urbanistica,
- Demolizione,
- Demolizione con ricostruzione,
- Sopraelevazione,
- Nuova costruzione ed ampliamento,
- Cambio di destinazione d'uso,
- Realizzazione di volumi pertinenziali,
- Annessi rurali.

Art. 114 - Tabella generale dei condizionamenti geologici e sismici¹⁸⁸

	CLASSI DI PERICOLOSITÀ GEOLOGICA E SISMICA							
FATTIBILITÀ DELLE PREVISIONI URBANISTICHE E INFRASTRUTTURALI	G.1	G.2	G.3	G.3t	G.4	S.1/2	S.3	S.4
TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI CRITERI GENERALI								
Interventi per nuove costruzioni								
Interventi per nuove costruzioni	FG1	FG2	FG3		FG4	-	FS3	FS4
Interventi per volumi in sottosuolo	FG1	FG2	FG3		FG4	-	FS3	FS4
Interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente								
Manutenzione ordinaria	FG1	FG1	FG1		FG3	-	-	-
Manutenzione straordinaria	FG1	FG1	FG3		FG3	-	FS3	FS4
Restauro e Risanamento Conservativo	FG1	FG1	FG1		FG3	-	-	-
Sostituzione edilizia di superficie ≥ 50 mq. e 150 mc.	FG1	FG2	FG3		FG4	-	FS3	FS4
Sostituzione edilizia di superficie ≤ 50 mq. e 150 mc.	FG1	FG1	FG3		FG4	-	-	FS4
Ristrutturazione Edilizia conservativa	FG1	FG1	FG1		FG3	-	-	-
Ristrutturazione Edilizia ricostruttiva	FG1	FG2	FG3		FG4	-	FS3	FS4
Addizione volumetrica agli edifici esistenti per sola sopraelevazione.	FG1	FG1	FG3		FG4	-	FS3	FS4

¹⁸⁸ Stralcio dei comparti attutivi (AT-08-PCC, AT-122-PA, AT-135-PA) in recepimento dei rilievi del Parere di Conformità della Provincia, Decreto 70/2025 – punto 4.4.3 – 24/28/30 e Parere Definitivo della Provincia, Decreto 218/2025

FATTIBILITÀ DELLE PREVISIONI URBANISTICHE E INFRASTRUTTURALI	G.1	G.2	G.3	G.3t	G.4	S.1/2	S.3	S.4
Addizione volumetrica agli edifici esistenti di superficie ≥ 50 mq. e 150 mc.	FG1	FG2	FG3		FG4	-	FS3	FS4
Addizione volumetrica agli edifici esistenti di superficie ≤ 50 mq. e 150 mc.	FG1	FG1	FG3		FG4	-	-	FS4
Interventi di demolizione e ricostruzione che comportano incrementi volumetrici	FG1	FG2	FG3		FG4	-	FS3	FS4
Interventi di demolizione e ricostruzione che non comportano incrementi volumetrici	FG1	FG2	FG3		FG4	-	FS3	FS4
Interventi di mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o, comunque, adibiti al pernottamento	FG1	FG2	FG3		FG4	-	FS3	FS4
Interventi di mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale e frazionamenti comportanti la creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o,	FG1	FG2	FG3		FG4	-	FS3	FS4
Interventi per infrastrutture lineari o a rete								
Nuove infrastrutture a sviluppo lineare e relative pertinenze in superficie	FG1	FG2	FG3		FG4	-	FS3	FS4
Nuove infrastrutture a sviluppo lineare e relative pertinenze in sottosuolo						-		
Interventi per l'adeguamento e l'ampliamento di infrastrutture a sviluppo lineare esistenti e delle relative pertinenze, compresa la manutenzione straordinaria della viabilità esistente	FG1	FG2	FG3		FG4	-	FS3	FS4
Interventi per Itinerari ciclopeditoni	FG1	FG1	FG3		FG4	-	FS3	FS4
Interventi per parcheggi in superficie	FG1	FG2	FG3		FG4	-	FS3	FS4
Interventi per parcheggi in sottosuolo								
Interventi per nuove infrastrutture a rete per la distribuzione della risorsa idrica, l'adeguamento e l'ampliamento di quelle esistenti	FG1	FG1	FG3		FG4	-	FS3	FS4

FATTIBILITÀ DELLE PREVISIONI URBANISTICHE E INFRASTRUTTURALI	G.1	G.2	G.3	G.3t	G.4	S.1/2	S.3	S.4
Interventi per nuove infrastrutture a rete per il trasporto di energia e gas naturali, l'adeguamento e l'ampliamento di quelle esistenti	FG1	FG1	FG3		FG4	-	FS3	FS4
Interventi per nuove infrastrutture a rete per il convogliamento degli scarichi idrici, l'adeguamento e l'ampliamento di quelle esistenti	FG1	FG1	FG3		FG4	-	FS3	FS4
Interventi per impianti e relative opere per la produzione di energia da fonti rinnovabili, l'adeguamento e l'ampliamento di quelli esistenti	FG1	FG2	FG3		FG4	-	FS3	FS4
Interventi per impianti e relative opere per il trattamento della risorsa idrica e per la depurazione	FG1	FG2	FG3		FG4	-	FS3	FS4
Interventi per l'adeguamento e ampliamento di impianti e relative opere per il trattamento della risorsa idrica e per la depurazione	FG1	FG2	FG3		FG4	-	FS3	FS4
Interventi per sottopassi	FG1	FG2	FG3		FG4	-	FS3	FS4
Altri interventi edificatori e infrastrutturali								
Porticati, box, pergolati, gazebi, ricoveri per animali da cortile, serre stagionali, silos orizzontali, serbatoi ≤ 3mc.	FG1	FG1	FG2		FG4	-	-	-
Aree a verde, aree di corredo stradale, arredi urbani	FG1	FG1	FG1		FG1	-	-	-
Manufatti e strutture precarie e ogni altra opera non ancorata al suolo	FG1	FG1	FG2		FG4	-	-	-
Recinzioni, muri di contenimento h. ≤ 1,50 m. scavi, sbancamenti e riporti h. ≤ 2 m.	FG1	FG1	FG3		FG4	-	FS3	FS4
Piscine, invasi, bacini d'acqua	FG1	FG1	FG3		FG4	-	FS3	FS4
Interventi non edificatori e infrastrutturali in zone agricole che non comportino modifiche morfologiche apprezzabili alla scala 1:1.000	FG1	FG1	FG2		FG2	-	-	-
Interventi non edificatori e infrastrutturali in zone agricole che comportino modifiche morfologiche apprezzabili alla scala 1:1.000	FG1	FG1	FG3		FG4		FS3	FS4

FATTIBILITÀ DELLE PREVISIONI URBANISTICHE E INFRASTRUTTURALI	G.1	G.2	G.3	G.3t	G.4	S.1/2	S.3	S.4
Viabilità esistente (manutenzione straordinaria)	FG1	FG2	FG3		FG3		FS3	FS3
Aree a verde pubblico e parchi di progetto privi di attrezzature, infrastrutture ed edifici	FG1	FG1	FG2		FG2			

	SIGLA PREVISIONI	FATTIBILITÀ DELLE PREVISIONI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	G.1	G.2	G.3	G.3t	G.4	S.1/2	S.3	S.4
1	AT-01-PA	Comparto residenziale di espansione Loc. Gimarra	FG1	FG2	FG3s			FS2	FS3Inst	
2	AT-02-PA	Comparto di ricucitura residenziale Via Villa Giulia	FG1	FG2				FS2	FS3Inst	
3	AT-03-PA	Comparto di verde sportivo "Gimarra 1"	FG1						FS3Inst	
4	AT-04-PA	Comparto residenziale di ricucitura urbana in Loc. Gimarra	FG1					FS2	-	
5	AT-05-PA	Comparto di verde sportivo "Gimarra 2"	FG1						FS3Inst	
6	AT-06-PA	Comparto di verde sportivo "Gimarra 3"	FG1						FS3Inst	
7	AT-07-PA	Comparto di completamento commerciale	FG1						FS3Inst	
8	AT-08-PCC	Comparto di ricucitura in Via della Fratellanza	FG1					FS2		
9	AT-09-PA	Comparto residenziale Paleotta	FG1					FS2		
10	AT-10-PA	Comparto turistico alberghiero "Ex Hotel Vittoria"	FG1					FS2	FS3Inst	

	SIGLA PREVISIONI	FATTIBILITÀ DELLE PREVISIONI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	G.1	G.2	G.3	G.3t	G.4	S.1/2	S.3	S.4
11	AT-11-PCC	Comparto di ricucitura in Via Rossetti	FG1					FS2	FS3Inst	
12	AT-12-PA	Comparto residenziale Fenile	FG1					FS2		
13	AT-13-PCC	Comparto residenziale di completamento Via del Molino	FG1					FS2		
14	AT-14-PCC	Comparto residenziale "Mulino Vecchio2 in Loc. Fenile	FG1	FG2				FS2		
15	AT-15-PA	Comparto residenziale di completamento	FG1		FG3m			NC	FS3	NC
16	AT-16-PA	Comparto residenziale Via del Torrente 1	FG1					FS2		
17	AT-17-PCC	Comparto di completamento produttiva/commerciale in Loc. Fenile	FG1					FS2		
18	AT-18-PA	Comparto commerciale "Vitali"	FG1					FS2		
19	AT-19-PA	Comparto residenziale "Vitali"	FG1					FS2		
20.1	AT-20a-PA	Intervento residenziale "Orti Garibaldi"	FG1					FS2	FS3Inst	
20.2	AT-20b-PA	Intervento residenziale "Orti Garibaldi"	FG1					FS2	FS3Inst	
20.3	AT-20c-PA	Intervento residenziale "Orti Garibaldi"	FG1						FS3Inst	
20.4	AT-20d-PA	Intervento residenziale "Orti Garibaldi"	FG1					FS2	FS3Inst	
21	AT-21-PCC	Intervento residenziale "Ex bocciolina"	FG1					FS2		

	SIGLA PREVISIONI	FATTIBILITÀ DELLE PREVISIONI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	G.1	G.2	G.3	G.3t	G.4	S.1/2	S.3	S.4
22	AT-22-PA	Comparto residenziale "Orti Garibaldi"	FG1					FS2	FS3Inst	
23	AT-23-PA	Comparto "Ex Caserma Paolini"	FG1					FS2		
24	AT-24-PA	Comparto residenziale "Sassonia 4"	FG1						FS3Inst	
25	AT-25-PA	Realizzazione di una zona sportiva in Loc. Madonna Ponte	FG3*					NC	FS3*	NC
26	AT-26-PA	Parco pubblico in Loc. Bersaglio	FG1						FS3Inst	
27	AT-27-PA	Zona turistico alberghiera di espansione in Località Carignano	FG3*	FG3*	FG3Tr FG3s	FG3t	FG4f	FS3*	FS3	FS4
28	AT-28-PA	Ex hotel "Villa Regina" - struttura sanitaria polifunzionale con un centro congressi	FG1		FG3Tr			FS2		
29	AT-29-PA	Centro termale e del benessere a Carignano	FG1	FG2	FG3Tr	FG3t	FG4f	FS2	FS3	FS4
30	AT-30-PA	Intervento di trasformazione urbanistica "Via dei Pozzetti"	FG1					NC	NC	NC
31.1	AT-31-PA Est	Intervento a destinazione commerciale e di completamento della centralità civica di Centinarola	FG1					FS2		
31.2	AT-31-PA Ovest	Intervento a destinazione commerciale e di completamento della centralità civica di Centinarola	FG1					FS2		
32	AT-32-PA	Intervento di riconversione "Ex Delvecchio"	FG1					FS2		
33	AT-33-PA	Intervento a destinazione residenziale "Mascarucci Legnami"	FG1					FS2		
34	AT-34-PA	Intervento residenziale Via IV Novembre	FG1					FS2		

