



Città di Fano

Piano Regolatore Generale

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

Adottato definitivamente con delibera consiliare n°232 del 29/09/2007

Approvato con delibera consiliare n° 34 del 19/02/2009

Con precisazioni introdotte dalla delibera consiliare n° 125 del 20/04/2009

Con precisazioni introdotte dalla delibera consiliare n° 19 del 03/02/2010

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Febbraio 2009

Sommario

CAPITOLO I GENERALITA'	5
Art. 1 Applicazione del Piano	5
Art. 2 Norme generali.....	6
Art. 3 Perimetrazione dei centri abitati.....	6
CAPITOLO II DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE	7
Art. 4 Regime legale degli interventi edilizi	7
Art. 5 Indici e parametri edilizi.....	7
Art. 6 Standard pubblici e standard privati.	7
CAPITOLO III USI DEL TERRITORIO	9
Art. 7 Criteri generali relativi agli usi del territorio	9
Art. 8 Categorie funzionali e dotazioni di parcheggi	9
CAPITOLO IV ZONE STORICO - ARTISTICHE	16
Art. 9 Norme generali.....	16
Art. 10 soppresso.....	16
Art. 11 soppresso.....	16
Art. 12 soppresso.....	16
Art. 13 soppresso.....	16
Art. 14 soppresso.....	16
Art. 15 soppresso.....	16
Art. 16 soppresso.....	16
Art. 17 soppresso.....	16
Art. 18 soppresso.....	16
Art. 19 soppresso.....	16
Art. 20 soppresso.....	16
Art. 21 soppresso.....	16
Art. 22 soppresso.....	16
CAPITOLO V ZONE RESIDENZIALI	17
Art. 23 Norme generali	17
Art. 24 Zone di completamento residenziale	17
Art. 25 B1.1 - Zone residenziali sature con presenza di valori storico - architettonici e/o ambientali.....	18
Art. 26 B1.2 - Zone residenziali sature con conservazione della superficie coperta dei fabbricati. .	19
Art. 27 B1.3 - Zone residenziali sature con conservazione della superficie utile.	19
Art. 28 B2.1 - Zone residenziali semisature a valle strada interquartieri.	19
Art. 29 B2.2 - Zone residenziali semisature a monte della strada interquartieri ed a sud del Fiume Metauro.	19
Art. 30 B2.3 - Zone residenziali semisature da riqualificare a valle della strada interquartieri.....	20
Art. 31 B3.1 - Zone residenziali di completamento di aree intercluse.	21
Art. 32 soppresso.....	21
Art. 33 soppresso.....	21
Art. 34 B4 - Zone residenziali convenzionate (ex lottizzazioni).	21
Art. 35 B5.1 - Zone residenziali di completamento di nuclei extraurbani esistenti.	21
Art. 36 B5.2 - Zone residenziali di completamento della "Borgata rurale di Metaurilia".	22
Art. 37 Tabella sintetica delle zone residenziali di completamento.....	23
Art. 37 bis "Tessuti residenziali diffusi extra-urbani"	24
Art. 38 Zone residenziali di espansione	24
Art. 39 C1 - Zone residenziali di espansione	24
Art. 40 C2 - Zone residenziali di ricucitura urbana	25
CAPITOLO VI ZONE PRODUTTIVE	27

Art. 41 Norme generali	27
Art. 42 D1 - Zone produttive a carattere industriale e/o artigianale esistenti	27
Art. 43 D2 - Zone produttive a carattere industriale e/o artigianale di nuova formazione.....	28
Art. 44 D3 - Zone a carattere commerciale e/o direzionale esistenti	29
Art. 45 D3.1 - Zone a carattere commerciale e/o direzionale a bassa densità	29
Art. 46 D4 - Zone a carattere commerciale e/o direzionale di nuova formazione	29
Art. 47 D5 - Zone a carattere turistico-alberghiero esistenti	30
Art. 48 D6 - Zone a carattere turistico-alberghiero di nuova formazione	31
Art. 49 D7 - Zone a carattere turistico-ricreativo esistenti	31
Art. 50 D8 - Zone di riqualificazione urbanistica a carattere turistico-ricreativo	32
Art. 51 D8.1 - Zone a carattere turistico-ricettivo per la formazione di villaggi turistici.....	32
CAPITOLO VII ZONE AGRICOLE	34
Art. 52 Norme generali	34
Art. 53 Norme comuni agli interventi edilizi	34
Art. 54 Attività vietate in zone agricole	34
Art. 55 E1 - Zone agricole	35
Art. 56 E2 - Zone agricole con presenza di valori paesaggistici;	35
Art. 57 E3 - Zone agricole di rispetto;	36
Art. 58 E4 - Zone agricole di ristrutturazione ambientale;	36
Art. 59 Edifici di valore storico e architettonico	37
Art. 59 bis Attività agricole ad ordinamento culturale intensivo	37
CAPITOLO VIII ZONE DI VERDE.....	38
Art. 60 Zone di verde	38
Art. 61 F1 - Zone di verde attrezzato.....	38
Art. 62 F2 - Zone di verde attrezzato per lo sport.....	38
Art. 63 F3 - Zone a servizio della balneazione.....	39
Art. 64 F4 - Zone di verde privato	39
CAPITOLO IX ZONE PER ATTREZZATURE DI PUBBLICO INTERESSE	40
Art. 65 Zone per attrezzature di pubblico interesse	40
Art. 66 F5 - Zone per attrezzature di interesse collettivo.....	40
Art. 67 F6 - Zone destinate all'istruzione.....	41
Art. 68 F7 - Zone destinate ad attrezzature religiose	42
Art. 69 F8 - Zone destinate ad impianti tecnologici.....	42
CAPITOLO X ZONE PER LA VIABILITA'	42
Art. 70 Zone per la viabilità.....	42
Art. 71 P1 - Zone per la viabilità veicolare.....	42
Art. 72 P2 - Zone per parcheggi.....	43
Art. 73 P3 - Zone per impianti di distribuzione dei carburanti per autotrazione.....	44
Art. 74 P4 - Zone per la viabilità ciclabile	44
Art. 75 P5 - Zone per stazione delle autocorriere	44
Art. 76 P6 - Zone ferroviarie.....	44
CAPITOLO XI VINCOLI SPECIALI	46
Art. 77 Zone a vincolo speciale	46
Art. 78 V1 - Fasce di rispetto stradale	46
Art. 79 V2 - Fasce di rispetto cimiteriale	46
Art. 80 V3 - Aree di vincolo paesistico	47
Art. 81 V4 - Aree di vincolo archeologico	47
Art. 82 V5 - Zone di rispetto dei pozzi comunali	47
Art. 83 V6 - Fasce di rispetto di centrali elettriche e di elettrodotti	48

Art. 84 V7 – Fasce di rispetto per i depuratori.....	49
Art. 85 V8 – Fasce di rispetto per metanodotti e gasdotti	49
Art. 86 V9 – Fasce di rispetto per ferrovia.	49
Art. 87 V10 - Aree i cui soprassuoli sono stati percorsi dal fuoco	49
Art. 87 bis V11 - Aree allagate dall'esondazione del Fiume Metauro nel Novembre 2005	50
CAPITOLO XII STRUMENTI E MODALITÀ ATTUATIVE	51
Art. 88 Modalità attuative del P.R.G.....	51
Art. 89 Permesso di costruire convenzionato	51
Art. 90 Zone ricomprese in un comparto unitario di attuazione	51
Art. 91 Criteri di perequazione e compensazione urbanistica.....	52
Art. 92 Norme di incentivazione alla qualificazione urbana.....	52
Art. 93 Edificazione dei lotti.....	53
Art. 93 bis Recupero e riutilizzo di inerti da attività private diverse dalle demolizioni	53
CAPITOLO XIII DISPOSIZIONI CONCLUSIVE.....	54
Art. 94 Rapporti con i piani particolareggiati vigenti e decaduti.	54
Art. 95 Interventi su edifici esistenti	54
Art. 96 Norme transitorie	54
Art. 97 Falda freatica.....	54
Art. 98 Vasche di laminazione.....	54
Art. 99 Carta idrologica della zona costiera a sud del Fiume Metauro	55
Art. 100 Prescrizioni generali di compatibilità geomorfologica	55
SISTEMA PAESISTICO – AMBIENTALE	57
CAPITOLO I	58
GENERALITA'	58
Art. 1. Applicazione del Piano	58
CAPITOLO II	59
NORME GENERALI.....	59
Art. 2. Norme generali	59
Art. 3. Tutela orientata	59
Art. 4. Tutela integrale	60
Art. 5. Esenzioni	60
CAPITOLO III	62
SOTTOSISTEMA GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO E IDROGEOLOGICO	62
Art. 6. Emergenze geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche.....	62
Art. 7. Aree soggette a pericolosità geologica, idrogeologica e sismica	62
Art. 8. Corsi d'acqua.....	63
Art. 9. Crinali.....	64
Art. 10. Versanti	64
Art. 11. Litorali marini	65
CAPITOLO IV	66
SOTTOSISTEMA BOTANICO-VEGETAZIONALE	66
Art. 12. Aree floristiche.....	66
Art. 13. Foreste demaniali regionali e boschi	66
Art. 14. Aree SIC – ZPS appartenenti alla Rete Natura 2000.....	66
Art. 15. Oasi faunistiche	67
Art. 16. Elementi diffusi del paesaggio agrario	67
CAPITOLO V.....	69

SOTTOSISTEMA STORICO-CULTURALE.....	69
Art. 17. Paesaggio agrario di interesse storico-ambientale.....	69
Art. 18. Centri e nuclei storici	69
Art. 19. Edifici e manufatti storici	69
Art. 20. Zone archeologiche e strade consolari.....	70
Art. 21. Luoghi di memoria storica	71
Art. 22. Punti panoramici e strade panoramiche.....	71
CAPITOLO VI	72
SOTTOSISTEMI TERRITORIALI	72
Art. 23. Classificazione	72
Art. 24. Indirizzi generali di tutela.....	72
CAPITOLO VIII	73
CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI E DELLE OPERE	73
Art. 25. soppresso.....	73
Art. 26. soppresso.....	73
Art. 27. Opere di viabilità stradale, ferroviaria, sciistica e per le comunicazioni	73
Art. 28. Opere fluviali, marittime, costiere e portuali	73
Art. 29. Opere tecnologiche.....	74
Art. 30. soppresso.....	74
Art. 31. soppresso.....	74
Art. 32. Trasformazione e bonifica agraria.....	74
Art. 33. Recupero ambientale	74
Art. 34. Autorizzazione paesistica.....	75
Art. 35. soppresso.....	75
Art. 36. soppresso.....	75

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, ed è costituito dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) e dagli altri elaborati progettuali di Piano individuati nella Delibera di approvazione.
2. Gli elaborati scrittografici aventi natura prescrittiva sono:
 - Norme Tecniche di Attuazione
 - Sistema Paesistico Ambientale
 - Schede Tecniche dei comparti unitari
 - Progetto Urbanistico (26 tavole) scala 1:5.000
 - Progetto Urbanistico con ambiti di tutela (26 tavole) scala 1:5.000
 - SCHEDE PROGETTO:
 - ST1_P06 Sassonia 4
 - ST1_P11 Sassonia
 - Progetto Urbanistico (44 tavole) scala 1:2.000

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 Sistema Paesistico - Ambientale.
In caso di contrasto tra le previsioni di piano e le norme del Sistema Paesistico - Ambientale prevarranno comunque queste ultime.
5. Gli interventi devono tener conto delle indicazioni fornite dall'Ordinanza 3274/2003 in materia di normativa sismica e, per quanto riguarda la sicurezza nel caso di eventi calamitosi, al Piano per la gestione delle emergenze di cui alla Delibera C.C. n.462 del 14.12.2006.
6. L'individuazione delle zone di recupero ai sensi della legge 457/1978 è stata approvata con delibera consigliere n. 648 del 21 dicembre 1978 o contestualmente all'approvazione dei piani di recupero.

