

**CITTA' DI FANO**  
**PIANO REGOLATORE GENERALE**

**NORME TECNICHE**  
**DI ATTUAZIONE**

**FANO**

DICEMBRE 2003

## **GRUPPO DI LAVORO**

ing. arch. B. BENINI  
arch. A. GIANGOLINI  
arch. R. ROMAGNOLI  
geom. M. CALCATELLI  
geom. M. ORSINI  
ing. M. MARTINELLI  
ing. E. MATTIOLI

### **collaboratori**

dott. P. MICCOLI  
ing. M. FERRI  
arch. C. IULIANO  
arch. D. AIGOTTI  
geom. L. TONUCCI  
ing. E. PUGLIESE

### **Consulente**

prof. arch. PIER LUIGI CERVELLATI

# **APPROVAZIONE**

**ADOZIONE:** Delibera Consiglio Comunale  
n.ro del

**DEDUZIONI ALLE  
OSSERVAZIONI ED  
ADOZIONE DEFINITIVA:** Deliberazioni Consiglio Comunale  
n.ro del

**PARERE PROVINCIA:** Delibera Giunta Provinciale  
n.ro del

**APPROVAZIONE:** Delibera Consiglio Comunale  
n.ro del

# SOMMARIO

<b>CAPITOLO I</b>	<b>1</b>	
<b>GENERALITA'</b>	<b>1</b>	
Art. 1	Applicazione del Piano .....	1
Art. 2	Norme generali .....	4
Art. 3	Perimetrazione dei centri abitati.....	4
<b>CAPITOLO II</b>	<b>5</b>	
<b>DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE</b>	<b>5</b>	
Art. 4	Indici e parametri edilizi e urbanistici .....	5
Art. 5	Usi del territorio .....	5
Art. 6	Modalità di intervento edilizio.....	5
<b>CAPITOLO III</b>	<b>7</b>	
<b>ZONE STORICO-ARTISTICHE</b>	<b>7</b>	
Art. 7	Norme generali .....	7
Art. 8	Unità edilizie.....	7
Art. 9	Destinazioni d'uso .....	8
Art. 10	Facciate di particolare interesse architettonico .....	9
Art. 11	Verde .....	9
Art. 12	Zone di interesse pubblico.....	9
Art. 13	Aree archeologiche.....	9
Art. 14	Arredo urbano .....	9
Art. 15	Tipologie edilizie .....	10
Art. 16	Zone ricomprendenti edifici con tipologia specialistico civile o religioso - A1 .....	11
Art. 17	Zone ricomprendenti edifici con tipologia elencate superiore (Palazzo - Villa) - A2..	12
Art. 18	Zone ricomprendenti edifici con tipologia elencate inferiore (Palazzetto) - A3.....	14
Art. 19	Zone ricomprendenti edifici con tipologia modulare (Case a schiera) - A4.....	16
Art. 20	Zone ricomprendenti edifici con tipologia storico non tipologizzato (1° impianto) - A5 .....	17
Art. 21	Zone ricomprendenti edifici con tipologia moderno-contemporaneo - A6.....	18
<b>CAPITOLO IV</b>	<b>19</b>	
<b>ZONE RESIDENZIALI</b>	<b>19</b>	
Art. 22	Norme generali .....	19
Art. 23	Zone di completamento residenziale .....	19
Art. 24	Zone residenziali sature con presenza di valori storico-architettonici e/o ambientali - B1 .....	20
Art. 25	Zone residenziali sature - B2.....	22
Art. 26	Zone residenziali di completamento e trasformazione- B3 .....	23
Art. 27	Zone residenziali convenzionate (ex lottizzazioni) - B4.....	24
Art. 28	Zone residenziali di completamento di nuclei extraurbani esistenti - B5 .....	25

Art. 29	Zone residenziali di espansione .....	27
Art. 30	Zone residenziali di espansione - C1 .....	28
Art. 31	Zone residenziali di espansione e di ricucitura urbana - C2 .....	29
<b>CAPITOLO V</b>	<b>30</b>	
<b>ZONE PRODUTTIVE</b>	<b>30</b>	
Art. 32	Norme generali .....	30
Art. 33	Zone produttive a carattere industriale e/o artigianale .....	30
Art. 34	Zone industriali e/o artigianali di completamento - D1 .....	31
Art. 35	Zone industriali e/o artigianali di espansione - D2 .....	32
Art. 36	Zone produttive a carattere commerciale e/o direzionale .....	33
Art. 37	Zone commerciali e/o direzionali di completamento - D3 .....	34
Art. 38	Zone commerciali e/o direzionali di espansione - D4 .....	35
<b>CAPITOLO VI</b>	<b>36</b>	
<b>ZONE TURISTICHE</b>	<b>36</b>	
Art. 39	Zone produttive a carattere turistico .....	36
Art. 40	Zone turistico-alberghiere di completamento - D5 .....	37
Art. 41	Zone turistico-alberghiere di espansione - D6 .....	38
Art. 42	Zone turistico-ricreative di completamento - D7 .....	39
Art. 43	Zone turistico-ricreative di espansione - D8 .....	40
<b>CAPITOLO VII</b>	<b>41</b>	
<b>ZONE AGRICOLE</b>	<b>41</b>	
Art. 44	Norme generali .....	41
Art. 45	Norme comuni agli interventi edilizi .....	41
Art. 46	Permessi di costruire .....	42
Art. 47	Vincoli di inedificabilità e di destinazione .....	42
Art. 48	Edifici di valore storico e architettonico .....	43
Art. 49	Zone agricole - E1 .....	44
Art. 50	Zone agricole con presenza di valori paesaggistici - E2 .....	46
Art. 51	Zone agricole di rispetto - E3 .....	48
Art. 52	Zone agricole di ristrutturazione ambientale - E4 .....	50
<b>CAPITOLO VIII</b>	<b>52</b>	
<b>ZONE DI VERDE</b>	<b>52</b>	
Art. 53	Zone di verde .....	52
Art. 54	Zone di verde attrezzato - F1 .....	53
Art. 55	Zone di verde attrezzato per lo sport - F2 .....	54
Art. 56	Zone a servizio alla balneazione - F3 .....	55
Art. 57	Zone di verde privato - F4 .....	56

**CAPITOLO IX**

**57**

**ZONE PER ATTREZZATURE DI PUBBLICO INTERESSE 57**

Art. 58	Zone per attrezzature di pubblico interesse.....	57
Art. 59	Zone per attrezzature collettive - F5.....	58
Art. 60	Zone destinate all'istruzione - F6.....	60
Art. 61	Zone destinate ad attrezzature religiose - F7.....	61
Art. 62	Zone destinate ad impianti tecnologici - F8.....	62

**CAPITOLO X**

**63**

**ZONE PER LA VIABILITA' 63**

Art. 63	Zone per la viabilità.....	63
Art. 64	Zone per la viabilità veicolare - P1.....	64
Art. 65	Zone per parcheggi - P2.....	65
Art. 66	Zone per impianti di distribuzione dei carburanti per autotrazione - P3.....	66
Art. 67	Zone per la viabilità pedonale e ciclabile - P4.....	67
Art. 68	Zone per stazione delle autocorriere - P5.....	68
Art. 69	Zone ferroviarie - P6.....	69

**CAPITOLO XI**

**70**

**VINCOLI SPECIALI**

**70**

Art. 70	Zone a vincolo speciale.....	70
Art. 71	Fasce di rispetto stradale - V1.....	71
Art. 72	Fasce di rispetto cimiteriale - V2.....	72
Art. 73	Aree di vincolo paesistico - V3.....	73
Art. 74	Aree di vincolo archeologico - V4.....	74
Art. 75	Zone di rispetto dei pozzi comunali - V5.....	75
Art. 76	Vincolo di rispetto centrali elettriche ed elettrodotti - V6.....	77
Art. 77	Vincolo di rispetto per i depuratori - V7.....	79
Art. 78	Fasce di rispetto per metanodotti e gasdotti - V8.....	80
Art. 79	Fasce di rispetto per ferrovia - V9.....	81
Art. 80	Aree i cui soprassuoli sono stati percorsi dal fuoco - V10.....	82

**CAPITOLO XII**

**83**

**STRUMENTI E MODALITA' ATTUATIVE 83**

Art. 81	Attuazione del Piano.....	83
Art. 82	Zone ricomprese in un Comparto unitario di attuazione.....	83
Art. 83	Attuazione mediante Piano urbanistico attuativo.....	84
Art. 84	Attuazione mediante intervento diretto.....	84
Art. 85	Edificazione dei lotti.....	84

**CAPITOLO XIII**

**85**

**DISPOSIZIONI CONCLUSIVE 85**

Art. 86	Norme transitorie.....	85
Art. 87	Interventi su edifici esistenti.....	85

Art. 88 Vincolo preordinato all'esproprio..... 86

## CAPITOLO I

## GENERALITA'

## Art. 1

## Applicazione del Piano

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

## a) RELAZIONE ILLUSTRATIVA;

## b) SINTESI DEGLI STUDI PRELIMINARI, costituita dalle seguenti tavole:

- |           |  |                   |
|-----------|--|-------------------|
| • Tav. 1  | Vincolo paesistico (D.L. 490/99 )  | (scala 1:25.000); |
| • Tav. 2  | Vincoli P.P.A.R. ed aree esenti (art. 60 delle NTA del P.P.A.R.)   | (scala 1:25.000); |
| • Tav. 3  | Sintesi delle previsioni urbanistiche comunali vigenti   | (scala 1:25.000); |
| • Tav. 4  | Sottosistema geologico e geomorfologico - Pericolosità geologiche  | (scala 1:25.000); |
| • Tav. 4b | Sottosistema geologico e geomorfologico - Rischi idrogeologici   | (scala 1:25.000); |
| • Tav. 4c | Sottosistema geologico e geomorfologico - Pericolosità sismiche  | (scala 1:25.000); |
| • Tav. 5  | Carta delle risorse botanico-vegetazionali   | (scala 1:25.000); |
| • Tav. 6  | Tutela dei centri, nuclei storici e de beni architettonici extraurbani   | (scala 1:25.000); |
| • Tav. 7  | Sintesi delle aree sensibili   | (scala 1:25.000); |
| • Tav. 8  | Stato della infrastrutturazione e della antropizzazione - Infrastrutture per la mobilità                                     | (scala 1:25.000); |
| • Tav. 8b | Stato della infrastrutturazione e della antropizzazione - Servizi ed attrezzature secondarie                                 | (scala 1:25.000); |
| • Tav. 8c | Stato della infrastrutturazione e della antropizzazione - Cave e frantoi   | (scala 1:25.000); |
| • Tav. 8d | Stato della infrastrutturazione e della antropizzazione - Infrastrutture primarie: rete elettrica e antenne di comunicazione | (scala 1:25.000); |
| • Tav. 8e | Stato della infrastrutturazione e della antropizzazione - Infrastrutture primarie: rete gas                                  | (scala 1:25.000); |
| • Tav. 8f | Stato della infrastrutturazione e della antropizzazione - Infrastrutture primarie: acquedotto                                | (scala 1:25.000); |
| • Tav. 8g | Stato della infrastrutturazione e della antropizzazione - Infrastrutture primarie: rete fognaria, depuratore, discarica      | (scala 1:25.000); |



- c) **PROGETTO URBANISTICO**, costituito dalle seguenti tavole:
- Zonizzazione (scala 1:10.000);
  - Zonizzazione con piano di assetto idrogeologico e carta della pericolosità idrogeologiche (scala 1:10.000);
  - Zonizzazione (scala 1:5.000);
  - Zonizzazione con ambiti di tutela (scala 1:5.000);
  - Zonizzazione (scala 1:2.000);
  - Progetto Centro Storico (scala 1:1.250);
  - Tavv. SP1\_P04 Scheda Progetto Coomar pesca (scale varie)
  - SP1\_P08 Scheda Progetto Mulino Albani (scale varie)
  - SP4\_P01 Scheda Progetto Fosso Sejore (scale varie)
  - SP4\_P09 Scheda Progetto Carignano centro (scale varie)
  - SP4\_P10 Scheda Progetto Carignano torre medioevale (scale varie)

d) **VERIFICA DEGLI STANDARDS URBANISTICI.**

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

- a) **STUDIO ECONOMICO** (Gennaio 1997), redatto dal Prof. Riccardo Mazzoni e composto dal seguente elaborato:
- L'economia di Fano: situazioni e prospettive;
- b) **STUDIO DEI CATASTI STORICI** (Febbraio 1998), redatto dagli archh. Marco Maria Marchetti, Maria Elena Pierini e Simone Sgarzini, e composto dai seguenti elaborati:
- Tavv. 1 - 77 Catasto Pontificio (1818-1860) (scala 1:2.000);
  - Tav. 15bis Catasto Pontificio (1818-1860) - Centro Storico (scala 1:1000);
  - Tavv. 1 - 78 Catasto di 1° Impianto (1927) (scala 1:2.000);
  - Tav. 15bis Catasto di 1° Impianto (1953) - Centro Storico (scala 1:1000);
  - Tavv. 1 - 78 Confronto Catasto Pontificio - Catasto 1° Impianto (scala 1:2.000);
  - Tav. 15bis Confronto Catasto Pontificio - Catasto 1° Impianto - Centro Storico (scala 1:1000);
- c) **STUDIO DEL CENTRO STORICO** (Dicembre 2001), redatto dall'Ufficio Pianificazione Territoriale, e composto dai seguenti elaborati:
- Relazione illustrativa;
  - Tav. 1 Catasto Pontificio 1818-1860 (scala 1:1.250);
  - Tav. 2 Catasto di Primo Impianto rinnovato nel 1938 ed aggiornato nel 1953 (scala 1:1.250);
  - Tav. 3 Confronto Catasto Pontificio - Catasto 1° Impianto (scala 1:1.250);
  - Tav. 4 Netto storico (scala 1:1.250);
  - Tav. 5 Tipologie edilizie (scala 1:1.250);
- d) **CENSIMENTO DEI MANUFATTI EXTRAURBANI** (Maggio 2000), redatto dagli arch. Marco Maria Marchetti, Maria Elena Pierini e Simone Sgarzini, e composto dai seguenti elaborati:
- Relazione illustrativa;
  - N.ro 697 Schede, illustranti gli edifici extraurbani esistenti nel Catasto Pontificio;
- e) **STUDIO GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO** (Ottobre 1999), redatto dai dott. geol. Vittorio Longhini, dott. geol. Lea Longhini, e composto dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica;
  - Tavv. A1.1 - A1.4 Carta geologica (scala 1:10.000);
  - Tavv. A2.1 - A2.4 Carta geomorfologica (scala 1:10.000);
  - Tavv. A3.1 - A3.4 Carta idrogeologica (scala 1:10.000);
  - Tavv. A4.1 - A4.4 Carta litologico-tecnica (scala 1:10.000);
  - Tavv. S1.1 - S1.4 Carta delle pericolosità geologiche (scala 1:10.000);
  - Tavv. S2.1 - S2.4 Carta degli scenari a maggiore pericolosità sismica locale (scala 1:10.000);
- f) INDAGINE GEOLOGICA PER LA DETERMINAZIONE DELLE ZONE DI RISPETTO DEI POZZI COMUNALI (Ottobre 2000), redatta dai dott. geol. Vittorio Longhini, dott. geol. Lea Longhini di Fano, e composto dai seguenti elaborati:
- Relazione tecnica;
  - Tav. Indagine geologica per la determinazione delle zone di rispetto dei pozzi comunali (scala 1:25.000);
- g) ANALISI DELLE CARATTERISTICHE DEL TERRITORIO ED IPOTESI PER UNA CORRETTA GESTIONE AGRICOLA (Ottobre 2000), redatta dal Dr. Agr. Giuseppe Stefanelli, e composta dai seguenti elaborati:
- Relazione;
  - Tav. 1 Carta dei suoli (scala 1:50.000);
  - Tav. 2 Carta della tessitura (scala 1:50.000);
  - Tav. 3 Carta delle acclività (scala 1:50.000);
  - Tav. 4 Carta dell'erosibilità (scala 1:50.000);
  - Tav. 5 Carta dei rischi di erosione (scala 1:50.000);
  - Tav. 6 Carta dell'uso potenziale dei terreni (scala 1:50.000);
- h) ANALISI AMBIENTALE E PROPOSTE PROGETTUALI NELL'AMBITO DEL NUOVO P.R.G. DI FANO (Luglio 2001), redatta dall'ing. Edoardo Politano, e composta dai seguenti elaborati:
- Rapporto di sintesi;
  - Tav. 1 Fisiografia del territorio comunale (scala 1:20.000);
  - Tavv. 2A - 2D Analisi ambientale - Proposte progettuali per lo sviluppo sostenibile (scala 1:10.000);
  - Tav. 3 Analisi ambientale - Proposte progettuali per lo sviluppo sostenibile - Litorale Baia del Re (scala 1:5000);
  - Tav. 4 Analisi ambientale - Sistemazione idraulica del bacino del torrente Arzilla (scala 1:10.000);
  - Tav. 5 Sistemazione delle piste ciclabili e dei tracciati equestri (scala 1:20.000);
  - Tav. 6 Analisi ambientale - Carta di sintesi (scala 1:20.000);
- i) IDENTIFICAZIONE DEI CARATTERI BOTANICO-VEGETAZIONALI DEL TERRITORIO COMUNALE, redatto dall'arch. Virginio Fiocco con la consulenza del prof. Luciano Poggiani, e composto dai seguenti elaborati:
- Relazione illustrativa e allegati da 1 a 6;
  - All. 7 (Regione Marche, Elenco A, Inventario piante secolari);
  - All. 8 (Regione Marche, Elenco B, Inventario piante di particolare valore naturalistico e ambientale);
  - Tav. 1 Carta tematica botanico-vegetazionale (scala 1:10.000);
- l) IDENTIFICAZIONE DEI CARATTERI STORICO-CULTURALI DEL TERRITORIO COMUNALE, redatto dall'arch. Virginio Fiocco con la consulenza del prof. Aldo Deli, e composto dai seguenti elaborati:
- Relazione introduttiva;

- Settore n.ro 1 dal confine comunale di nord-ovest all'Arzilla;
- Settore n.ro 2 dall'Arzilla alla Via Flaminia;
- Settore n.ro 3 dalla Via Flaminia al Metauro;
- Settore n.ro 4 dal Metauro al confine comunale di sud-est;  
Strada consolare Flaminia;  
Centuriazione romana: persistenze;  
Formazione degli insediamenti urbani fuori della città murata;
- Tavv. 2.1 - 2.4 Identificazione dei caratteri storico-culturali del territorio comunale. (scala 1:5.000);

### **Art. 2**

#### **Norme generali**

1. Il territorio comunale oggetto del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) è suddiviso - ai sensi del D.I. 01.04.1968 n.ro 1444 - secondo le diverse destinazioni d'uso nelle zone omogenee descritte negli articoli successivi.