	SIGLA PREVISIONI	FATTIBILITÀ DELLE PREVISIONI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	G.1	G.2	G.3	G.3t	G.4	S.1/2	S.3	S.4
35	AT-35-PA	Intervento residenziale Via IV Novembre	FG1					FS2		
36	AT-36-PA	Intervento di riconversione residenziale in Loc. S. Andrea	FG1	FG2	FG3s	FG3t		NC	FS3	NC
37	AT-37-PA	Intervento di completamento residenziale a Sant'Orso	FG1					FS2		
38	AT-38-PA	Intervento di ricucitura residenziale di Via Giunizzelli	FG1					FS2		
39	AT-39-PCC	Intervento di ricucitura residenziale di Via Bassi	FG1					FS2		
40	AT-40-PA	Intervento residenziale in Via del Lavoro	FG1					FS2		
41	AT-41-PA	Zona per attrezzature di interesse collettivo destinata a Convitti-conventi	FG1	FG2	FG3s	FG3t		NC	FS3	NC
42	AT-42-PCC	Completamento residenziale del tessuto del quartiere Vallato	FG1	FG2				FS2		
43	AT-43-PA	Intervento residenziale Via degli Olmi	FG1					FS2		
44	AT-44-PA	Villaggio Ciano	FG1		FG3s			FS2	FS3	
45	AT-45-PA	Intervento residenziale Via Bracci	FG1					FS2		
46	AT-46-PA	Intervento residenziale a San Lazzaro in Via Filippo Bracci	FG1					FS2		
48	AT-48-PCC	Comparto residenziale Villa Uscenti	FG1					FS2		
49	AT-49-PCC	Intervento residenziale di completamento Via Arcevia	FG1		FG3s			FS2	FS3	

	SIGLA PREVISIONI	FATTIBILITÀ DELLE PREVISIONI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	G.1	G.2	G.3	G.3t	G.4	S.1/2	S.3	S.4
50	AT-50-PA	Intervento di completamento residenziale a Ponte Metauro	FG1					FS2	FS3Inst	
51	AT-51-PA	Intervento residenziale in Via Fossa di Sant'Orso	FG1					FS2		
52	AT-52-PA	Intervento residenziale in Via Fossa di Sant'Orso	FG1					FS2		
53	AT-53-PA	Intervento residenziale a Sant'Orso in Via G. Galilei	FG1					FS2		
54	AT-54-PA	Intervento residenziale a Sant'Orso in Via G. Soncino	FG1					FS2		
55	AT-55-PA	Intervento commerciale e parcheggio di scambio Via Flaminia	FG1					FS2		
56	AT-56-PA	Intervento di trasformazione Ex Capannoni Amaf	FG1					FS2		
57	AT-57-PA	Intervento di ricucitura Via Baretto Loc. Rosciano	FG1					FS2		
58	AT-58-PCC	Intervento di ricucitura Via Baretto Loc. Rosciano	FG1					FS2		
59	AT-59-PA	Intervento residenziale Via Gualteruzzi 1	FG1	FG2				FS2		
61	AT-61-PA	Intervento residenziale Via Martinetti Loc. Rosciano	FG1	FG2				FS2		
62	AT-62-PA	Intervento a destinazione mista Ex Autoporto	FG3*	FG3*				FS3*		
63	AT-63-PA	Intervento residenziale di completamento Via Flaminia	FG1	FG2	FG3s			FS2	FS3inst	
64	AT-64-PA	Intervento residenziale di completamento Via Flaminia - fronte	FG1	FG2	FG3s			FS2	FS3	

	SIGLA PREVISIONI	FATTIBILITÀ DELLE PREVISIONI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	G.1	G.2	G.3	G.3t	G.4	S.1/2	S.3	S.4
65	AT-65-PA	Nuova area artigianale in Loc. Cuccurano	FG1	FG2				FS2		
66	AT-66-PA	Adeguamento area per autodemolizione	FG1					FS2		
67	AT-67-PA	Intervento polifunzionale Chiaruccia	FG3*					FS3*		
68	AT-68-PA	Cittadella della salute	FG3*					FS3*		
69	AT-69-PA	Spettacoli viaggianti		FG2				FS2		
70	AT-70-PA	Nuovo Palasport nella Cittadella dello sport	FG3*					FS3*		
72	AT-72-PA	Intervento a destinazione residenziale a Chiaruccia	FG1					FS2		
73	AT-73-PA	Intervento residenziale di espansione Treponti	FG1					FS2		
74	AT-74-PA	Intervento residenziale a Treponti	FG1					FS2		
75	AT-75-PA	Intervento di ricucitura residenziale Loc. Tombaccia	FG1					FS2		
76.1	AT-76-PCC Nord	Intervento di ricucitura in Loc. Tombaccia	FG1					FS2		
76.2	AT-76-PCC Sud	Intervento di ricucitura in Loc. Tombaccia	FG1					FS2		
77	AT-77-PA	Intervento residenziale e turistico ricettivo a Metaurilia	FG1						FS3Inst	
79	AT-79-PA	Intervento residenziale di ricucitura a Metaurilia	FG1						FS3Inst	

	SIGLA PREVISIONI	FATTIBILITÀ DELLE PREVISIONI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	G.1	G.2	G.3	G.3t	G.4	S.1/2	S.3	S.4
80	AT-80-PA	Intervento residenziale di ricucitura urbana Carrara Alta	FG1					FS2		
81	AT-81-PA	Intervento residenziale e scolastico Loc. Cuccurano	FG3*						FS3*	
82	AT-82-PA	Intervento residenziale Ex Cementificio Cuccurano	FG1	FG2		FG3t		FS2	FS3	
83	AT-83-PCC	Intervento di completamento residenziale a Bellocchi	FG1					FS2		
84	AT-84-PA	Intervento residenziale di completamento a Bellocchi	FG1					FS2		
85	AT-85-PCC	Area destinata a parcheggio III Strada	FG1					FS2		
86	AT-86-PCC	Intervento di completamento IV Strada Loc. Bellocchi	FG1					FS2		
87	AT-87-PA	Intervento residenziale di ricucitura urbana a Bellocchi	FG1					FS2		
88	AT-88-PCC	Intervento di completamento in Loc. Bellocchi	FG1					FS2		
89	AT-89-PA	Intervento a carattere commerciale a Bellocchi	FG1	FG2				FS2		
90	AT-90-PCC	Area di completamento residenziale-commerciale a Tombaccia	FG1					FS2		
91	AT-91-PA	Intervento turistico commerciale "Autodemolitore torrette"	FG1						FS3Inst	
92	AT-92-PA	Nuova area scolastico sportiva a Ponte Alto	FG1					FS2	FS3Inst	
93	AT-93-PA	Intervento turistico ricettivo a Torrette	FG1						FS3Inst	

	SIGLA PREVISIONI	FATTIBILITÀ DELLE PREVISIONI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	G.1	G.2	G.3	G.3t	G.4	S.1/2	S.3	S.4
94	AT-94-PA	Area residenziale di espansione a Bellocchi	FG3*					FS3*		
95	AT-95-PA	Area destinata a sosta privata a servizio di attività produttiva	FG1					NC	NC	NC
96	AT-96-PA	Intervento residenziale a Falcineto	FG1					FS2		
97	AT-97-PA	Intervento residenziale a Falcineto	FG1					FS2		
98	AT-98-PA	Intervento di riqualificazione a carattere turistico ricreativo a Torrette	FG1						FS3Inst	
99	AT-99-PA	Intervento di riqualificazione a carattere turistico ricreativo a Torrette	FG1					FS2	FS3Inst	
100	AT-100-PA	Intervento di riqualificazione a carattere turistico ricreativo a Torrette	FG1		FG3m			FS2	FS3Inst	
101	AT-101-PA	Nuova area turistico ricreativa all'aria aperta	FG1						FS3Inst	
102	AT-102-PA	Nuova area verde attrezzata a Torrette	FG1						FS3Inst	
103	AT-103-PA	Nuova area verde attrezzata a Torrette	FG1						FS3Inst	
104	AT-104-PA	Intervento di completamento produttivo artigianale	FG1					FS2		
105	AT-105-PA	Area di riqualificazione ambientale del Metauro	FG1		FG3s		FG4f	FS2		FS4
106	AT-106-PCC	Intervento residenziale di ricucitura in Loc. Caminate	FG1					FS2		
107	AT-107-PA	Intervento di edilizia residenziale pubblica a Caminate	FG1	FG2				FS2		

	SIGLA PREVISIONI	FATTIBILITÀ DELLE PREVISIONI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	G.1	G.2	G.3	G.3t	G.4	S.1/2	S.3	S.4
108	AT-108-PA	Nuovo parco tematico	FG3*		FG3m			FS3*	FS3*	
109	AT-109-PA	Nuova area commerciale in Loc. Torrette 1	FG1		FG3m			FS2	FS3	
110	AT-110-PCC	Intervento residenziale di completamento a Torrette	FG1					FS2	FS3Inst	
111	AT-111-PA	Nuova area turistico ricreativa all'aria aperta a Pontesasso	FG1						FS3Inst	
112	AT-112-PA	Nuova area turistico ricreativa all'aria aperta a Pontesasso	FG1						FS3Inst	
113	AT-113-PCC	Intervento residenziale a Caminate	FG1	FG2				FS2		
114	AT-114-PA	Nuova area di verde attrezzato a Pontesasso	FG1						FS3Inst	
115	AT-115-PA	Intervento di edilizia residenziale Pubblica a Ponte Sasso	FG1					FS2		
116	AT-116-PA	Intervento residenziale a Pontesasso	FG1					FS2		
117	AT-117-PA	Nuova area di verde attrezzato e area commerciale a Pontesasso	FG1					FS2	FS3Inst	
118	AT-118-PA	Intervento di riqualificazione a carattere turistico ricreativo a Ponte Sasso	FG1					FS2	FS3Inst	
119	AT-119-PA	Intervento residenziale, direzionale, commerciale ed a servizi, a Caminate	FG1	FG2				FS2		
120	AT-120-PA	Parco Urbano della città di Fano	FG3*					NC	FS3*	NC
121	AT-121-PA	Intervento residenziale in Via del Santuario	FG1					FS2		

	SIGLA PREVISIONI	FATTIBILITÀ DELLE PREVISIONI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	G.1	G.2	G.3	G.3t	G.4	S.1/2	S.3	S.4
122	AT-122-PA	Campeggio a Pontesasso	FG1					FS2		
123	AT-123-PA	Intervento residenziale a Metaurilia	FG1						FS3Inst	
124	AT-124-PA	Campeggio a Metaurilia	FG1					FS2	FS3Inst	
125	AT-125-PCC	Intervento residenziale a Bellocchi	FG1					FS2		
126	AT-126-PA	Intervento residenziale in Via Kennedy	FG1					FS2		
127	AT-127-PA	Verde Sportivo Via Boccioni	FG1					FS2		
128	AT-128-PA	Zona Sportiva/ricreativa e pubblici esercizi a Trave	FG1					FS2		
129	AT-129-PA	Intervento residenziale a Sant'Orso	FG1					FS2		
130.1	AT-130-PA Nord	Comparto a destinazione produttiva "Ex zuccherificio" zona nord		FG3*				FS3*		
130.2	AT-130-PA Sud	Comparto a destinazione produttiva "Ex zuccherificio" zona sud		FG3*	FG3m FG3s		FG4f	FS3*	FS3	FS4
131	AT-131-PA	Comparto direzionale e commerciale "Ex zuccherificio – A"	FG3*					FS3*		
132	AT-132-PA	Comparto direzionale e commerciale "Ex zuccherificio – B"	FG3*		FG3s			FS3*	FS3	
133	AT-133-PCC	Comparto di ricucitura urbana "Ex scuola Bianchini"	FG1		FG3s			FS2	FS3	
134	AT-134-PA	Comparto misto albergo loc. Torrette	FG3*					FS3*	FS3Inst	