Art. 3 **Perimetrazione dei centri abitati**

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

CAPITOLO II DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

Art. 4 Regime legale degli interventi edilizi

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

Art. 5 Indici e parametri edilizi

1. L'edificazione e l'urbanizzazione delle varie zone omogenee è regolata dai rispettivi indici e parametri edilizi contenuti nel presente piano.
2. Gli indici ed i parametri edilizi ed urbanistici sono definiti dal Regolamento Edilizio Comunale, come integrato dalle presenti norme.
3. Si definisce SUL - Superficie Utile Lorda - la somma delle superfici lorde di ciascun piano dell'edificio, comprese entro il perimetro esterno delle murature, includendo "bow window", cavedi per impianti tecnici, nonché il sottotetto qualora abitabile o utilizzabile. Contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda, con una quota pari al 50% della loro entità, i porticati di uso condominiale ed il piano seminterrato. Non contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda: i piani completamente interrati; i porticati pubblici o d'uso pubblico; i volumi tecnici emergenti dalla copertura piana o dalle falde del tetto, destinati ad extracorsa degli ascensori, scale di accesso alla copertura, locali strettamente necessari per impianti, serbatoi, vasi di espansione o canne fumarie; scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala non coperta, terrazze e logge aperte; limitatamente ad edifici con non più di tre piani scale condominiali chiuse, atri, ballatoi di accesso, vani ascensori, nel limite massimo del 20% della SUL realizzabile.
4. Si definisce IPE - Indice di permeabilità - il rapporto percentuale fra l'estensione dell'area permeabile e il totale della superficie fondiaria (per area permeabile si intende la superficie di terreno nel quale, sono assicurati gli scambi idrici con gli strati sottostanti). Si considera permeabile anche il posto auto o la pavimentazione realizzata con grigliato.
5. Ai sensi della L.R. 14 del 17/06/2008 al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, le strutture perimetrali portanti e non, nonché i tamponamenti orizzontali ed i solai intermedi che comportino spessori complessivi, sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali, superiori a 30 cm, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e nei rapporti di copertura per la sola parte eccedente i centimetri 30 , in quanto il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica.
6. I criteri di computo di cui al comma precedente valgono anche per le altezze massime, per le distanze dai confini, fra gli edifici e dalle strade, fermo restando le prescrizioni minime dettate dal codice civile.
7. Per il recupero degli edifici esistenti resta ferma la salvaguardia degli elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico, nonché degli allineamenti o conformazioni diverse, orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali di antica formazione.
8. Per beneficiare della deroga di cui al comma 5, il contenimento del consumo energetico - ambientale è dimostrato nell'ambito della documentazione tecnica richiesta per il rilascio del relativo titolo abilitativo edilizio, anche in conformità con quanto previsto dal D.Lgs 192/2005.
9. Ai fini del rilascio di titoli abilitativi edilizi, comunque denominati, per interventi successivi da realizzare negli edifici costruiti o modificati ai sensi della presente legge, non è consentita la riduzione degli spessori e la trasformazione dei volumi realizzati ai sensi del comma 5.

Art. 6 Standard pubblici e standard privati.

1. La quantità degli standard pubblici prescritti nei diversi usi potrà essere, qualora non espressamente

indicata nella Scheda tecnica del Comparto di riferimento, ridotta o eliminata a favore di parcheggi pubblici o di uso pubblico e verde pubblico o di uso pubblico;

2. Le aree per gli standard pubblici e privati devono essere reperite nei seguenti casi:

Zone di espansione;

Zone di completamento (residenziali o produttive): in tali zone occorre reperire, solo per i parcheggi e solo la differenza, se la destinazione d'uso implica variazione di standard in aumento rispetto alla destinazione residenziale o produttiva e in caso di aumento di unità immobiliari. Se i parcheggi non possono essere reperiti nel lotto di pertinenza potranno essere reperiti in un terreno posto nelle vicinanze o monetizzati fatto salvo il reperimento dello standard previsto dalla L. 1150/42, art. 41-sexies e successive modifiche.

3. Nelle zone A, in caso di aumento di unità immobiliari residenziali si prescrive che il frazionamento è subordinato alla dimostrazione della disponibilità di aree o accessori da adibire a parcheggio privato per almeno un posto auto per alloggio, da reperire per la differenza fra il numero delle unità esistenti, computando sia le unità residenziali che non, e di progetto computando solo le unità residenziali. Se la dotazione di parcheggi richiesta non può essere reperita nel lotto di pertinenza potrà essere reperita in un terreno posto nelle vicinanze o monetizzata fatto salvo il reperimento dello standard previsto dalla L. 1150/42, art. 41-sexies e successive modifiche.

Ogni intervento nelle zone definite A - Storico artistiche deve essere ricondotto al rispetto della specifica normativa di zona, e/o al relativo piano attuativo.

4. Nelle zone residenziali di completamento B, per interventi di nuova costruzione, di ampliamento, nonché nei casi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione che prevedano aumento delle unità immobiliari è richiesta una dotazione di standard a parcheggio privato che garantisca due posti auto ad alloggio, da reperire per la differenza fra il numero delle unità esistenti, computando sia le unità residenziali che non, e di progetto computando solo le unità residenziali. Se la dotazione di parcheggi richiesta non può essere reperita nel lotto di pertinenza potrà essere reperita in un terreno posto nelle vicinanze o monetizzata. Negli interventi di nuova costruzione, di ampliamento nonché di demolizione e ricostruzione non riconducibili alla ristrutturazione edilizia è ammessa la monetizzazione degli standard a parcheggio privato, nella misura del 50%, fatto salvo il reperimento dello standard previsto dalla L. 1150/42, art. 41-sexies e successive modifiche.
5. In fase attuativa ogni intervento dovrà essere corredato dalla verifica del dimensionamento minimo degli standard urbanistici previsti dalle disposizioni vigenti e secondo le varie destinazioni d'uso.

CAPITOLO III USI DEL TERRITORIO

Art. 7

Criteri generali relativi agli usi del territorio

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

Art. 8

Categorie funzionali e dotazioni di parcheggi

U1 - FUNZIONI RESIDENZIALI

U1.1 – RESIDENZE PRIVATE

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

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

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

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

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

U2 - FUNZIONI RICETTIVE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

P1	Parcheggio pubblico	0,70 mq/mq
----	---------------------	------------

PP Parcheggio privato 0,30 mq/mq

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

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

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

P1 Parcheggio pubblico 0,40 mq/mq

PP Parcheggio privato 0,30 mq/mq

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

P1 Parcheggio pubblico 0,30 mq/mq

PP Parcheggio privato 0,30 mq/mq

U3 - FUNZIONI TERZIARIE

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

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

P1 Parcheggio pubblico 0,40 mq/mq

PP Parcheggio privato 0,30 mq/mq

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

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

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

P1 Parcheggio pubblico 0,40 mq/mq

PP Parcheggio privato 0,30 mq/mq

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

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

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

P1 Parcheggio pubblico 0,40 mq/mq

PP Parcheggio privato 0,30 mq/mq

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

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

P1 Parcheggio pubblico 0,40 mq/mq

PP Parcheggio privato 0,30 mq/mq

La realizzazione di nuovi insediamenti commerciali è subordinata alla disponibilità minima di aree

destinate a parcheggi a disposizione dei clienti nella seguente misura:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

U4 – FUNZIONI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI

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

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

U5 – SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

U5.11 – Attrezzature portuali

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

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

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

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

Quanto sopra fatto salvo maggiori dotazioni previste dal D.M. 1444/68 nonché normative di settore vigenti sia a livello nazionale che regionale (L.R. n. 9 del 11/07/2002, L.R. n.26 del 04/10/1999)

TABELLA SINTETICA DEGLI USI

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

Quanto sopra fatto salvo maggiori dotazioni previste dal D.M. 1444/68 nonché normative di settore vigenti sia a livello nazionale che regionale (L.R. n. 9 del 11/07/2002, L.R. n.26 del 04/10/1999)

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

Quanto sopra fatto salvo maggiori dotazioni previste dal D.M. 1444/68 nonché normative di settore vigenti sia a livello nazionale che regionale (L.R. n. 9 del 11/07/2002, L.R. n.26 del 04/10/1999)

CAPITOLO IV
ZONE STORICO - ARTISTICHE

Art. 9
Norme generali

1. Le zone A sono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani, o parte di essi, che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le eventuali aree circostanti che possono essere, per tali caratteristiche, considerate parte integrante degli agglomerati stessi.
2. Nelle zone storico, artistiche o di particolare pregio ambientale il Piano si attua mediante la definizione di un Piano Particolareggiato o piano attuativo equivalente (piano di recupero, piano di zona, ecc...), che ne definisce le destinazioni d'uso e le modalità di intervento.
4. Il Piano Particolareggiato del Centro Storico ed i Piani di Recupero approvati conservano validità applicando la norma più restrittiva nel caso di norme concorrenti. In assenza del Piano Particolareggiato o piano attuativo equivalente (piano di recupero, piano di zona, ecc...) sono consentiti soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché quelli di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti dall'art 3 del DPR n. 380/2001 e successive modificazioni.
5. Per le zone A di Carignano circostanti i resti della "Torre Medievale", una futura trasformazione dell'area dovrà essere valutata mediante un piano particolareggiato o una progettazione di dettaglio che dovrà definire il giusto equilibrio tra l'edificazione e la vincolistica presente.

Art. 10 **soppresso**

Art. 11 **soppresso**

Art. 12 **soppresso**

Art. 13 **soppresso**

Art. 14 **soppresso**

Art. 15 **soppresso**

Art. 16 **soppresso**

Art. 17 **soppresso**

Art. 18 **soppresso**

Art. 19 **soppresso**

Art. 20 **soppresso**

Art. 21 **soppresso**

Art. 22 **soppresso**

CAPITOLO V ZONE RESIDENZIALI

Art. 23 Norme generali

1. Le zone destinate prevalentemente alla residenza si dividono in:
 - a. Zone residenziali di completamento dei nuclei di residenza esistenti (zone B);
 - b. Zone residenziali di espansione (zone C).
2. Nelle aree di proprietà comunale con destinazione d'uso residenziale che consentano una S.U.L. maggiore di 1500 mq, esclusa la parte destinata a PEEP, una quota non inferiore al 10% della S.U.L. stessa, dovrà essere realizzata e ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale per essere destinata ad abitazioni in affitto dedicate a categorie deboli (portatori di handicap gravi psichici e fisici, anziani e persone in difficoltà) come indicato da leggi e regolamenti vigenti. Nella realizzazione degli interventi è ammessa la tecnica dell'autocostruzione degli alloggi da disciplinare con apposito regolamento.
3. Per gli edifici di nuova costruzione dovranno essere osservate le disposizioni normative previste dalla L.R. 14/2008 "Norme per l'edilizia sostenibile".