2. Per le zone rappresentate in tavole a diversa scala fa sempre testo la scala maggiore.

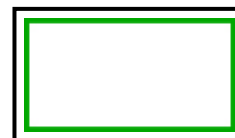
3. Il presente Piano Regolatore Generale individua gli ambiti di tutela definitivi, così come prescritto dall'art. 27 bis delle Norme tecniche di Attuazione del Piano Paesistico Ambientale Regionale (P.P.A.R.), approvato Deliberazione del Consiglio Regionale delle Marche n.ro 197 del 03.11.1989.

4. Gli interventi edilizi sono pertanto subordinati al rispetto - oltre di tutte le prescrizioni previste per le rispettive zone omogenee - anche di quelle del Piano Paesistico Ambientale Regionale (P.P.A.R.), che sono riportate nell'Allegato E delle presenti norme.

### **Art. 3**

#### **Perimetrazione dei centri abitati**

1. Nelle tavole di Piano sono indicati i centri abitati, attraverso perimetrazione degli stessi con il simbolo di fianco indicato.



**CAPITOLO II****DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE****Art. 4****Indici e parametri edilizi e urbanistici**

1. L'edificazione e l'urbanizzazione delle varie zone omogenee è regolata dai rispettivi indici e parametri edilizi ed urbanistici.
2. Gli indici e i parametri edilizi e urbanistici sono definiti dall'art. 13 del Regolamento Edilizio, come integrato dalle presenti Norme e sono riportati nell'Allegato A.

**Art. 5****Usi del territorio**

1. I diversi usi del territorio, che - opportunamente combinati - costituiscono le destinazioni d'uso previste per le varie zone omogenee, di cui al presente Titolo, sono definiti nell'Allegato B delle presenti Norme.
2. Per ogni uso sono indicati gli standard di spazi pubblici o di uso pubblico (P1, V1, S1 e S2) e privati (PP e VP) richiesti, con la precisazione che gli stessi sono quantificati in rapporto alla SUL prevista.
3. Eventuali usi, che non dovessero essere espressamente previsti nell'Allegato B, saranno inseriti per assimilazione nel punto ritenuto più idoneo.
4. Salvo diversa specificazione delle presenti norme, si definisce attrezzatura o impianto pubblico ogni attrezzatura o impianto finalizzato a fornire un servizio all'intera collettività.
5. La quantità degli standards pubblici prescritti nei diversi usi per l'indice S2 (Aree di urbanizzazione secondaria) potrà essere - qualora non espressamente indicata nella Scheda tecnica del Comparto di riferimento - ridotta o eliminata a favore degli indici P1 (Parcheggio pubblico o di uso pubblico) e S1 (Verde pubblico o di uso pubblico); in ogni caso la quantità indicata nell'indice S1+S2 è da ritenersi prescrittiva.
6. Le aree per gli standards pubblici devono essere reperite nei seguenti casi:
  - a) Zone di espansione;
  - b) Zone di completamento (residenziali o produttive) in tal zona occorre reperire la differenza se la destinazione d'uso implica variazione di standard in aumento rispetto la destinazione residenziale o produttiva e in caso di aumento di unità immobiliari.  
Se gli standards non possono essere reperiti nel lotto di pertinenza potranno essere reperiti in un lotto posto nelle vicinanze o monetizzati.
7. Le aree per gli standard privati devono essere reperiti solo in caso di aumento di unità immobiliari.  
Se gli standards non possono essere reperiti nel lotto di pertinenza potranno essere reperiti in un lotto posto nelle vicinanze o monetizzati.

**Art. 6****Modalità di intervento edilizio**

1. Le modalità di intervento edilizio consentite per le diverse zone omogenee sono indicate

all'interno di ogni rispettiva zona.

2. Le diverse modalità di intervento sono definite dagli artt. 8-12 del Regolamento Edilizio, come integrato dalle presenti Norme e sono riportate nell'Allegato C.

**CAPITOLO III****ZONE STORICO-ARTISTICHE****Art. 7****Norme generali**

1. Le zone A sono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani - o parte di essi - che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le eventuali aree circostanti che possono essere - per tali caratteristiche - considerate parte integrante degli agglomerati stessi.

2. Le zone A - assimilabili alle zone omogenee "A" del D.I. 02.04.1968 n.ro 1444 - si dividono, sulla base delle tipologie edilizie definite nel successivo art. 15, in:

**A1** - Zone comprendenti edifici con tipologia edilizia "Specialistico civile o religioso";

**A2** - Zone comprendenti edifici con tipologia edilizia "Elencale superiore (Palazzo - Villa)";

**A3** - Zone comprendenti edifici con tipologia edilizia "Elencale inferiore (Palazzetto)";

**A4** - Zone comprendenti edifici con tipologia edilizia "Modulare (Casa a schiera)";

**A5** - Zone comprendenti edifici con tipologia edilizia "Storico non tipologizzato (1° Impianto)";

**A6** - Zone comprendenti edifici con tipologia edilizia "Moderno - Contemporaneo".

3. Il contesto storico è stato individuato attraverso la lettura dei catasti "pontificio" (aggiornato fino al 1828) e di "primo impianto" (aggiornato fino agli anni 1950) e carta tecnica comunale (1997). Dalla loro reciproca e totale comparazione sono stati individuati gli edifici inalterati rispetto al 1860 e agli anni 1950.

4. Tutte le zone A sono zone di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 27 della Legge n.ro 457/1978 e successive modifiche.

Nelle zone A, al di fuori del centro storico e non individuate nelle schede progetto, l'intervento è subordinato ad una preventiva individuazione della tipologia edilizia, secondo l'art. 15 delle NTA, con un piano di recupero o con un progetto di massima esteso all'intera area individuata.

5. Il Piano Particolareggiato del centro storico è sostituito dalle previsioni del presente P.R.G., che per il centro storico ha valore di piano di recupero sono fatti salvi i piani di recupero approvati e quelli adottati possono concludere il loro iter.

**Art. 8****Unità edilizie**

1. Le unità edilizie, riportate nella tavola di progetto, sono state individuate mediante l'analisi dei catasti storici e della Carta Tecnica Comunale. Le eventuali difformità fra le indicazioni del Piano e lo stato di fatto non sono influenti: gli elaborati che accompagnano il progetto di intervento nelle zone A dovranno essere corredati di una planimetria in scala 1:200 che collochi la pianta edilizia (rilievo) dell'immobile nella Carta tecnica comunale, in modo da dirimere gli eventuali casi di incerta corrispondenza.

2. Gli interventi sulle unità edilizie possono riguardare:

a) parti di unità edilizie;

b) un'intera unità edilizia;

c) più unità edilizie.

3. Gli interventi su parti di unità edilizie possono riguardare:

a) singole strutture o rifiniture interne o esterne, scale, murature portanti e non portanti, solai, coperture, intonaci, ecc.

b) singoli corpi di fabbrica o sistemazioni interne di singoli alloggi o parti di essi.

4. Per gli interventi su parti di unità edilizia è obbligatorio, oltre al progetto delle opere da eseguire, la redazione di un progetto preliminare riguardanti le parti comuni, le costanti tipologiche, i servizi e gli impianti tecnologici, le opere di consolidamento strutturale, gli spazi aperti dell'intera unità. Non è obbligatorio che il progetto preliminare sia sottoscritto dagli altri eventuali condomini.

5. Gli interventi su un'intera unità edilizia sono quelli che riguardano l'intero perimetro. E' obbligatoria la redazione di un progetto unitario che potrà essere eseguito per fasi distinte.

6. Il progetto può comprendere anche porzioni di un'unità contigua funzionalmente collegata all'unità interessata all'intervento.

7. Gli interventi su un insieme di più unità edilizie sono quelli estesi a più unità contigue oggetto di un unico progetto. Questa eventualità non è individuata nel presente Piano, ma può sorgere in seguito a provvedimenti legislativi per soddisfare leggi di finanziamento specifiche.

8. L'attuazione dell'intervento può avvenire per iniziativa privata o per intervento pubblico. L'intervento d'insieme - che si configura come "restauro urbano" - è attuabile mediante la realizzazione degli interventi sulle singole unità, disciplinati secondo le norme precedenti, oppure può essere promosso dall'amministrazione comunale mediante un piano urbanistico esecutivo, piano di recupero (Legge n.ro 457/1978 e successive modifiche) o piano di Comparto (Legge 1150/1942 e successive modifiche). In ogni caso deve essere rispettato l'obiettivo della conservazione del tessuto edilizio così come è indicato nella tavola di progetto.

#### Art. 9

#### Destinazioni d'uso

1. Gli usi compatibili con la struttura urbana storica e le tipologie edilizie sono prevalentemente:

- a) residenziale;
- b) culturale, scolastico e sociale;
- c) commerciale;
- d) direzionale;
- e) ricettivo;
- f) artigianale di servizio.

2. Le attrezzature civili religiose collettive esistenti sono confermate salvo diversa indicazione degli elaborati del piano che possono individuare ulteriori destinazioni d'uso.

3. L'uso è in funzione della tipologia dell'edificio, ossia ogni singola unità edilizia è destinata a funzioni compatibili con l'impianto tipologico di appartenenza. Le attività non residenziali potranno interessare solo quegli edifici o parti di edificio la cui organizzazione tipologica e i cui caratteri architettonici siano compatibili; ovvero quegli ambienti che, per caratteristiche costruttive, dimensionali e igienico-sanitarie, non possono essere adibiti a uso residenziale.

4. L'uso abitativo è ammesso per tutti i tipi edilizi e in particolare per i palazzi, elencate, modulare.

5. Le attività commerciali e artigianali ammesse in combinazione con la residenza non debbono essere nocive, inquinanti, rumorose. Tali requisiti devono essere verificati secondo modalità delle leggi e dei regolamenti in materia.

6. Possono essere vietate le destinazioni d'uso che, per tipo di attività svolta, per i movimenti

di traffico indotti, o per altri motivi possano danneggiare l'equilibrio urbanistico della città.

**Art. 10****Facciate di particolare interesse architettonico**

1. Per gli edifici individuati nell'Allegato D sono previste specifiche norme integrative a quelle generali della rispettiva zona omogenea di appartenenza.

**Art. 11****Verde**

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

**Art. 12****Zone di interesse pubblico**

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

**Art. 13****Aree archeologiche**

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

**Art. 14****Arredo urbano**

1. E' prescritto il restauro e/o il ripristino degli elementi esistenti di valore storico: insegne, vetrine dei negozi, chioschi, lampioni, edicole religiose, stendardi e quant'altro realizzato nei secoli passati fino agli anni 1940.

**a) Illuminazione**

E' previsto l'uso di apparecchi illuminanti in ghisa, a stelo o a mensola.

**b) Chioschi, panchine, cartellonistica**

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

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



**c) Vettrine e insegne**

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

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

**Art. 15**  
**Tipologie edilizie**

1. Le unità edilizie sono caratterizzate dalla corrispondenza a una tipologia, cioè a un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e/o costanza costruttiva, in grado di formare edifici simili e ripetuti.

2. L'analisi tipologica ha evidenziato costanti di tipo (elementi spaziali, distributivi e costruttivi caratterizzanti un tipo edilizio) e varianti sistematiche (modi di accrescimento e di ammodernamento, aggregazione e alterazione delle costanti tipologiche, tali da definire un'evoluzione coerente rispetto al tipo edilizio) che nel loro insieme hanno permesso di identificare categorie, analizzate per tutti gli edifici censiti nel catasto pontificio ed ancora esistenti:

a) edificio specialistico religioso;

b) edificio specialistico civile;

c) elencale superiore (Palazzo e/o Villa);

d) elencale inferiore (Palazzetto),

e) modulare (case a schiera, fusione), a cui si sommano i fabbricati realizzati dopo il catasto pontificio e individuati dal catasto di primo impianto che non vengono tipologizzati, ma normati diversamente in quanto edifici storici a tutti gli effetti.

3. Nell'ambito del perimetro del centro storico sono inseriti anche gli edifici nuovi, realizzati a partire negli anni '50 (ovviamente non tipologizzabili).

**Art. 16**

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

**ZONE RICOMPREDENTI EDIFICI CON TIPOLOGIA SPECIALISTICO CIVILE O RELIGIOSO**



1. Le zone A1 sono quelle ricomprendenti gli edifici con tipologia specialistico civile o religioso , e cioè quelli civili pubblici o di interesse collettivo e storico testimoniale (teatri, scuole, caserme, mura, porte, torri,) o quelli religiosi (chiese, oratori, cappelle, conventi e monasteri, convitti, ecc.).

2. Sono ammesse di norma le destinazioni d'uso originarie e in subordine quelle seguenti, così come definite nell'Allegato B delle presenti Norme, purché non in contrasto con il carattere dell'edificio, in particolare le chiese devono mantenere la funzione contemplativa:

- U3.03** - Attività direzionali
- U3.13** - Attività ricreative
- U3.15** - Attività sociali

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

4. Le tipologie di intervento consentite sono:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ripristino tipologico (se indicato nell'Allegato D)
- ripristino filologico

5. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione non sono riportati, in quanto gli interventi consentiti ammettono soltanto il mantenimento della volumetria esistente.

6. Gli interventi di restauro devono essere condotti con criteri tecnici appropriati, prevedendo:

- a) la conservazione o il ripristino dell'impianto originario;
- b) la conservazione e/o il ripristino degli spazi liberi: corti, piazzali, orti, giardini, chiostri;
- c) la manutenzione degli elementi architettonici e decorativi con il ripristino delle parti alterate e cioè:
  - la manutenzione o il ripristino dei fronti interni e esterni;
  - la manutenzione o il ripristino degli ambienti interni;
  - la manutenzione o il ripristino della copertura;
- d) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili -senza modificare la posizione e la quota degli elementi strutturali (murature portanti, solai a volte, scale, copertura con il ripristino del manto originario);
- e) l'inserimento degli impianti tecnologici.

**DEFINIZIONE**

**DESTINAZIONI**

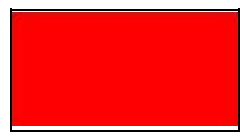
**ATTUAZIONE  
TIPI DI INTERVENTO**

**INDICI EDILIZI ED URBANISTICI  
PRESCRIZIONI**

Art. 17

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

**ZONE RICOMPREDENTI EDIFICI CON TIPOLOGIA ELENCALE SUPERIORE (PALAZZO - VILLA)**



1. Le zone A2 sono quelle ricomprendenti edifici con tipologia elencale superiore (Palazzo - Villa), e cioè quelli che hanno costituito la residenza delle classi agiate: il palazzo (o la villa) - variabile per dimensione e importanza architettonica - è caratterizzato da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, a volte composta da più parti.

2. Sono ammesse di norma - oltre a quella originaria - le seguenti destinazioni d'uso e attività, così come definite nell'Allegato B delle presenti Norme, con la precisazione che le attività diverse da quella residenziale sono ammesse soltanto al piano terra e al piano nobile:

- U1.01** - Residenze private (l'abitazione unifamiliare di grandi dimensioni suddivisa in vari alloggi è consentita, purché le singole unità occupino porzioni unitarie dell'organismo edilizio e non sconvolgano l'impianto distributivo originario)
- U1.02** - Residenze collettive
- U3.01** - Attività professionali
- U3.02** - Attività artigianali di servizio non moleste (solo al piano terra e purché compatibili con l'impianto tipologico)
- U3.03** - Attività direzionali
- U3.04** - Pubblici esercizi (solo al piano terra e purché compatibili con l'impianto tipologico)
- U3.05** - Attività commerciali di vicinato (solo al piano terra e purché compatibili con l'impianto tipologico)
- U3.13** - Attività ricreative (limitatamente alle attività culturali)

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

4. Le tipologie di intervento consentite sono:
- manutenzione ordinaria
  - manutenzione straordinaria
  - restauro e risanamento conservativo
  - ripristino tipologico (se indicato nell'Allegato D)
  - ripristino filologico

5. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione non sono riportati, in quanto gli interventi consentiti ammettono soltanto il mantenimento della volumetria esistente.

6. Il restauro dovrà essere condotto con i criteri già esposti nei commi precedenti e comprenderà:

- a) la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio, cioè i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti esterni e interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili, giardini);
- b) la conservazione o il ripristino dei fronti esterni e interni;

DEFINIZIONE

DESTINAZIONI

ATTUAZIONE  
TIPI DI INTERVENTO

INDICI EDILIZI ED URBANISTICI  
PRESCRIZIONI

c) la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di particolare pregio per le loro caratteristiche costruttive o decorative: volte, soffitti a cassette o a travi lignee, affreschi, stucchi, pavimenti;

d) la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, sculture, esedre, edicole, lapidi, muri;

e) il consolidamento - con sostituzione delle parti non recuperabili - senza modificare la posizione e la quota di:

murature portanti interne ed esterne;

solai e volte;

scale;

tetto, con ripristino del manto di copertura originale;

eliminazione delle superfetazioni;

inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti.

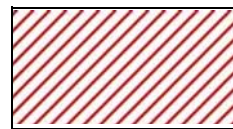
7. Il restauro potrà comprendere la ricostruzione delle parti già ristrutturate in maniere discordante dall'organismo complessivo, e dei corpi di fabbrica accessori (stalle, rimesse e depositi) per ottenere un uso più soddisfacente delle parti integre.

8. In alcuni casi è ammesso anche il ripristino tipologico per consentire un maggiore e migliore utilizzo dell'edificio.

Art. 18

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

**ZONE RICOMPREDENTI EDIFICI CON TIPOLOGIA ELENCALE INFERIORE (PALAZZETTO)**



1. Le zone A3 sono quelle ricomprendenti edifici con tipologia elencale inferiore (Palazzetto), che riproducono in scala minore il modello di cui alla precedente zona A2 e hanno come carattere distintivo minimo la presenza di un cortile o di una chiostrina con androne di ingresso (per quanto piccolo e quasi sempre non carrabile).

2. Sono ammesse di norma - oltre a quella originaria - le seguenti destinazioni d'uso e attività, così come definite nell'Allegato B delle presenti Norme, con la precisazione che le attività diverse da quella residenziale sono ammesse soltanto al piano terra:

- U1.01** - Residenze private (l'abitazione unifamiliare di grandi dimensioni suddivisa in vari alloggi è consentita, purché le singole unità occupino porzioni unitarie dell'organismo edilizio e non sconvolgano l'impianto distributivo originario)
- U1.02** - Residenze collettive
- U3.01** - Attività professionali
- U3.02** - Attività artigianali di servizio non moleste
- U3.03** - Attività direzionali
- U3.04** - Pubblici esercizi
- U3.05** - Attività commerciali di vicinato
- U3.13** - Attività ricreative (limitatamente alle attività culturali)

3. In tali zone il Piano si attua per intervento.

4. Le tipologie di intervento consentite sono:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ripristino tipologico (se indicato nell'Allegato D)
- ripristino filologico
- ristrutturazione

5. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione non sono riportati, in quanto gli interventi consentiti ammettono soltanto il mantenimento della volumetria esistente tranne nei casi indicati nell'Allegato D.

6. La modalità d'intervento più adeguata è la ristrutturazione, resa necessaria dal contrasto fra l'impianto distributivo antico e quello necessario all'uso attuale. Devono tuttavia essere salvaguardati il sistema distributivo d'impianto: androne chiostrina ecc. e la posizione della scala principale. La quota delle coperture variabile anche nel modello originale può essere variata senza alterare la superficie lorda complessiva.