	SIGLA PREVISIONI	FATTIBILITÀ DELLE PREVISIONI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	G.1	G.2	G.3	G.3t	G.4	S.1/2	S.3	S.4
135	AT-135-PA	Comparto residenziale di ricucitura urbana - Della Robbia-Pellipario	FG1					FS2		
136	AT-136-PCC	Comparto di ricucitura urbana via Galilei - Via Vasari	FG1					FS2		
137	AT-137-PA	Comparto per servizi alle attività produttive		FG2	FG3s				FS3	
138.1	AT-138-PCC Nord	Comparto produttivo di ricucitura - Via Dei Glicini		FG2	FG3m			FS2	FS3	
139	AT-139-PCC	Comparto residenziale di ricucitura - Via Mentana	FG1					FS2		
138.2	AT-138-PCC Sud	Comparto produttivo di ricucitura - Via Dei Glicini	FG1					FS2		
140	AT-140-PA	Comparto residenziale di espansione - "Rosciano B"	FG1					FS2		
141	AT-141-PA	Comparto di ricucitura urbana "San Lazzazo 1"	FG1					FS2		
142	AT-142-PA	Comparto di ricucitura urbana "San Lazzazo 2"	FG1					FS2		
143	AT-143-PA	Comparto a destinazione mista "Coomarpesca"	FG1						FS3Inst	
144	AT-144-PA	Intervento residenziale Via Gualteruzzi 2	FG1	FG2	FG3g	FG3t		FS2	FS3	
145	AT-145-PA	Nuova area commerciale in località Torrette 2	FG1					FS2		
146	AT-146-PA	Comparto residenziale Via del Torrente 2	FG1					FS2		
147	AT-147-PCC	Comparto turistico "Viale Piceno"	FG1		FG3s			FS2	FS3	

	SIGLA PREVISIONI	FATTIBILITÀ DELLE PREVISIONI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	G.1	G.2	G.3	G.3t	G.4	S.1/2	S.3	S.4
148	AT-148-PCC	Comparto residenziale Tombaccia	FG1					FS2		
149	PN-03-PA	Residenziale. Comparto residenziale Loc. Bellocchi	FG3*					FS3*		
150.1	PN-04a-PA	Residenziale ed eventuali funzioni integrate. Villa Carrara	FG1					FS2		
150.2	PN-04b-PA	Residenziale ed eventuali funzioni integrate. Villa Carrara	FG1					FS2		
151	PN-05-PA	Produttivo. Comparto produttivo Loc. Bellocchi	FG3*		FG3m		FG4f	FS3*	FS3	
152	PN-06-PA	Residenziale. Comparto a destinazione mista Fornace Solazzi	FG3*	FG3*				FS3*		
155	PN-09-PA	Residenziale comparto residenziale e commerciale Caminate	FG1					FS1		
156	PN-10-PA	Commerciale-servizi. Metaurilia	FG3*						FS3Inst	
157.1	PN-11a-PA Est	Residenziale, turistico ricettivo, commerciale, direzionale. Carignano	FG1	FG2	FG3g FG3s	FG3t		FS2	FS3	
157.2	PN-11a-PA Ovest	Residenziale, turistico ricettivo, commerciale, direzionale. Carignano		FG2		FG3t		FS2	FS3	
158.1	PN-11b-PA Nord	Residenziale, turistico ricettivo, commerciale, direzionale. Carignano	FG1					FS2		
158.2	PN-11b-PA Sud	Residenziale, turistico ricettivo, commerciale, direzionale. Carignano	FG1	FG2				FS2		

NOTE

1. L'attuazione delle previsioni ricadenti in pericolosità sismica locale elevata è condizionata a risultati dell'**Analisi di risposta sismica locale**.

2. Le indagini e prospezioni geotecniche a supporto delle previsioni con indice FS3Inst devono essere integrate a livello di **Microzonazione Sismica di terzo livello** con particolare riferimento alla valutazione del rischio derivante da fenomeni di liquefazione.
3. **FG3g**: previsioni ricadenti in pericolosità elevata per fattori geomorfologici gravitativi o erosivi quiescenti.
4. **FG3t**: previsioni ricadenti in pericolosità elevata per fattori topografici (pendenze >30%).
5. **FG3Tr**: previsioni ricadenti in pericolosità elevata per la presenza del campo termale di Carignano. Condizionamenti relativi alla tutela del campo termale.
6. **FG3s** previsioni interessate da scarpate o discontinuità morfologiche non riconducibili a fattori geomorfologici o erosivi quiescenti, ma meritevoli di attenzione e monitoraggi.
7. **FG3m**: previsioni interessate da rilevanti modifiche morfologiche per scavi, sbancamenti e/o riporti di terreni di caratteristiche e qualità non rilevabili da indagini di superficie.
8. **FG4f**: la previsione, così come indicata negli elaborati di progetto, ha dirette relazioni con il corso d'acqua, per ogni trasformazione deve essere mantenuta la distanza non inferiore ai 10 m. dalla sponda o dal piede dell'argine se esistente (fascia di tutela assoluta del corso d'acqua).
9. **FS3**: previsioni ricadenti in pericolosità sismica elevata per fattori geomorfologici e topografici.
10. **FS3Inst**: previsioni ricadenti in pericolosità sismica elevata per fattori di amplificazione.
11. **FS3***: previsioni non interessate da condizionamenti significativi ma che, per l'estensione delle trasformazioni, per la loro collocazione sul territorio, per le relazioni con le altre previsioni circostanti e per le destinazioni previste, si ritiene debbano essere, in fase di attuazione, supportate da approfonditi studi geologici, idrogeologici e geotecnici, prospezioni dirette e indagini geofisiche per la completa caratterizzazione dei terreni.
12. **NC**: previsioni non caratterizzate dagli studi di microzonazione sismica.

Note sulla numerazione delle previsioni

Il comparto AT-71-PA è stato inserito fra i comparti "previgenti" a seguito delle ultime modifiche apportate, non fa parte di questa tabella.

Il comparto AT-47-PCC è stato eliminato in fase di adozione.

Il comparto AT-60-PA è stato eliminato successivamente alla adozione.

Il comparto AT-78-PA è stato eliminato successivamente alla adozione.

Il comparto PN-01-PA è stato eliminato successivamente alla adozione e trasformato in AT-130-PA, AT-131-PA, AT-130-PA Nord, AT-130-PA Sud.

Il comparto PN-02-PA è stato eliminato in fase di adozione.

Il comparto PN-07-PA è stato eliminato successivamente alla adozione e trasformato in AT-134-PA.

Il comparto PN-08-PA è stato eliminato successivamente alla adozione e trasformato in AT-148-PA.

La numerazione progressiva non viene modificata.

TITOLO IX - NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 115 – Norme generali per i piani di settore

1. Il presente PRG costituisce il riferimento generale per l'esercizio e il coordinamento delle politiche comunali di governo del territorio; tutti i piani e i programmi comunali di settore sono aggiornati ed elaborati in conformità col PRG.
2. I piani e i programmi di settore vigenti, di iniziativa e approvazione comunale, conservano la propria validità ed efficacia, salvo le eventuali modifiche specificamente indicate dal PRG.
3. Tutte le prescrizioni contenute nei Piani di settore, per quanto non in contrasto con quelle contenute nel PRG, costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti NTA.
4. Per verificare e coordinare le singole previsioni del PRG il Comune può avvalersi della predisposizione e approvazione di ulteriori e specifici Piani di Settore.

Art. 116 - Misure di salvaguardia del PRG

1. Sono fatte salve le SCIA (Segnalazioni Certificate di Inizio Attività) e le CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverate) presentate prima dell'adozione del presente Piano Regolatore Generale nonché i permessi di costruire rilasciati alla medesima data.
2. Nel caso di decadenza del titolo abilitativo per mancata osservanza dei termini di fine lavori, il nuovo titolo abilitativo per la parte da ultimare potrà fare riferimento alle norme vigenti all'atto del rilascio del permesso a costruire o della concessione originari esclusivamente per i volumi già realizzati anche se non ultimati.
3. Sono fatti salvi i piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica approvati e quelli di iniziativa privata approvati e convenzionati alla data di adozione del presente P.R.G.; per tali aree si applicano le specifiche prescrizioni in essi contenute; per quelli già decaduti alla data di adozione del presente piano valgono le disposizioni dell'art.12 delle presenti norme. **L'elaborato PD2a-ALL2bis SCHEDE TECNICHE DEI COMPARTI CONVENZIONATI O ATTUATI contiene le indicazioni relative agli atti pianificatori pregressi.**¹⁸⁹
4. Sono fatti salvi i procedimenti di variante urbanistica ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010, presentati al SUAP prima della data di adozione del presente piano regolatore.¹⁹⁰
5. Sono fatte salve le Varianti urbanistiche adottate prima della data di adozione del presente piano regolatore.¹⁹¹
6. E' fatto salvo quanto disposto dall'articolo 9 comma 2 della legge regionale 22/2009 in merito all'applicazione del c.d. Piano Casa nel rispetto di quanto previsto dalle delibere di C.C. n. 289 del 16/11/2009, n. 32 del 31/01/2011 e n. 257 del 17/10/2012 e comprese tutte le deroghe disposte dalla suddetta legge e dalle delibere citate. Dovrà essere comunque applicato quanto previsto dall'articolo 9 comma 5 delle presenti NTA, in merito alla monetizzazione¹⁹² **nelle zone "all'interno dell'area SUB-COMUNALE "PALEOTTA PODERINO" così come individuata nella tavola A1: toponimi".**¹⁹³

Art. 117 – Interventi su edifici esistenti

1. Le costruzioni legittimamente assentite o sanate, anche se non conformi al presente PRG, salvo diverse, specifiche e più restrittive disposizioni contenute nei singoli articoli, possono essere oggetto di interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. Gli edifici ricadenti in zone in cui non è ammessa la residenza non possono essere oggetto di frazionamento con aumento delle unità

¹⁸⁹ Modifiche inserite in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 237 zh

¹⁹⁰ D.C.C. n. 189 del 18/11/2023 – emendamento n. 2

¹⁹¹ D.C.C. n. 189 del 18/11/2023 – emendamento n. 2

¹⁹² Modifiche inserite in seguito all'accoglimento dell'Oss. nn. 256 c – accoglimento parziale delle Oss. nn. 264 b – 184 f – 224 e – 240 f – 244 f

¹⁹³ D.C.C. n. 189 del 18/11/2023 – emendamento n. 2

immobiliari residenziali.

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 ST 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 ubicate, 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 delle 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.~~¹⁹⁴

~~Art. 118 – Azioni di rinnovamento urbano su trasformazioni non congruenti~~^{195 196}

~~1. Al fine di agevolare concrete azioni di rinnovamento urbano nelle zone D ed E, ove risultino realizzati interventi non conformi con i precedenti strumenti urbanistici e già sanzionati con ordinanze oggetto di azioni giudiziarie pendenti, può essere convenuto fra le parti, in via transattiva ed estintiva del relativo giudizio, un programma di interventi di demolizione e contestuale ricostruzione in conformità al PRG vigente con termine massimo di adempimento pari a tre anni.~~

Art. 119 – Schemi direttori¹⁹⁷

1. Gli Schemi Direttori 2 "Asse dei Servizi" e 3 "La città inclusiva" così come individuati nel documento "Politiche Urbanistiche del Nuovo PRG", approvato con DCC n. 64 del 19/05/2020, saranno oggetto di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica che ne definisca la suddivisione degli spazi per i diversi tipi di mobilità,

¹⁹⁴ modifica apportata in seguito all'accoglimento del Parere di Conformità della Provincia, Decreto 70/2025, punto 4.4.1 – 19 a

¹⁹⁵ Modifiche inserite in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 223 a

¹⁹⁶ modifica apportata in seguito all'accoglimento del Parere di Conformità della Provincia, Decreto 70/2025, punto 4.4.1 – 20 a

¹⁹⁷ Modifiche inserite in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 224 g

i materiali di finitura da utilizzare, gli arredi, prescrizioni a fronti e recinzioni private, ai fini di consentire una percezione unitaria del percorso ed un senso di sicurezza e piacevolezza nel percorrerlo, così come descritto nel documento citato.

Le presenti norme tecniche sono costituite da 128 pagine numerate (esclusa la presente) e sono formate da 119 articoli.