Art. 24 Zone di completamento residenziale

1. Sono considerate zone territoriali omogenee "B" a destinazione di completamento residenziale le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate di cui al D. I. 02/04/1968 n. 1444 destinate prevalentemente alla residenza.
2. Esse si suddividono come di seguito e sono definite quanto ad indici, parametri e particolari funzioni nei successivi specifici articoli:
 - B1 - zone residenziali sature:
 - B1.1 - con presenza di valori storici - architettonici e/o ambientali;
 - B1.2 - con conservazione dell'area di sedime dei fabbricati
 - B1.3 - con conservazione della superficie utile;
 - B2 - zone residenziali semisature:
 - B2.1 - a valle della strada interquartieri;
 - B2.2 - a monte della strada interquartieri ed a sud del Fiume Metauro;
 - B2.3 - da riqualificare a valle della strada interquartieri
 - B3 - Zone residenziali di completamento:
 - B3.1 - di aree intercluse;
 - B3.2 - da convenzionare a valle della strada interquartieri ;
 - B3.3 - da convenzionare a monte della strada interquartieri ed a sud del Fiume Metauro;
 - B4 - Zone residenziali convenzionate (ex lottizzazioni);
 - B5.1 - Zone residenziali di completamento di nuclei extraurbani esistenti.
 - B5.2 - Zone residenziali di completamento della "Borgata rurale di Metaurilia".
3. In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni d'uso così come definite dalle presenti norme:
 - U1.1 *Residenze private*
 - U1.2 *Residenze collettive*
 - U2.1 *Alberghi*
 - U3.1 *Attività professionali*
 - U3.2 *Attività artigianali di servizio non moleste*
 - U3.4 *Attività commerciali di vicinato (solo al piano terra)*

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

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

5. Sono ammesse costruzioni in allineamento con le costruzioni adiacenti a distanza inferiore alla minima prescritta dalle strade, nel rispetto della distanza tra i fabbricati, in detti casi l'altezza massima costruibile per la parte che non rispetta la distanza e la visuale libera non può superare l'altezza massima del fabbricato adiacente più alto.
Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra definite, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate sopra, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.
6. Negli interventi su aree inedificate o in caso di demolizione e ricostruzione nonché ampliamento dovrà essere presentato lo stato di fatto delle piante esistenti evidenziando le piante protette secondo la L. R. n. 6/2005 e succ. mod. e integrazioni e precisata con particolare attenzione la soluzione progettuale degli scoperti al fine di preservare dall'abbattimento il maggior numero di piante.
Parte integrante di ogni progetto edilizio deve comunque essere sia il rilevamento puntuale della vegetazione esistente sia la previsione dettagliata delle sistemazioni degli spazi aperti, delle recinzioni e del verde che dovrebbe comunque essere sempre presente secondo quantità adeguate alle aree di pertinenza.
7. Negli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, nonché nei casi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione che prevedano aumento delle unità immobiliari è richiesta una dotazione di standard a parcheggio privato che garantisca due posti auto ad alloggio, da reperire per la differenza fra il numero delle unità esistenti, computando sia le unità residenziali che non, e di progetto computando solo le unità residenziali. Se la dotazione di parcheggi richiesta non può essere reperita nel lotto di pertinenza potrà essere reperita in un lotto posto nelle vicinanze o monetizzata.
8. Negli interventi di nuova costruzione, di ampliamento nonché di demolizione e ricostruzione non riconducibili alla ristrutturazione edilizia è ammessa la monetizzazione degli standard richiesti di cui al precedente comma, nella misura del 50%, fatto salvo il reperimento dello standard previsto dalla L. 1150/42, art. 41-sexies e successive modifiche.
9. Si prescrive per le aree prossime ai nuclei storici di cui all'art. 18 delle N.T.A. del Sistema Paesistico - Ambientale l'utilizzo di materiali e finiture di carattere tradizionale

Art. 25

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

- Le zone B1 sono le zone residenziali di completamento che risultano oramai saturate dall'edificazione esistente e che - inoltre - presentano valori storico - architettonici e/o ambientali in relazione ad un processo storico - costruttivo consolidato della città e/o alla loro ubicazione geografica.
- In tali zone il Piano si attua per intervento diretto.
- Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.

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

- Le tipologie di intervento consentite sono:
 - restauro e risanamento conservativo
 - ristrutturazione edilizia
 - sopraelevazione
- 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;
- L'area di sedime degli edifici esistenti deve sostanzialmente rimanere immutata, salvaguardando i

giardini privati esistenti;

Negli interventi su edifici con impianto antecedente al 1950 - con le caratteristiche di cui al comma 1 - sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché quelli di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, che non comporti modifiche sostanziali dei prospetti.

Art. 26

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

1. Le zone B1.2 sono zone residenziali sature poste a ridosso dell'area urbana, comprese fra il Torrente Arzilla, la strada interquartieri e la ferrovia Fano-Urbino, in cui la superficie coperta degli edifici potrà essere aumentata di una percentuale massima del 10 % della superficie non edificata laddove questa sia non inferiore a 500 mq.
La superficie non edificata restante dovrà rimanere permeabile in profondità ad eccezione delle rampe d'accesso ai garage e spazi di manovra coperti, questi ultimi di dimensioni non oltre i 40 mq.
Quanto sopra deve applicarsi ai lotti edificati o inediticati.
2. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto.
3. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.

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

Art. 27

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

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

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

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

Art. 28

B2.1 - Zone residenziali semisature a valle strada interquartieri.

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

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

Art. 29

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

1. Le zone B2.2 sono zone residenziali semisature caratterizzate da differenti densità fondiarie, poste a monte della strada interquartieri, sud del Fiume Metauro ed in generale nelle frazioni, in cui sono ancora possibili dei margini di completamento dei tessuti esistenti.
2. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto.

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

UF	=	0,60	mq/mq	Utilizzazione fondiaria
HMAX	=	9,50	m	Altezza massima degli edifici
IPE	=	0,20	mq/mq	Indice di permeabilità

Art. 30

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

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

UF	=	0,60	mq/mq	Utilizzazione fondiaria
HMAX	=	9,50	m	Altezza massima degli edifici
IPE	=	0,20	mq/mq	Indice di permeabilità

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

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

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

Art. 32 soppresso**Art. 33 soppresso****Art. 34****B4 - Zone residenziali convenzionate (ex lottizzazioni).**

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

E' da osservare comunque il seguente indice di permeabilità.

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

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

1. Le zone B5.1 sono le zone di completamento ricomprendenti i nuclei extraurbani esistenti.
2. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto o attraverso Piano di attuazione, obbligatorio per comparti omogenei con superficie superiore a 2 ha.
3. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.

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

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

5. Nei lotti già edificati la SUL eventualmente aggiunta su ciascun lotto a quelle esistenti non possono eccedere in nessun caso i 120 mq. Sono esclusi dagli interventi i lotti che hanno già usufruito dell'ampliamento dopo il 1979 (adozione PRG Salvia) e hanno raggiunto il limite di 120 mq di SUL ammissibile.
6. Nella formazione dei lotti non si tiene conto dei frazionamenti conclusi da meno di dieci anni dalla data di adozione del presente piano.
7. E' possibile la ridefinizione delle zone B5.1 e B5.2, in seguito ad un'analisi che tenda ad individuare all'interno delle aree agricole della valle del Metauro e della pianura costiera quei nuclei esclusi dalle perimetrazioni operate negli anni passati, attraverso un piano particolareggiato *in variante urbanistica* * che dovrà tenere conto puntualmente del sistema

insediativo-infrastrutturale esistente, delle reali necessità di ampliamento in funzione delle caratteristiche architettoniche e volumetriche dei fabbricati interessati dall'ampliamento nonché del relativo carico urbanistico che ne consegue.

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

Art. 36

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

1. Le zone B5.2 sono le zone di completamento della "Borgata rurale di Metaurilia".
2. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto o attraverso Piano di attuazione.
3. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.

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

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

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

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

Art. 37

Tabella sintetica delle zone residenziali di completamento.

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

Art. 37 bis
"Tessuti residenziali diffusi extra-urbani"

1. Le aree di pertinenza degli edifici residenziali non rurali esistenti, non più adibiti né funzionali all'attività agricola che, pur inseriti in contesti territoriali rurali, risultano iscritti al catasto fabbricati come unità immobiliari urbane, sono disciplinate quali "tessuti residenziali diffusi extraurbani".
2. In tali aree di norma non è ammesso l'aumento della superficie utile lorda esistente; tuttavia al solo scopo di introdurre miglioramenti igienici, funzionali e distributivi, nonché per finalità antisismiche, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia con possibilità "una tantum" di ampliamento massimo di 30 mq della superficie utile esistente.
3. La Superficie Utile Lorda degli edifici ampliati non deve comunque essere superiore a 250 mq.
4. Gli edifici per cui è ammesso tale ampliamento vengono censiti ed individuati all'interno di uno o più Piani Particolareggiati redatti dall'Amministrazione Comunale in cui verranno indicate, in base alle diverse caratteristiche degli edifici, le quantità e le modalità degli incrementi volumetrici nel rispetto delle tipologie e dei materiali esistenti.
5. Sono esclusi dall'applicazione delle disposizioni di cui sopra gli edifici ed i manufatti extraurbani di interesse storico ed architettonico, anche in caso di perdita dei requisiti di ruralità.

Art. 38
Zone residenziali di espansione

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

C1 - Zone residenziali di espansione;

C2 - Zone residenziali di ricucitura urbana

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

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

Art. 39
C1 - Zone residenziali di espansione

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

U1.1 Residenze private

U1.2 Residenze collettive

U2.5 Attrezzature ricreative e Pubblici esercizi

- U3.1 Attività professionali*
- U3.2 Attività artigianali di servizio non moleste*
- U3.3 Attività direzionali*
- U3.4 Attività commerciali di vicinato*

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

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

L' altezza massima di edifici prossimi a nuclei storici di cui all'art. 18 delle N.T.A. del Sistema Paesistico Ambientale dovrà essere pari a 6, 50 mt, comunque non dovranno alterare il profilo altimetrico determinato dagli edifici di margine del centro storico, si prescrive inoltre l'utilizzo di materiali e finiture di carattere tradizionale.

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

Art. 40

C2 - Zone residenziali di ricucitura urbana

1. Le zone C2 sono le zone residenziali di ricucitura urbana, riguardanti piccole e medie aree la cui attuazione tende a risolvere situazioni localizzate all'interno del tessuto urbano.
2. Sono ammesse di norma le seguenti destinazioni d'uso e attività, così come definite dalle presenti Norme:

- U1.1 Residenze private*
- U1.2 Residenze collettive*
- U2.5 Attrezzature ricreative e Pubblici esercizi*
- U3.1 Attività professionali*
- U3.2 Attività artigianali di servizio non moleste*
- U3.3 Attività direzionali*
- U3.4 Attività commerciali di vicinato*

3. In tali zone il Piano si attua mediante intervento diretto secondo la progettazione urbanistica di dettaglio di cui all'art. 15 comma 4 della L.R. 34/92, oppure mediante piano attuativo esteso all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano.
4. Prima dell'approvazione e del convenzionamento del prescritto Piano attuativo per gli edifici esistenti è ammessa soltanto la ristrutturazione edilizia senza modificazione della destinazione d'uso.
5. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione dei singoli Comparti sono di seguito riportati.

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

L' altezza massima di edifici prossimi a nuclei storici di cui all'art. 18 delle N.T.A. del Sistema Paesistico Ambientale dovrà essere pari a 6, 50 mt, comunque non dovranno alterare il profilo altimetrico determinato dagli edifici di margine del centro storico, si prescrive inoltre l'utilizzo di materiali e finiture di carattere tradizionale.