7. Il restauro e il ripristino filologico sono d'obbligo nei casi in cui la distribuzione originaria va considerata testimonianza storica e si adatta senza sostanziali cambiamenti all'uso attuale. E' ammesso il ripristino tipologico per il mantenimento delle caratteristiche architettonico-tipologiche di origine. Si possono cioè inserire corpi nuovi purché corrispondenti alla matrice tipologi-

DEFINIZIONE

DESTINAZIONI

ATTUAZIONE  
TIPI DI INTERVENTO

INDICI  
EDILIZI ED  
URBANISTICI  
PRESCRIZIONI

ca.

8. In ogni caso è obbligatoria la conservazione o il ripristino del disegno delle facciate sugli spazi pubblici. La linea di gronda può essere alterata solo nei casi individuati nell'Allegato D. In ogni caso questa alterazione non deve compromettere eventuali cornicioni, sporti o altri elementi architettonici.

Art. 19

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

**ZONE RICOMPREDENTI EDIFICI CON TIPOLOGIA MODULARE (CASE A SCHIERA)**

**A4**

1. Le zone A4 sono quelle ricomprendenti edifici con tipologia modulare (Case a schiera), che si caratterizzano come unità edilizie minori con corpo di fabbrica in genere ristretto. Possono sussistere edifici modulari anche con dimensioni maggiori ma tipologicamente omologhi.

2. Sono ammesse di norma - oltre a quella originaria - le seguenti destinazioni d'uso e attività, così come definite nell'Allegato B delle presenti Norme, con la precisazione che il piano terra è destinato ad attività artigianali e/o commerciali e che la residenza a piano terra è consentita solo se essa è organizzata a più piani o è confinante con un orto giardino di appartenenza del piano terra:

- U1.01 - Residenze private
- U1.02 - Residenze collettive
- U3.01 - Attività professionali
- U3.02 - Attività artigianali di servizio non moleste
- U3.03 - Attività direzionali
- U3.04 - Pubblici esercizi
- U3.05 - Attività commerciali di vicinato

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

4. Le tipologie di intervento consentite sono:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ripristino tipologico (se indicato nell'Allegato D)
- ristrutturazione e/o fusione

5. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione non sono riportati, in quanto gli interventi consentiti ammettono soltanto il mantenimento della volumetria esistente tranne nei casi indicati nell'Allegato D.

6. Le scale di accesso ai vari piani possono essere conservate o distribuite in modo più razionale. La linea di gronda - come per i Palazzetti - può essere modificata in modo comunque da non compromettere il profilo del tessuto urbanistico ed edilizio del contesto. Riproponendo cornicioni, sporti o elementi architettonico compositivi appartenenti al disegno della facciata. Tale variazione può avvenire nella misura indicata nell'Allegato D.

DEFINIZIONE

DESTINAZIONI

ATTUAZIONE

TIPI DI INTERVENTO

INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

PRESCRIZIONI

Art. 20

Zone ricomprendenti edifici con tipologia storica non tipologizzata (1° impianto) - A5

**ZONE RICOMPREDENTI EDIFICI CON TIPOLOGIA STORICA NON TIPOLOGIZZATA (1° IMPIANTO)**



1. Le zone A5 sono quelle ricomprendenti edifici con tipologia storica non tipologizzata (1° impianto), che sono stati realizzati dopo l'unità d'Italia e fino alla seconda guerra mondiale (considerando gli anni '40 e la prima parte dei '50, come anni di scarsa o di non produzione edilizia, ma di sola ricostruzione o ristrutturazione). Tali edifici sono da valutare "storici" o appartenenti alla storia urbanistico edilizia e alla cultura materiale di Fano e presentano tipologie diverse ma sistemi costruttivi analoghi a quelli precedenti, per i quali - tranne rare eccezioni - l'uso del cemento armato é rarissimo.

DEFINIZIONE

2. Sono ammesse di norma - oltre a quella originaria - le seguenti destinazioni d'uso e attività, così come definite nell'Allegato B delle presenti Norme, con la precisazione che il piano terra è destinato ad attività artigianali e/o commerciali e che la residenza a piano terra è consentita solo se essa è organizzata a più piani o è confinante con un orto giardino di appartenenza del piano terra:

DESTINAZIONI

- U1.01 - Residenze private
- U1.02 - Residenze collettive
- U3.01 - Attività professionali
- U3.02 - Attività artigianali di servizio non moleste
- U3.03 - Attività direzionali
- U3.04 - Pubblici esercizi
- U3.05 - Attività commerciali di vicinato

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

ATTUAZIONE

4. Le tipologie di intervento consentite sono:

TIPI DI INTERVENTO

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ripristino tipologico (se indicato nell'Allegato D)
- ristrutturazione

5. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione non sono riportati, in quanto gli interventi consentiti ammettono soltanto il mantenimento della volumetria esistente esistente tranne nei casi indicati nell'Allegato D.

INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

6. In questo caso la linea di gronda può essere eventualmente modificata in modo comunque da non compromettere il profilo del tessuto urbanistico ed edilizio del contesto. Tale variazione può avvenire nella misura indicata nell'Allegato D.

PRESCRIZIONI

7. Nel caso si tratti di edificio specialistico pubblico o privato le modalità di intervento sono quelle individuate per gli edifici specialistici civili e/o religiosi: il restauro, ripristino filologico e in alcuni casi anche ripristino tipologico se indicato nell'Allegato D.



**Art. 21**

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

**ZONE RICOMPREDENTI EDIFICI CON TIPOLOGIA MODERNO-CONTEMPORANEA**

**A6**

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

2. Sono ammesse di norma - oltre a quella originaria - le seguenti destinazioni d'uso e attività, così come definite nell'Allegato B delle presenti Norme:

- U1.01** - Residenze private
- U1.02** - Residenze collettive
- U3.01** - Attività professionali
- U3.02** - Attività artigianali di servizio non moleste
- U3.03** - Attività direzionali
- U3.04** - Pubblici esercizi
- U3.05** - Attività commerciali di vicinato

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

4. Le tipologie di intervento consentite sono:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- risanamento conservativo
- ripristino tipologico (se indicato nelle tavole di Piano)
- ristrutturazione
- demolizione e ripristino tipologico
- demolizione

5. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione non sono riportati, in quanto gli interventi consentiti ammettono soltanto il mantenimento della volumetria esistente tranne nei casi indicati nell'Allegato D.

**DEFINIZIONE**

**DESTINAZIONI**

**ATTUAZIONE**

**TIPI DI INTERVENTO**

**INDICI EDILIZI ED URBANISTICI  
PRESCRIZIONI**

**CAPITOLO IV****ZONE RESIDENZIALI****Art. 22**  
**Norme generali**

1. Le zone destinate prevalentemente alla residenza si dividono in:
  - a) Zone residenziali di completamento dei nuclei di residenza esistenti (zone B);
  - b) Zone residenziali di espansione (zone C).

**Art. 23**  
**Zone di completamento residenziale**

1. Le zone di completamento residenziale comprendono le zone già urbanizzate ed assimilabili alle zone territoriali omogenee "B" ai sensi del D.M. 02.04.1968 n.ro 1444 e si suddividono in:
  - B1** - Zone residenziali sature con presenza di valori storici-architettonici e/o ambientali;
  - B2** - Zone residenziali sature;
  - B3** - Zone residenziali di completamento;
  - B4** - Zone residenziali convenzionate (ex lottizzazioni);
  - B5** - Zone residenziali di completamento di nuclei extraurbani esistenti.
2. Le zone B1 sono zone di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 27 della Legge n.ro 457/1978 e successive modifiche.

Art. 24

Zone residenziali sature con presenza di valori storico-architettonici e/o ambientali - B1

**ZONE RESIDENZIALI SATURE CON PRESENZA DI VALORI STORICO-ARCHITETTONICI E/O AMBIENTALI**



1. Le zone B1 sono le zone residenziali di completamento che risultano o ramai saturate dall'edificazione esistente e che - inoltre - presentano valori storico-architettonici e/o ambientali in relazione ad processo storico-costruttivo consolidato della città e/o alla loro ubicazione geografica.

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

- U1.01 - Residenze private
- U2.01 - Alberghi
- U3.01 - Attività professionali
- U3.02 - Attività artigianali di servizio non moleste (solo al piano terra)
- U3.03 - Attività direzionali
- U3.05 - Attività commerciali di vicinato (solo al piano terra)

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

4. Le tipologie di intervento consentite sono:

- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- sopraelevazione

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

UT	=	mq/mq	Utilizzazione territoriale
UF	=	0,50 mq/mq	Utilizzazione fondiaria
SM	=	mq	Superficie minima d'intervento
IP	=	mq/mq	Indice di permeabilità
HMAX	=	8,50 ml	Altezza massima degli edifici
N	=	2 n.ro	Numero dei piani
DC	=	5,00 ml	Distacco dai confini
DF	=	10,00 ml	Distacco tra gli edifici
DS	=	5,00 ml	Distanza dalle strade

6. Le ulteriori prescrizioni da osservare nell'edificazione sono:

a) 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;

b) l'area di sedime degli edifici esistenti deve sostanzialmente rimanere immutata, salvaguardando i giardini privati esistenti;

c) negli interventi su edifici con impianto antecedente al 1950 - con esclusione di quelli privi delle caratteristiche di cui al comma 1 - sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché quelli di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia,

DEFINIZIONE

DESTINAZIONI

ATTUAZIONE  
TIPI DI INTERVENTO

INDICI  
EDILIZI ED  
URBANISTICI

PRESCRIZIONI

che non comporti modifiche del volume della sagoma e dei prospetti.



Art. 25  
Zone residenziali sature - B2

**ZONE RESIDENZIALI SATURE**

**B2**



1. Le zone B2 sono le zone residenziali sature che risultano per la maggior parte completate dall'edificazione esistente.

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

- U1.01 - Residenze private
- U2.01 - Alberghi
- U3.01 - Attività professionali
- U3.02 - Attività artigianali di servizio non moleste (solo al piano terra)
- U3.03 - Attività direzionali
- U3.05 - Attività commerciali di vicinato (solo al piano terra)

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

4.

Le tipologie di intervento consentite sono tutte quelle indicate nell'Allegato C delle presenti Norme.

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

UT	=	mq/mq	Utilizzazione territoriale
UF	=	0,50 mq/mq	Utilizzazione fondiaria
SM	=	mq	Superficie minima d'intervento
IP	=	0,20 mq/mq	Indice di permeabilità
HMAX	=	9,50 ml	Altezza massima degli edifici
N	=	n.ro	Numero dei piani
DC	=	5,00 ml	Distacco dai confini
DF	=	10,00 ml	Distacco tra gli edifici
DS	=	5,00 ml	Distanza dalle strade

6. Le ulteriori prescrizioni da osservare nell'edificazione sono:

a) Sono ammesse costruzioni in allineamento con le costruzioni adiacenti a distanza inferiore alla minima prescritta dalle strade, nel rispetto della distanza tra i fabbricati;

b) In detti casi l'altezza massima costruibile per la parte che non rispetta la distanza e la visuale libera non può superare l'altezza massima del fabbricato adiacente più alto.

DEFINIZIONE

DESTINAZIONI

ATTUAZIONE

TIPI DI INTERVENTO

INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

PRESCRIZIONI

Art. 26

Zone residenziali di completamento e trasformazione - B3

**ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO E TRASFORMAZIONE**

**B3**



1. Le zone B3 sono le zone residenziali di completamento contenenti lotti ancora inediticati o dove sono presenti edifici da riconvertire.

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

- U1.01 - Residenze private
- U2.01 - Alberghi
- U3.01 - Attività professionali
- U3.02 - Attività artigianali di servizio non moleste (solo al piano terra)
- U3.03 - Attività direzionali
- U3.05 - Attività commerciali di vicinato (solo al piano terra)

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

4. Le tipologie di intervento consentite sono tutte quelle indicate nell'Allegato C delle presenti Norme.

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

UT	=	mq/mq	Utilizzazione territoriale
UF	=	0,50 mq/mq	Utilizzazione fondiaria
SM	=	mq	Superficie minima d'intervento
IP	=	0,20 mq/mq	Indice di permeabilità
HMAX	=	9,50 ml	Altezza massima degli edifici
N	=	n.ro	Numero dei piani
DC	=	5,00 ml	Distacco dai confini
DF	=	10,00 ml	Distacco tra gli edifici
DS	=	5,00 ml	Distanza dalle strade

6. Le ulteriori prescrizioni da osservare nell'edificazione sono:

a) Sono ammesse costruzioni in allineamento con le costruzioni adiacenti a distanza inferiore alla minima prescritta dalle strade, nel rispetto della distanza tra i fabbricati;

b) In detti casi l'altezza massima costruibile per la parte che non rispetta la distanza e la visuale libera non può superare l'altezza massima del fabbricato adiacente più alto.

DEFINIZIONE

DESTINAZIONI

ATTUAZIONE

TIPI DI INTERVENTO

INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

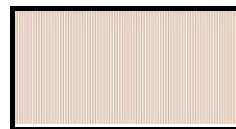
PRESCRIZIONI

Art. 27

Zone residenziali convenzionate (ex lottizzazioni) - B4

**ZONE RESIDENZIALI CONVENZIONATE  
(EX LOTTEZZAZIONI)**

**B4**



1. Le zone B4 sono le zone residenziali di completamento che ricomprendono lotti edificabili interni a Piani di lottizzazioni già convenzionati e inediticati restando in vigore per tutto il tempo residuo di validità i piani urbanistici approvati prima dell'adozione delle seguenti norme; alla loro scadenza - e per la parte non ancora attuata - rimane fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabilite nei rispettivi piani.

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

- U1.01** - Residenze private
- U2.01** - Alberghi
- U3.01** - Attività professionali
- U3.02** - Attività artigianali di servizio non moleste (solo al piano terra)
- U3.03** - Attività direzionali
- U3.05** - Attività commerciali di vicinato (solo al piano terra)

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

4. Le tipologie di intervento consentite sono quelle previste nel relativo Piano di Lottizzazione approvato.

5. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione non sono indicati, in quanto valgono quelli previsti nel relativo Piano attuativo approvato.

**DEFINIZIONE**

**DESTINAZIONI**

**ATTUAZIONE**

**TIPI DI INTERVENTO**

**INDICI EDILIZI ED URBANISTICI**

**PRESCRIZIONI**

Art. 28

Zone residenziali di completamento di nuclei extraurbani esistenti - B5

**ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO DI NUCLEI EXTRAURBANI ESISTENTI**

**B5**

1. Le zone B5 sono le zone di completamento ricomprendenti i nuclei extraurbani esistenti.

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

- U1.01 - Residenze private
- U2.01 - Alberghi
- U3.01 - Attività professionali
- U3.02 - Attività artigianali di servizio non moleste (solo al piano terra)
- U3.03 - Attività direzionali
- U3.05 - Attività commerciali di vicinato (solo al piano terra)

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

4. Le tipologie di intervento consentite sono tutte quelle indicate nell'Allegato C delle presenti Norme, fatta eccezione per gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

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

UT	=	mq/mq	Utilizzazione territoriale
UF	=	0,50 mq/mq	Utilizzazione fondiaria
SM	=	mq	Superficie minima di intervento
IP	=	0,20 mq/mq	Indice di permeabilità
HMAX	=	8,50 ml	Altezza massima degli edifici
N	=	n.ro	Numero dei piani
DC	=	5,00 ml	Distacco dai confini
DF	=	10,00 ml	Distacco tra gli edifici
DS	=	5,00 ml	Distanza dalle strade

6. Le ulteriori prescrizioni da osservare nell'edificazione sono:

a) In linea di massima sono consentiti soltanto interventi di ampliamento e sopraelevazione che non potranno in ogni caso eccedere su ciascun lotto una SUL di mq. 120;

b) Gli interventi di nuova edificazione sono consentiti purché la superficie minima del lotto di riferimento sia 5.000 mq e il frazionamento concluso da almeno dieci anni dalla data di adozione del presente Piano; la SUL massima realizzabile è pari a mq. 120.

7. Nella zona fra Ponte Metauro e Marotta valgono le seguenti prescrizioni, ad integrazione e/o modifica di quelle sopra riportate:

a) Per ogni unità poderale dell'originario insediamento "Metaurilia" è consentito in alternativa realizzare una superficie utile lorda (SUL) comprensiva dell'esistente, di mq. 400;

b) Qualora l'unità poderale originaria sia stata frazionata, l'edificazione -

DEFINIZIONE

DESTINAZIONI

ATTUAZIONE

TIPI DI INTERVENTO

INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

PRESCRIZIONI



sia nell'ipotesi di cui al comma 6, punto b), o in quella di cui al presente comma, punto a) - sarà subordinata alla preventiva approvazione di un progetto di massima planivolumetrico, concordato tra i proprietari; in caso di disaccordo, è facoltà dell'Amministrazione procedere d'ufficio con piano attuativo;

c) Al fine di salvaguardare l'origine tipologica, la SUL aggiunta potrà essere realizzata separatamente dagli edifici esistenti.

**Art. 29****Zone residenziali di espansione**

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

**C1** - Zone residenziali di espansione;

**C2** - Zone residenziali di espansione di ricucitura urbana.

Art. 30

Zone residenziali di espansione - C1

**ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE**



1. Le zone C1 sono le zone residenziali di espansione, nelle quali una quota dell'edificazione prevista dovrà essere destinata all'edilizia economica e popolare come stabilito nelle "Schede Tecniche dei Comparti Unitari".

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

- U1.01 - Residenze private
- U1.02 - Residenze collettive
- U2.01 - Alberghi
- U3.01 - Attività professionali
- U3.02 - Attività artigianali di servizio non moleste
- U3.03 - Attività direzionali
- U3.04 - Pubblici esercizi
- U3.05 - Attività commerciali di vicinato
- U3.06 - Attività commerciali - Media struttura inferiore (M1)

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

4. Le tipologie di intervento consentite sono tutte quelle indicate nell'Allegato C delle presenti Norme, con la precisazione che - prima dell'approvazione e del convenzionamento del prescritto Piano attuativo - per gli edifici esistenti sono ammesse soltanto la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, la ristrutturazione edilizia e il restauro e risanamento conservativo senza modificazione della destinazione d'uso.

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

UT	=	0,35 mq/mq	Utilizzazione territoriale
UF	=	mq/mq	Utilizzazione fondiaria
SM	=	mq	Superficie minima d'intervento
IP	=	0,20 mq/mq	Indice di permeabilità
HMAX	=	9,50 ml	Altezza massima degli edifici
N	=	n.ro	Numero dei piani
DC	=	5,00 ml	Distacco dai confini
DF	=	10,00 ml	Distacco tra gli edifici
DS	=	5,00 ml	Distanza dalle strade

6. Le ulteriori prescrizioni da osservare nell'edificazione sono:

a) All'interno del Comparto sono ammessi valori DC, DS inferiori a quelli indicati nel caso di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche.