Fanno parte integrante delle presenti norme i seguenti allegati:

- Allegato n.1 - Convenzione o Atto Unilaterale d'Obbligo
- Allegato n.2 - Norme tecniche di attuazione del piano di rischio aeroporto

Allegato n.1 - Convenzione o Atto Unilaterale d'Obbligo



COMUNE DI FANO
Provincia di Pesaro - Urbino

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PER L'ATTUAZIONE DI UN PIANO DI LOTTIZZAZIONE/PROGETTAZIONE URBANISTICA CON
PREVISIONI DI DETTAGLIO
DI INIZIATIVA PRIVATA E CESSIONE GRATUITA
CUP**

Il giorno del mese di dell'anno in Fano (PU) via n., davanti a me sono comparsi i signori:

-, nato a il, domiciliato per la carica presso la residenza municipale di Fano, il quale interviene al presente atto non in proprio ma in qualità di Dirigente del Settore del Comune di Fano (con sede in Fano via San Francesco d'Assisi, Codice Fiscale 00127440410), in esecuzione della Deliberazione Consiliare n..... del, esecutiva ai sensi di legge, che in copia conforme si allega al presente atto alla lettera ".....";
- **DITTE LOTTIZZANTI**

Comparenti della cui identità personale, qualifica e capacità a contrarre io ufficiale rogante sono certo. D'ora in avanti le parti saranno denominate come "Ditta Lottizzante".

PREMESSO

- che la Ditta Lottizzante è proprietaria dell'area sita nel territorio di questo Comune, contraddistinta al Catasto Terreni al Foglio n. .., mappali .., confinante con, della superficie catastale complessiva di mq ..(.....) e di superficie reale di mq (.....) corrispondenti al 100% del comparto e di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;
- che la suddetta area nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Fano approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. del, è ricompresa nel comparto unitario di attuazione di cui all'art. 90 delle NTA già denominato per il quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo convenzionato/Progettazione Urbanistica con previsioni di dettaglio, qui denominato Comparto

VISTO

- il progetto di Piano di lottizzazione/Progettazione Urbanistica con previsioni di dettaglio, presentato presso l'ufficio P.R.G. - Pianificazione Territoriale data p.g. N. redatto da..... secondo quanto disposto dall'art.8 della Legge 6 agosto 1967 n.765 e dalla Legge Regionale 5 agosto 1992 n.34 e successive modifiche e/o integrazioni, costituito dai seguenti elaborati:

Progetto Urbanistico:

-
-

Progetto opere di urbanizzazione:

-
-

- che l'intervento relativo al Piano di lottizzazione/Progettazione Urbanistica con previsioni di dettaglio, in questione è conforme all'attuale normativa urbanistica di questo Comune ed alla vigente normativa statale e regionale;
- che, in particolare, l'intervento non è in contrasto con il Piano Paesistico Ambientale, adottato dalla Regione marche con D.A.C.R. n. 197 del del 3.11.1989 e s.m.i.;

- che la Giunta/Consiglio Comunale ha adottato il Piano di lottizzazione/Progettazione Urbanistica con previsioni di dettaglio con Deliberazione n..... del, esecutiva ai sensi di Legge;
- che la Giunta/Consiglio Comunale ha approvato il Piano di lottizzazione/Progettazione Urbanistica con previsioni di dettaglio con Deliberazione n..... del, esecutiva ai sensi di Legge.

TUTTO CIÒ PREMESSO

quale parte integrante e sostanziale del presente atto, ritenendo necessario disciplinare i rapporti fra Comune e la Ditta lottizzante in ordine alla realizzazione del piano di cui trattasi e rimanendo la Ditta lottizzante obbligata per sé, successori ed aventi causa, le costituite parti

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

ART.1

OBBLIGO GENERALE

- 1.L'attuazione del Piano di lottizzazione/Progettazione Urbanistica con previsioni di dettaglio, avverrà in conformità alle norme di cui alla presente convenzione e giusto il Piano di lottizzazione/Progettazione Urbanistica con previsioni di dettaglio che – sebbene non allegato – fa parte integrante e sostanziale del presente atto.
- 2.La Ditta lottizzante si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai lottizzanti con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse e contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.
- 3.In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai lottizzanti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ART.2

ATTUAZIONE DEL PIANO

1.La presente convenzione regola i rapporti tra la ditta proprietaria e il Comune per l'attuazione delle previsioni del P.R.G. nell'area ubicata in Comune di Fano descritta nella scheda– “”; comprensiva dei terreni censiti al Catasto come segue: al Foglio con i mappali per un totale di mq, relativamente alla realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione:

1. Verde Pubblico
2. Viabilità Veicolare
3. Viabilità ciclabile
4. Parcheggi Pubblici
5.
6.
7. Sottoservizi e reti tecnologiche

2.Tale realizzazione avverrà in conformità alle norme di cui alla presente convenzione.

3.Le opere di urbanizzazione dovranno essere attuate contemporaneamente alle costruzioni e in modo comunque tale da assicurare agli edifici ultimati ed alle attrezzature pubbliche la perfetta funzionalità di tutti i servizi previsti necessari ai fini della attestazione della loro agibilità.

4. I permessi di costruire relativi alla edificazione privata potranno essere rilasciati solo dopo l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione, in coerenza con l'eventuale programma costruttivo previsto dal Piano di lottizzazione/Progettazione Urbanistica con previsioni di dettaglio.

5. Le sanzioni a carico della Ditta lottizzante in caso di inosservanza delle destinazioni d'uso previste dal Piano di lottizzazione/Progettazione Urbanistica con previsioni di dettaglio saranno quelle previste dal D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i..

ART.3 DIMENSIONAMENTO AREE A STANDARD

Ai sensi del D.M. 1444/1968, della Legge Regionale n.34/1992 e delle N.T.A. del P.R.G. vigente (approvato con D.C.C. n 103 del 24.04.2012) le aree a standard sono così quantificate:

- Superficie territoriale complessiva	mq.	.
- SUL max realizzabile	mq.	.
- di cui: Zona omogenea C/D =	mq.	.
Zona omogenea =	mq.	.
Zona omogenea =	mq.	.
.....	mq.	.

AREE A STANDARD RICHIESTE NELLA SCHEDA

1. Viabilità veicolare	mq.	.
2. Parcheggi Pubblici	mq.	.
3.	mq.	.
4.	mq.	.
Totale	mq.	.

AREE A STANDARD PREVISTE NEL PIANO

5. Verde Pubblico	mq.	.
6. Viabilità ciclabile	mq.	.
7. Parcheggi Pubblici	mq.	.
8.	mq.	.
9.	mq.	.
Totale.....	mq.	.
Aree necessarie per la realizzazione della viabilità veicolare - richieste dal PRG	mq.	.
- Aree necessarie per la realizzazione della viabilità veicolare - previste dal Piano	mq.	.

ART.4 OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. La Ditta lottizzante, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, si obbliga a realizzare le opere di urbanizzazione previste dal Piano attuativo di cui all'articolo 2 comma 1 e meglio descritte nel progetto esecutivo presentato dalla Ditta lottizzante stessa e corredato dai pareri dei vari Uffici Comunali Servizi ed Enti, previo rilascio del Permesso di Costruire.

2. La Ditta lottizzante si obbliga a versare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria eccedenti l'ammontare degli scomputi ammessi, nonché il contributo per il costo di costruzione e i Diritti di Segreteria Comunale pari a € 516,00.

ART.5 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. La Ditta lottizzante, in relazione al disposto dei paragrafi 1 e 2, quinto comma dell'art. 28 della Legge 17 agosto 1942 n.ro 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, si impegna - per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi

titolo - a sostenere l'onere economico complessivo del costo di realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- Strade e parcheggi interni al comparto del valore di	€	...
- Segnaletica stradale	€	...
- Fognature acque meteoriche del valore di	€	...
- Rete idrica interna al comparto del valore di	€	...
- Rete distribuzione gas metano del valore di	€	...
- Rete distribuzione energia elettrica del valore di	€	...
- Pubblica illuminazione interna al comparto del valore di	€	..
- Rete telefonica interna al comparto del valore di	€.	...
- Verde pubblico – Piantumazioni del valore di	€	...
-	€	...
-	€	...
-	€	...
Totale opere di urbanizzazione primariaTOT..	€	...

In applicazione del comma 6 bis del art. 17 Regolamento oneri € (-15%)

2.L'assunzione del suddetto onere di urbanizzazione avverrà - ai sensi dell'art. 33 della L.R. 5 agosto 1992 n.ro 34 - a scomputo del contributo prescritto dall' art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 N° 380 relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, così come stabilito dall'art. 17 del REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE) E DETERMINAZIONE DELL'INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE AI SENSI DEL D.P.R. 380/2001 E DELLA L.R. 34/1992, approvato con D.C.C. n°307 del 30.11.2010, secondo l'ammontare pari a Euro (= tot opere urb. l^a-15%).

ART.6

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DI INTERESSE GENERALE ESTERNE AL COMPARTO E/O OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. La Ditta lottizzante, in relazione al disposto dei paragrafi 1 e 2, quinto comma dell'art. 28 della Legge 17 agosto 1942 n.ro 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, si impegna - per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo - a sostenere l'onere economico complessivo del costo di realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione:

OO.UU primaria di interesse generale, esterne al comparto:

- Fognature acque nere	€	...
- Rete idrica –	€	...
- Pubblica illuminazione	€	...
- Segnaletica stradale	€	...
- Rotatoria - strada- pista ciclabile	€	...
-	€	...
-	€	...
Totale opere di urbanizzazione primaria esterne..... .TOT..	€	...

OO.UU Secondaria:

-	€	...
-	€	...
Totale opere di urbanizzazione secondaria..... .TOT..	€	...

2. L'assunzione del suddetto onere di urbanizzazione avverrà - ai sensi dell'art. 33 della L.R. 5 agosto 1992 n.ro 34 - a scomputo del contributo prescritto dall' art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 N° 380 relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria, secondo l'ammontare pari a Euro

3. Tali opere in applicazione di quanto definito dal Consiglio di Stato nell'adunanza del 3 dicembre 2018 risultano non funzionali in via esclusiva al servizio della lottizzazione pertanto non trova applicazione il comma 2bis dell'art. 16 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. e dovranno essere affidate ai sensi dell'art. 36 comma 3 del D.Lgs 50/2016 e s.m.i..

ART.7

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA E OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO

1. Le parti danno atto che, alla data odierna, il contributo tabellare degli oneri di urbanizzazione, di cui all'art.16 punto 2 del D.P.R. 380/2001 e dell'art.72 della L.R. 34/1992 e loro successive modifiche e integrazioni, viene calcolato in via presuntiva sulla base degli usi previsti e delle volumetrie massime edificabili ammesse dal Piano di lottizzazione/Progettazione Urbanistica con previsioni di dettaglio approvato ed ammontano rispettivamente a :

URBANIZZAZIONI PRIMARIE:

- Residenziale/commerciale:

$$\text{mc} \dots \times \text{€}/\text{mc} \dots = \text{€} \dots$$

$$\text{Totale} \dots = \text{€} \dots$$

URBANIZZAZIONI SECONDARIE:

- 10. Residenziale/commerciale:

$$\text{mc} \dots \times \text{€}/\text{mc} \dots = \text{€} \dots$$

2. Si precisa inoltre che:

- i progetti delle opere di urbanizzazione sono esecutivi ai sensi dell'art.33 comma 2 lettera c) della L.R. 34/1992 e dell'art. 23 e seguenti del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., redatti da professionisti abilitati incaricati dalla Ditta lottizzante la quale dichiara di aver preventivamente nominato il Coordinatore della Progettazione ai sensi della vigente normativa;
- i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione hanno ottenuto parere favorevole con prescrizioni dal competente ufficio U.O.C. Lavori Pubblici, assunto al prot. n. del;
- i progetti delle opere di urbanizzazione sono stati approvati dalla Giunta Comunale in data con D.G.C. n..... del.....;
- l'importo delle opere complessive a scomputo risulta maggiore dei valori stimati sulla scorta del progetto costituente parte integrante e sostanziale degli elaborati del Piano di lottizzazione/Progettazione Urbanistica con previsioni di dettaglio approvato definitivamente con delibera n. del.....;

3.L'ammontare della quota del contributo di cui all'art.16 comma 2 (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria) del D.P.R. n.380/2001 verrà determinata all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire relativi agli interventi edilizi previsti dal Piano di lottizzazione.

4.Il pagamento dell'eventuale quota di contributo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art.16 punto 2 del D.P.R. 380/2001, derivante dalla differenza tra il costo delle opere di urbanizzazione realizzate a scomputo e l'importo dei relativi oneri tabellari di urbanizzazione, avverrà secondo le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e vigenti al rilascio dei singoli permessi di costruire.