6. All'interno del Comparto sono ammessi valori DC, DS, DF inferiori a quelli indicati nel caso di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche.
7. Le opere di urbanizzazione graficizzate nelle tavole e nelle relative schede tecniche sono

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

CAPITOLO VI ZONE PRODUTTIVE

Art. 41 Norme generali

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

Zone produttive a carattere industriale e/o artigianale:

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

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

Zone a carattere commerciale e/o direzionale

D3 - Zone a carattere commerciale e/o direzionale esistenti;

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

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

Zone a carattere turistico

D5 - Zone a carattere turistico-alberghiero esistenti;

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

D7 - Zone a carattere turistico-ricreativo esistenti

D8 - Zone di riqualificazione urbanistica a carattere turistico-ricreativo

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

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

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

5. Nelle zone a carattere turistico le presenti N.T.A. fanno riferimento alla L.R. 9/2006 "Testo Unico delle norme regionali in materia di turismo".
6. Nelle strutture alberghiere al di sotto delle 25 camere sono ammesse le destinazioni di cui all'uso U.2.1.1 - Residenze turistico alberghiere.

Art. 42

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

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

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

UF	=	0,60 mq/mq	Utilizzazione fondiaria
IPE	=	0,20 mq/mq	Indice di permeabilità
HMAX	=	10,00 ml	Altezza massima degli edifici
		10,00 ml	Distacco dai confini
DC	=	5,00 ml	Distacco dai confini nelle zone artigianali di Rosciano, Cuccurano e Ponte Metauro Tombaccia
DF	=	10,00 ml	Distacco tra gli edifici
		10,00 ml	Distanza dalle strade
DS	=	8,00 ml	Distacco dalle strade nelle zone artigianali di Rosciano, Cuccurano e Ponte Metauro Tombaccia

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

Art. 43

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

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

UF	=	0,60 mq/mq	Utilizzazione fondiaria
IPE	=	0,20 mq/mq	Indice di permeabilità
HMAX	=	10,00 ml	Altezza massima degli edifici
DC	=	10,00 ml	Distacco dai confini
DF	=	10,00 ml	Distacco tra gli edifici
DS	=	10,00 ml	Distanza dalle strade

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

Art. 44**D3 - Zone a carattere commerciale e/o direzionale esistenti**

1. Le zone D3 sono le zone esistenti a carattere commerciale e/o direzionale di completamento, e cioè sono quelle alle quali le previsioni dello strumento urbanistico generale attribuiscono una funzione di completamento degli insediamenti esistenti.
2. Sono ammesse di norma le seguenti destinazioni d'uso e attività, così come definite dalle presenti Norme:
 - U3.1 Terziario diffuso, uffici e studi professionali*
 - U3.3 Attività direzionali*
 - U2.5 Attrezzature ricreative e Pubblici esercizi*
 - U3.4 Attività commerciali di vicinato*
 - U3.5 Attività commerciali - Media struttura inferiore (M1)*
 - U3.6 Attività commerciali - Media struttura superiore (M2)*
 - U3.7 Attività commerciali - Grande struttura inferiore (G1) (consentite solo se indicato nelle tavole di Piano)*
 - U3.8 Attività commerciali - Grande struttura superiore (G2) (consentite solo se indicato nelle tavole di Piano)*
 - U3.9 Attività commerciali all'ingrosso*
 - U3.2 Attività artigianale di servizio*
3. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto.
4. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.

UF	= 0,60 mq/mq	Utilizzazione fondiaria
IPE	= 0,20 mq/mq	Indice di permeabilità
HMAX	= 16,50 ml	Altezza massima degli edifici
DC	= 5,00 ml	Distacco dai confini
DF	= 10,00 ml	Distacco tra gli edifici
DS	= 8,00 ml	Distanza dalle strade

Art. 45**D3.1 - Zone a carattere commerciale e/o direzionale a bassa densità**

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

UF	= 0,05 mq/mq	Utilizzazione fondiaria
IPE	= 0,20 mq/mq	Indice di permeabilità
HMAX	= 3,50 ml	Altezza massima degli edifici
DC	= 5,00 ml	Distacco dai confini
DF	= 10,00 ml	Distacco tra gli edifici
DS	= 5,00 ml	Distanza dalle strade

Art. 46**D4 - Zone a carattere commerciale e/o direzionale di nuova formazione**

1. Le zone D4 sono le zone di nuova formazione a carattere commerciale e/o direzionale, e cioè sono quelle prive di strutture e destinate dallo strumento urbanistico generale alla espansione dell'apparato commerciale e direzionale.
2. Sono ammesse di norma le seguenti destinazioni d'uso e attività, così come definite dalle presenti Norme:
 - U3.3 Attività direzionali*

- U2.5 *Attrezzature ricreative e Pubblici esercizi*
 U3.4 *Attività commerciali di vicinato*
 U3.5 *Attività commerciali - Media struttura inferiore (M1)*
 U3.6 *Attività commerciali - Media struttura superiore (M2)*
 U3.7 *Attività commerciali - Grande struttura inferiore (G1) (consentite solo se indicato nelle tavole di Piano)*
 U3.8 *Attività commerciali - Grande struttura superiore (G2) (consentite solo se indicato nelle tavole di Piano)*
 U3.9 *Attività commerciali all'ingrosso*
 U3.2 *Attività artigianale di servizio*

- In tali zone il Piano si attua attraverso Piani di attuazione, estesi all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano per le aree non ricadenti all'interno del comparto unitario il piano attuativo dovrà essere esteso all'intera zona omogenea.
- Prima dell'approvazione e del convenzionamento del prescritto Piano attuativo per gli edifici esistenti è ammessa soltanto la ristrutturazione edilizia senza modificazione della destinazione d'uso.
- Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione dei singoli Comparti sono di seguito riportati.

UF	=	0,60 mq/mq	Utilizzazione fondiaria
IPE	=	0,20 mq/mq	Indice di permeabilità
HMAX	=	16,50 ml	Altezza massima degli edifici
DC	=	5,00 ml	Distacco dai confini
DF	=	10,00 ml	Distacco tra gli edifici
DS	=	8,00 ml	Distanza dalle strade

- Il valore HMAX prescritto potrà essere superato soltanto in presenza di particolari esigenze funzionali (sale convegni, teatri, cinema, etc.).
- Il progetto d'intervento delle zona commerciale D4 di nuova formazione in località Fenile nei pressi della previsione del nuovo casello autostradale, supportato dalla necessaria documentazione geologico - geotecnica, andrà sottoposto al parere del Servizio 4.4 - Acque Pubbliche e Rischio Idraulico della Provincia.

Art. 47

D5 – Zone a carattere turistico-alberghiero esistenti

- Le zone D5 sono le zone esistenti a carattere turistico-alberghiero, e cioè sono quelle alle quali le previsioni dello strumento urbanistico generale attribuiscono una funzione di completamento degli insediamenti esistenti.
- Sono ammesse di norma le seguenti destinazioni d'uso e attività, così come definite dalle presenti Norme:

U2.1 Alberghi

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

UF	=	esistente mq/mq	Utilizzazione fondiaria
IPE	=	0,20 mq/mq	Indice di permeabilità
HMAX	=	libera ml	Altezza massima degli edifici

- I suddetti parametri potranno essere aumentati con Piano Particolareggiato ai sensi dell'art. 19 della L.R. 9/2006, concessioni in deroga, SUAP in variante ai sensi dell'art. 5 del DPR n. 440/98.
- Il 30% della SUL esistente nell'ambito di un intervento di riqualificazione dell'intero edificio, può essere destinata agli usi: U2.5 (Attrezzature ricreative e pubblici esercizi), U 2.6 (Attrezzature termali), U3.1 (Terziario diffuso, uffici e studi professionali), U3.2 (Attività artigianali di servizio non moleste), U3.4 (Attività commerciali di vicinato), U5.4 (attrezzature sportive) Tali superfici possono essere alienate o comunque gestite in maniera autonoma rispetto alla struttura alberghiera.
- Per l'ex colonia Billi in via lago Maggiore, il 40% della SUL esistente, nell'ambito di un intervento di riqualificazione dell'intero edificio, può essere destinata agli usi: U2.5 (Attrezzature ricreative e pubblici

esercizi), U3.1 (Terziario diffuso), U3.2 (Attività artigianali di servizio non moleste), U3.4 (Attività commerciali di vicinato), U5.5 Attrezzature sanitarie ed ospedaliere.

Art. 48

D6 - Zone a carattere turistico-alberghiero di nuova formazione

1. Le zone D6 sono le zone di nuova formazione a carattere turistico-alberghiero, e cioè sono quelle prive di strutture e destinate dallo e presenti Norme:
2. Sono ammesse di norma le seguenti destinazioni d'uso e attività, così come definite dalle presenti Norme:

U2.1 Alberghi

U2.5 Attrezzature ricreative e Pubblici esercizi

U5.4 Attrezzature sportive

U2.6 Attrezzature termali

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 per le aree non ricadenti all'interno del comparto unitario il piano attuativo dovrà essere esteso all'intera zona omogenea.
4. Prima dell'approvazione e del convenzionamento del prescritto Piano attuativo per gli edifici esistenti è ammessa soltanto la ristrutturazione edilizia senza modificazione della destinazione d'uso.
5. Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione dei singoli Comparti sono di seguito riportati.

UF	=	0,70 mq/mq	Utilizzazione fondiaria
IPE	=	0,20 mq/mq	Indice di permeabilità
HMAX	=	16,50 ml	Altezza massima degli edifici
DC	=	5,00 ml	Distacco dai confini
DF	=	10,00 ml	Distacco tra gli edifici
DS	=	8,00 ml	Distanza dalle strade

6. Al fine di una riqualificazione del settore turistico, usi diversi da U2.1 saranno consentiti a attraverso la redazione di un piano particolareggiato.

Art. 49

D7 - Zone a carattere turistico-ricreativo esistenti

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

U2.2 Campeggi (solo se esistenti o indicati nelle tavole di piano)

U2.5 Attrezzature ricreative e Pubblici esercizi

U5.4 Attrezzature sportive

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

UF	=	0.10 mq/mq	Utilizzazione fondiaria
IPE	=	0.20 mq/mq	Indice di permeabilità
HMAX	=	3,00 ml	Altezza massima degli edifici ricettivi
HMAX	=	3,50 ml	Altezza massima degli edifici ricettivi realizzati in bioedilizia
HMAX	=	6,00 ml	Altezza massima delle attrezzature di servizio
DC	=	5,00 ml	Distacco dai confini

DF	=	10,00 ml	Distacco tra gli edifici
DS	=	8,00 ml	Distanza dalle strade

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

1. Le zone D8 sono le zone di nuova formazione a carattere turistico-ricreativo, e cioè sono quelle prive di strutture e destinate dallo strumento urbanistico generale alla espansione dell'apparato turistico.
2. Sono ammesse di norma le seguenti destinazioni d'uso e attività, così come definite dalle presenti Norme:
 - U2.2 Campaggi (solo se indicato nelle schede tecniche dei comparti unitari)*
 - U2.5 Attrezzature ricreative e Pubblici esercizi*
 - U3.4 Attività commerciali di vicinato*
 - U5.4 Attrezzature sportive*
3. In tali zone il Piano si attua attraverso Piani di attuazione, estesi all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano per le aree non ricadenti all'interno del comparto unitario il piano attuativo dovrà essere esteso all'intera zona omogenea.
4. Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.