DEFINIZIONE

DESTINAZIONI

ATTUAZIONE

TIPI DI INTERVENTO

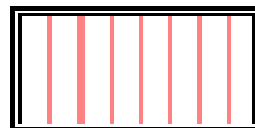
INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

PRESCRIZIONI

Art. 31

Zone residenziali di espansione di e ricucitura urbana - C2

**ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE E DI RICUCITURA URBANA**



1. Le zone C2 sono le zone residenziali di espansione di e ricucitura urbana, riguardanti piccole e medie aree la cui attuazione tende a risolvere situazioni localizzate all'interno del tessuto urbano.

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

- U1.01 - Residenze private
- U1.02 - Residenze collettive
- U3.01 - Attività professionali
- U3.02 - Attività artigianali di servizio non moleste
- U3.03 - Attività direzionali
- U3.04 - Pubblici esercizi
- U3.05 - Attività commerciali di vicinato

3. In tali zone il Piano si attua mediante intervento diretto, subordinato ad un progetto planivolumetrico esteso all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano.

4. Le tipologie di intervento consentite sono tutte quelle indicate nell'Allegato C delle presenti Norme, con la precisazione che - prima dell'approvazione e del convenzionamento del prescritto unitario Progetto planivolumetrico - per gli edifici esistenti sono ammesse soltanto la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, la ristrutturazione edilizia e il restauro e risanamento conservativo senza modificazione della destinazione d'uso.

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

UT	=	mq/mq	Utilizzazione territoriale
UF	=	0,50 mq/mq	Utilizzazione fondiaria
SM	=	mq	Superficie minima d'intervento
IP	=	0,20 mq/mq	Indice di permeabilità
HMAX	=	9,50 ml	Altezza massima degli edifici
N	=	n.ro	Numero dei piani
DC	=	5,00 ml	Distacco dai confini
DF	=	10,00 ml	Distacco tra gli edifici
DS	=	5,00 ml	Distanza dalle strade

6. Le ulteriori prescrizioni da osservare nell'edificazione sono:

a) All'interno del Comparto sono ammessi valori DC, DS inferiori a quelli indicati nel caso di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche.

DEFINIZIONE

DESTINAZIONI

ATTUAZIONE

TIPI DI INTERVENTO

INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

PRESCRIZIONI

**CAPITOLO V****ZONE PRODUTTIVE****Art. 32**  
**Norme generali**

1. Le zone per insediamenti produttivi sono quelle destinate alle attività industriali, artigianali, commerciali, direzionali e turistiche.
2. Esse si distinguono in:
  - a) Zone produttive a carattere industriale e/o artigianale;
  - b) Zone produttive a carattere commerciale e/o direzionale;
  - c) Zone produttive a carattere turistico.

**Art. 33**  
**Zone produttive a carattere industriale e/o artigianale**

1. Le zone produttive a carattere industriale e/o artigianale sono destinate a costruzioni ed attrezzature per attività artigianali od industriali.
2. Le zone industriali a carattere artigianale si distinguono in:
  - D1 - Zone industriali e/o artigianali di completamento;
  - D2 - Zone industriali e/o artigianali di espansione.

Art. 34

Zone industriali e/o artigianali di completamento - D1

**ZONE INDUSTRIALI E/O ARTIGIANALI  
DI COMPLETAMENTO**



1. Le zone D1 sono le zone produttive di completamento a carattere industriale e/o artigianale, e cioè sono quelle alle quali le previsioni dello strumento urbanistico generale attribuiscono una funzione di completamento degli insediamenti industriali e/o artigianali esistenti.

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

- **U3.05** - Attività commerciali di vicinato
- **U3.10** - Attività commerciali all'ingrosso
- **U4.01** - Attività produttive a carattere artigianale
- **U4.02** - Attività produttive a carattere industriale

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

4. Le tipologie di intervento consentite sono tutte quelle indicate nell'Allegato C delle presenti Norme, fatta eccezione per gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

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

<b>UT</b>	=	mq/mq	<i>Utilizzazione territoriale</i>
<b>UF</b>	=	0,60 mq/mq	<i>Utilizzazione fondiaria</i>
<b>SM</b>	=	mq	<i>Superficie minima d'intervento</i>
<b>IP</b>	=		<i>Indice di permeabilità</i>
<b>HMAX</b>	=	10,00 ml	<i>Altezza massima degli edifici</i>
<b>N</b>	=	n.ro	<i>Numero dei piani</i>
<b>DC</b>	=	10,00 ml	<i>Distacco dai confini</i>
		5,00 ml	<i>Distacco dai confini nelle zone artigianali di Rosicano, Cuccurano e Ponte Metauro</i>
<b>DF</b>	=	10,00 ml	<i>Distacco tra gli edifici</i>
<b>DS</b>	=	10,00 ml	<i>Distanza dalle strade</i>
		8,00 ml	<i>Distacco dalle strade nelle zone artigianali di Rosicano, Cuccurano e Ponte Metauro</i>

6. Le ulteriori prescrizioni da osservare nell'edificazione sono:
- a) 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;
  - b) La superficie di vendita (SUV) delle attività commerciali di vicinato deve essere obbligatoriamente abbinata ad un deposito o a superfici produttive aventi una SUL di almeno mq. 500; ogni unità edilizia con accesso indipendente dalla strada pubblica viene considerata singolarmente ai fini commerciali;

DEFINIZIONE

DESTINAZIONI

ATTUAZIONE

TIPI DI INTERVENTO

INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

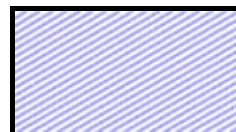
PRESCRIZIONI

Art. 35

Zone industriali e/o artigianali di espansione - D2

**ZONE INDUSTRIALI E/O ARTIGIANALI  
DI ESPANSIONE**

**D2**



1. Le zone D2 sono le zone produttive di espansione a carattere industriale e/o artigianale, e cioè sono quelle prive di strutture e destinate dallo strumento urbanistico generale all'espansione dell'apparato industriale e/o artigianale.

DEFINIZIONE

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

DESTINAZIONI

- U3.10 - Attività commerciali all'ingrosso
- U4.01 - Attività produttive a carattere artigianale
- U4.02 - Attività produttive a carattere industriale

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

ATTUAZIONE

4. Le tipologie di intervento consentite sono tutte quelle indicate nell'Allegato C delle presenti Norme, con la precisazione che - prima dell'approvazione e del convenzionamento del prescritto Piano attuativo - per gli edifici esistenti sono ammesse soltanto la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria e il restauro e risanamento conservativo senza modificazione della destinazione d'uso.

TIPI DI INTERVENTO

5. Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione dei singoli Comparti sono di seguito riportati.

INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

UT	=	mq/mq	Utilizzazione territoriale
UF	=	0,60 mq/mq	Utilizzazione fondiaria
SM	=	mq	Superficie minima d'intervento
IP	=	0,1 mq/mq	Indice di permeabilità
HMAX	=	10,00 ml	Altezza massima degli edifici
N	=	n.ro	Numero dei piani
DC	=	10,00 ml	Distacco dai confini
DF	=	10,00 ml	Distacco tra gli edifici
DS	=	10,00 ml	Distanza dalle strade

6. Le ulteriori prescrizioni da osservare nell'edificazione sono:

PRESCRIZIONI

a) 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;

**Art. 36****Zone produttive a carattere commerciale e/o direzionale**

1. Le zone produttive a carattere commerciale e/o direzionale sono destinate all'insediamento di costruzioni ed attrezzature per le attività commerciali e direzionali.
2. Le zone produttive a carattere commerciale e/o direzionale si dividono in:
  - D3** - Zone commerciali e/o direzionali di completamento;
  - D4** - Zone commerciali e/o direzionali di espansione.



Art. 37

Zone commerciali e/o direzionali di completamento - D3

**ZONE COMMERCIALI E/O DIREZIONALI DI COMPLETAMENTO**

**D3**



1. Le zone D3 sono le zone produttive di completamento a carattere commerciale e/o direzionale di completamento, e cioè sono quelle alle quali le previsioni dello strumento urbanistico generale attribuiscono una funzione di completamento degli insediamenti esistenti.

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

- U3.03 - Attività direzionali
- U3.04 - Pubblici esercizi
- U3.05 - Attività commerciali di vicinato
- U3.06 - Attività commerciali - Media struttura inferiore (M1)
- U3.07 - Attività commerciali - Media struttura superiore (M2)
- U3.08 - Attività commerciali - Grande struttura inferiore (G1) (consentite solo se indicato nelle tavole di Piano)
- U3.09 - Attività commerciali - Grande struttura superiore (G2) (consentite solo se indicato nelle tavole di Piano)
- U3.10 - Attività commerciali all'ingrosso
- U3.11 - Attività artigianale di servizio
- U3.12 - Attrezzature di assistenza stradale
- U3.13 - Attrezzature ricreative

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

4. Le tipologie di intervento consentite sono tutte quelle indicate nell'Allegato C delle presenti Norme.

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

UT	=	mq/mq	Utilizzazione territoriale
UF	=	0,60 mq/mq	Utilizzazione fondiaria
SM	=	mq	Superficie minima d'intervento
IP	=	0,20 mq/mq	Indice di permeabilità
HMAX	=	16,50 ml	Altezza massima degli edifici
N	=	n.ro	Numero dei piani
DC	=	5,00 ml	Distacco dai confini
DF	=	10,00 ml	Distacco tra gli edifici
DS	=	8,00 ml	Distanza dalle strade

6. Le ulteriori prescrizioni da osservare nell'edificazione sono:

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

DEFINIZIONE

DESTINAZIONI

ATTUAZIONE

TIPI DI INTERVENTO

INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

PRESCRIZIONI

Art. 38

Zone commerciali e/o direzionali di espansione - D4

**ZONE COMMERCIALI E/O DIREZIONALI DI ESPANSIONE**

**D4**



1. Le zone D4 sono le zone produttive di espansione a carattere commerciale e/o direzionale, e cioè sono quelle prive di strutture e destinate dallo strumento urbanistico generale alla espansione dell'apparato commerciale e direzionale.

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

- U3.03 - Attività direzionali
- U3.04 - Pubblici esercizi
- U3.06 - Attività commerciali - Media struttura inferiore (M1)
- U3.07 - Attività commerciali - Media struttura superiore (M2)
- U3.08 - Attività commerciali - Grande struttura inferiore (G1) (consentite solo se indicato nelle tavole di Piano)
- U3.09 - Attività commerciali - Grande struttura superiore (G2) (consentite solo se indicato nelle tavole di Piano)
- U3.10 - Attività commerciali all'ingrosso
- U3.11 - Attività artigianale di servizio
- U3.12 - Attrezzature di assistenza stradale
- U3.13 - Attrezzature ricreative

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

4. Le tipologie di intervento consentite sono tutte quelle indicate nell'Allegato C delle presenti Norme, con la precisazione che - prima dell'approvazione e del convenzionamento del prescritto Piano attuativo - per gli edifici esistenti sono ammesse soltanto la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, la ristrutturazione edilizia e il restauro e risanamento conservativo senza modificazione della destinazione d'uso.

5. Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione dei singoli Comparti sono di seguito riportati.

UT	=	mq/mq	Utilizzazione territoriale
UF	=	0,60 mq/mq	Utilizzazione fondiaria
SM	=	mq	Superficie minima d'intervento
IP	=	0,20 mq/mq	Indice di permeabilità
HMAX	=	16,50 ml	Altezza massima degli edifici
N	=	n.ro	Numero dei piani
DC	=	5,00 ml	Distacco dai confini
DF	=	10,00 ml	Distacco tra gli edifici
DS	=	8,00 ml	Distanza dalle strade

6. Le ulteriori prescrizioni da osservare nell'edificazione sono:

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

DEFINIZIONE

DESTINAZIONI

ATTUAZIONE

TIPI DI INTERVENTO

INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

PRESCRIZIONI

## **CAPITOLO VI**

### **ZONE TURISTICHE**

#### **Art. 39**

##### **Zone produttive a carattere turistico**

1. Tali zone sono destinate ad insediamenti turistici di ogni genere.
2. Esse si suddividono in:
  - D5** - Zone turistico-alberghiere di completamento;
  - D6** - Zone turistico-alberghiere di espansione;
  - D7** - Zone turistico-ricreative di completamento;
  - D8** - Zone turistico-ricreative di espansione.
3. Il "Piano Particolareggiato della zona lido" approvato con delibera n° 54 del 11/03/1991 è sostituito dal presente P.R.G..

Art. 40

Zone turistico-alberghiere di completamento - D5

**ZONE TURISTICO-ALBERGHIERE  
DI COMPLETAMENTO**

**D5**



1. Le zone D5 sono le zone produttive di completamento a carattere turistico-alberghiero, e cioè sono quelle alle quali le previsioni dello strumento urbanistico generale attribuiscono una funzione di completamento degli insediamenti esistenti.

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

**U2.01** - Alberghi

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

4. Le tipologie di intervento consentite sono tutte quelle indicate nell'Allegato C delle presenti Norme, fatta eccezione per gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

5. Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione dei singoli Comparti sono di seguito riportati.

<b>UT</b>	=	mq/mq	<i>Utilizzazione territoriale</i>
<b>UF</b>	=	1,00 mq/mq	<i>Utilizzazione fondiaria</i>
<b>SM</b>	=	mq	<i>Superficie minima d'intervento</i>
<b>IP</b>	=	0,20 mq/mq	<i>Indice di permeabilità</i>
<b>HMAX</b>	=	16,50 ml	<i>Altezza massima degli edifici</i>
<b>N</b>	=	n.ro	<i>Numero dei piani</i>
<b>DC</b>	=	5,00 ml	<i>Distacco dai confini</i>
<b>DF</b>	=	10,00 ml	<i>Distacco tra gli edifici</i>
<b>DS</b>	=	ml	<i>Distanza dalle strade</i>

DEFINIZIONE

DESTINAZIONI

ATTUAZIONE

TIPI DI INTERVENTO

INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

PRESCRIZIONI

Art. 41

Zone turistico-alberghiere di espansione - D6

**ZONE TURISTICO-ALBERGHIERE  
DI ESPANSIONE**

**D6**



1. Le zone D6 sono le zone produttive di espansione a carattere turistico-alberghiero, e cioè sono quelle prive di strutture e destinate dallo strumento urbanistico generale alla espansione dell'apparato turistico.

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

- U2.01 - Alberghi
- U3.04 - Pubblici esercizi
- U3.13 - Attività ricreative
- U3.17 - Attrezzature sportive

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

4. Le tipologie di intervento consentite sono tutte quelle indicate nell'Allegato C delle presenti Norme, con la precisazione che - prima dell'approvazione e del convenzionamento del prescritto Piano attuativo - per gli edifici esistenti sono ammesse soltanto la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, la ristrutturazione edilizia e il restauro e risanamento conservativo senza modificazione della destinazione d'uso.

5. Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione dei singoli Comparti sono di seguito riportati.

UT	=	mq/mq	Utilizzazione territoriale
UF	=	0,70 mq/mq	Utilizzazione fondiaria
SM	=	mq	Superficie minima d'intervento
IP	=	0,20	Indice di permeabilità
HMAX	=	16,50 ml	Altezza massima degli edifici
N	=	n.ro	Numero dei piani
DC	=	5,00 ml	Distacco dai confini
DF	=	10,00 ml	Distacco tra gli edifici
DS	=	8,00 ml	Distanza dalle strade

6. Le ulteriori prescrizioni da osservare nell'edificazione sono:

a) Le attività diverse da U2.01 sono da considerarsi complementari della attività alberghiera, e -pertanto- potranno essere realizzate solo in presenza di quella principale.

DEFINIZIONE

DESTINAZIONI

ATTUAZIONE

TIPI DI INTERVENTO

INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

PRESCRIZIONI

Art. 42

Zone turistico-ricreative di completamento - D7

**ZONE TURISTICO-RICREATIVE  
DI COMPLETAMENTO**

**D7**



1. Le zone D7 sono le zone produttive di completamento a carattere turistico-ricreativo, e cioè sono quelle alle quali le previsioni dello strumento urbanistico generale attribuiscono una funzione di completamento degli insediamenti esistenti.

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

- U2.02 - Campeggi
- U3.04 - Pubblici esercizi
- U3.13 - Attività ricreative
- U3.17 - Attrezzature sportive

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

4. Le tipologie di intervento consentite sono tutte quelle indicate nell'Allegato C delle presenti Norme, fatta eccezione per gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

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

UT	=	mq/mq	Utilizzazione territoriale
UF	=	0.10 mq/mq	Utilizzazione fondiaria
SM	=	mq	Superficie minima d'intervento
IP	=		Indice di permeabilità
HMAX	=	5,00 ml	Altezza massima degli edifici
N	=	1 n.ro	Numero dei piani
DC	=	5,00 ml	Distacco dai confini
DF	=	10,00 ml	Distacco tra gli edifici
DS	=	8,00 ml	Distanza dalle strade

6. Le ulteriori prescrizioni da osservare nell'edificazione sono:

- a) Non sono consentiti nuovi campeggi.

DEFINIZIONE

DESTINAZIONI

ATTUAZIONE

TIPI DI INTERVENTO

INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

PRESCRIZIONI

Art. 43

Zone turistico-ricreative di espansione - D8

**ZONE TURISTICO-RICREATIVE  
DI ESPANSIONE**

**D8**



1. Le zone D8 sono le zone produttive di espansione a carattere turistico-ricreativo, e cioè sono quelle prive di strutture e destinate dallo strumento urbanistico generale alla espansione dell'apparato turistico.

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

- U2.02 - Campeggi
- U3.04 - Pubblici esercizi
- U3.13 - Attività ricreative
- U3.17 - Attrezzature sportive

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

4. Le tipologie di intervento consentite sono tutte quelle indicate nell'Allegato C delle presenti Norme, con la precisazione che - prima dell'approvazione e del convenzionamento del prescritto Piano attuativo - per gli edifici esistenti sono ammesse soltanto la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria e il restauro e risanamento conservativo senza modificazione della destinazione d'uso.

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

UT	=	0,07 mq/mq	Utilizzazione territoriale
UF	=	mq/mq	Utilizzazione fondiaria
SM	=	mq	Superficie minima d'intervento
IP	=		Indice di permeabilità
HMAX	=	5,00 ml	Altezza massima degli edifici
N	=	1 n.ro	Numero dei piani
DC	=	5,00 ml	Distacco dai confini
DF	=	10,00 ml	Distacco tra gli edifici
DS	=	8,00 ml	Distanza dalle strade

6. Le ulteriori prescrizioni da osservare nell'edificazione sono:

- a) Nuovi campeggi sono consentiti in località Ponte Alto.

DEFINIZIONE

DESTINAZIONI

ATTUAZIONE

TIPI DI INTERVENTO

INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

PRESCRIZIONI

**CAPITOLO VII****ZONE AGRICOLE****Art. 44**  
**Norme generali**

1. Le zone agricole sono le parti di territorio destinate agli usi agricoli e sono assimilabili alle zone omogenee "E" ai sensi del D.M. 02.04.1968 n.ro 1444; di norma sono destinate esclusivamente all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo.