5.Il pagamento del contributo di cui all'art.16 comma 3 del D.P.R. n.380/2001, relativo al costo di costruzione, avverrà secondo le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e vigenti al rilascio dei singoli permessi di costruire.

6.Ai versamenti degli importi degli oneri non scomputabili si applicano le modalità di riscossione e rateizzazione in vigore.

7.Quando il costo delle opere realizzate risulti a consuntivo, inferiore agli importi convenzionati ed inferiori agli oneri tabellari dovuti per gli interventi edilizi corrispondenti, la Ditta lottizzante si impegna a versare l'eventuale

conguaglio al Comune di Fano in un'unica soluzione entro 30 giorni dalla data di collaudo definitivo delle opere e comunque prima della presa in consegna delle opere.

ART.8

PROCEDURE PER L’AFFIDAMENTO DEI LAVORI RELATIVE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1.L'esecuzione diretta da parte delle ditte Lottizzanti delle opere di urbanizzazione primaria descritte nel precedente articolo "Opere di urbanizzazione primaria" di cui all'art. 16 comma 7 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 35, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, secondo quanto stabilito dal comma 2bis dello stesso art. 16, D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii..

2.Come stabilito dal Consiglio di Stato nell'adunanza del 3. 12. 2018 per opere funzionali "si intendono le opere di urbanizzazione primaria la cui realizzazione è diretta in via esclusiva al servizio della lottizzazione ovvero della realizzazione dell'opera edilizia di cui al titolo abilitativo a costruire e, comunque, solo quelle assegnate alla realizzazione a carico del destinatario del titolo abilitativo a costruire e da quest'ultimo specificate".

3.Eventuali sostituzioni delle ditte esecutrici nel corso dei lavori dovranno essere tempestivamente comunicate al responsabile del Procedimento del Comune di Fano di cui al successivo articolo.

ART.9

PROCEDURE PER L’AFFIDAMENTO DEI LAVORI RELATIVI ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DI INTERESSE GENERALE E/O OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1.La Ditta Lottizzante prende atto che le opere di urbanizzazione di interesse generale, esterne al comparto e/o le opere di urbanizzazione secondaria, di cui al precedente art. 6, dovranno essere realizzate in osservanza delle vigenti disposizioni normative in materia di esecuzione di opere pubbliche – art. 36, comma del D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 e ss.mm.ii. ("Codice dei contratti pubblici") e la relativa normativa di attuazione, nonché in ossequio alle disposizioni comunali applicabili.

2.Nell'ambito delle procedure di cui al punto precedente la Ditta Lottizzante si obbliga per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a:

- - svolgere il ruolo di stazione appaltante;
- - svolgere tutte le fasi operative della gara (con riferimento a quanto previsto dal Codice dei contratti pubblici – richiesta codici CIG e CUP);
- - trasmettere all'Amministrazione comunale l'esito della procedura attraverso apposita comunicazione di avvenuta aggiudicazione dei lavori unitamente al verbale di gara;
- - comunicare alla Sezione Regionale Marche dell'Osservatorio dei contratti pubblici le informazioni relative agli appalti aggiudicati;
- - adempiere a tutte le obbligazioni contenute nel Protocollo di Legalità sottoscritto in data 10/03/2020 così come predisposto dalla Prefettura di Pesaro e Urbino e sottoscritto dagli Enti, Uffici e Associazioni aderenti.

3.La Ditta Lottizzante si obbliga per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo ad operare a propria cura e spese affinché l'impresa affidataria realizzi le opere di urbanizzazione di interesse generale, esterne al comparto e/o le opere di urbanizzazione secondaria, di cui al precedente art. 6, di competenza del Comparto "___" del Piano in oggetto.

4. Le opere di cui al precedente art. 6, saranno realizzate conformemente a quanto indicato nel progetto esecutivo, approvato con Delibera di Giunta Comunale n. ____ del _____, alle condizioni e prescrizioni contenute nei pareri degli Enti e Uffici interessati dal procedimento amministrativo.

5.Il Comune rimane estraneo ai rapporti contrattuali intercorrenti tra la Ditta lottizzante e le imprese esecutrici delle opere di urbanizzazione selezionate con le procedure stabilite ai commi precedenti del presente articolo.

6. Eventuali sostituzioni delle ditte esecutrici nel corso dei lavori dovranno essere tempestivamente comunicate al responsabile del Procedimento del Comune di Fano di cui al successivo articolo.

7. L'individuazione della nuova ditta esecutrice avverrà con le procedure di cui ai commi precedenti del presente articolo.

ART.10 ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. I lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione non potranno essere iniziati fino a che per gli stessi non sia stata rilasciato il relativo permesso di costruire.

2. Le opere di urbanizzazione previste nella presente convenzione, sono opere pubbliche e pertanto dovranno essere eseguite a regola d'arte, in modo da garantire agibilità e sicurezza al traffico, accessibilità ai portatori di handicap, rapido deflusso delle acque piovane ed idonea sistemazione dei servizi pubblici in apposita sede, il tutto in conformità del progetto esecutivo.

3. La direzione e la contabilità dei lavori vengono affidate all'xxxxx..... (direttore dei lavori abilitato), e l'onere per tutte le sue competenze sarà a totale carico della Ditta lottizzante.

4. La Ditta lottizzante, con onere a suo carico, si impegna a designare, prima dell'affidamento dei lavori:

- il Responsabile dei lavori così come definito dall'art. 89 comma 1 del D.Lgs 81 del 19/04/2008;
- il Coordinatore della sicurezza in fase di progettazione in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 90 comma 3 del D.Lgs 81/2008;
- il Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione dei lavori in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 90 commi 3 e 4 del D.Lgs 81/2008;

5. Nel caso l'impresa affidataria intendesse avvalersi di imprese subappaltatrici o di lavoratori autonomi, dovrà preventivamente verificarne l'idoneità tecnico professionale ai sensi dell'art. 97 del D.Lgs 81/2008.

6. Tutte le imprese esecutrici dei lavori durante l'esecuzione delle opere dovranno osservare le misure generali di tutela degli artt. 95 e 96 del D.Lgs 81/2008.

7. L'impresa affidataria è altresì tenuta, ai sensi dell'art. 97 del D.Lgs 81/2008 a:

- vigilare sulla sicurezza dei lavori affidati e sull'applicazione delle disposizioni e delle prescrizioni del piano di sicurezza e coordinamento, nonché coordinare gli interventi degli art. 94 (obblighi dei lavoratori autonomi), art. 95 (misure generali di tutela) e art. 96 (obblighi dei datori di lavoro, dei dirigenti e dei preposti);
- verificare la congruenza dei piani operativi di sicurezza (POS) delle imprese esecutrici rispetto al proprio, prima della trasmissione dei suddetti piani operativi di sicurezza al coordinatore per l'esecuzione.

8. L'impresa affidataria è tenuta a mettere a disposizione dei coordinatori e della direzione lavori appositi spazi per il mantenimento in cantiere di tutta la documentazione di cantiere da tenersi a disposizione degli organi di vigilanza e della committenza.

9. Il Coordinatore per la progettazione dei lavori è tenuto alla redazione del Piano di sicurezza e coordinamento e del fascicolo di cui all'art. 91 del D.Lgs 81/2008.

10. Il Coordinatore per l'esecuzione dei lavori (CSE) è tenuto alle verifiche ed adempimenti di cui all'art. 92 del D.Lgs 81/2008.

11. Le parti prendono atto che il Comune di Fano provvederà a dare indicazioni per la nomina del collaudatore in corso d'opera di tutte le opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri dovuti per legge, entro la data di inizio dei lavori, l'onere per tutte le sue competenze sarà a totale carico della Ditta lottizzante.

12. L'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione, che è fissato entro 1 anno dal rilascio del relativo permesso di costruire, dovrà essere comunicato con specifico verbale redatto e sottoscritto dal Direttore dei Lavori e dalla data di esso decorre il termine per il completamento delle opere.

13. Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere data comunicazione alla Soprintendenza per i beni Archeologici delle Marche così come disposto con nota della Soprintendenza per i beni Archeologici delle Marche prot. n. 4505 del 21/05/2012.

14. Nessuna variante, quantitativa e qualitativa potrà essere attuata se non sia stata preventivamente autorizzata dal Comune con ordini di servizio per le modifiche che rientrano nella discrezionalità del Direttore dei Lavori e tramite variazioni della presente convenzione in ordine a modifiche sostanziali degli impegni in essere.

15. L'ultimazione dei lavori deve risultare da specifico verbale redatto e sottoscritto dal Direttore dei Lavori e comunicato all'Ufficio Urbanistica e dalla data di esso decorre il termine per il collaudo definitivo.

16. Il Direttore dei Lavori, nelle fasi salienti dei medesimi e sempre prima di procedere alla chiusura degli scavi, dovrà richiedere preventivamente un sopralluogo all'Ufficio Tecnico Comunale e agli Uffici ASET che consenta a questi ultimi di effettuare gli opportuni controlli.

17. Il Direttore dei Lavori redigerà i verbali di inizio, fine lavori, conto finale, certificato di regolare esecuzione e curerà la tenuta dei libri contabili che saranno trasmessi all'Ufficio Urbanistica il quale provvederà alla regolarizzazione contabile.

18. Le opere e le prestazioni che non fossero esattamente determinate dal progetto e le eventuali varianti rispetto al progetto stesso, dovranno essere eseguite secondo le prescrizioni che saranno impartite in corso d'opera dalla Direzione Lavori sentito l'Ufficio Tecnico Comunale e gli Uffici ASET.

19. Qualora risulti che le opere e le forniture non siano effettuate secondo le prescrizioni del progetto approvato o secondo le regole d'arte, l'Ufficio Tecnico Comunale ordinerà alla Ditta lottizzante i provvedimenti atti e necessari ad eliminare le irregolarità salvo il riconoscimento dei danni eventuali.

20. La Ditta lottizzante non potrà rifiutarsi di dare immediata esecuzione alle disposizioni ed agli ordini impartiti dalla Direzione Lavori e/o dall'Ufficio Tecnico Comunale.

21. Nessuna variante o aggiunta nell'esecuzione dei lavori e delle forniture sarà ammessa e riconosciuta se non risulterà ordinata o accettata per iscritto dal Comune di Fano.

22. La vigilanza in corso d'opera delle opere di urbanizzazione compete al Direttore dei Lavori e al Collaudatore che potranno disporre l'eventuale sospensione dei lavori in caso di difformità o varianti rispetto ai progetti esecutivi autorizzati dal Comune.

23. Si ricorda il rispetto, in sede attuativa dell'intervento, dell'applicazione dell'art. 13 "Recupero e riutilizzo d'inerti da attività private diverse dalle demolizioni" del vigente P.P.A.E. (Programma Provinciale delle Attività Estrattive).

ART.11

TERMINI PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE

1. Il termine per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione è stabilito in anni 5 (cinque) a decorrere dalla data di stipula della presente convenzione, salvo eventuale proroga del Comune, su richiesta motivata della Ditta lottizzante ai sensi dell'art.15 comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, ma in ogni caso mai superiore al termine decennale.

2. Trascorso inutilmente il termine di cui sopra, fatta salva eventuale proroga o rinnovo motivato del Permesso di Costruire per il completamento delle opere, qualora le opere siano realizzate solo in parte, la presente convenzione si intende decaduta e l'atto risolto in pieno diritto. Il Comune tuttavia, a suo insindacabile giudizio, avrà facoltà di procedere all'esecuzione delle opere. In tal caso, il Comune si rivarrà delle spese sostenute e per il recupero delle stesse è senz'altro autorizzato dalla Ditta lottizzante ad avvalersi nei suoi confronti della procedura prevista dalle norme vigenti.

3. In ogni caso le opere di urbanizzazione devono essere iniziate prima del rilascio del Permesso di Costruire, relativo agli interventi previsti dal Piano di lottizzazione/Progettazione Urbanistica con previsioni di dettaglio, almeno per il tratto al servizio del singolo intervento.

4. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità nella stessa percentuale con l'avanzamento della costruzione degli edifici, ed in modo tale da assicurare sempre i servizi agli edifici costruiti.

5. La realizzazione dei conglomerati bituminosi previsti per le strade ed i parcheggi, dovrà avvenire – fatti salvi i termini di cui al successivo comma – dopo che le strade ed i parcheggi siano stati aperti al traffico per un congruo periodo di tempo e naturalmente sempre dopo l'avvenuta costruzione di tutti gli impianti ed i servizi interrati.

6. Eventuali proroghe dei termini potranno essere concesse dall'Amministrazione Comunale, a suo insindacabile giudizio, solo se il ritardo è dovuto a comprovati motivi di forza maggiore, indipendenti dalla volontà della Ditta lottizzante.

7. Si precisa, comunque, che il Comune di Fano, ai sensi della normativa vigente in merito, potrà rilasciare il certificato di agibilità degli edifici solo nel caso di fabbricati già serviti dalle opere di urbanizzazione.

8. La responsabilità di eventuali danni prodotti al patrimonio stradale esistente di accesso alla lottizzazione, provocati dal transito dei mezzi dell'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione e dal transito dei mezzi delle imprese operanti nei vari lotti, è a carico rispettivamente della Ditta lottizzante e degli acquirenti dei lotti previsti dal Piano di lottizzazione/Progettazione Urbanistica con previsioni di dettaglio. La presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità ed il rilascio dei numeri civici, sarà condizionato all'avvenuta riparazione dei danni prodotti.

ART.12

CESSIONE DELLE AREE E CONFERIMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. La cessione in forma gratuita a favore del Comune della proprietà delle aree per le opere di urbanizzazione, nonché delle aree per attrezzature pubbliche (standard), avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente convenzione, tali aree sono indicate nella tavola allegata OU.01° (Schema formato A3) e nel frazionamento che si allega al presente atto sotto la lettera "___".

2. La Ditta lottizzante si obbliga per sé, successori ed aventi causa, a qualsiasi titolo a cedere gratuitamente, al Comune di Fano le opere di urbanizzazione o le aree per attrezzature pubbliche, per farne parte integrante e sostanziale, libere da persone e cose, ipoteche, trascrizioni e annotazioni pregiudiziali, servitù passive apparenti e non apparenti, a meno che le servitù non siano conosciute ed esplicitamente accettate, aventi le seguenti superfici, salvo più esatta misurazione all'atto dei frazionamenti:

- Verde Pubblico	mq.	...
- Viabilità Veicolare	mq.	...
- Viabilità ciclabile	mq.	...
- Parcheggi Pubblici	mq.	...
- aree verdi fuori comparto	mq.	...
-	mq.	...

3. La Ditta lottizzante, per suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a dimostrazione della proprietà e della libertà delle aree da cedere, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, consegnerà al Comune i certificati censuari storici rilasciati dall'Ufficio del Territorio a nome delle proprietà e consegnerà i relativi certificati ipotecari. Detti certificati dovranno essere integrati dai certificati ipotecari addizionali facente stato, sempre con le accennate risultanze, della proprietà e libertà delle aree cedute da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, dalla data dei precedenti certificati e fino a tutto il giorno di trascrizione degli atti di cessione. Al momento della stipulazione degli atti di cessione la Ditta Lottizzante consegnerà la relazione notarile sullo stato delle proprietà, trascrizioni, annotazioni riguardanti le aree stesse e sulla libertà da diritti e titoli di garanzia di terzi.

4. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai lottizzanti è pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo. Il conferimento delle opere di urbanizzazione realizzate direttamente dalla Ditta Lottizzante dovrà avvenire all'approvazione del collaudo delle opere stesse.

5. Ogni spesa inerente e conseguente all'atto di cessione delle aree per le opere di urbanizzazione è a totale carico della Ditta lottizzante.

6. La Ditta lottizzante si obbliga per sé, successori ed aventi causa, alla volturazione catastale delle aree da cedere e a dare al Comune di Fano la dimostrazione dell'avvenuta volturazione.

7. Ad avvenuta realizzazione della cabina elettrica da parte del soggetto attuatore, sulla stessa verrà costituita servitù inamovibile di elettrodotto in favore dell'ente gestore il servizio elettrico; tali aree sono indicate nella tavola allegata OU.01° (Schema formato A3) e nel frazionamento che si allega al presente atto sotto la lettera "___".¹⁹⁸

8. La Ditta lottizzante si obbliga per sé successori ed aventi causa ad includere nei rogiti di vendita, le servitù perpetue ed inamovibili, a favore di Aziende ed Enti relativamente ad elettrodotti, gasdotti, acquedotti ed altri servizi, che interessassero il comparto come opere di urbanizzazione primaria.

9. La manutenzione e la conservazione delle aree, ancorché già cedute formalmente al Comune (o già asservite ad uso pubblico) resta a carico dei lottizzanti sino all'approvazione del collaudo finale.

10. La Ditta lottizzante esonera espressamente il Comune di Fano da qualsiasi responsabilità in dipendenza della gestione e utilizzo delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e si impegna, per sé e aventi causa e diritto, a tenere il Comune totalmente sollevato ed indenne da ogni reclamo, azione, molestia o pretesa che pervenissero da terzi. La Ditta lottizzante esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli per qualsiasi titolo o causa, ivi compresi i fatti dolosi o colposi di terzi.

11. Ai sensi dell'art. 30, II Comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recante il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, si allega al presente atto sotto la lettera "....." il certificato di destinazione urbanistica n., rilasciato dal Comune di Fano in data dichiarando la parte cedente che dalla data di rilascio alla data odierna non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici.

ART.13 ONERI DIVERSI

1. Fanno carico alla Ditta lottizzante i costi di manutenzione delle opere fino alla data della presa in consegna delle opere stesse da parte del Comune.

2. Fanno altresì carico alla Ditta lottizzante gli oneri derivanti dalla costituzione delle fideiussioni a garanzia del Comune e le spese inerenti e conseguenti alla stipula della presente convenzione.

3. La Ditta lottizzante è responsabile civilmente e penalmente delle opere realizzate a scomputo fino alla presa in consegna delle stesse da parte del Comune.

4. La Ditta lottizzante è inoltre responsabile dei vizi e dei difetti delle opere di urbanizzazione realizzate a scomputo degli oneri ai sensi degli artt. 1667, 1668, 1669 del codice Civile.

ART. 14 VALUTAZIONE DEI LAVORI - CONTO FINALE

1. I lavori, relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, saranno valutati a corpo in relazione ai costi unitari del prezziario ufficiale in materia di lavori pubblici della Regione Marche integrati dal prezziario in uso presso Aset Servizi s.p.a. per quanto riguarda le opere di urbanizzazione di competenza di quest'ultima.

2. La contabilità finale verrà compilata dalla Direzione Lavori entro tre mesi dall'ultimazione dei lavori e dovrà risultare da apposito certificato.

¹⁹⁸ Modifiche inserite in seguito all'accoglimento dell'Oss. n. 239 w

3. Qualora l'ammontare dei lavori eseguiti risultasse inferiore ai contributi di concessione da corrispondere - ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 - al Comune, la Ditta lottizzante dovrà immediatamente provvedere al versamento delle somme a conguaglio.

ART. 15

COLLAUDO E CONSEGNA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Entro tre mesi dalla data di ultimazione delle opere di urbanizzazione, il Direttore dei Lavori dovrà inoltrare al Comune tutta la documentazione tecnico contabile al fine dei successivi collaudi tecnici-amministrativi, redatta secondo le norme vigenti per gli appalti pubblici.
2. Entro i successivi sei mesi verranno eseguiti dall'Ufficio Tecnico Comunale e dagli Uffici ASET - o da un tecnico all'uopo incaricato dal Comune di Fano - gli opportuni accertamenti e verifiche sulla perfetta esecuzione a regola d'arte delle opere di urbanizzazione e i relativi riscontri contabili ed entro tale data dovranno avvenire i collaudi finali di tutte le opere di urbanizzazione.
3. Con l'approvazione da parte del Comune e degli Uffici ASET del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione avverrà la presa in consegna delle stesse.
5. Con la presa in consegna delle opere verrà trasferito a carico del Comune di Fano anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere in questione, fatto salvo quanto stabilito all'art. onere che, quindi, è a carico della Ditta lottizzante - e dei suoi aventi diritto a qualsiasi titolo - fino a che non avvenga il suindicato trasferimento.
6. La presa in consegna delle opere potrà avvenire anche parzialmente.
7. La Ditta lottizzante si obbliga, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a concedere gratuitamente - al Comune e agli altri Enti svolgenti servizi di interesse collettivo - il passaggio, sulle aree destinate ad opere di urbanizzazione, con opere e servizi riguardanti il suolo, sottosuolo e lo spazio aereo corrispondente anche prima che sia intervenuta la presa di possesso delle opere stesse da parte del Comune ed il trasferimento di proprietà delle opere stesse.

ART. 16

PROGRAMMA DI EDIFICAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEGLI EDIFICI

1. La Ditta lottizzante si impegna a rispettare il seguente programma di edificazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici previsti:
 - 1) Rilascio PdC Opere di Urbanizzazione Primaria
 - 2) Rilascio PdC Opere di Urbanizzazione Secondaria
 - 3) Inizio lavori Opere di Urbanizzazione Primaria
 - 4) Inizio lavori Opere di Urbanizzazione Secondaria
 - 5) Rilascio PdC Edificio, a seguito dell'inizio lavori delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti punti 3 e 4
 - 6) Completamento di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria
 - 7) Completamento viabilità
2. La presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità per ciascun lotto ed il rilascio dei numeri civici sono subordinati al completamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed alla conseguente presa in consegna delle opere da parte dell'Amministrazione Comunale.

ART. 17

GARANZIE PER LE OBBLIGAZIONI DOVUTE

1. A garanzia degli impegni ed obblighi assunti per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, la Ditta lottizzante costituisce - in sede di stipula della presente convenzione - idonea garanzia fideiussoria rilasciata da banca o assicurazione a favore del Comune di Fano, rilasciata da e dell'importo di Euro,

corrispondente al 100% del costo presunto delle opere di urbanizzazione aumentato del 10%. La fideiussione è allegata al presente atto sotto la lettera "....."

2. La fideiussione deve contenere le seguenti clausole:

- rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art.1944 del cod. civile;
- impegno del fideiussore a versare la somma garantita presso la Tesoreria Comunale a prima e semplice richiesta scritta del Comune entro trenta giorni dalla richiesta medesima;
- rinuncia all'eccezione di cui all'art.1957 comma 2 del cod. civile;
- la ditta lottizzante per essere liberata dall'obbligo di pagamento dei premi di proroga deve consegnare al fidejussore:
 - o l'originale della polizza restituito dal Comune con annotazione di svincolo (oppure)
 - o una dichiarazione rilasciata dal Comune che liberi il fideiussore da ogni responsabilità in ordine alla garanzia prestata;
- competenza esclusiva del Foro di Pesaro per eventuali controversie tra Ente garantito e Società di assicurazione o Istituto Bancario.

3. Ancorchè la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcune riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura della Ditta lottizzante, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo di applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

4. I comparenti convengono che costituisce grave inadempienza anche il mancato rispetto dei tempi di inizio dei lavori, le eventuali sospensioni ingiustificate, non previste dal programma dei lavori, eventualmente aggiornato in occasione del verbale di inizio dei lavori.

5. La Ditta lottizzante si obbliga ad integrare il valore della fideiussione medesima, qualora venisse utilizzata anche parzialmente a seguito di inadempienza, in tal caso la fideiussione va integrata entro sessanta (60) giorni dalla richiesta del Comune.

6. Il deposito cauzionale sarà rivalutato annualmente in base agli indici ISTAT relativi al costo di un fabbricato residenziale.

7. La firma della fidejussione deve essere debitamente autenticata da Notaio che attesti i poteri di rappresentare la Banca o L'Assicurazione da parte del fideiussore.

8. L'importo di detto deposito cauzionale potrà essere ridotto in corso d'opera, a richiesta della Ditta lottizzante fino al 50% dell'ammontare delle opere eseguite e comunque in misura non superiore del 50% della polizza stessa, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

9. La polizza sarà comunque totalmente svincolata solo a seguito dell'approvazione del collaudo prescritto dal precedente articolo 15.