UF	=	0,07 mq/mq	Utilizzazione Fondiaria
IPE	=	0,20 mq/mq	Indice di permeabilità
HMAX	=	3,00 ml	Altezza massima degli edifici ricettivi
HMAX	=	3,50 ml	Altezza massima degli edifici ricettivi realizzati in bioedilizia
HMAX	=	6,00 ml	Altezza massima delle attrezzature di servizio
DC	=	5,00 ml	Distacco dai confini
DF	=	10,00 ml	Distacco tra gli edifici
DS	=	8,00 ml	Distanza dalle strade

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

1. Le zone D8.1 sono zone a carattere turistico-ricettivo per la formazione di villaggi turistici, cioè strutture ricettive aperte al pubblico, a gestione unitaria e attrezzate per la sosta e il soggiorno in unità abitative minime.
2. Sono ammesse di norma le seguenti destinazioni d'uso e attività, così come definite dalle presenti Norme:
 - U2.3 Villaggi turistici*
 - U2.5 Attrezzature ricreative e Pubblici esercizi*
 - U3.4 Attività commerciali di vicinato*
 - U5.4 Attrezzature sportive*
3. In tali zone il Piano si attua attraverso Piani di attuazione, estesi all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano.
4. Prima dell'approvazione e del convenzionamento del prescritto Piano attuativo per gli edifici esistenti è ammessa la ristrutturazione edilizia senza modificazione della destinazione d'uso.
5. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati:

UF	=	0,30 mq/mq	Utilizzazione fondiaria
IPE	=	0,20 mq/mq	Indice di permeabilità
HMAX	=	3,00 ml	Altezza massima per le unità abitative
HMAX	=	3,50 ml	Altezza massima per le unità abitative realizzate in bioedilizia
HMAX	=	6,00 ml	Altezza massima delle attrezzature di servizio

		Superficie minima per le unità
SM	= 38 mq	abitative
DC	= 5,00 ml	Distacco dai confini
DF	= 10,00 ml	Distacco tra gli edifici
DS	= 5,00 ml	Distanza dalle strade

6. La SUL totale del comparto unitario si compone di due differenti quantità: una destinata alle attrezzature (uffici, servizi igienici, attività commerciali e di ristorazione ecc.) nella misura del 20% della Sul totale, ed un'altra riservata alle attività ricettive (unità abitative per la sosta ed il soggiorno dei turisti) nella misura del 80% della Sul totale. Le unità abitative possono essere aggregate in numero massimo di 4.
7. Oltre alla quantità di parcheggi indicata nelle "Schede dei Comparti Unitari" e realizzati con materiali che garantiscono la permeabilità del suolo e piantumati con essenze arboree autoctone o tradizionali dei luoghi, deve essere garantita una quantità minima di un posto macchina per ogni unità abitativa e posto equipaggio.
8. Non è ammesso il frazionamento del complesso ricettivo per singole unità immobiliari allo scopo di determinare la parcellizzazione della proprietà ovvero di realizzarne la suddivisione in multiproprietà.

CAPITOLO VII ZONE AGRICOLE

Art. 52 Norme generali

1. Le zone agricole sono le parti del territorio destinate all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, allevamento del bestiame e alle altre attività connesse ivi compreso l'agriturismo, assimilabili alle zone omogenee "E" ai sensi del D.M. 02/04/1968 n. 20/444.
2. Le aree agricole destinate a uliveti e vigneti riportate nella Tav. 5 in scala 1:25000 della serie "Sintesi degli studi preliminari", vanno salvaguardate al fine di tutelare sia la produzione tipica che i contesti paesaggistici.
3. Esse si suddividono come di seguito e sono definite quanto ad indici, parametri e particolari funzioni nei successivi specifici articoli:
 - E1 - Zone agricole;
 - E2 - Zone agricole con presenza di valori paesaggistici;
 - E3 - Zone agricole di rispetto;
 - E4 - Zone agricole di ristrutturazione ambientale;

Art. 53 Norme comuni agli interventi edilizi

1. Gli interventi edilizi ammessi nelle zone agricole sono quelli previsti e regolati dalla L.R. n. 13 dell'8/03/1990 e successive modificazioni nonché dalle presenti NTA.
2. Gli interventi aventi ad oggetto l'attività agrituristica ed il turismo rurale sono regolati altresì dalla L.R. n. 3 del 03/04/2002 pubblicata nel BUR 11/04/2002 n. 52.
3. Non è consentito trasformare un edificio esistente in residenza, qualora lo stesso sia stato realizzato originariamente come accessorio agricolo o comunque non destinato ad abitazione rurale. Eventuali deroghe saranno consentite - dietro parere della Commissione Edilizia Comunale - soltanto per quegli edifici aventi specifiche peculiarità storiche, architettoniche e culturali, come ad esempio vecchi frantoi, mulini, ecc., fermo restando l'ipotesi prevista dal comma 4° dell'art. 5 della L.R. 13/90.
4. Sono consentiti interventi di ristrutturazione con possibilità una tantum di ampliamento come previsto dall'art. 37 bis.
5. I fabbricati rurali esistenti che, seppure parzialmente crollati, si configurano come un organismo edilizio che nella sua attuale consistenza risulta ancora architettonicamente e tipologicamente "leggibile", in quanto risultano conservate le murature perimetrali, le strutture orizzontali e di copertura in misura tale da assolvere le loro funzioni di delimitazione, sostegno e protezione, possono essere oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia, effettuati sulla base di un rilievo critico accompagnato da una documentazione storico-architettonica del fabbricato, dell'ambiente e del patrimonio edilizio rurale circostante.

I fabbricati parzialmente crollati per i quali viene ammesso l'intervento di ristrutturazione, vengono censiti ed individuati all'interno di uno o più Piani Particolareggiati approvati dall'Amministrazione Comunale.

In detti piani vengono fornite indicazioni generali e di dettaglio, finalizzate alla definizione di corrette modalità di recupero, di corretto inserimento paesaggistico degli interventi, alla conservazione e valorizzazione delle caratteristiche e peculiarità dell'edilizia rurale tradizionale; in merito a tali indicazioni si richiamano i contenuti del "Documento di indirizzi in materia di pianificazione urbanistica" di cui al vigente P.T.C. provinciale con specifico riferimento agli indirizzi per gli interventi in zone agricole.

Art. 54 Attività vietate in zone agricole

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

Art. 55
E1 - Zone agricole

1. Le Zone E 1 sono destinate esclusivamente agli usi agricoli.
2. In esse, compatibilmente con quanto previsto dalle prescrizioni relative alle tutele (integrale, orientata, specifica) , ove presenti, delle norme del Sistema Paesistico Ambientale che comunque prevarranno sul presente articolo, sono ammesse tutte le attività consentite dall'art. 3 della L.R. n. 13/90 e dalla L.R. n. 3/02, che qui si riportano:
 - a) abitazioni necessarie per l'esercizio dell'attività agricola;
lotto minimo: 5 ha
lotto minimo 3 ha, in caso di attività agricola ad ordinamento colturale intensivo (ortaggi, ulivo, frutteto, vite, fiori, vivai).
 - b) ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo;
lotto minimo: 2 ha
 - c) attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi e antiparassitari, ricoveri per bestiami;
lotto minimo: 5 ha
 - d) edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica;
lotto minimo: 5 ha
DC = 60 m per allevamenti ovini e suini
 - e) serre;
 - e) costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli ed edifici per industrie forestali;
lotto minimo: 5 ha
H MAX = 5 m salvo comprovate necessità
 - f) opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zone agricole;
 - g) le attività agrituristiche e di turismo rurale.
 - h) Allevamento di animali da affezione ed attività annesse e connesse (campi di lavoro o gara, campi di educazione cinofila, colonie feline e ricoveri etc.)
 - i) In tali zone è prevista la realizzazione di punti vendita, per poter esercitare l'attività di compravendita di prodotti complementari ed accessori al prodotto base. La superficie di vendita (S.U.V.) dell'attività deve avere una S.U.L. inferiore ai mq 250 e deve essere obbligatoriamente abbinata alla serra di proprietà.

Art. 56
E2 - Zone agricole con presenza di valori paesaggistici;

1. Le zone E2 si connotano per la tutela dei valori paesaggistici che qualificano le stesse.
2. In esse sono ammesse compatibilmente con quanto previsto dalle prescrizioni relative alle tutele (integrale, orientata, specifica) , ove presenti, delle norme del Sistema Paesistico Ambientale che comunque prevarranno sul presente articolo:
 - a) ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo;
lotto minimo: 2 ha
 - b) attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi e antiparassitari, ricoveri per bestiami;
lotto minimo: 5 ha
 - c) serre *
 - d) costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli ed edifici per industrie forestali;
lotto minimo: 5 ha
H MAX = 5 m salvo comprovate necessità

- e) opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zone agricole;
- f) attività agrituristica e di turismo rurale.

* *precisazioni introdotta con delibera consiliare n° 19 del 3 febbraio 2010*

Art. 57

E3 – Zone agricole di rispetto;

1. Le zone E3 si caratterizzano per la loro ubicazione a ridosso del centro abitato e comprese tra la costa e l'attuale autostrada A14.
2. Compatibilmente con quanto previsto dalle prescrizioni relative alle tutele (integrale, orientata, specifica) , ove presenti, delle norme del Sistema Paesistico Ambientale che comunque prevarranno sul presente articolo, sono consentite esclusivamente le seguenti attività:
 - a) ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo;
 - b) lotto minimo: 2 ha
 - c) attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, nel rispetto dell'indice edificatorio previsto dalla L.R. 13/90 e fino ad un massimo di mq 36. Le costruzioni dovranno avere Hmax = ml 2,50 ed essere realizzate in legno.
 - d) serre;opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zone agricole;
 - e) le attività agrituristica e di turismo rurale.

Art. 58

E4 – Zone agricole di ristrutturazione ambientale;

1. Le zone E 4 sebbene destinate all'esercizio dell'attività agricola – ammettono interventi di riqualificazione ambientale finalizzati ad un uso naturalistico-ricreativo nel rispetto dei valori paesaggistici che caratterizzano le aree stesse.
2. Compatibilmente con quanto previsto dalle prescrizioni relative alle tutele (integrale, orientata, specifica) , ove presenti, delle norme del Sistema Paesistico Ambientale che comunque prevarranno sul presente articolo, in esse sono ammesse:
 - a) ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo; lotto minimo: 2 ha
 - b) attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi e antiparassitari, ricoveri per bestiami; lotto minimo: 5 ha
 - c) serre *
 - d) opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zone agricole;
 - e) attività agrituristica e di turismo rurale.
3. Previa redazione di un apposito piano particolareggiato possono essere realizzate nuove costruzioni nel rispetto dell'indice edificatorio di 0,03 mc/mq, e destinate a fini naturalistico-ricreativi assegnando gli usi U3.1 – Attività direzionali, U2.5- Attrezzature ricreative e Pubblici esercizi, U3.4 – Attività commerciali di vicinato.
4. Tutte strutture, il cui uso non è conforme agli usi previsti per zone E4, ricadenti o prospicienti aree SIC o ZPS, al termine delle attività attualmente in essere, non potranno essere riconvertite se non per la conservazione e la gestione dei siti stessi.
5. Le aree in località Falcineto e in località Tombaccia specificatamente perimetrare come indicato nella "Valutazione di incidenza delle opere previste nel P.R.G." (schede intervento 5 e 7) approvata con Decreto della P.F. Valutazioni e Autorizzazioni Ambientali della Regione Marche n.70 del 08/07/2008 nonché il laboratorio di ecologia all'aperto e il centro didattico naturalistico ubicato in località Ponte Metauro (lago della Fondazione Carifano), in continuità con le aree SIC/ZPS, sono destinate a "Zona agricola di conservazione naturalistica - E4.1" e sono riservate ad oasi didattico naturalistica sul cui territorio impostare attività di conservazione degli ambienti umidi ed agricoli, attuare una agricoltura a basso impatto ambientale e realizzare percorsi didattici; su tali zone vige il divieto di edificazione, fatta eccezione per le aule didattiche e locali di servizio, ed è obbligatorio il mantenimento delle zone umide.