2. Le zone agricole si suddividono in:

**E1** - Zone agricole;

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

**E3** - Zone agricole di rispetto;

**E4** - Zone agricole di ristrutturazione ambientale.

**Art. 45**  
**Norme comuni agli interventi edilizi**

1. Le nuove costruzioni, gli ampliamenti, le ristrutturazioni, gli interventi di recupero e le sistemazioni esterne, dovranno comunque essere eseguiti con tipologie, materiali, piantumazioni in armonia con gli insediamenti tradizionali del paesaggio rurale.

2. Ai fini suddetti vengono stabiliti alcuni indirizzi progettuali, che sono riportati nell'allegato E delle presenti norme, costituendone a tutti gli effetti parte integrante.

4. I progetti relativi agli interventi edilizi previsti per gli usi U6.02 e U6.03, dovranno essere corredati da un rilievo dettagliato dell'edificio e del contesto, finalizzato all'individuazione degli elementi di valore ambientale, storico-monumentale e tipologico architettonico eventualmente presenti nell'edificio, nonché da un'ideale documentazione fotografica.

5. La necessità e la destinazione delle nuove costruzioni previste per gli usi U6.02, U6.04, U6.05, U6.06, U6.07 e U6.08 devono risultare da un piano aziendale o interaziendale ai sensi della legislazione regionale vigente da allegare alla domanda di permesso di costruire.

6. 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 agli usi U6.05, U6.06, U6.07 e U6.08.

7. Tutte le costruzioni da realizzare in zona agricola devono rispettare le distanze dalle strade stabilite dal D.M. 01.04.1968 in relazione all'importanza delle stesse, salvo l'ipotesi di cui all'uso U6.06 e i casi previsti dalla L.R. 21.05.1975 n.ro 34.

8. Essendo l'intero territorio comunale classificato zona sismica, gli interventi edilizi, la cui esecuzione è subordinata all'osservanza degli interventi previsti nella Parte II del Capo IV del D.P.R. n°380/2001 e nelle L.L.R.R. n.ri 33/84 e 18/87, dovranno risultare rispondenti alle disposizioni contenute nelle specifiche norme tecniche ed in particolare riguardo alle limitazioni delle altezze e delle distanze tra i fabbricati in funzione delle larghezze stradali e alle indagini previste dal D.M. 11/03/1998.



**Art. 46****Permessi di costruire**

1. Il permesso di costruire per la realizzazione di edifici in zone agricole sono rilasciate ai proprietari dei fondi o agli aventi titolo nel rispetto delle norme della L.R. 08.03.1990 n.ro 13 e della D.P.R. 380 del 2001, alle seguenti condizioni:

a) per quanto attiene agli interventi di cui all'uso U6.02, che le costruzioni stesse siano in funzione dell'attività agricola e delle esigenze abitative dell'imprenditore a titolo principale singolo o associato, con i requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia;

b) per quanto attiene agli interventi di cui agli usi U6.04, U6.05, U6.06, U6.07 e U6.08, che le costruzioni stesse siano in funzione dell'attività agricola dell'imprenditore singolo o associato con i requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia.

2. Tutte i permessi di costruire - relativi agli interventi in zona agricola - sono rilasciate previo accertamento dell'esistenza delle infrastrutture sufficienti, per quanto riguarda le vie di accesso, l'elettricità e l'acqua potabile o della programmata realizzazione delle stesse da parte del Comune o, infine, dell'assunzione di impegno da parte dell'interessato a realizzarle contestualmente agli edifici.

3. Per la verifica dei requisiti di cui alle lettere a) e b) del comma 1, nonché della conformità dell'intervento ai piani zionali agricoli o ai piani aziendali o interaziendali, ove richiesta dalla presente Legge, il Comune si avvale dei servizi decentrati agricoltura, foreste e alimentazione competenti per territorio.

**Art. 47****Vincoli di inedificabilità e di destinazione**

1. Il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui ai usi U6.02 è subordinato alla istituzione di un vincolo a "non aedificandi" su tutte le aree dell'azienda, anche ricadenti in Comuni diversi, utilizzate ai fini edificatori con esclusione dell'area iscritta a catasto per l'edificio rurale oggetto del permesso.

2. Il Comune si doterà di un registro fondiario con annessa planimetria sulla quale riportare i dati catastali dei terreni vincolati ai sensi del precedente comma.

3. Il rilascio del permesso di costruire in zona agricola - di cui agli usi U6.02, U6.04, U6.05, U6.06, U6.07 e U6.08 - è subordinato alla istituzione di un vincolo di destinazione mediante atto pubblico, che preveda per almeno 10 anni il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola.

4. In caso di inosservanza del vincolo di cui al precedente comma, il concessionario - che ha beneficiato delle agevolazioni previste dall'art. 9, comma 1, lett. a) della Legge 28.01.1977 n.ro 10 - dovrà assumere l'impegno - riportato nell'atto di vincolo suddetto - che qualora, nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, l'alienazione della costruzione realizzata avvenga a favore dei soggetti diversi dall'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della Legge 09.05.1975 n.ro 153, a corrispondere al Comune il contributo del permesso di costruire determinato con riferimento al momento dell'avvenuta alienazione.

5. I vincoli di cui al presente articolo sono trascritti - a cura e a spese del concessionario - nei registri delle proprietà immobiliari.

6. E' consentito il mutamento di destinazione d'uso, con esclusione dell'applicazione delle sanzioni di cui al precedente comma 4:

a) nei casi di morte o invalidità del concessionario;

b) nei casi di abbandono, imposto da espropriazione per pubblica utilità o da altre cause di

forza maggiore, dell'attività agricola da parte di chi ha sottoscritto l'atto di impegno;

c) nei casi in cui il concessionario versi nell'ipotesi di cui agli articoli 33 e seguenti della L.R. 28.10.1977 n.ro 42.

7. Non comporta, in ogni caso, mutamento della destinazione ed obbligo di richiedere il permesso di costruire oneroso, la prosecuzione dell'utilizzazione degli edifici da parte dei familiari del concessionario nell'ipotesi di cui alla lettera a), e da parte del concessionario e suoi familiari nelle ipotesi di cui alle lettere b) e c) del precedente comma 6.

#### Art. 48

##### Edifici di valore storico e architettonico

1. Il Comune ha effettuato il censimento dei fabbricati rurali esistenti previsto dall'art 15 della L.R. 08.03.1990 n.ro 13 (*CENSIMENTO DEI MANUFATTI EXTRAURBANI - Maggio 2000*), redatto dagli archh. Marco Maria Marchetti, Maria Elena Pierini e Simone Sgarzini, ed ha individuato nel contempo gli edifici esistenti nel Catasto Pontificio come quelli che rivestono valore storico e architettonico.

2. Per gli edifici censiti nel Catasto Pontificio, di cui al comma precedente, non è consentita la demolizione, ma soltanto il restauro conservativo, in quanto tali edifici sono considerati organismi unici ed irripetibili e quindi non riedificabili se volutamente e irrimediabilmente danneggiati.

3. Nei casi dei fabbricati di cui al precedente comma 2, l'eventuale ampliamento è concesso soltanto se abbia caratteristiche tali da coesistere armoniosamente con il complesso preesistente.

4. Qualsiasi nuova costruzione deve essere ubicata a una distanza minima di ml. 50 da edifici rientranti nell'elenco di cui al comma 2 del presente articolo.

5. Qualora, da documentazione predisposta, risulti che l'edificio presente nel "*CENSIMENTO DEI MANUFATTI EXTRAURBANI*" sia già stato sottoposto ad interventi edilizi che ne abbiano trasformato e manomesso le caratteristiche architettoniche, oppure che trattasi di fabbricato successivo e quindi non censito al catasto pontificio, sono consentiti tutti gli interventi presenti per gli edifici in zona agricola.

**Art. 49**  
**Zone agricole - E1**

<b>ZONE AGRICOLE</b>	<b>E1</b>	
<p>1. Le zone E1 sono le zone agricole, e cioè quelle destinate esclusivamente per l'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo.</p>	<p><b>DEFINIZIONE</b></p>	
<p>2. Sono ammesse soltanto le seguenti destinazioni d'uso e attività, così come definite nell'Allegato B delle presenti Norme:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>U6.01</b> - Utilizzazione agricola del suolo</li> <li><b>U6.02</b> - Residenze per l'esercizio di attività agricole</li> <li><b>U6.03</b> - Edifici non più utilizzati per la conduzione del fondo, con la precisazione che il nuovo utilizzo potrà essere solo del tipo U1.01 - Residenza privata</li> <li><b>U6.04</b> - Attrezzature e infrastrutture per l'attività agricola</li> <li><b>U6.05</b> - Allevamenti zootecnici di tipo non industriale</li> <li><b>U6.06</b> - Serre stagionali</li> <li><b>U6.07</b> - Serre stabili</li> <li><b>U6.08</b> - Trattamento e commercializzazione di prodotti agricoli</li> <li><b>U6.09</b> - Attività agrituristica</li> <li><b>U6.10</b> - Attività di turismo rurale</li> <li><b>U5.01</b> - Attrezzature tecnologiche di interesse comune, che debbono sorgere necessariamente in zone agricole.</li> </ul>		<p><b>DESTINAZIONI</b></p>
<p>3. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto.</p>	<p><b>ATTUAZIONE</b></p>	
<p>4. Gli interventi consentiti sono - oltre quelli conseguenti alle destinazioni d'uso ed attività sopra elencate - anche i seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) I 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.</li> <li>b) I progetti di recupero ambientale delle aree interessate dalle cave dismesse.</li> <li>c) Nuove cave, nelle aree cartograficamente delimitate in località Falcinetto e Metaurilia - Tombaccia.</li> </ul>	<p><b>TIPI DI INTERVENTO</b></p>	
<p>5. Gli interventi consentiti dovranno essere eseguiti secondo le prescrizioni tecniche riportate nell'Allegato E delle presenti Norme.</p>		
<p>6. In tali zone sono in ogni caso vietati i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) nuovi 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;</li> <li>b) l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente,</li> </ul>		

tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale. Resta salvo quanto regolamentato dalla L.R. n.ro 8/1987 e successive e integrazioni,

**c)** la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli.

**7.** Gli indici edilizi ed urbanistici, da osservare nell'edificazione in rapporto agli interventi consentiti, sono riportati nelle rispettive schede degli usi di cui all'Allegato B.

**8.** Le ulteriori prescrizioni da osservare nell'edificazione sono:

**a)** Gli interventi costruttivi relativi a nuove costruzioni, ampliamenti, demolizioni con ricostruzioni sono subordinati - oltre al rispetto delle prescrizioni urbanistiche e degli indici edilizi dell'intervento stesso - anche all'accertamento di particolari requisiti di titolarità del richiedente (imprenditore agricolo a titolo principale).

**b)** Ai fini del computo dei volumi edificabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti contigui, anche se divisi da infrastrutture stradali, ferroviarie, corsi d'acqua e canali, purché compresi entro i confini del Comune o dei Comuni limitrofi. In tale ipotesi si applicano le disposizioni di cui all'art. 47.

**c)** La richiesta permesso di costruire dovrà essere corredata da elaborati in scala 1:2.000 con l'indicazione della perimetrazione delle pericolosità geologiche e degli scenari di pericolosità sismica.

**INDICI  
EDILIZI ED  
URBANISTICI  
PRESCRIZIONI**

Art. 50

Zone agricole con presenza di valori paesaggistici - E2

**ZONE AGRICOLE CON PRESENZA DI VALORI PAESAGGISTICI**

**E2**



1. Le zone E2 sono le zone agricole destinate all'esercizio dell'attività agricola nel rispetto dei valori paesaggistici che caratterizzano le aree stesse.

2. Sono ammesse soltanto le seguenti destinazioni d'uso e attività, così come definite nell'Allegato B delle presenti Norme:

- U6.01 - Utilizzazione agricola del suolo
- U6.02 - Residenze per l'esercizio di attività agricole, esclusivamente attraverso l'ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo
- U6.03 - Edifici non più utilizzati per la conduzione del fondo, con la precisazione che il nuovo utilizzo potrà essere solo del tipo U1.01 - Residenza privata
- U6.04 - Attrezzature e infrastrutture per l'attività agricola
- U6.06 - Serre stagionali
- U6.07 - Serre stabili
- U6.09 - Attività agrituristica
- U6.10 - Attività di turismo rurale
- U5.01 - Attrezzature tecnologiche di interesse comune, che debbono sorgere necessariamente in zone agricole.

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

4. Gli interventi consentiti sono - oltre quelli conseguenti alle destinazioni d'uso ed attività sopra elencate - anche i seguenti:

a) Le costruzioni totalmente interrato, purché al di sopra del piano di copertura venga ripristinato il manto erboso esistente e non vengano alterate le caratteristiche ambientali della zona;

b) I 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.

c) I progetti di recupero ambientale delle aree interessate dalle cave dismesse.

5. Gli interventi consentiti dovranno essere eseguiti secondo le prescrizioni tecniche riportate nell'Allegato E delle presenti Norme.

6. In tali zone sono in ogni caso vietati i seguenti interventi:

a) ogni nuova altra 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;

b) l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale. Resta

DEFINIZIONE

DESTINAZIONI

ATTUAZIONE

TIPI DI INTERVENTO

salvo quanto regolamentato dalla L.R. n.ro 8/1987 e successive e integrazioni,;

- c) l'apertura di nuove cave;
- d) la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli.

7. Gli indici edilizi ed urbanistici, da osservare nell'edificazione in rapporto agli interventi consentiti, sono riportati nelle rispettive schede degli usi di cui all'Allegato B.

8. Le ulteriori prescrizioni da osservare nell'edificazione sono:

a) Gli interventi costruttivi relativi a nuove costruzioni, ampliamenti, demolizioni con ricostruzioni sono subordinati - oltre al rispetto delle prescrizioni urbanistiche e degli indici edilizi dell'intervento stesso - anche all'accertamento di particolari requisiti di titolarità del richiedente (imprenditore agricolo a titolo principale).

b) Ai fini del computo dei volumi edificabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti contigui, anche se divisi da infrastrutture stradali, ferroviarie, corsi d'acqua e canali, purché compresi entro i confini del Comune o dei Comuni limitrofi. In tale ipotesi si applicano le disposizioni di cui all' art. 47.

c) La richiesta di permesso di costruire dovrà essere corredata da elaborati in scala 1:2.000 con l'indicazione della perimetrazione delle pericolosità geologiche e degli scenari di pericolosità sismica.

**INDICI  
EDILIZI ED  
URBANISTICI  
PRESCRIZIONI**

**Art. 51**  
**Zone agricole di rispetto - E3**

<b>ZONE AGRICOLE DI RISPETTO</b>	<b>E3</b>	
<p>1. Le zone E3 sono le zone agricole ubicate a ridosso del centro abitato e ricomprese all'interno dell'autostrada Bologna-Bari.</p> <p>2. Sono ammesse soltanto le seguenti destinazioni d'uso e attività, così come definite nell'Allegato B delle presenti Norme:</p> <p><b>U6.01</b> - Utilizzazione agricola del suolo</p> <p><b>U6.03</b> - Edifici non più utilizzati per la conduzione del fondo, con la precisazione che il nuovo utilizzo potrà essere solo del tipo U1.01 - Residenza privata</p> <p><b>U6.04</b> - Attrezzature e infrastrutture per l'attività agricola</p> <p><b>U6.06</b> - Serre stagionali</p> <p><b>U6.07</b> - Serre stabili</p> <p><b>U6.09</b> - Attività agrituristica</p> <p><b>U5.01</b> - Attrezzature tecnologiche di interesse comune, che debbono sorgere necessariamente in zone agricole.</p> <p>3. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto.</p> <p>4. Gli interventi consentiti sono - oltre quelli conseguenti alle destinazioni d'uso ed attività sopra elencate - anche i seguenti:</p> <p>a) Le costruzioni totalmente interrato, purché al di sopra del piano di copertura venga ripristinato il manto erboso esistente e non vengano alterate le caratteristiche ambientali della zona;</p> <p>b) I 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.</p> <p>c) I progetti di recupero ambientale delle aree interessate dalle cave dismesse.</p> <p>d) Nei lotti con superficie inferiore a 50.000 mq sono consentiti capanni in legno con dimensione max di m 6x6 e altezza alla gronda di m 2,50.</p> <p>5. Gli interventi consentiti dovranno essere eseguiti secondo le prescrizioni tecniche riportate nell'Allegato E delle presenti Norme.</p> <p>6. In tali zone sono in ogni caso vietati i seguenti interventi:</p> <p>a) ogni nuova altra 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;</p> <p>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 L.R. n.ro 8/1987 e successive e integrazioni, nonché quanto previsto dalla L.R. n.ro 34/1987 per il solo miglioramento delle</p>	<p><b>DEFINIZIONE</b></p> <p><b>DESTINAZIONI</b></p> <p><b>ATTUAZIONE</b></p> <p><b>TIPI DI INTERVENTO</b></p>	

tartufoie controllate;

c) l'apertura di nuove cave;

d) la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli.

7. Gli indici edilizi ed urbanistici, da osservare nell'edificazione in rapporto agli interventi consentiti, sono riportati nelle rispettive schede degli usi di cui all'Allegato B.

8. Le ulteriori prescrizioni da osservare nell'edificazione sono:

a) Gli interventi costruttivi relativi a nuove costruzioni, ampliamenti, demolizioni con ricostruzioni sono subordinati - oltre al rispetto delle prescrizioni urbanistiche e degli indici edilizi dell'intervento stesso - anche all'accertamento di particolari requisiti di titolarità del richiedente (imprenditore agricolo a titolo principale).

b) Ai fini del computo dei volumi edificabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti contigui, anche se divisi da infrastrutture stradali, ferroviarie, corsi d'acqua e canali, purché compresi entro i confini del Comune o dei Comuni limitrofi. In tale ipotesi si applicano le disposizioni di cui all'art. 47.

c) La richiesta di permesso di costruire dovrà essere corredata da elaborati in scala 1:2.000 con l'indicazione della perimetrazione delle pericolosità geologiche e degli scenari di pericolosità sismica.

**INDICI  
EDILIZI ED  
URBANISTICI  
PRESCRIZIONI**

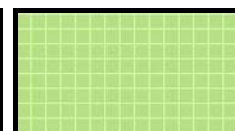


Art. 52

Zone agricole di ristrutturazione ambientale - E4

**ZONE AGRICOLE  
DI RISTRUTTURAZIONE AMBIENTALE**

**E4**



1. Le zone E4 sono le zone agricole che - sebbene destinate all'esercizio dell'attività agricola - ammettono interventi di riqualificazione ambientale finalizzati ad un uso naturalistico-ricreativo nel rispetto dei valori paesaggistici che caratterizzano le aree stesse.