ART. 18

INADEMPIENZE

1. In caso di inadempienza ad una o più clausole della presente convenzione da parte della Ditta lottizzante, il Comune di Fano provvederà a sospendere il rilascio di qualsiasi permesso di costruire, DIA e il certificato di agibilità.

2. Qualora la Ditta lottizzante non provveda alla cessione delle opere di urbanizzazione e/o al pagamento degli oneri relativi e/o non realizzi le opere di urbanizzazione nei termini e secondo le modalità prescritte dal Piano Attuativo e dalla presente convenzione, il Dirigente - oltre a non rilasciare il certificato di agibilità relativo alle costruzioni, ed ad applicare gli altri provvedimenti consequenziali per legge - promuoverà da parte della Giunta, dopo una proroga di sei mesi per comprovati e validi motivi, la decadenza della presente convenzione.

3. Nei casi di cui al punto 2 del presente articolo il Comune di Fano acquisirà le eventuali opere di urbanizzazione già eseguite, nonché gli eventuali oneri già versati. Inoltre le opere di urbanizzazione non ancora eseguite verranno realizzate di ufficio dal Comune di Fano a carico della Ditta lottizzante, utilizzando in parte o in tutto la cauzione di cui al precedente art. 16.

4. In caso di mancata esecuzione nei termini prescritti - o di esecuzione difforme dalle prescritte specifiche approvate - delle opere di urbanizzazione, il Comune - oltre a quanto indicato nel precedente comma 1 - provvederà all'esecuzione di ufficio delle opere e dei lavori non attuati, addebitando alla Ditta lottizzante inadempiente le relative spese. A rimborso effettuato, l'eventuale provvedimento di sospensione sarà revocato.

5. L'esecuzione d'ufficio di cui ai commi precedenti avverrà previa diffida alla Ditta lottizzante esecutrice e dopo che la stessa - nei termini prescritti dal provvedimento suddetto - non abbia aderito alle disposizioni impartite.

6. In ogni caso - per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione e, in particolare, per quella prevista nel precedente comma - la Ditta lottizzante autorizza il Comune di Fano a disporre della cauzione nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i prelievi ed i pagamenti che il Comune dovrà fare.

7. Rimane inoltre impregiudicata l'eventuale azione del Comune per il risarcimento dei danni.

ART. 19

ALIENAZIONE DEI LOTTI

1. Qualora la Ditta lottizzante proceda all'alienazione dei lotti interessati dal Piano, dovrà trasmettere in tutto o in parte agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri derivanti dall'attuazione del Piano medesimo.

2. In caso diverso ed in caso di trasferimento solo parziale degli oneri suddetti, la Ditta lottizzante ed i suoi successori od aventi causa restano solidamente responsabili verso il Comune di tutti gli oneri non trasferiti agli acquirenti.

3. Essi inoltre dovranno impegnarsi a non mutare la destinazione delle costruzioni e le destinazioni d'uso degli edifici o parte di essi se non previa autorizzazione del Comune.

4. La Ditta lottizzante si impegna, inoltre, a inserire negli atti di trasferimento di proprietà dei lotti agli acquirenti la seguente clausola:

"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le prescrizioni riportate nella convenzione per l'attuazione del Piano di Lottizzazione relativo all'area, stipulata con il Comune di Fano in data con atto del notaio di e registrata a Fano il al n.ro Vol., accettandone i conseguenti effetti formali e sostanziali.

In particolare con la firma del presente atto accetta espressamente e senza alcuna riserva:

gli artt. 20 e 21 della convenzione sopraccitata che stabiliscono l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree a verde pubblico delle alberature e interne al Piano in questione e quelle esterne cedute all'Amministrazione Comunale, a completo carico dei proprietari delle unità immobiliari, nello stesso realizzate, ognuno in quota parte proporzionale ai millesimi della propria proprietà immobiliare;

l'art. 22 della convenzione sopraccitata che stabilisce l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree private condominiali, interne al Piano in questione, a completo carico dei proprietari delle unità immobiliari, nello stesso realizzate, ognuno in quota parte proporzionale ai millesimi della propria proprietà immobiliare;

l'art. della convenzione per l'onere di

l'art. della convenzione che stabilisce l'onere della riparazione dei danni al patrimonio stradale esistente, a carico della Ditta lottizzante e degli acquirenti dei lotti previsti dal Piano di Lottizzazione/Progettazione Urbanistica con previsioni di dettaglio.

In particolare, inoltre, si dà atto che la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità per ciascun lotto ed il rilascio dei numeri civici sono subordinati al completamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed alla conseguente presa in consegna delle opere da parte dell'Amministrazione Comunale."

ART. 20 MANUTENZIONE DELLE AREE E OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. La manutenzione delle aree delle opere di urbanizzazione e degli impianti sarà a carico della Ditta lottizzante, successori e aventi causa e cesserà, fatti salvi i successivi commi ed il successivo articolo, solo dopo il riconoscimento di regolare esecuzione del lavoro mediante verbale di collaudo, anche se i terreni risultano col presente atto, trasferiti in proprietà al Comune.
2. Resta comunque a carico dei proprietari delle unità immobiliari la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree a verde pubblico, delle alberature e delle aree verdi fuori comparto cedute all'Amministrazione Comunale, indicate nella tavola xxxxxxxx (formato A3) che si allega al presente atto sotto la lettera "___",

secondo quanto contenuto nel relativo "Piano di Manutenzione delle opere di Urbanizzazione", che si allega al presente atto sotto la lettera "....."
3. Qualora la Ditta Lottizzante proceda all'alienazione dei lotti interessati dal Piano, dovrà trasmettere in tutto agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri di cui al comma precedente.
4. In caso diverso, la Ditta Lottizzante ed i suoi successori od aventi causa restano solidamente responsabili di tutti gli oneri non trasferiti agli acquirenti.

ART. 21 MANUTENZIONI DELLE AREE A VERDE PUBBLICO

1. La Ditta Lottizzante, per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo si obbliga ad assumere in proprio carico la gestione, consistente nella manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree a verde pubblico, delle alberature e delle aree verdi fuori comparto cedute all'Amministrazione Comunale, come meglio individuate nella Tav. xxxxxxxxxx, già indicata al precedente art. 20, allegata al presente atto con la lettera "....." per farne parte integrante e sostanziale, previa espressa e concorde dispensa delle parti di darne lettura.
2. La manutenzione ordinaria e straordinaria suddetta delle aree a verde pubblico consiste – fra l'altro – in:
 - a) sfalcio dell'erba, eventuale ripristino del manto erboso nelle parti deteriorate; annaffiatura e concimatura periodica dello stesso; potatura delle siepi, spollonatura di alberi ed arbusti, potatura di allevamento di alberi ed arbusti; spalcatura e potatura di rimonda di alberi ed arbusti, irrigazioni, controllo periodico ed eliminazione dei tutori ad avvenuto attecchimento;
 - b) messa a dimora di nuove essenze arbustive e floristiche; abbattimenti e/o sostituzioni di alberi e arbusti; potatura di alberi adulti, in conformità alle indicazioni dell'Ufficio Verde Pubblico;
 - c) manutenzione degli impianti di innaffiamento esistenti;
 - d) sostenimento della spesa per l'acqua e l'energia elettrica necessaria all'assolvimento degli obblighi di cui ai punti precedenti;
3. In difetto dell'assolvimento degli obblighi di cui al comma precedente, provvederà il Comune, che però addebiterà agli interessati le spese sostenute, rivalendosi nei modi previsti dalla normativa vigente in materia.
4. E' fatto divieto di piantare alberi, arbusti, siepi e di spostare giochi, panchine ecc. Qualsiasi eventuale modifica da apportare al progetto approvato e realizzato deve essere richiesta agli Uffici Competenti (U.O. – Verde Pubblico e U.O. – Arredo Urbano).

ART. 22 AREE PRIVATE CONDOMINIALI

1. La Ditta lottizzante si impegna a realizzare - a sua completa cura e spese – tutte le opere relative alle aree private condominiali, così come individuate sempre nella Tav. xxxxxxxxxx di cui ai precedenti articoli 20 e 21.
2. Qualora la Ditta lottizzante proceda all'alienazione dei lotti interessati dal Piano, dovrà trasmettere in tutto o in parte agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri di cui al comma precedente.

3. In caso diverso ed in caso di trasferimento solo parziale degli oneri suddetti, la Ditta lottizzante ed i suoi successori od aventi causa restano solidamente responsabili di tutti gli oneri non trasferiti agli acquirenti.

4. La gestione delle aree suddette è a completo carico, secondo quote di proprietà millesimale, che verranno predisposte dalla Ditta lottizzante, di tutti i proprietari delle unità immobiliari realizzate nel Comparto suddetto, che quindi debbono assolvere – fra l'altro - alla loro manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART. 23 VALIDITA' DEL PIANO

1. La validità del Piano di Lottizzazione/Progettazione Urbanistica con previsioni di dettaglio, relativo alla presente convenzione, viene fissata in anni 10 (dieci), decorrenti dalla data della stipula del presente atto.

2. Pertanto – entro tale termine – la superficie utile complessiva di progetto, così come indicata negli elaborati e nelle NTA del Piano di Lottizzazione di cui al precedente art. 4, dovrà essere totalmente concessa, restando inteso che – per un'eventuale superficie che non avesse ottenuto entro il termine suddetto, il permesso di costruire o per la quale non sia stata depositata la DIA – alla Ditta lottizzante non sarà concesso alcun rimborso dei contributi di concessione.

3. Il Comune di Fano si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica del comprensorio oggetto del presente Piano di Lottizzazione, qualora intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

ART. 24 TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE – SPESE ATTO

1. La Ditta lottizzante si impegna a trascrivere l'atto di convenzione affinché siano note a terzi le obbligazioni assunte con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

2. Tutte le spese relative e conseguenti la formazione e la stipulazione della convenzione sono a totale carico della Ditta lottizzante.

3. Sarà richiesta l'applicazione di eventuali agevolazioni fiscali in vigore al momento della registrazione del presente atto.

4. La Ditta lottizzante potrà ottenere i permessi di costruire per l'edificazione dopo la registrazione e trascrizione della convenzione.

ART. 25 TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI

1. La Ditta lottizzante si impegna a rispettare gli obblighi derivanti dalla tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge n. 136/2010.

2. Il CUP (Codice Unico di Progetto) acquisito dall'Amministrazione Comunale è

3. La Ditta Lottizzante nomina l'Arch./Ing. quale responsabile unico dei lavori cui compete l'acquisizione e la gestione del/dei CIG (Codice Identificativo di Gara) che è/sono il/i seguente/i:

4. Qualora per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, si debba ricorrere a procedure di gara di cui all'art. 36, comma del D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 e ss.mm.ii., la Ditta Lottizzante si obbliga per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a svolgere il ruolo di stazione appaltante e svolgere le fasi operative della gara (con riferimento a quanto previsto dal Codice dei contratti pubblici: richiesta codici CUP e CIG) e quelle conseguenti alla stessa, secondo quanto espresso al precedente art. 9.

ART. 26

PROTOCOLLO DI LEGALITA' TRA COMUNE DI FANO E PREFETTURA

1. Le parti si impegnano ad assumere ogni utile iniziativa affinché sia assicurato, nell'affidamento dei lavori pubblici e delle forniture di beni e servizi, lo scrupoloso rispetto delle prescrizioni di cautela dettate dalla normativa antimafia, di cui al D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159, "Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 13 agosto 2010, n. 136".
2. La Ditta lottizzante ha sottoscritto e si impegna ad osservare il Protocollo di Legalità così come predisposto dalla Prefettura di Pesaro e Urbino e sottoscritto dagli Enti, Uffici e Associazioni aderenti il 10 marzo 2020 che, sebbene non allegato, fa parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 27

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

1. Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione le parti fanno riferimento alla legislazione statale e regionale vigente in materia urbanistica e di lavori pubblici, alle prescrizioni dello strumento urbanistico generale Comunale ed ai regolamenti, sia generali che locali, in vigore.