* *precisazioni introdotta con delibera consiliare n° 19 del 3 febbraio 2010*

Art. 59**Edifici di valore storico e architettonico**

1. Il Comune ha effettuato il censimento dei fabbricati rurali esistenti previsto dall'art. 15 della L.R. 08/03/1990 n.ro 13 (CENSIMENTO DEI MANUFATTI EXTRAURBANI – Maggio 2000)
2. Gli edifici tutelati sono individuati in uno specifico elenco denominato "Edifici di valore storico e architettonico" allegato alle presenti norme e nelle tavole di piano con la trasposizione del relativo ambito di tutela di 50 mt nel quale è prevista l'inedificabilità.
Per tali edifici gli interventi consentiti sono quelli previsti dall'art. 15, commi 3, 4 e 5 della L.R. n. 13/90;
3. Per gli altri edifici individuati nel "Censimento dei manufatti extraurbani" sono consentiti tutti gli interventi previsti per gli edifici in zona agricola.

Art. 59 bis**Attività agricole ad ordinamento colturale intensivo**

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

CAPITOLO VIII ZONE DI VERDE

Art. 60 Zone di verde

1. Le zone di verde sono destinate alla conservazione ed alla creazione di spazi attrezzati da destinare all'uso pubblico o di interesse generale.
2. In tali zone debbono essere preservate e curate le alberature esistenti ed eseguite le opere di rimboschimento necessarie. Le zone di verde previste nelle progettazioni urbanistiche dovranno avere necessariamente una conformazione ampia e distinta. Sarà possibile la costruzione di piccoli edifici per attrezzature di servizio compatibili con la destinazione generale di zona.
3. Dette zone si dividono in:
 - F1 - Zone di verde attrezzato;
 - F2 - Zone per attrezzature sportive;
 - F3 - Zone a servizio della balneazione;
 - F4 - Zone di verde privato.
4. In sede di predisposizione dei piani attuativi il verde pubblico dovrà essere sottoposto ad apposita progettazione e computato come opera di urbanizzazione e come tale oggetto di precisi riferimenti convenzionali riguardanti tempi e modi di esecuzione, idonee garanzie anche riguardanti l'attecchimento delle essenze vegetali.
Particolare importanza ai fini paesistico e ambientali assume la messa a dimora di piante di alto fusto autoctone lungo almeno uno dei lati della viabilità di lottizzazione realizzata. Tali piante come del resto tutte quelle prescritte nelle varie situazioni da norme o regolamenti dovrebbero avere un diametro min. di cm 10 impalcate ad un'altezza di almeno mt 1,50 dal suolo.

Art. 61 F1 - Zone di verde attrezzato

1. Le zone F1 sono le zone di verde attrezzato.
2. Sono ammesse di norma le seguenti destinazioni d'uso e attività, così come definite dalle presenti Norme:
 - U5.6 Attrezzature per il verde*
 - U2.5 Attrezzature ricreative e Pubblici esercizi*
3. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto di iniziativa pubblica o anche da parte di privati, purché - in quest'ultimo caso - estesi ad unità minime di intervento da concordare con l'Amministrazione Comunale e previa stipula di una convenzione che garantisca l'uso pubblico delle aree, gli interventi di salvaguardia e di valorizzazione dell'ambiente naturale, i modi della gestione, nonché i tempi e le scadenze di attuazione.
4. Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.

UF	=	0,05 mq/mq	Utilizzazione fondiaria
IPE	=	0,20 mq/mq	Indice di permeabilità
HMAX	=	5,00 ml	Altezza massima degli edifici
DC	=	5,00 ml	Distacco dai confini
DF	=	10,00 ml	Distacco tra gli edifici
DS	=	8,00 ml	Distanza dalle strade

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

1. Le zone F2 sono le zone di verde attrezzato nelle quali insistono attrezzature ed impianti sportivi.
2. Sono ammesse di norma le seguenti destinazioni d'uso e attività, così come definite dalle presenti Norme:
 - U5.4 Attrezzature per lo sport*
 - U2.5 Attrezzature ricreative e Pubblici esercizi*
3. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto di mano pubblica o anche da parte di privati,

purché – in quest'ultimo caso - estesi ad unità minime di intervento da concordare con l'Amministrazione Comunale e previa stipula di una convenzione che garantisca l'uso pubblico delle aree, gli interventi di salvaguardia e di valorizzazione dell'ambiente naturale, i modi della gestione, nonché i tempi e le scadenze di attuazione.

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

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

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

Art. 63

F3 - Zone a servizio della balneazione

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

U2.4 Attrezzature per la balneazione

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

E' da osservare comunque il seguente indice di permeabilità.

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

Art. 64

F4 - Zone di verde privato

1. Le zone F4 sono le zone di verde privato.
2. Le destinazioni d'uso ammesse sono orti e giardini privati.
3. Le nuove costruzioni che saranno pertinenti all'edificio principale dovranno essere realizzate interamente in legno, avere copertura a due falde con manto in coppi o in rame e destinate a ricovero attrezzi.
4. Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.

IF	=	0,03 mc/mq	Fabbricabilità fondiaria
IPE	=	0,20 mq/mq	Indice di permeabilità
HMAX	=	2,50 ml	Altezza massima degli edifici

Il volume realizzato non potrà comunque essere maggiore di 12 mc.

5. Ai fini della distanza dai confini il limite delle zone F4 non costituisce linea di delimitazione di aree pubbliche per servizi o attrezzature e comunque dovranno essere realizzate nel rispetto delle distanze del codice civile.









**CAPITOLO IX
ZONE PER ATTREZZATURE DI PUBBLICO INTERESSE**

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

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

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

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

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

3. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto o piano attuativo così come riportato nelle schede tecniche dei comparti unitari.
4. Prima dell'approvazione e del convenzionamento del prescritto Piano attuativo per gli edifici esistenti è ammessa soltanto la ristrutturazione edilizia senza modificazione della destinazione d'uso.
5. Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono stabilite dal progetto dell'opera pubblica o in fase di piano attuativo.

6. In località Chiaruccia si osservano le seguenti prescrizioni:

- nell'area identificata con il simbolo



destinata alla nuova caserma dei Vigili del Fuoco si applicano i seguenti indici;

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

- nell'area identificata con il simbolo



destinata alla nuova sede di ASET servizi la SUL massima realizzabile è pari

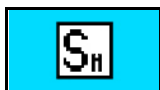
9.000 mq.

7. Gli interventi in prossimità della zona F5_EA –Aeroporto turistico, in attesa della redazione di un "Piano di Rischio", saranno effettuati nel rispetto del Codice della Navigazione.

Art. 67

F6 - Zone destinate all'istruzione

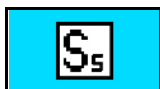
1. Le zone F6 sono le zone destinate all'istruzione e comprendono le parti di territorio vincolate all'insediamento delle strutture scolastiche di qualsiasi ordine e grado.
2. Le zone destinate all'istruzione sono di seguito elencate, con a fianco la simbologia che le contraddistingue nelle tavole di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



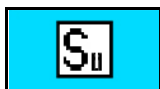
F6_SM - Scuole dell'infanzia U5.1



F6_SO - Primo ciclo U5.1



F6_SS - Secondo ciclo U5.1



F6_SU - Istruzione e formazione superiore U5.1

3. In tali zone il piano si attua per intervento diretto di iniziativa pubblica o di enti no-profit, purché - in quest'ultimo caso - con unità di intervento da concordare con l'Amministrazione Comunale, previa stipula di una convenzione che garantisca l'uso pubblico, delle strutture e i modi della gestione nonché i tempi e le scadenze di attuazione. Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.

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

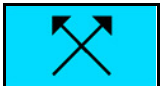
Art. 68**F7 - Zone destinate ad attrezzature religiose**

1. Le zone F7 sono le zone destinate alle attrezzature necessarie per le attività religiose e sono ricomprese strutture per: oratori, case famiglia, mense per poveri, strutture per accoglienza di persone disagiate, attività sociali, campi scuola e per l'attività culturali, ricreative e formative
2. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto, ma è subordinato a un progetto unitario esteso alla intera superficie della zona.
3. Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.

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

Art. 69**F8 - Zone destinate ad impianti tecnologici**

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



F8_D - Dis Scarica

U5.12



F8_Dep - Depuratori



F8_IT - Impianti tecnologici

U5.7

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


**CAPITOLO X
ZONE PER LA VIABILITA'**

Art. 70**Zone per la viabilità**

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


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

1. Le zone P1 sono le zone destinate alla viabilità veicolare, e sono vincolate alla conservazione, ampliamento e alla realizzazione di spazi pubblici per la circolazione e la sosta dei veicoli e delle persone.
2. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto.

3. Le tipologie di intervento consentite sono quelle connesse alla manutenzione e costruzione di sedi stradali.
4. E' vietato realizzare vie di accesso carrabili direttamente dai comparti sulla strada denominata Interquartieri.
5. Gli innesti della viabilità di nuova previsione dovranno essere analizzati al momento dell'attuazione dei piani e prevedere delle soluzioni in dettaglio preventivamente autorizzate dall'Ente Proprietario della Strada, potranno subire aggiustamenti e/o variazioni in fase attuativa e di dettaglio dietro indicazione dell'Ente Proprietario della strada, compatibili comunque con l'inquadramento e la normativa generale. Le soluzioni definitive infatti dovranno essere commisurate alle reali caratteristiche e intensità di traffico in essere al momento di attuazione del piano.
6. Sono vincolate alla contestuale adozione di misure di mitigazione descritte nell'elaborato "Interventi di mitigazione" appartenente alla valutazione d'incidenza del P.R.G. di cui all'art. 5 del D.P.R. 357/97 s.s.m.i. la realizzazione delle seguenti opere stradali secondo le relative schede:
 - a). Bretella stradale in località Tombaccia attraverso il Fiume Metauro, scheda 5;
 - b). Adeguamento della viabilità secondaria per il trasporto delle barche, scheda 5A
 - c). La realizzazione dello svincolo autostradale in località Fenile scheda 13
 - d). Strada di collegamento della viabilità interquartieri, scheda 12, 12A e 12B.
7. La previsione stradale di collegamento tra Via Papiria e Via del Fiume contrassegnata con il simbolo  * è rimandata alla progettazione di dettaglio del Parco dell'aeroporto.
* precisazioni introdotta con delibera consiliare n° 125 del 20 aprile 2009

Art. 72 P2 - Zone per parcheggi

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

HMAX	= 10,50 ml	Altezza massima degli edifici
DC	= 5,00 ml	Distacco dai confini
DF	= 10,00 ml	Distacco tra gli edifici
5. per i parcheggi multipiano la convenzione potrà prevedere che una quota parte dei posti-macchina e/o box auto venga ceduta in proprietà per uso privato con priorità per i residenti sprovvisti di posto auto, i titolari delle attività terziarie, fatta salva in ogni caso una superficie di parcheggi ad uso pubblico pari a quella realizzabile con la soluzione a raso;
6. Sono consentite "Aree di sosta attrezzata" di cui all'art.35 della L.R. 9/2006 nelle zone contrassegnate con il simbolo  " nelle tavole di piano;
 - a. Per le aree di sosta attraversate dal Rio della Galassa, al fine di non gravare con ulteriori apporti idrici sul Rio stesso, si dovrà predisporre un assetto idrico adottando il principio dell'invarianza idraulica. Si dovrà inoltre garantire la costante manutenzione e pulizia del settore idraulico interessato dall'intervento.
 - b. Tali aree di sosta sono altresì vincolate alla contestuale adozione di misure di mitigazione descritte nell'elaborato "Interventi di mitigazione" appartenente alla valutazione d'incidenza del P.R.G. di cui all'art. 5 del D.P.R. 357/97 s.s.m.i. secondo la relativa scheda 3A.
7. Si dovranno rispettare le seguenti ulteriori prescrizioni:

- a. La superficie dei parcheggi dovrà in genere essere semipermeabile (a titolo indicativo quando questi superino la superficie di 1500 mq dovrà essere permeabile una quota non inferiore al 40% della loro superficie totale).
- b. Il loro margine deve essere segnato con impianti vegetazionali (siepi, o filari di piante di alto fusto).
- c. Nei parcheggi a piazza l'alberatura dovrà essere sempre presente, avere un impianto regolare, i percorsi pedonali dovranno distinguersi dagli spazi di sosta. Le specie arboree da utilizzare nei parcheggi di norma devono rispondere alle seguenti caratteristiche:
 - I. specie caducifoglie con elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo possibilità di soleggiamento del suolo durante il periodo invernale;
 - II. specie con apparato radicale contenuto e profondo;
 - III. specie caratterizzate dalla assenza di fruttificazione ed esudati. Si ritiene idonea la quantità di 1 pianta ogni 25 metri quadrati di superficie

Art. 73

P3 - Zone per impianti di distribuzione dei carburanti per autotrazione

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

Art. 74

P4 - Zone per la viabilità ciclabile

1. Le zone P4 sono le zone destinate alla viabilità pedonale e ciclabile, e sono vincolate alla conservazione, ampliamento e alla realizzazione di spazi pubblici per la circolazione e la sosta delle biciclette e delle persone.
2. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto.
3. I percorsi di cui alla presente sono riportati nelle tavole di Piano e nelle tavole specifiche.
4. Nel simbolo di zona la linea continua rappresenta l'indicazione schematica 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.
E' comunque sempre consentito realizzare piste ciclabili anche al di fuori dell'indicazione schematica di cui sopra.