2. Sono ammesse soltanto le seguenti destinazioni d'uso e attività, così come definite nell'Allegato B delle presenti Norme:

- U6.01 - Utilizzazione agricola del suolo
- U6.03 - Edifici non più utilizzati per la conduzione del fondo con la precisazione che il nuovo utilizzo potrà essere del tipo U1.01 - Residenza privata, U3.03 - Attività direzionali, U3.04 - Pubblici esercizi, U3.05 - Attività commerciali, U3.13 - Attrezzature ricreative,
- U6.04 - Attrezzature e infrastrutture per l'attività agricola
- U6.06 - Serre stagionali
- U6.07 - Serre stabili
- U6.09 - Attività agrituristica
- U6.10 - Attività di turismo rurale

3. In tali zone il Piano si attua:

- a) nel caso di uso esclusivamente agricolo: per intervento diretto;
- b) nel caso di uso naturalistico-ricreativo: per intervento diretto di mano pubblica o anche da parte di privati, purché - in quest'ultimo caso - estesi ad unità minime di intervento da concordare con l'Amministrazione Comunale e previa stipula di una convenzione che garantisca l'uso pubblico delle aree, gli interventi di salvaguardia e di valorizzazione dell'ambiente naturale, i modi della gestione, nonché i tempi e le scadenze di attuazione. Attrezzature e infrastrutture non più utilizzate per l'attività agricola nonché nuove costruzioni individuate in apposito piano particolareggiato realizzate nel rispetto dell'indice previsto in U6.04, possono essere destinate a fini naturalistico-ricreativi assegnando gli usi U3.04 - Pubblici esercizi, U3.05 - Attività commerciali, U3.13 - Attrezzature ricreative,

4. Gli interventi consentiti sono - oltre quelli conseguenti alle destinazioni d'uso ed attività sopra elencate - anche i seguenti:

- a) I 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
- b) I progetti di recupero ambientale delle aree interessate dalle cave dimesse

5. Gli interventi consentiti dovranno essere eseguiti secondo le pre-

DEFINIZIONE

DESTINAZIONI

ATTUAZIONE

TIPI DI INTERVENTO

scrizioni tecniche riportate nell'Allegato E delle presenti Norme.

.6 In tali zone sono in ogni caso vietati i seguenti interventi:

a) ogni nuova altra 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;

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 L.R. n.ro 8/1987 e successive e integrazioni;

c) l'apertura di nuove cave;

d) la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli.

7. Gli indici edilizi ed urbanistici, da osservare nell'edificazione in rapporto agli interventi consentiti, sono riportati nelle rispettive schede degli usi di cui all'Allegato B.

8. Le ulteriori prescrizioni da osservare nell'edificazione sono:

a) Gli interventi costruttivi relativi a nuove costruzioni, ampliamenti, demolizioni con ricostruzioni sono subordinati - oltre al rispetto delle prescrizioni urbanistiche e degli indici edilizi dell'intervento stesso - anche all'accertamento di particolari requisiti di titolarità del richiedente (imprenditore agricolo a titolo principale).

b) Ai fini del computo dei volumi edificabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti contigui, anche se divisi da infrastrutture stradali, ferroviarie, corsi d'acqua e canali, purché compresi entro i confini del Comune o dei Comuni limitrofi. In tale ipotesi si applicano le disposizioni di cui all'art. 47

c) La richiesta di permesso di costruire dovrà essere corredata da elaborati in scala 1:2.000 con l'indicazione della perimetrazione delle pericolosità geologiche e degli scenari di pericolosità sismica.

d) Nell'ambito degli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica sono stati individuati due corridoi ecologici di base che mettono in contatto le due aree di maggior pregio naturalistico del fiume Metauro e del torrente Arzilla.

Sono aree naturali caratterizzate dalla presenza di elementi lineari come fossi o siepi interpoderali, aventi già la funzione di rifugio per specie animali.

In tali ambiti gli interventi dovranno mirare alla conservazione e riqualificazione del suolo, delle acque e della copertura vegetale.

**INDICI  
EDILIZI ED  
URBANISTICI  
PRESCRIZIONI**

**CAPITOLO VIII****ZONE DI VERDE****Art. 53**  
**Zone di verde**

1. Le zone di verde sono destinate alla conservazione ed alla creazione di spazi attrezzati da destinare all'uso pubblico.

2. In tali zone debbono essere preservate e curate le alberature esistenti ed eseguite le opere di rimboschimento necessarie. Sarà possibile la costruzione di piccoli edifici per attrezzature come di seguito specificato, di servizio alle aree verdi e comunque compatibili con la destinazione generale di zona.

3. Dette zone si dividono in:

**F1** - Zone di verde attrezzato;

**F2** - Zone per attrezzature sportive;

**F3** - Zone a servizio alla balneazione;

**F4** - Zone di verde di pertinenza.

4. Il "Piano Particolareggiato delle aree verdi a sud del Fiume Metauro" approvato con delibera n° 129 del 12/06/1996 è sostituito dal presente P.R.G..

Art. 54  
Zone di verde attrezzato - F1

<b>ZONE DI VERDE ATTREZZATO</b>	<b>F1</b>																																				
<p>1. Le zone F1 sono le zone di verde pubblico o di uso pubblico a servizio di un insediamento o di uno o più quartieri.</p> <p>2. Sono ammesse di norma le seguenti destinazioni d'uso e attività, così come definite nell'Allegato B delle presenti Norme:</p> <p><b>U3.19</b> - Attrezzature per il verde</p> <p><b>U3.13</b> - Attrezzature ricreative</p> <p><b>U3.04</b> - Pubblici esercizi</p> <p>3. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto di mano pubblica o anche da parte di privati, purché - in quest'ultimo caso - estesi ad unità minime di intervento da concordare con l'Amministrazione Comunale e previa stipula di una convenzione che garantisca l'uso pubblico delle aree, gli interventi di salvaguardia e di valorizzazione dell'ambiente naturale, i modi della gestione, nonché i tempi e le scadenze di attuazione.</p> <p>4. Le tipologie di intervento consentite sono tutte quelle indicate nell'Allegato C delle presenti Norme, fatta eccezione per gli interventi di ristrutturazione urbanistica.</p> <p>5. Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td><b>UT</b></td> <td>=</td> <td>mq/mq</td> <td><i>Utilizzazione territoriale</i></td> </tr> <tr> <td><b>UF</b></td> <td>=</td> <td>0,04 mq/mq</td> <td><i>Utilizzazione fondiaria</i></td> </tr> <tr> <td><b>SM</b></td> <td>=</td> <td>mq</td> <td><i>Superficie minima d'intervento</i></td> </tr> <tr> <td><b>IC</b></td> <td>=</td> <td></td> <td><i>Indice di copertura</i></td> </tr> <tr> <td><b>HMAX</b></td> <td>=</td> <td>5,00 ml</td> <td><i>Altezza massima degli edifici</i></td> </tr> <tr> <td><b>N</b></td> <td>=</td> <td>n.ro</td> <td><i>Numero dei piani</i></td> </tr> <tr> <td><b>DC</b></td> <td>=</td> <td>5,00 ml</td> <td><i>Distacco dai confini</i></td> </tr> <tr> <td><b>DF</b></td> <td>=</td> <td>10,00 ml</td> <td><i>Distacco tra gli edifici</i></td> </tr> <tr> <td><b>DS</b></td> <td>=</td> <td>8,00 ml</td> <td><i>Distanza dalle strade</i></td> </tr> </table>	<b>UT</b>	=	mq/mq	<i>Utilizzazione territoriale</i>	<b>UF</b>	=	0,04 mq/mq	<i>Utilizzazione fondiaria</i>	<b>SM</b>	=	mq	<i>Superficie minima d'intervento</i>	<b>IC</b>	=		<i>Indice di copertura</i>	<b>HMAX</b>	=	5,00 ml	<i>Altezza massima degli edifici</i>	<b>N</b>	=	n.ro	<i>Numero dei piani</i>	<b>DC</b>	=	5,00 ml	<i>Distacco dai confini</i>	<b>DF</b>	=	10,00 ml	<i>Distacco tra gli edifici</i>	<b>DS</b>	=	8,00 ml	<i>Distanza dalle strade</i>	<p><b>DEFINIZIONE</b></p> <p><b>DESTINAZIONI</b></p> <p><b>ATTUAZIONE</b></p> <p><b>TIPI DI INTERVENTO</b></p> <p><b>INDICI EDILIZI ED URBANISTICI</b></p> <p><b>PRESCRIZIONI</b></p>
<b>UT</b>	=	mq/mq	<i>Utilizzazione territoriale</i>																																		
<b>UF</b>	=	0,04 mq/mq	<i>Utilizzazione fondiaria</i>																																		
<b>SM</b>	=	mq	<i>Superficie minima d'intervento</i>																																		
<b>IC</b>	=		<i>Indice di copertura</i>																																		
<b>HMAX</b>	=	5,00 ml	<i>Altezza massima degli edifici</i>																																		
<b>N</b>	=	n.ro	<i>Numero dei piani</i>																																		
<b>DC</b>	=	5,00 ml	<i>Distacco dai confini</i>																																		
<b>DF</b>	=	10,00 ml	<i>Distacco tra gli edifici</i>																																		
<b>DS</b>	=	8,00 ml	<i>Distanza dalle strade</i>																																		

Art. 55

Zone di verde attrezzato per lo sport - F2

<b>ZONE PER ATTREZZATURE SPORTIVE</b>	<b>F2</b>																																				
<p>1. Le zone F2 sono le zone di verde attrezzato nelle quali insistono attrezzature ed impianti sportivi.</p> <p>2. Sono ammesse di norma le seguenti destinazioni d'uso e attività, così come definite nell'Allegato B delle presenti Norme:</p> <p><b>U3.17</b> - Attrezzature per lo sport</p> <p><b>U3.04</b> - Pubblici esercizi</p> <p>3. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto di mano pubblica o anche da parte di privati, purché - in quest'ultimo caso - estesi ad unità minime di intervento da concordare con l'Amministrazione Comunale e previa stipula di una convenzione che garantisca l'uso pubblico delle aree, gli interventi di salvaguardia e di valorizzazione dell'ambiente naturale, i modi della gestione, nonché i tempi e le scadenze di attuazione.</p> <p>4. Le tipologie di intervento consentite sono tutte quelle indicate nell'Allegato C delle presenti Norme, fatta eccezione per gli interventi di ristrutturazione urbanistica.</p> <p>5. Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;"><b>UT</b></td> <td style="width: 10%;">=</td> <td style="width: 40%;">mq/mq</td> <td style="width: 40%;"><i>Utilizzazione territoriale</i></td> </tr> <tr> <td><b>UF</b></td> <td>=</td> <td>0,25 mq/mq</td> <td><i>Utilizzazione fondiaria</i></td> </tr> <tr> <td><b>SM</b></td> <td>=</td> <td>mq</td> <td><i>Superficie minima d'intervento</i></td> </tr> <tr> <td><b>IC</b></td> <td>=</td> <td></td> <td><i>Indice di copertura</i></td> </tr> <tr> <td><b>HMAX</b></td> <td>=</td> <td>ml</td> <td><i>Altezza massima degli edifici</i></td> </tr> <tr> <td><b>N</b></td> <td>=</td> <td>n.ro</td> <td><i>Numero dei piani</i></td> </tr> <tr> <td><b>DC</b></td> <td>=</td> <td>5,00 ml</td> <td><i>Distacco dai confini</i></td> </tr> <tr> <td><b>DF</b></td> <td>=</td> <td>10,00 ml</td> <td><i>Distacco tra gli edifici</i></td> </tr> <tr> <td><b>DS</b></td> <td>=</td> <td>8,00 ml</td> <td><i>Distanza dalle strade</i></td> </tr> </table> <p>6. Le ulteriori prescrizioni da osservare nell'edificazione sono:</p> <p>a) Le attività diverse da U3.17 sono da considerarsi complementari della attività sportiva, e pertanto potranno essere realizzate solo in presenza di quella principale e comunque con indice di utilizzazione fondiaria UF non superiore a 0,04.</p>	<b>UT</b>	=	mq/mq	<i>Utilizzazione territoriale</i>	<b>UF</b>	=	0,25 mq/mq	<i>Utilizzazione fondiaria</i>	<b>SM</b>	=	mq	<i>Superficie minima d'intervento</i>	<b>IC</b>	=		<i>Indice di copertura</i>	<b>HMAX</b>	=	ml	<i>Altezza massima degli edifici</i>	<b>N</b>	=	n.ro	<i>Numero dei piani</i>	<b>DC</b>	=	5,00 ml	<i>Distacco dai confini</i>	<b>DF</b>	=	10,00 ml	<i>Distacco tra gli edifici</i>	<b>DS</b>	=	8,00 ml	<i>Distanza dalle strade</i>	<p><b>DEFINIZIONE</b></p> <p><b>DESTINAZIONI</b></p> <p><b>ATTUAZIONE</b></p> <p><b>TIPI DI INTERVENTO</b></p> <p><b>INDICI EDILIZI ED URBANISTICI</b></p> <p><b>PRESCRIZIONI</b></p>
<b>UT</b>	=	mq/mq	<i>Utilizzazione territoriale</i>																																		
<b>UF</b>	=	0,25 mq/mq	<i>Utilizzazione fondiaria</i>																																		
<b>SM</b>	=	mq	<i>Superficie minima d'intervento</i>																																		
<b>IC</b>	=		<i>Indice di copertura</i>																																		
<b>HMAX</b>	=	ml	<i>Altezza massima degli edifici</i>																																		
<b>N</b>	=	n.ro	<i>Numero dei piani</i>																																		
<b>DC</b>	=	5,00 ml	<i>Distacco dai confini</i>																																		
<b>DF</b>	=	10,00 ml	<i>Distacco tra gli edifici</i>																																		
<b>DS</b>	=	8,00 ml	<i>Distanza dalle strade</i>																																		

Art. 56

Zone a servizio alla balneazione - F3

**ZONE A SERVIZIO DELLA BALNEAZIONE**

**F3**

1. Le zone F3 sono le zone attrezzate a servizio della balneazione e del turismo in genere.

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

**U2.04** - Attrezzature per la balneazione

**U3.04** - Pubblici esercizi

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

4. Le tipologie di intervento consentite sono tutte quelle indicate nell'Allegato C delle presenti Norme, fatta eccezione per gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

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

<b>UT</b>	=	mq/mq	<i>Utilizzazione territoriale</i>
<b>UF</b>	=	0,04 mq/mq	<i>Utilizzazione fondiaria</i>
<b>SM</b>	=	mq	<i>Superficie minima d'intervento</i>
<b>IC</b>	=		<i>Indice di copertura</i>
<b>HMAX</b>	=	4,00 ml	<i>Altezza massima degli edifici</i>
<b>N</b>	=	n.ro	<i>Numero dei piani</i>
<b>DC</b>	=	5,00 ml	<i>Distacco dai confini</i>
<b>DF</b>	=	10,00 ml	<i>Distacco tra gli edifici</i>
<b>DS</b>	=	5,00 ml	<i>Distanza dalle strade</i>

6. Le ulteriori prescrizioni da osservare nell'edificazione sono:

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

DEFINIZIONE

DESTINAZIONI

ATTUAZIONE

TIPI DI INTERVENTO

INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

PRESCRIZIONI

Art. 57  
Zone di verde privato - F4

**ZONE DI VERDE PRIVATO**

**F4**

1. Le zone F4 sono le zone di verde privato che costituiscono pertinenze di insediamenti esistenti.
2. Le destinazioni d'uso ammesse sono orti e giardini privati.
3. Le tipologie di intervento consentite sono tutte quelle indicate nell'Allegato C delle presenti Norme, fatta eccezione per gli interventi di ristrutturazione urbanistica  
Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate in legno e destinate a ricovero attrezzi.
4. Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.

<b>UT</b>	=	mq/mq	<i>Utilizzazione territoriale</i>
<b>IF</b>	=	0,03 mc/mq	<i>Fabbricabilità fondiaria</i>
<b>SM</b>	=	mq	<i>Superficie minima d'intervento</i>
<b>IC</b>	=		<i>Indice di copertura</i>
<b>HMAX</b>	=	ml	<i>Altezza massima degli edifici</i>
<b>N</b>	=	n.ro	<i>Numero dei piani</i>
<b>DC</b>	=	ml	<i>Distacco dai confini</i>
<b>DF</b>	=	ml	<i>Distacco tra gli edifici</i>
<b>DS</b>	=	ml	<i>Distanza dalle strade</i>

DEFINIZIONE

DESTINAZIONI

TIPI DI INTERVENTO

INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

PRESCRIZIONI

## CAPITOLO IX

### ZONE PER ATTREZZATURE DI PUBBLICO INTERESSE

#### Art. 58

#### Zone per attrezzature di pubblico interesse

1. Le zone per attrezzature pubbliche sono destinate alla conservazione e realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, di uso pubblico e di interesse generale.

2. Dette zone si dividono in:

**F5** - Zone per attrezzature collettive;

**F6** - Zone destinate all'istruzione;

























**F7** - Zone per attrezzature religiose;

**F8** - Zone destinate ad attrezzature tecnologiche.



Art. 59

Zone per attrezzature collettive - F5

<b>ZONE PER ATTREZZATURE COLLETTIVE</b>	<b>F5</b>																									
<p>1. Le zone F5 sono le zone destinate alla conservazione ed alla creazione di attrezzature e servizi pubblici, di uso pubblico e di interesse generale ed in particolare per attrezzature culturali, sanitarie, socio-ricreative, direzionali, assistenziali. Sono escluse le destinazioni produttive e residenziali, ad eccezione degli alloggi dei custodi.</p> <p>2. Le zone delle diverse attrezzature collettive sono di seguito elencate, con a fianco la simbologia che le contraddistingue nelle tavole di Piano e le destinazioni d'uso e attività ammesse, così come definite nell'Allegato B delle presenti Norme:</p> <table border="0"> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td>F5_IC - Servizi pubblici o di interesse collettivo</td> <td style="text-align: right;">U3.13 - U3.15</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td>F5_H - Ospedale</td> <td style="text-align: right;">U3.18</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td>F5_M - Mercati alimentari</td> <td style="text-align: right;">U3.15</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td>F5_EA - Aeroporto turistico</td> <td style="text-align: right;">U5.04</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td>F5_C - Cimiteri</td> <td style="text-align: right;">U5.02</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td>F5_PM - Zone per la ricerca scientifica e tecnologica collegate alla produzione</td> <td style="text-align: right;">U3.03 - U3.04 - U3.13</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td>F5_CC - Convitti e conventi</td> <td style="text-align: right;">U1.02</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td>F5_E - Caserme</td> <td style="text-align: right;">U5.06</td> </tr> </table>		F5_IC - Servizi pubblici o di interesse collettivo	U3.13 - U3.15		F5_H - Ospedale	U3.18		F5_M - Mercati alimentari	U3.15		F5_EA - Aeroporto turistico	U5.04		F5_C - Cimiteri	U5.02		F5_PM - Zone per la ricerca scientifica e tecnologica collegate alla produzione	U3.03 - U3.04 - U3.13		F5_CC - Convitti e conventi	U1.02		F5_E - Caserme	U5.06		<p><b>DEFINIZIONE</b></p> <p><b>DESTINAZIONI</b></p> <p><b>ATTUAZIONE</b></p> <p><b>TIPI DI INTERVENTO</b></p> <p><b>INDICI</b></p>
	F5_IC - Servizi pubblici o di interesse collettivo	U3.13 - U3.15																								
	F5_H - Ospedale	U3.18																								
	F5_M - Mercati alimentari	U3.15																								
	F5_EA - Aeroporto turistico	U5.04																								
	F5_C - Cimiteri	U5.02																								
	F5_PM - Zone per la ricerca scientifica e tecnologica collegate alla produzione	U3.03 - U3.04 - U3.13																								
	F5_CC - Convitti e conventi	U1.02																								
	F5_E - Caserme	U5.06																								
<p>3. In tali zone il Piano si attua:</p> <p>a) per intervento diretto nel caso di attrezzature pubbliche realizzate da enti pubblici;</p> <p>b) attraverso Piani di attuazione, nel caso di attrezzature di uso pubblico o di interesse generale realizzate da privati.</p> <p>4. Le tipologie di intervento consentite sono tutte quelle indicate nell'Allegato C delle presenti Norme, con la precisazione che - prima dell'approvazione e del convenzionamento del prescritto Piano attuativo - per gli edifici esistenti sono ammesse soltanto la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria e il restauro e risanamento conservativo senza modificazione della destinazione d'uso.</p> <p>5. Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edifi-</p>																										

cazione sono di seguito riportati.