ART. 28

CONTROVERSIE

Ogni controversia sull'interpretazione, applicazione, revoca, risoluzione, decadenza della presente convenzione e connessi e conseguenti rapporti obbligatori ed economici, è da intendersi rimessa, alla giurisdizione esclusiva del TAR Marche, competente per territorio.

**Allegato n.2 - Norme tecniche di attuazione
del piano di rischio dell'aeroporto**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI RISCHIO DELL'AEROPORTO

Allegato introdotto con D.G.C. n. 84 del 22/04/2021

CAPITOLO I GENERALITA'

Art. 1

Disposizioni di carattere generale

1.1 Il piano di rischio dell'aeroporto di Fano, di seguito definito "Piano", è finalizzato a garantire la sicurezza nelle aree limitrofe alle infrastrutture aeroportuali, individuando specifiche disposizioni atte a salvaguardare l'incolumità pubblica; il Comune, nell'esercizio delle proprie competenze di programmazione e governo del territorio, adegua i propri strumenti di pianificazione urbanistica generale ed attuativa alle conseguenti prescrizioni.

1.2 Il Piano individua specifiche zone di rischio, in base alla tipologia di aeroporto, di aeromobili ed operazioni di volo, nonché alla relativa esposizione al rischio aeronautico, utilizzando le specifiche tecniche relative agli aeroporti classificati di "codice 2" previste dal Regolamento per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti, di seguito definito "Regolamento".

Art. 2

Legislazione e normative

2.1 Il Piano viene proposto in virtù di quanto disposto dal comma 4 dell'articolo 707 del Codice della navigazione.

2.2 L'individuazione delle zone di rischio e della disciplina generale di salvaguardia deriva da quanto disposto al punto 6 del capitolo 9 "Piani di rischio" del Regolamento, come modificato ed integrato dall'emendamento n.4 del 30 gennaio 2008 e dagli emendamenti n.6 e 7 del 2011.

2.3 La disciplina di salvaguardia prevista dal Piano, riferita all'individuazione delle zone di rischio riportate nella sua cartografia, ha efficacia nell'ambito di dette aree così come perimetrate.

2.4 Compatibilmente con il rischio aeronautico, al fine di governare ed eventualmente contenere il carico antropico degli insediamenti e delle attività insediabili, il Comune provvede ad approvare, con modi e procedimenti previsti dalla vigente legislazione regionale, una variante al PRG vigente così da dare attuazione alla disciplina vincolistica prevista dal Codice della Navigazione.

2.5 Restano comunque salve le normative, generali e/o particolari, di tipo urbanistico, edilizio, di tutela dell'ambiente e della salute, aventi carattere nazionale, regionale, provinciale o comunale, ancorché non espressamente richiamate dalle presenti disposizioni ed anche laddove non

puntualmente disciplinate, alle quali gli interventi edilizi o le nuove attività sono comunque subordinate.

Art. 3

Individuazione delle zone di rischio nelle direzioni di atterraggio e di decollo

3.1 Il Piano individua nei suoi elaborati grafici le aree oggetto delle presenti norme tecniche di attuazione.

3.2 Tali aree investono esclusivamente le direzioni di atterraggio e di decollo, come previsto dal Codice della navigazione, e sono distinte in zona di tutela "A", zona di tutela "B" e zona di tutela "C".

3.3 Le misure di salvaguardia, previste per tali zone in conformità al punto 6.6 del regolamento, sono elencate agli articoli 6, 7, 8, 9 delle presenti norme.

Art. 4

Mantenimento delle edificazioni e delle attività esistenti

4.1 Come previsto al paragrafo 6.2 del Regolamento, le limitazioni derivanti dall'attuazione del presente piano si applicano alle nuove opere ed alle nuove attività da insediare nelle aree limitrofe all'aeroporto ricadenti nelle aree perimetrate quali zone di tutela "A", "B", "C".

4.2 In tali zone di tutela sono comunque fatti salvi gli edifici e i manufatti esistenti alla data di approvazione del Piano, legittimi o comunque legittimabili a seguito di sanatorie richieste in data antecedente all'approvazione dello stesso ovvero ricadenti in aree soggette a piani urbanistici attuativi già approvati e così come eventualmente già convenzionati.

4.3 Nelle aree perimetrate sono altresì fatte salve le attività e le destinazioni d'uso già esistenti alla data di approvazione del Piano.

4.4 Dopo l'approvazione del Piano potranno essere realizzati edifici o manufatti solo se rispettano le discipline previste per le rispettive zone di tutela riportate ai successivi articoli 5, 6, 7, 8 e 9.

4.5 Dopo l'approvazione del Piano non potranno essere insediate le attività vietate dalle disposizioni dell'articolo 9. Le attività esistenti che risultino in contrasto con quelle ammissibili potranno continuare ad essere esercitate con l'obiettivo di delocalizzarle rispetto a dette zone di rispetto.

CAPITOLO II DISPOSIZIONI DEL PIANO

Art. 5

Aree libere con previsioni edificatorie

5.1 All'interno delle zone di tutela ricadono alcune aree individuate dal vigente strumento urbanistico generale comunale come Comparti unitari di attuazione di cui all'art.90 delle NTA, per la cui realizzazione sono necessari l'approvazione ed il convenzionamento di un piano urbanistico attuativo. Tali aree risultano pressoché libere da edificazione e sono pertanto soggette alla disciplina di tutela di cui alle presenti norme.

5.2 Nella zona di decollo/atterraggio a NORD-EST si rileva la presenza dei seguenti comparti:

- un comparto di progetto a destinazione residenziale ST3_P38bis – Via degli Olmi con indice di utilizzazione territoriale $U_t = 0,2$ mq/mq, $U_f = 0,56$ mq/mq, ricadente in zona di salvaguardia B e conforme alle norme di cui agli artt.7 e 9 delle presenti norme;
- il comparto ST3_P13 Comparto di verde sportivo di Villa Uscenti con destinazione F2 – Zone di verde attrezzato per lo sport (art.62 NTA PRG – $U_f = 0,25$ mq/mq), ricadente in zona di salvaguardia C e conforme alle norme di cui agli artt.8 e 9 delle presenti norme;
- il comparto ST3_P21 – Comparto residenziale di completamento Via Arcevia con destinazione C2 – Zone residenziali di ricucitura urbana con $U_t = 0,35$ mq/mq (art.40 NTA PRG – $U_f = 0,5$ mq/mq), ricadente in zona di salvaguardia C e conforme alle norme di cui agli artt.8 e 9 delle presenti norme;
- il comparto a destinazione commerciale e/o direzionale D4 di nuova formazione (art.46 NTA PRG) ST3_P09 – Comparto a destinazione mista Viale Piceno 1 con Piano attuativo già approvato e convenzionato (cfr. convenzione rep.14.145 raccolta n.10.307 stipulata in data 03/07/2017 Notaio De Martino) con indice di utilizzazione territoriale massimo $U_t = 0,26$ mq/mq; il piano prevede la realizzazione di n.2 Medie strutture di vendita (una alimentare ed una non alimentare) che comunque, non costituendo né centri commerciali né concentrazione di medie strutture di vendita ai sensi della L.R. n.27/2009, si possono ritenere non soggetti all'elevato affollamento di cui all'art.9 delle Norme di salvaguardia del presente piano.

5.3 Nella zona di decollo/atterraggio a SUD-OVEST si rileva la presenza dei seguenti comparti:

- il comparto ST5_P27 Comparto di servizi a destinazione mista "Ex Autoporto" che prevede destinazioni quali: D4 – zone a carattere commerciale e/o direzionale (art.46 NTA PRG – $U_f = 0,6$ mq/mq); D6 - zone a carattere turistico-alberghiero di nuova formazione (art.48 NTA PRG – $U_f = 0,7$ mq/mq); D8 - zone di riqualificazione urbanistica a carattere turistico-ricreativo (art.50 NTA PRG – $U_f = 0,07$ mq/mq); Parcheggi pubblici e verde attrezzato. A seguito del parere ENAC PROT-05/02/2019-001364-P è stata operata una ridistribuzione dell'intero carico antropico nelle aree di interesse, per cui la SUL massima consentita nelle aree del comparto ricadenti nelle zone A e B del Piano di rischio dell'Aeroporto è:

- zona A: SUL massima 276 mq con destinazione D8 - zone di riqualificazione urbanistica a carattere turistico-ricreativo;

- zona B: SUL massima 6.307 mq a destinazione D4 – zone a carattere commerciale e/o direzionale con una Superficie di vendita massima pari a 5.000 mq e il divieto di insediare concentrazioni di medie strutture di vendita o centri commerciali.

- il comparto ST5_P14 Comparto polifunzionale Loc.tà Chiaruccia con destinazione F5_PM Attrezzature polifunzionali per cui è previsto il divieto di collocare le volumetrie relative alle funzioni collettive all'interno delle aree interessate dalla zona di salvaguardia C.

5.4 Per quanto riguarda gli ambiti di cui sopra, le relative previsioni urbanistiche di attuazione dovranno essere conformi a quelle previste nel presente piano ed andranno verificate dai competenti uffici comunali prima dell'adozione dello strumento urbanistico attuativo.

Art. 6

Zone di tutela "A"

6.1 Nelle aree perimetrate come zona di tutela di tipo "A" va perseguito l'obiettivo di limitare al massimo il carico antropico.

6.2 Non possono essere previsti nuovi insediamenti aventi carattere residenziale, mentre sono consentiti interventi in ampliamento di quelli esistenti fino all'esaurimento della potenzialità edificatoria attualmente consentita dallo strumento urbanistico generale comunale o comunque ammessi da eventuali deroghe previste da disposizioni nazionali, regionali o comunali.

6.3 Possono essere previsti insediamenti aventi carattere non residenziale, purché con indici di utilizzazione fondiaria U_f non superiori a 0,60 mq/mq e purché comportino la permanenza discontinua di un numero limitato di persone.

Art. 7

Zone di tutela "B"

7.1 Nelle aree perimetrate come zona di tutela di tipo "B" può essere previsto un modesto incremento degli insediamenti di tipo residenziale, purché con indici di utilizzazione territoriale U_t contenuti entro il rapporto di 0,2 mq/mq e indici di utilizzazione fondiaria U_f entro il rapporto di 0,6 mq/mq, mentre sono consentiti interventi in ampliamento di quelli esistenti fino all'esaurimento della potenzialità edificatoria attualmente consentita dallo strumento urbanistico generale comunale o comunque ammessi da eventuali deroghe previste da disposizioni nazionali, regionali o comunali.

7.2 Possono essere previsti insediamenti non residenziali, purché con indici di utilizzazione fondiaria U_f contenuti entro il rapporto di 0,7 mq/mq.

Art. 8

Zone di tutela "C"

8.1 Nelle aree perimetrate come zona di tutela di tipo "C" può essere previsto un ragionevole incremento degli insediamenti di tipo residenziale, mentre sono consentiti interventi in ampliamento di quelli esistenti fino all'esaurimento della potenzialità edificatoria attualmente consentita dallo strumento urbanistico generale comunale o comunque ammessi da eventuali deroghe previste da disposizioni nazionali, regionali o comunali.

8.2 Non sono previste limitazioni riguardanti gli insediamenti di tipo non residenziale, fatte salve le disposizioni di cui all'art.9.

Art. 9

Disposizioni comuni riguardanti le zone di tutela "A", "B" e "C"

9.1 Nelle aree perimetrate come zone di tutela di tipo "A", "B", "C" non potranno comunque essere realizzati ospedali, scuole e, in generale, obiettivi sensibili.

9.2 Nelle aree perimetrate come zone di tutela di tipo "A", "B", "C" va comunque evitato l'insediamento di attività ad elevato affollamento o comunque attività che possano creare pericolo di incendio, esplosione, danno ambientale.

Art. 10

Disposizioni finali e transitorie

10.1 Resta salva l'applicazione delle norme di salvaguardia di tipo urbanistico, di cui all'articolo 12 c.3 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii..

10.2 Per specifiche problematiche non puntualmente previste o prevedibili con le presenti disposizioni, resta salva la possibilità di realizzare edifici o insediare attività previo specifico nulla osta rilasciato dall'autorità aeroportuale competente.