Art. 75

P5 - Zone per stazione delle autocorriere

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

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

Art. 76

P6 - Zone ferroviarie

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

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

4. Per l'asta ferroviaria della Fano - Urbino, qualora non risultasse percorribile per motivi diversi la sua riattivazione alle funzioni originarie, si prospetta la possibilità di un asse attrezzato con la previsione di una pista ciclabile.

CAPITOLO XI VINCOLI SPECIALI

Art. 77 Zone a vincolo speciale

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

Art. 78 V1 – Fasce di rispetto stradale

1. Le zone V1 sono le fasce di rispetto stradale, e cioè le aree latitanti ad una strada su cui - a norma D.I. 1/04/1968, n° 1404 - non è consentita l'edificazione.

Tali fasce sono:

 - 60m per strade di categoria A;
 - 40m per strade di categoria B (Fano-Grosseto);
 - 30m per strade di categoria C;
 - 20m per strade di categoria D;

Le fasce vanno misurate dal limite scarpata, fosso di guardia o recinzione stradale.
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.
4. Le aree comprese nelle fasce di rispetto stradale non possono concorrere al calcolo delle superfici per gli standard urbanistici.

Art. 79 V2 – Fasce di rispetto cimiteriale

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

azienda sanitaria locale, previsto dal presente articolo, decorsi inutilmente due mesi dalla richiesta, il parere si ritiene espresso favorevolmente.

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

Art. 80

V3 – Aree di vincolo paesistico

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

Art. 81

V4 – Aree di vincolo archeologico

1. In tali aree si applica la disciplina individuata all' art. 20 " Zone archeologiche e strade consolari" delle norme del Sistema Paesistico Ambientale.
2. Qualsiasi lavoro di scavo del terreno dovrà essere comunicato alla competente Soprintendenza e al Comune almeno dieci giorni prima del relativo inizio.
3. Si ha l'obbligo di sottoporre all'esame della Soprintendenza per i beni archeologici delle Marche, per l'autorizzazione di cui agli articoli 21 e 22 del D.Lgs 42/2004, i progetti di ogni lavoro concernente immobili privati il cui particolare interesse sia stato dichiarato, notificato e trascritto nei registri delle conservatoria dei Beni Immobiliari ai sensi degli artt. 13 e 14 dello stesso D.Lgs. nonché concernente gli immobili degli Enti Pubblici (compresi gli Ecclesiastici) per cui sia comunque noto l'interesse anche archeologico.
4. In caso di realizzazione di opere sottoposte alle disposizione del Codice dei contratti pubblici ricadenti in aree di interesse archeologico, gli Enti Pubblici committenti dei lavori o che eseguono direttamente gli stessi, dovranno presentare alla Soprintendenza per i beni archeologici delle Marche, ai sensi dell'art. 95 del Codice dei contratti pubblici D.Lgs. 163/2006, per la necessaria approvazione insieme ad uno stralcio sufficiente del progetto preliminare, la relazione e gli elaborati tecnici della "verifica archeologica preventiva".
5. Le aree di cui alla presente sono riportate in tavole specifiche.

Art. 82

V5 – Zone di rispetto dei pozzi comunali

1. Le zone V5 sono le zone di rispetto dei pozzi idrici comunali, e sono stabilite - ai sensi del art. 5 D.Lgs 258/00 - al fine di assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano.
2. Sono stabilite aree di salvaguardia distinte in zone di tutela assoluta, zone di rispetto e zone di protezione: le zone di tutela assoluta e le zone di rispetto si riferiscono alle sorgenti, ai pozzi ed ai punti di presa; le zone di protezione si riferiscono ai bacini imbriferi ed alle aree di ricarica delle falde.
3. La zona di tutela assoluta è adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio; deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche ed ha un'estensione di raggio non inferiore a ml. 10, ove possibile.
4. Le zone di rispetto sono delimitate in relazione alle risorse idriche da tutelare e comunque hanno un'estensione di raggio pari a ml. 200 rispetto al punto di captazione dei pozzi comunali, così come indicata nella Tavola dal titolo " Indagine geologica per la determinazione delle zone di rispetto dei pozzi comunali" in scala 1:25.000.
5. Nelle zone di rispetto sono vietate le attività o destinazioni definite al comma 3 dell'art. 7 delle Norme del Sistema Paesistico Ambientale
6. Le norme di tutela di cui al precedente comma 5 valgono anche per le aree soggette a permessi di ricerca per captazione delle acque ad uso termale o per imbottigliamento, fino alla scadenza del permesso di ricerca.

7. Nelle zone di rispetto è vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti; per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.
8. Per la captazione di acque superficiali si applicano, per quanto possibile, le norme di cui ai precedenti commi 2, 3 e 4.
9. La misura di ml. 200 non è in alcun modo derogabile.
10. Nelle zone di protezione sono vietate le attività e destinazioni definite al comma 4 dell'art. 7 delle Norme del Sistema Paesistico Ambientale
11. Le ulteriori prescrizioni da osservare sono:
 - a) Obbligo da parte dei proprietari dei pozzi esistenti ad effettuare regolare denuncia ai sensi della Legge 11.12.1933 n.ro 1775, qualora non vi avessero già provveduto;
 - b) Divieto assoluto di apportare modifiche sia ai pozzi che agli impianti di sollevamento, se non previo regolare nullaosta rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile per i pozzi agricoli ed industriali e dell'Ufficio Acquedotto per i pozzi domestici;
 - c) Obbligo per i fabbricati esistenti di allacciarsi alla rete fognante comunale dove essa esista, e di chiudere i rispettivi pozzi perdenti;
 - f) 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.
12. Per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica negli ambiti di rispetto dei pozzi vanno inoltre adottate ulteriori misure di protezione, quali ad esempio le doppie tubature nella rete fognaria, l'impermeabilizzazione dei pozzetti, ecc.....
 Nella progettazione e nella costruzione delle condotte fognarie, da realizzarsi con impianti separati tra la rete di canalizzazione acque meteoriche (bianche) e rete fognante (nere), dovrà essere comunque garantita l'affidabilità dell'opera in relazione al grado di sicurezza statica, di resistenza alla corrosione, di integrità della tenuta nel tempo, tenendo conto della caratterizzazione geologica geotecnica dei terreni interessati dal tracciato delle tubazioni.
 Nelle fasce di rispetto di 200 m. sono inoltre vietati gli scarichi di acque in corsi d'acqua non impermeabilizzati.

Art. 83

V6 – Fasce di rispetto di centrali elettriche e di elettrodotti

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

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

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

- a). Fasi diverse per le coppie di conduttori ad eguale altezza e correnti concordi oppure fasi uguali e correnti discordi.
- b). Caso inverso al precedente.
- c). 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.

- d). 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.
- e). In tali fasce sono vietati interventi di nuova costruzione di fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comportano tempi di permanenza prolungati.
- f). 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.
- g). Nelle tavole di PRG sono riportate le fasce di rispetto relative all'elettrodotto delle FF.SS. Considerata la bassa corrente media di transito e valori di induzione magnetica nulli rilevati dall'Arpam nella ricerca "Valutazione dell'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici di bassa frequenza generati da elettrodotti di alta e altissima tensione nel territorio del Comune di Fano" realizzata nel luglio 2003, le fasce riportate corrispondono ad una specifica servitù dell'ente FFSS.
- h). All'interno di tali fasce sono vietati interventi di nuova edificazione, gli interventi su edifici esistenti saranno consentiti previo parere dell'Arpam.

Art. 84

V7 – Fasce di rispetto per i depuratori

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

Art. 85

V8 – Fasce di rispetto per metanodotti e gasdotti

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

Art. 86

V9 – Fasce di rispetto per ferrovia.

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

Art. 87

V10 - Aree i cui soprassuoli sono stati percorsi dal fuoco

1. Le zone V10 sono aree boscate ed adibite a pascolo, i cui soprassuoli sono stati percorsi dal fuoco, sulle quali si applicano i divieti e le limitazioni imposte dalle Legge del 21 novembre 2000, 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 2000, n° 353.
3. Le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni. È comunque consentita la costruzione di opere pubbliche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente. In tutti gli atti di compravendita di aree e immobili situati nelle predette zone, stipulati entro quindici anni dagli eventi previsti dal presente comma, deve essere espressamente richiamato il vincolo di cui al primo periodo, pena la nullità dell'atto. È inoltre vietata per dieci anni, sui predetti soprassuoli, la realizzazione di edifici nonché di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive, fatti salvi i casi in cui per detta realizzazione

sia stata già rilasciata, in data precedente l'incendio e sulla base degli strumenti urbanistici vigenti a tale data, il relativo permesso di costruire. Sono vietate per cinque anni, sui predetti soprassuoli, le attività di rimboschimento e di ingegneria ambientale sostenute con risorse finanziarie pubbliche, salvo specifica autorizzazione concessa dal Ministro dell'ambiente, per le aree naturali protette statali, o dalla regione competente, negli altri casi, per documentate situazioni di dissesto idrogeologico e nelle situazioni in cui sia urgente un intervento per la tutela di particolari valori ambientali e paesaggistici. Sono altresì vietati per dieci anni, limitatamente ai soprassuoli delle zone boscate percorsi dal fuoco, il pascolo e la caccia.

Art. 87 bis

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

1. Per i lavori già effettuati o di prossima esecuzione in sponda destra del Fiume Metauro l'area esondabile può essere ricondotta al limite indicato dal piano stralcio per l'assetto Idrogeologico (PAI)
2. Alla luce del singolare quanto problematico scenario sopra sintetizzato in corso di evoluzione, è necessario sull'area, in occasione di interventi ricadenti nelle zone di completamento, all'esterno della fascia inondabile del PAI, prevedere le seguenti opere di mitigazione: andranno preferite le sopraelevazioni agli ampliamenti planimetrici, evitata la realizzazione di locali interrati o seminterrati e prevista, per il piano di calpestio di eventuali futuri locali al piano terra, una quota di imposta di almeno 50 cm. sopra il piano di campagna attuale.
3. Il perimetro delle aree interessate dalle limitazioni di cui sopra, è riportato nelle tavole "Progetto Urbanistico".