<b>UT</b>	=	0,60 mq/mq	<i>Utilizzazione territoriale</i>
<b>UF</b>	=	mq/mq	<i>Utilizzazione fondiaria</i>
<b>SM</b>	=	mq	<i>Superficie minima d'intervento</i>
<b>IC</b>	=		<i>Indice di copertura</i>
<b>HMAX</b>	=	ml	<i>Altezza massima degli edifici</i>
<b>N</b>	=	n.ro	<i>Numero dei piani</i>
<b>DC</b>	=	5,00 ml	<i>Distacco dai confini</i>
<b>DF</b>	=	10,00 ml	<i>Distacco tra gli edifici</i>
<b>DS</b>	=	8,00 ml	<i>Distanza dalle strade</i>

**EDILIZI ED  
URBANISTICI**

6. Le ulteriori prescrizioni da osservare nell'edificazione sono:

a) L'attuazione dell'intervento Polifunzionale (F5\_PM) è subordinato ad un accordo di programma, che individuerà quali edifici pubblici o di interesse territoriale ubicare nell'area stessa.

**PRESCRIZIONI**

Art. 60

Zone destinate all'istruzione - F6

**ZONE DESTINATE ALL'ISTRUZIONE**

**F6**



1. Le zone F6 sono le zone destinate all'istruzione e comprendono le parti di territorio vincolate all'insediamento delle strutture scolastiche di qualsiasi ordine e grado.

2. Le zone destinate all'istruzione sono di seguito elencate, con a fianco la simbologia che le contraddistingue nelle tavole di Piano e le destinazioni d'uso e attività ammesse, così come definite nell'Allegato B delle presenti Norme:

	F6_SM - Scuole dell'infanzia	U3.14
	F6_SO - Primo ciclo	U3.14
	F6_SS - Secondo ciclo	U3.14
	F6_SU - Istruzione e formazione superiore	U3.14

3. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto di mano pubblica.

4. Le tipologie di intervento consentite sono tutte quelle indicate nell'Allegato C delle presenti Norme.

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

UT	=	mq/mq	Utilizzazione territoriale
UF	=	0,60 mq/mq	Utilizzazione fondiaria
SM	=	mq	Superficie minima d'intervento
IC	=		Indice di copertura
HMAX	=	ml	Altezza massima degli edifici
N	=	n.ro	Numero dei piani
DC	=	5,00 ml	Distacco dai confini
DF	=	10,00 ml	Distacco tra gli edifici
DS	=	8,00 ml	Distanza dalle strade

DEFINIZIONE

DESTINAZIONI

ATTUAZIONE

TIPI DI INTERVENTO

INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

PRESCRIZIONI

Art. 61

Zone destinate ad attrezzature religiose - F7

**ZONE DESTINATE  
AD ATTREZZATURE RELIGIOSE**

**F7**



1. Le zone F7 sono le zone destinate alle attrezzature necessarie per le attività religiose.
2. Le zone destinate ad attrezzature collettive comprendono le parti del territorio vincolate dallo strumento urbanistico generale agli insediamenti.
3. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto, ma è subordinato a un progetto unitario esteso alla intera superficie della zona.
4. Le tipologie di intervento consentite sono tutte quelle indicate nell'Allegato C delle presenti Norme.
5. Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.

<b>UT</b>	=	mq/mq	<i>Utilizzazione territoriale</i>
<b>UF</b>	=	0,60 mq/mq	<i>Utilizzazione fondiaria</i>
<b>SM</b>	=	mq	<i>Superficie minima d'intervento</i>
<b>IC</b>	=		<i>Indice di copertura</i>
<b>HMAX</b>	=	ml	<i>Altezza massima degli edifici</i>
<b>N</b>	=	n.ro	<i>Numero dei piani</i>
<b>DC</b>	=	5,00 ml	<i>Distacco dai confini</i>
<b>DF</b>	=	10,00 ml	<i>Distacco tra gli edifici</i>
<b>DS</b>	=	8,00 ml	<i>Distanza dalle strade</i>

DEFINIZIONE

DESTINAZIONI

ATTUAZIONE

TIPI DI  
INTERVENTO

INDICI  
EDILIZI ED  
URBANISTICI

PRESCRIZIONI

Art. 62

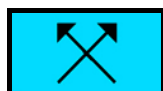
Zone destinate ad impianti tecnologici - F8

**ZONE DESTINATE  
AD IMPIANTI TECNOLOGICI**

**F8**

1. Le zone F8 sono le zone destinate ad impianti tecnologici di pubblico interesse.

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



F8\_D - Discarica

U5.08



F8\_Dep - Depuratori

U5.01



F8\_IT - Impianti tecnologici

U5.01

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

4. Le tipologie di intervento consentite sono tutte quelle indicate nell'Allegato C delle presenti Norme.

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

UT	=	mq/mq	Utilizzazione territoriale
UF	=	0,20 mq/mq	Utilizzazione fondiaria
SM	=	mq	Superficie minima d'intervento
IC	=		Indice di copertura
HMAX	=	ml	Altezza massima degli edifici
N	=	n.ro	Numero dei piani
DC	=	5,00 ml	Distacco dai confini
DF	=	10,00 ml	Distacco tra gli edifici
DS	=	8,00 ml	Distanza dalle strade

DEFINIZIONE

DESTINAZIONI

ATTUAZIONE

TIPI DI INTERVENTO

INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

PRESCRIZIONI

**CAPITOLO X****ZONE PER LA VIABILITA'****Art. 63****Zone per la viabilità**

1. Le zone per attrezzature la viabilità sono destinate alla conservazione, ampliamento e alla realizzazione di spazi pubblici per la circolazione e la sosta dei veicoli di qualsiasi tipo, biciclette e delle persone.

2. Dette zone si dividono in:

**P1** - Zone per la viabilità veicolare;

**P2** - Zone per parcheggi;

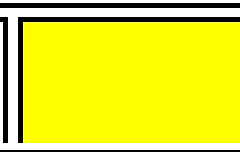
**P3** - Zone per attrezzature di assistenza stradale.

**P4** - Zone per la viabilità pedonale e ciclabile;

**P5** - Zone per stazione delle autocorriere;

**P6** - Zone ferroviarie.

Art. 64  
 Zone per la viabilità veicolare - P1

<p><b>ZONE PER LA VIABILITA' VEICOLARE</b></p>	<p><b>P1</b></p>	
<p>1. Le zone P1 sono le zone destinate alla viabilità veicolare, e sono vincolate alla conservazione, ampliamento e alla realizzazione di spazi pubblici per la circolazione e la sosta dei veicoli e delle persone.</p> <p>2. Le zone per la viabilità veicolare di progetto sono indicate con il retino sopra riportato.</p> <p>3. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto.</p> <p>4. Le tipologie di intervento consentite sono quelle connesse alla manutenzione e costruzione di sedi stradali.</p>	<p>DEFINIZIONE</p> <p>DESTINAZIONI</p> <p>ATTUAZIONE</p> <p>TIPI DI INTERVENTO</p> <p>INDICI EDILIZI ED URBANISTICI</p> <p>PRESCRIZIONI</p>	

Art. 65  
Zone per parcheggi - P2

**ZONE PER PARCHEGGI**



1. Le zone P2 sono le zone destinate ai parcheggi pubblici o di uso pubblico, e sono vincolate alla conservazione, ampliamento e alla realizzazione di spazi pubblici per la sosta dei veicoli.

2. Le zone P2 sono le zone destinate ai parcheggi pubblici o di uso pubblico del tipo: a raso, interrati, multipiano.

3. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto di iniziativa pubblica o privata, previa - in quest'ultimo caso - stipula di una convenzione che garantisca l'uso pubblico degli spazi di sosta, disciplini il modo della gestione, l'eventuale dotazione di servizi accessori (max 10% della sul di progetto con un limite di 300 mq) e le scadenze di attuazione.

4. Le tipologie di intervento consentite sono tutte quelle indicate nell'Allegato C delle presenti Norme.

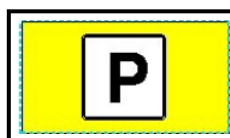
5. Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.

UT	=	mq/mq	Utilizzazione territoriale
UF	=	mq/mq	Utilizzazione fondiaria
SM	=	mq	Superficie minima d'intervento
IC	=		Indice di copertura
HMAX	=	10,50 ml	Altezza massima degli edifici
N	=	n.ro	Numero dei piani
DC	=	5,00 ml	Distacco dai confini
DF	=	10,00 ml	Distacco tra gli edifici
DS	=	ml	Distanza dalle strade

6. Le ulteriori prescrizioni da osservare nell'edificazione sono:

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

c) Il simbolo in alto rappresenta le aree di parcheggio esistenti, mentre quelle di progetto sono indicate con il simbolo a fianco riportato.



DEFINIZIONE

DESTINAZIONI

ATTUAZIONE

TIPI DI INTERVENTO

INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

PRESCRIZIONI



Art. 66

Zone per impianti di distribuzione dei carburanti per autotrazione - P3

**ZONE PER IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI PER AUTOTRAZIONE**

**P3**



1. Le zone P3 sono le zone per le attrezzature di assistenza stradale, e cioè spazi attrezzati per distributori di carburante, autofficine, autolavaggi, ecc.

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

**U3.12** - Attrezzature di distribuzione dei carburanti per autotrazione

**U3.04** - Pubblici esercizi

**U3.05** - Attività commerciali di vicinato

**U4.01** - Attività produttive a carattere artigianale

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

4. Le tipologie di intervento consentite sono tutte quelle indicate nell'Allegato C delle presenti Norme.

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

<b>UT</b>	=	mq/mq	<i>Utilizzazione territoriale</i>
<b>SCOP</b>	=	0,10 mq/mq	<i>Utilizzazione fondiaria</i>
<b>SM</b>	=	mq	<i>Superficie minima d'intervento</i>
<b>IC</b>	=		<i>Indice di copertura</i>
<b>HMAX</b>	=	6,50 ml	<i>Altezza massima degli edifici</i>
<b>N</b>	=	n.ro	<i>Numero dei piani</i>
<b>DC</b>	=	5,00 ml	<i>Distacco dai confini</i>
<b>DF</b>	=	10,00 ml	<i>Distacco tra gli edifici</i>
<b>DS</b>	=	8,00 ml	<i>Distanza dalle strade</i>

6. Le ulteriori prescrizioni da osservare nell'edificazione sono:

a) In caso di impianto con superficie inferiore a 2500mq si ha:

SCOP = 0,08

HMAX = 4,50;

b) Le attività diverse da U3.12 sono da considerarsi complementari delle attività di distribuzione dei carburanti per autotrazione, e -pertanto- potranno essere realizzate solo in presenza di quella principale.

DEFINIZIONE

DESTINAZIONI

ATTUAZIONE

TIPI DI INTERVENTO

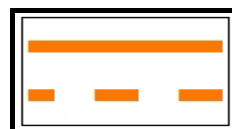
INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

PRESCRIZIONI

**Art. 67**

**Zone per la viabilità pedonale e ciclabile - P4**

**ZONE PER LA VIABILITA' PEDONALE E CICLABILE**



1. Le zone P4 sono le zone destinate alla viabilità pedonale e ciclabile, e sono vincolate alla conservazione, ampliamento e alla realizzazione di spazi pubblici per la circolazione e la sosta delle biciclette e delle persone.
2. Sono ammessi solo gli usi connessi con la destinazione di zona.
3. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto.
4. Le tipologie di intervento consentite sono quelle connesse alla manutenzione e costruzione delle sedi in questione.
5. Le ulteriori prescrizioni da osservare nell'edificazione sono:
  - a) I percorsi di cui alla presente sono riportati nella serie di tavole in scala 1:5.000 "PROGETTO URBANISTICO" e nelle tavole specifiche.
  - b) Nel simbolo di zona la linea continua rappresenta l'asse delle zone destinate alla viabilità pedonale e ciclabile esistenti, mentre la linea tratteggiata l'indicazione schematica dei percorsi di progetto destinati alla viabilità pedonale e ciclabile

**DEFINIZIONE**

**DESTINAZIONI**

**ATTUAZIONE**


**TIPI DI**

**INTERVENTO**

**PRESCRIZIONI**

Art. 68

Zone per stazione delle autocorriere - P5

<b>ZONE PER STAZIONE DELLE AUTOCORRIERE</b>	<b>P5</b>																																					
<p>1. Le zone P5 sono le zone nelle quali sono ammessi servizi ed attrezzature pertinenti il trasporto su gomma: magazzini, depositi, officine, stazioni, uffici, nonché impianti tecnologici.</p> <p>2. Sono ammesse di norma le seguenti destinazioni d'uso e attività, così come definite nell'Allegato B delle presenti Norme:</p> <p><b>U5.03</b> - Attrezzature per il trasporto pubblico</p> <p>3. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto.</p> <p>4. Le tipologie di intervento consentite sono tutte quelle indicate nell'Allegato C delle presenti Norme.</p> <p>5. Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.</p>	<p><b>DEFINIZIONE</b></p> <p><b>DESTINAZIONI</b></p> <p><b>ATTUAZIONE</b></p> <p><b>TIPI DI INTERVENTO</b></p> <p><b>INDICI EDILIZI ED URBANISTICI</b></p>																																					
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 10%;"><b>UT</b></td> <td style="width: 10%; text-align: center;">=</td> <td style="width: 30%; text-align: center;">mq/mq</td> <td style="width: 50%;"><i>Utilizzazione territoriale</i></td> </tr> <tr> <td><b>UF</b></td> <td style="text-align: center;">=</td> <td style="text-align: center;">0,20 mq/mq</td> <td><i>Utilizzazione fondiaria</i></td> </tr> <tr> <td><b>SM</b></td> <td style="text-align: center;">=</td> <td style="text-align: center;">mq</td> <td><i>Superficie minima d'intervento</i></td> </tr> <tr> <td><b>IC</b></td> <td style="text-align: center;">=</td> <td></td> <td><i>Indice di copertura</i></td> </tr> <tr> <td><b>HMAX</b></td> <td style="text-align: center;">=</td> <td style="text-align: center;">ml</td> <td><i>Altezza massima degli edifici</i></td> </tr> <tr> <td><b>N</b></td> <td style="text-align: center;">=</td> <td style="text-align: center;">n.ro</td> <td><i>Numero dei piani</i></td> </tr> <tr> <td><b>DC</b></td> <td style="text-align: center;">=</td> <td style="text-align: center;">5,00 ml</td> <td><i>Distacco dai confini</i></td> </tr> <tr> <td><b>DF</b></td> <td style="text-align: center;">=</td> <td style="text-align: center;">10,00 ml</td> <td><i>Distacco tra gli edifici</i></td> </tr> <tr> <td><b>DS</b></td> <td style="text-align: center;">=</td> <td style="text-align: center;">8,00 ml</td> <td><i>Distanza dalle strade</i></td> </tr> </tbody> </table>			<b>UT</b>	=	mq/mq	<i>Utilizzazione territoriale</i>	<b>UF</b>	=	0,20 mq/mq	<i>Utilizzazione fondiaria</i>	<b>SM</b>	=	mq	<i>Superficie minima d'intervento</i>	<b>IC</b>	=		<i>Indice di copertura</i>	<b>HMAX</b>	=	ml	<i>Altezza massima degli edifici</i>	<b>N</b>	=	n.ro	<i>Numero dei piani</i>	<b>DC</b>	=	5,00 ml	<i>Distacco dai confini</i>	<b>DF</b>	=	10,00 ml	<i>Distacco tra gli edifici</i>	<b>DS</b>	=	8,00 ml	<i>Distanza dalle strade</i>
<b>UT</b>	=	mq/mq	<i>Utilizzazione territoriale</i>																																			
<b>UF</b>	=	0,20 mq/mq	<i>Utilizzazione fondiaria</i>																																			
<b>SM</b>	=	mq	<i>Superficie minima d'intervento</i>																																			
<b>IC</b>	=		<i>Indice di copertura</i>																																			
<b>HMAX</b>	=	ml	<i>Altezza massima degli edifici</i>																																			
<b>N</b>	=	n.ro	<i>Numero dei piani</i>																																			
<b>DC</b>	=	5,00 ml	<i>Distacco dai confini</i>																																			
<b>DF</b>	=	10,00 ml	<i>Distacco tra gli edifici</i>																																			
<b>DS</b>	=	8,00 ml	<i>Distanza dalle strade</i>																																			

Art. 69  
Zone ferroviarie - P6

<b>ZONE FERROVIARIE</b>	<b>P6</b>																																					
<p>1. Le zone P6 sono le zone nelle quali sono ammessi servizi ed attrezzature pertinenti la ferrovia: magazzini, depositi, officine, stazioni, uffici, nonché impianti tecnologici.</p> <p>2. Sono ammesse di norma le seguenti destinazioni d'uso e attività, così come definite nell'Allegato B delle presenti Norme:</p> <p><b>U5.03</b> - Attrezzature per il trasporto pubblico</p> <p>3. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto.</p> <p>4. Le tipologie di intervento consentite sono tutte quelle indicate nell'Allegato C delle presenti Norme.</p> <p>5. Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;"><b>UT</b></td> <td style="padding: 2px;">=</td> <td style="padding: 2px;">mq/mq</td> <td style="padding: 2px;"><i>Utilizzazione territoriale</i></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;"><b>UF</b></td> <td style="padding: 2px;">=</td> <td style="padding: 2px;">0,20 mq/mq</td> <td style="padding: 2px;"><i>Utilizzazione fondiaria</i></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;"><b>SM</b></td> <td style="padding: 2px;">=</td> <td style="padding: 2px;">mq</td> <td style="padding: 2px;"><i>Superficie minima d'intervento</i></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;"><b>IC</b></td> <td style="padding: 2px;">=</td> <td></td> <td style="padding: 2px;"><i>Indice di copertura</i></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;"><b>HMAX</b></td> <td style="padding: 2px;">=</td> <td style="padding: 2px;">ml</td> <td style="padding: 2px;"><i>Altezza massima degli edifici</i></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;"><b>N</b></td> <td style="padding: 2px;">=</td> <td style="padding: 2px;">n.ro</td> <td style="padding: 2px;"><i>Numero dei piani</i></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;"><b>DC</b></td> <td style="padding: 2px;">=</td> <td style="padding: 2px;">5,00 ml</td> <td style="padding: 2px;"><i>Distacco dai confini</i></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;"><b>DF</b></td> <td style="padding: 2px;">=</td> <td style="padding: 2px;">10,00 ml</td> <td style="padding: 2px;"><i>Distacco tra gli edifici</i></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;"><b>DS</b></td> <td style="padding: 2px;">=</td> <td style="padding: 2px;">8,00 ml</td> <td style="padding: 2px;"><i>Distanza dalle strade</i></td> </tr> </table>	<b>UT</b>	=	mq/mq	<i>Utilizzazione territoriale</i>	<b>UF</b>	=	0,20 mq/mq	<i>Utilizzazione fondiaria</i>	<b>SM</b>	=	mq	<i>Superficie minima d'intervento</i>	<b>IC</b>	=		<i>Indice di copertura</i>	<b>HMAX</b>	=	ml	<i>Altezza massima degli edifici</i>	<b>N</b>	=	n.ro	<i>Numero dei piani</i>	<b>DC</b>	=	5,00 ml	<i>Distacco dai confini</i>	<b>DF</b>	=	10,00 ml	<i>Distacco tra gli edifici</i>	<b>DS</b>	=	8,00 ml	<i>Distanza dalle strade</i>	<p><b>DEFINIZIONE</b></p> <p><b>DESTINAZIONI</b></p> <p><b>ATTUAZIONE</b></p> <p><b>TIPI DI INTERVENTO</b></p> <p><b>INDICI EDILIZI ED URBANISTICI</b></p>	
<b>UT</b>	=	mq/mq	<i>Utilizzazione territoriale</i>																																			
<b>UF</b>	=	0,20 mq/mq	<i>Utilizzazione fondiaria</i>																																			
<b>SM</b>	=	mq	<i>Superficie minima d'intervento</i>																																			
<b>IC</b>	=		<i>Indice di copertura</i>																																			
<b>HMAX</b>	=	ml	<i>Altezza massima degli edifici</i>																																			
<b>N</b>	=	n.ro	<i>Numero dei piani</i>																																			
<b>DC</b>	=	5,00 ml	<i>Distacco dai confini</i>																																			
<b>DF</b>	=	10,00 ml	<i>Distacco tra gli edifici</i>																																			
<b>DS</b>	=	8,00 ml	<i>Distanza dalle strade</i>																																			

**CAPITOLO XI****VINCOLI SPECIALI****Art. 70****Zone a vincolo speciale**

1. Le zone a vincolo speciale sono le aree individuate sulla base di specifiche normative, che si sovrappongono alla zonizzazione di cui ai capitoli precedenti del presente Titolo, dettando particolari prescrizioni restrittive all'edificazione ivi prevista.

2. Dette zone si dividono in:

**V1** - Fasce di rispetto stradale;

**V2** - Fasce di rispetto cimiteriale;

**V3** - Aree di vincolo paesistico;

**V4** - Aree di vincolo archeologico;

**V5** - Zone di rispetto dei pozzi comunali;

**V6** - Fasce di rispetto di centrali elettriche e di elettrodotti;

**V7** - Fasce di rispetto per i depuratori;

**V8** - Fasce di rispetto per metanodotti e gasdotti;

**V9** - Fasce di rispetto per ferrovia.

**Art. 71**  
**Fasce di rispetto stradale - V1**

**FASCE DI RISPETTO STRADALE**



1. Le zone V1 sono le fasce di rispetto stradale, e cioè le aree latitanti ad una strada su cui - a norma del D.L. 30.04.1992 n. 285 - non è consentita l'edificazione.

Tali fasce sono:

60m per strade di categoria A;

80m in previsione della complanare;

40m per strade di categoria B (Fano-Grosseto);

30m per strade di categoria C;

20m per strade di categoria F;

10m per strade di categoria F (strade vicinali).

2. Sono però ammesse di norma le opere a servizio della strada, i servizi canalizzati, i canali, le aree di sosta, le recinzioni, le siepi, le opere di sostegno, nonché i distributori di carburanti con i relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada e le cabine di distribuzione elettrica.

3. Nel computo della superficie territoriale (ST) o fondiaria (SF) sono da considerarsi compresi quei settori eventualmente investiti da fasce di rispetto.

**DEFINIZIONE**

Art. 72

Fasce di rispetto cimiteriale - V2

**FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE**



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

**DEFINIZIONE**

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. 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" ( da Art.28 Legge 1 agosto 2002 n.ro 166).

Art. 73  
Aree di vincolo paesistico - V3

<b>AREE DI VINCOLO PAESISTICO</b>	<b>V3</b>	
<p>1. Le zone V3 sono le aree a vincolo paesistico sulle quali si applicano le limitazioni stabilite dal Decreto Legislativo 29.10.1999 n.ro 490.</p> <p>2. Le aree di cui alla presente sono riportati in tavole della serie 1:5000 con i vincoli e nella tavola n°1 in scala 1:25000.</p>		<p>DEFINIZIONE</p> <p>PRESCRIZIONI</p>

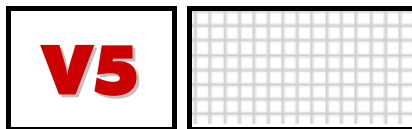




Art. 75

Zone di rispetto dei pozzi comunali - V5

**ZONE DI RISPETTO DEI POZZI COMUNALI**



1. Le zone V5 sono le zone di rispetto dei pozzi idrici comunali, e sono stabilite - ai sensi del art. 5 D.Lgs 258/00 - al fine di assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano.

2. Sono stabilite aree di salvaguardia distinte in zone di tutela assoluta, zone di rispetto e zone di protezione: le zone di tutela assoluta e le zone di rispetto si riferiscono alle sorgenti, ai pozzi ed ai punti di presa; le zone di protezione si riferiscono ai bacini imbriferi ed alle aree di ricarica delle falde.

3. La **zona di tutela assoluta** è adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio; deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche ed ha un'estensione di raggio non inferiore a ml. 10, ove possibile.

4. Le **zone di rispetto** sono delimitate in relazione alle risorse idriche da tutelare e comunque hanno un'estensione di raggio pari a ml. 200 rispetto al punto di captazione dei pozzi comunali, così come indicata nella Tavola dal titolo " Indagine geologica per la determinazione delle zone di rispetto dei pozzi comunali" in scala 1:25.000.

5. Nelle zone di rispetto sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- a) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- b) accumulo di concimi organici;
- c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- d) aree cimiteriali;
- e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- f) apertura di cave e pozzi;
- g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- l) impianti di trattamento di rifiuti;
- m) pascolo e stazzo di bestiame.
- n) divieto assoluto di perforare nuovi pozzi per qualsiasi uso, salvo che per il solo uso domestico e nei soli casi in cui non sia possibile allacciare il fabbricato alla rete idrica comunale, previo regolare nulla-osta da parte dell'Ufficio Acquedotto.

6. Le norme di tutela di cui al precedente comma 5 valgono anche per le aree soggette a permessi di ricerca per captazione delle acque ad uso termale

DEFINIZIONE

ZONA DI TUTELA ASSOLUTA

ZONA DI RISPETTO

o per imbottigliamento, fino alla scadenza del permesso di ricerca.

7. Nelle zone di rispetto è vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti; per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.

8. Per la captazione di acque superficiali si applicano, per quanto possibile, le norme di cui ai precedenti commi 2, 3 e 4.

9. La misura di ml. 200 non è in alcun modo derogabile.

10. Nelle **zone di protezione** sono vietate le seguenti attività e destinazione:

- a) Accumulo di concimi organici;
- b) Spandimento di pesticidi e fertilizzanti
- c) Discariche di qualsiasi tipo anche controllate
- d) Pozzi perdenti
- e) Stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti di sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive.

11. Le ulteriori prescrizioni da osservare sono:

a) Obbligo da parte dei proprietari dei pozzi esistenti ad effettuare regolare denuncia ai sensi della Legge 11.12.1933 n.ro 1775, qualora non vi avesse già provveduto;

b) Divieto assoluto di apportare modifiche sia ai pozzi che agli impianti di sollevamento, se non previo regolare nullaosta rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile per i pozzi agricoli ed industriali e dell'Ufficio Acquedotto per i pozzi domestici;

c) Obbligo per i fabbricati esistenti di allacciarsi alla rete fognante comunale dove essa esista, e di chiudere i rispettivi pozzi perdenti;

d) Per i nuovi fabbricati obbligo di allacciarsi alla rete fognante comunale se essa esiste o di effettuare gli scarichi, previa autorizzazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, mediante soluzioni alternative consentite dalla norma vigente in materia laddove non esista la rete fognante.

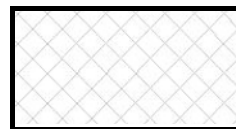
**ZONA DI  
PROTEZIONE**

**PRESCRIZIONI**

Art. 76

Vincolo di rispetto centrali elettriche ed elettrodotti - V6

**FASCE DI RISPETTO DI CENTRALI ELETTRICHE ED ELETTRODOTTI**



Le zone V6 sono le fasce di rispetto latitanti alle centrali elettriche e agli elettrodotti.

Nelle tavole di PRG sono riportate le fasce di rispetto, correlate alla tipologia e tensione d'esercizio dell'impianto elettrico, relative alla massima distanza da osservare negli interventi edificatori al fine di garantire il perseguimento dell'obiettivo di qualità di 0.2 micro Tesla di induzione magnetica.

Tali fasce possono essere ridotte in base alla tipologia costruttiva standard dell'elettrodotto secondo la tabella seguente e previo parere dell'Arpam:

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

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

*1) fasi diverse per le coppie di conduttori ad eguale altezza e correnti concordi oppure fasi uguali e correnti discordi.*

*2) caso inverso al precedente.*

Per linee a tensione nominale diversa, superiore a 132 kV e inferiore a 380 kV, la distanza di rispetto viene calcolata mediante interpolazione lineare di quelle sopra indicate (es. per la linea di 150kw per la doppia terna non ottimizzata la distanza della fascia di rispetto è di 72m).

Per linee a tensione inferiore a 132 kV restano ferme le distanze previste dalla normativa nazionale e/o regionale.

Per eventuali linee a tensione superiore a 380 kV le distanze di rispetto saranno stabilite dal Consiglio Comunale.

La distanza di rispetto dalle parti in tensione di una cabina o da una sottostazione elettrica deve essere uguale a quella prevista, mediante i criteri sopra esposti, per la più alta tra le tensioni presenti nella cabina o sottostazione stessa.

In tali fasce sono vietati interventi di nuova costruzione di fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comportano tempi di permanenza prolungati.

Gli interventi su edifici esistenti, compresi gli ampliamenti, ricadenti all'interno delle fasce di rispetto che prevedono aumento di unità immobiliari o insediamento di attività che comportano tempi di permanenza prolungati saranno sottoposti al parere dell'Arpam ed ammessi solamente nel rispetto dell'obiettivo di qualità di 0.2 micro Tesla.

Nelle tavole di PRG sono riportate le fasce di rispetto relative

DEFINIZIONE

PRESCRIZIONI

all'elettrodotto delle FF.SS . Considerata la bassa corrente media di transito e valori di induzione magnetica nulli rilevati dall'Arpam nella ricerca "Valutazione dell'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici di bassa frequenza generati da elettrodotti di alta e altissima tensione nel territorio del Comune di Fano" realizzata nel luglio 2003, le fasce riportate corrispondono ad una specifica servitù dell'ente FFSS.

All'interno di tali fasce sono vietati interventi di nuova edificazione, gli interventi su edifici esistenti saranno consentiti previo parere dell'Arpam.

Art. 77

Vincolo di rispetto per i depuratori - V7

**FASCE DI RISPETTO PER I DEPURATORI**



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

**DEFINIZIONE**

**Art. 78**

**Fasce di rispetto per metanodotti e gasdotti - V8**

**FASCE DI RISPETTO PER  
ACQUEDOTTI, METANODOTTI E GASDOTTI**

**V8**

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

**DEFINIZIONE**

**PRESCRIZIONI**

Art. 79  
 Fasce di rispetto per ferrovia - V9

**FASCE DI RISPETTO PER FERROVIA**



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

**DEFINIZIONE**



Art. 80

Aree i cui soprassuoli sono stati percorsi dal fuoco - V10

**AREE I CUI SOPRASSUOLI SONO STATI PERCORSI DAL FUOCO**



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

DEFINIZIONE

**CAPITOLO XII****STRUMENTI E MODALITA' ATTUATIVE****Art. 81****Attuazione del Piano**

1. Il Piano si attua attraverso:

a) Piani urbanistici attuativi, che sono:

Piano Particolareggiato (P.P.);

Piano di Lottizzazione (P.L.);

Piano di Lottizzazione di Ufficio (P.L.U.);

Piano per l'Edilizia Economico e Popolare (P.E.E.P.);

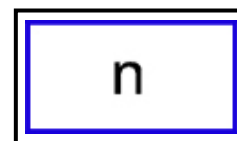
Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.);

Piano di Recupero (P.R.), ai sensi dell'art. 28 della Legge 05.08.1978 n.ro 457;

b) Intervento edilizio diretto, applicando le prescrizioni di zona e le modalità di attuazione contenute negli elaborati di Piano.

**Art. 82****Zone ricomprese in un Comparto unitario di attuazione**

1. Le zone ricomprese in un Comparto unitario di attuazione sono quelle che risultano perimetrate con il simbolo di fianco indicato nelle tavole di Piano, STx\_Xyz dove ST = Scheda Tecnica; x = numero della circoscrizione ;X ha il valore E (Esistente) o P (Progetto); yz = numerazione progressiva all'interno dell'area della circoscrizione.



2. Nel fascicolo "Schede Tecniche dei comparti unitari di intervento", parte integrante delle presenti Norme, sono riportate le schede tecniche di tutti i Comparti previsti nel presente Piano, con l'indicazione per ciascuno dei relativi dati dimensionali che dovranno essere seguiti per la loro edificazione.

3. L'attuazione dei singoli Comparti dovrà avvenire di norma attraverso l'approvazione ed il convenzionamento di un Piano urbanistico attuativo, fatti salvi i casi di attuazione mediante intervento diretto convenzionato indicati nelle schede tecniche di cui sopra.

4. I Comparti per i quali è prevista una Scheda Progetto potranno avere attuazione anche mediante intervento diretto, purché conforme a tutte le prescrizioni riportate nella suddetta Scheda Progetto. L'intervento comunque potrà essere realizzato soltanto a seguito del suo convenzionamento ai sensi dell'art. 33, comma 2, della L.R. 05.08.1992 n.ro 34.

5. Nel caso di comparti con aree a diversa zonizzazione, ad ognuna di esse vanno applicati i rispettivi indici di zona.

6. L'ubicazione delle aree pubbliche, destinate al soddisfacimento degli standards urbanistici - così come eventualmente indicata nelle tavole di Piano internamente alla perimetrazione del Comparto unitario di attuazione - è da ritenersi indicativa, salvo diversa prescrizione riportata nelle relativa Scheda tecnica.

7. Il Comune ha comunque la facoltà di consentire - contestualmente all'approvazione del Piano attuativo - un diverso perimetro delle aree sottoposte allo stesso, purché tale variazione non incida sul dimensionamento globale del P.R.G. e non comporti modificazione alle destinazioni d'uso delle aree, alle norme tecniche di attuazione del piano, alla distribuzione dei carichi insediativi ed alla dotazione degli standards prescritti dal D.M. n.ro 1444/1968.

8. Tutte le zone a destinazione pubblica vanno realizzate e cedute al Comune o convenzionate.

**Art. 83****Attuazione mediante Piano urbanistico attuativo**

1. Il progetto dei piani urbanistici attuativi dovrà essere redatto in conformità a quanto prescritto dal D.M. 02.04.1968. n.ro 1444, dalla L.R. 05.08.1992 n.ro 34 e dall'art. 52 del Regolamento Edilizio Comunale, e dovrà essere corredato da indagini geognostiche di dettagli, secondo quanto prescritto in proposito dal D.M. 11.03.1988.

**Art. 84****Attuazione mediante intervento diretto**

1. Nelle zone per le quali il Piano si attua con l'intervento diretto l'edificazione si realizza dietro rilascio del permesso di costruire o altro provvedimento autorizzativo.

**Art. 85****Edificazione dei lotti**

1. L'utilizzazione massima degli indici su di una determinata superficie fondiaria o territoriale esclude la possibilità di ulteriori successive edificazioni, con la sola eccezione di casi di demolizione e ricostruzione.

**CAPITOLO XIII****DISPOSIZIONI CONCLUSIVE****Art. 86****Norme transitorie**

Sono fatti salvi gli strumenti urbanistici attuativi purché definitivamente approvati o almeno adottati alla data di adozione del presente Piano Regolatore.

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

2. I Piani urbanistici attuativi, adottati prima dell'adozione delle presenti norme, possono concludersi con la normativa vigente al momento dell'adozione di detti Piani.

3. I Piani urbanistici attuativi, di cui al comma 1, restano in vigore per tutto il tempo residuo di validità; 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.

4. Per i Piani urbanistici attuativi di cui al precedente comma il Comune si riserva in ogni caso la facoltà di mutare la disciplina urbanistica prevista qualora intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

**Art. 87****Interventi su edifici esistenti**

1. Le costruzioni legittimamente assentite o sanate e realizzate anteriormente alla data di entrata in vigore del presente piano, anche se non conformi alle presenti NTA possono essere oggetto, salvo diverse, specifiche e più restrittive disposizioni contenute nei singoli articoli, di interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

2. Le medesime costruzioni possono, altresì, essere oggetto di interventi di demolizione, parziale o totale, e ricostruzione ancorché non fedele quanto a sagoma e volume, alle seguenti condizioni:

- a. Sussista la conformità dell'uso dell'immobile alle destinazioni ammesse dal presente piano urbanistico;
- b. Non vengano aumentate la SUL e la volumetria preesistenti, salvi gli eventuali incrementi consentiti in base agli indici edificatori di cui alle presenti NTA;
- c. La ricostruzione, compresa l'eventuale diversa collocazione planivolumetrica nel lotto di pertinenza, assicuri comunque, quale condizione minima, il rispetto delle distanze preesistenti, o quelle inferiori consentite dal presente piano;
- d. L'eventuale sopraelevazione sia conforme ai limiti di altezza e rispetti le distanze di cui al presente piano;
- e. La costruzione non sia ubicata in zone "A" e "B1".
- 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.

**Art. 88****Vincolo preordinato all'esproprio**

I beni sono sottoposti al vincolo preordinato all'esproprio quando diventa efficace l'atto di approvazione del Piano Urbanistico Generale, che prevede la realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità. Il vincolo preordinato all'esproprio ha la durata di cinque anni.