CAPITOLO XII STRUMENTI E MODALITÀ ATTUATIVE

Art. 88 Modalità attuative del P.R.G.

1. Il P.R.G. si attua per intervento diretto, permesso di costruire convenzionato o attraverso i piani attuativi individuati dalla L.R. n. 34/92 e successive modificazioni:
 - a. piani attuativi di iniziativa pubblica di cui agli artt. 4-30-31-32 della L.R. n. 34/92 (abrogazione ad opera del D.P.R. 08/06/2001 n. 327 degli artt. 13 e 23 della Legge n. 1150/1942 – art. 4, L.R. n. 34/92);
 - b. piani di recupero ai sensi dell'art. 28, L. 05/08/1978 n. 457;
 - c. piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla L.18/04/1962 n. 167 e succ. mod.;
 - d. piani per gli insediamenti produttivi di cui all'art. 27, L. 22/10/1971 n. 865;
 - e. piani di lottizzazione di cui all'art. 28, L. 17/08/1942 n. 1150 e succ. mod.
 - f. nonché ogni altra modalità individuata dalle leggi nazionali o regionali di settore.
2. Tutti i piani attuativi e le aree individuate ai sensi dell'art. 15 comma 4° della L.R. 34/92 sono attuate sia per iniziativa privata che pubblica.
3. Il P.R.G. incentiva la redazione di piani particolareggiati per i centri minori come ad esempio Carignano, Falcineto, Bellocchi, Cuccurano, Carrara e per le aree limitrofe al Centro Storico ai fini di un approfondimento e valorizzazione del tessuto esistente.
4. Tutte le aree di piano per le quali l'individuazione delle previsioni è subordinata alle realizzazione di un progetto planivolumetrico esteso a tutta l'area del comparto unitario di intervento, alla stregua di uno strumento urbanistico attuativo, devono essere nuovamente sottoposte alla verifica del Servizio 4.4. Acque Pubbliche e Rischio Idraulico per il parere di competenza, corredato di una specifica documentazione geologico - geotecnica e idrogeologica.

Art. 89 Permesso di costruire convenzionato

1. Secondo le definizioni del presente piano e conformemente alla legislazione vigente sono possibili interventi attuati a mezzo di permesso di costruire convenzionato nei comparti unitari di intervento le cui schede tecniche siano corredate da elaborati planivolumetrici redatti in scala almeno 1:500. In mancanza di tale documentazione ogni comparto sarà soggetto a piano attuativo.
2. Per permesso di costruire convenzionato si intende l'assoggettamento di aree oggetto di trasformazione ad intervento diretto nonché alla realizzazione e cessione delle dotazioni pubbliche o di interesse pubblico e delle relative aree al Comune a mezzo di convenzionamento.
3. Le schede tecniche corredate da elaborati planivolumetrici redatti in scala almeno 1:500 costituenti parte integrante delle presenti N.T.A. disciplinano la localizzazione sia degli interventi che delle dotazioni di attrezzature urbane pubbliche o di interesse pubblico da convenzionare che sono oggetto di permesso di costruire convenzionato.
4. Il contenuto delle obbligazioni a carico dei privati relativamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione ed alle modalità di attuazione sarà determinato nella convenzione allegata alla concessione convenzionata.
5. L'attuazione delle previsioni, corredata di una specifica documentazione geologico-geotecnica e idrogeologica, è sottoposta, ai sensi dell'art. 89 D.P.R. n. 380/2001, al parere del Servizio 4.4 Acque Pubbliche Rischio Idraulico e Sismico della Provincia di Pesaro-Urbino ai fini della verifica della compatibilità delle previsioni con le condizioni geomorfologiche del territorio.

Art. 90 Zone ricomprese in un comparto unitario di attuazione

1. Le aree aventi differenti destinazioni d'uso si intendono ricomprese in un comparto unitario di attuazione quando risultano perimetrate nelle tavole di piano. Il comparto unitario di attuazione viene disciplinato nella relativa "scheda tecnica" costituente parte integrante delle presenti norme.
2. Il comparto può essere attuato o mediante permesso di costruire convenzionato, laddove specificamente previsto dalla relativa scheda tecnica corredata da elaborati planivolumetrici redatti

in scala almeno 1:500, o mediante l'approvazione ed il convenzionamento di un piano urbanistico attuativo. Le previsioni aventi ad oggetto opere pubbliche o di interesse pubblico potranno essere realizzate dalla P.A. indipendentemente dall'attuazione dei comparti ad opera dei privati.

3. Ogni intervento dovrà comunque essere realizzato in virtù di convenzione sottoscritta così come previsto dal Regolamento Edilizio.
4. In ogni comparto si applica la regola della perequazione così come definita dalle presenti norme (relativo alle modalità attuative) applicando gli indici ed i parametri relativi a ciascun uso del territorio (o destinazione di zona) facente parte del comparto.
5. Le previsioni del comparto unitario di attuazione aventi ad oggetto le dotazioni territoriali dovranno essere attuate attraverso la realizzazione delle opere in esse previste e la cessione gratuita al Comune delle medesime unitamente alle relative aree, ovvero convenzionate all'uso pubblico. Laddove la dotazione territoriale preveda la realizzazione di complessi scolastici dovrà essere ceduta al Comune la relativa area. Nel caso di previsione di parcheggi pubblici, il convenzionamento degli stessi può riguardare non più del 50% di quelli realizzati oltre lo standard minimo.
6. Ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. 34/92 e succ. mod. potrà essere previsto un diverso perimetro dei Piani Attuativi e delle aree sottoposte allo stesso.

Art. 91

Criteri di perequazione e compensazione urbanistica

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

Art. 92

Norme di incentivazione alla qualificazione urbana

1. Sono ammessi incrementi di S.U.L. del 5% di quella consentita in tutti i tipi di interventi di attuazione delle presenti previsioni urbanistiche qualora si ricorra a concorsi di progettazione secondo le modalità fissate dal R.E.
2. Per gli interventi che prevedano l'utilizzo di tecniche di risparmio energetico, bioedilizia, bioarchitettura, sono ammessi incrementi di S.U.L. fino ad un massimo del 10% di quella consentita ai sensi di apposito Regolamento Comunale. Gli incrementi cumulati di cui ai punti 1 e 2 non potranno superare il massimo del 10%.
3. Le abitazioni costruite nel rispetto dei principi di bioedilizia, bioarchitettura e risparmio energetico espongano un marchio di qualità. La tipologia di tale marchio sarà individuata in sede di approvazione del regolamento apposito.
4. Sono ammessi incrementi della SUL del 5% di quella consentita nel caso di impegno a destinare il 15% della SUL inizialmente consentita alla locazione a canone concordato per la durata minima di anni 20. Fermo restando che gli incrementi cumulati con le norme di incentivazione del presente articolo non potranno superare il massimo del 10%.

Art. 93
Edificazione dei lotti

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

Art. 93 bis
Recupero e riutilizzo di inerti da attività private diverse dalle demolizioni

1. Per gli inerti di cui alla L.R. 71/97 art. 3 comma 1 lettere a) e b) negli interventi urbanistici di iniziativa privata di modifica del suolo o del sottosuolo, conformi alle disposizioni in materia urbanistica, di tutela del suolo e dell'ambiente, diversi dalle attività estrattive si dovrà rispettare quanto disposto dall'art. 13 del PPAE ad oggetto " Recupero e riutilizzo di inerti da attività private diverse dalle demolizioni".

CAPITOLO XIII DISPOSIZIONI CONCLUSIVE

Art. 94

Rapporti con i piani particolareggiati vigenti e decaduti.

1. I piani urbanistici attuativi vigenti alla data di adozione del presente P.R.G. sono fatti salvi e per tali aree si applicano le specifiche prescrizioni in essi contenute. Alla decadenza dei piani urbanistici att. Vigenti e per quelli già decaduti alla data di adozione del presente piano varranno le prescrizioni di disciplina del territorio previste dal P.R.G. o, alternativamente, le prescrizioni stabilite dal piano attuativo decaduto previo adeguamento del medesimo alle prescrizioni di standard relativi ai parcheggi privati.

Art. 95

Interventi su edifici esistenti

1. Le costruzioni legittimamente assentite o sanate e, anche se non conformi alle presenti NTA possono essere oggetto, salvo diverse, specifiche e più restrittive disposizioni contenute nei singoli articoli, di interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.
2. Le costruzioni legittimamente assentite o sanate possono, altresì, essere oggetto di interventi di demolizione, parziale o totale, e ricostruzione ancorché non fedele quanto a sagoma e volume, alle seguenti condizioni:
 - a) Sussista la conformità dell'uso dell'immobile alle destinazioni ammesse dal presente piano urbanistico;
 - b) Non vengano aumentate la SUL e la volumetria preesistenti, salvi gli eventuali incrementi consentiti in base agli indici edificatori di cui alle presenti NTA;
 - c) La ricostruzione, compresa l'eventuale diversa collocazione planivolumetrica nel lotto di pertinenza, assicuri comunque, quale condizione minima, il rispetto delle distanze preesistenti, o quelle inferiori consentite dal presente piano;
 - d) L'eventuale sopraelevazione sia conforme ai limiti di altezza e rispetti le distanze di cui al presente piano;
 - e. La costruzione non sia ubicata in zona "A".
 - f) La costruzione non sia ubicata in aree sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio operante per la realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità. Per le costruzioni ivi ubicate, per tutta la durata del vincolo, sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. In caso di decadenza del vincolo troverà applicazione la disciplina dell'art. 9 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche.
 - g) nel caso di diversa collocazione planivolumetrica, si prescrive che sia ricercata prioritariamente la miglior soluzione progettuale finalizzata al rispetto della distanze dalle strade e dalle fasce di rispetto stradale o perlomeno quella soluzione che permetta il maggior allontanamento possibile dei fabbricati dalle sedi viabili, per ridurre comunque le possibili fonti di pericolo o di intralcio alla visibilità.
3. Gli edifici aventi impianto edilizio preesistente alla data di adozione del presente PRG potranno, fermo restando il rispetto dell'indice di edificabilità, sopraelevare di un piano, nel limite dell'altezza massima prevista per la zona ed in deroga al distacco dai confini, tra gli edifici e alla distanza dalle strade. Tale norma non trova applicazione per gli edifici a schiera.

Art. 96

Norme transitorie

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

Art. 97

Falda freatica

1. La quota pavimento del piano parzialmente interrato dovrà essere posta a ml. 0,50 sopra la falda freatica e detto piano dovrà avere un'altezza netta interna non superiore a ml. 2,50.
2. L'altezza massima viene calcolata dal piano di calpestio relativo al primo solaio fuori terra.

Art. 98

Vasche di laminazione

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

Art. 99

Carta idrologica della zona costiera a sud del Fiume Metauro

1. Nell'ambito territoriale che si sviluppa lungo il litorale Adriatico tra il Ponte Metauro e Marotta, inciso da numerosi corsi d'acqua sia demaniali che privati, prima di attuare le nuove previsioni urbanistiche si dovrà procedere alla redazione di una specifica carta idrologica della zona, sulla base di un rilievo dei corsi d'acqua esistenti così come di tutte le varie criticità presenti, analizzate e relazionate puntualmente, con l'obiettivo di individuare soluzioni tecniche e interventi volti a mitigare il rischio di esondazioni ed allagamenti.

Art. 100

Prescrizioni generali di compatibilità geomorfologica

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

11. Dopo l'approvazione del P.R.G., proseguendo le indagini idrogeologiche già effettuate, nei limiti di competenza del comune e in collaborazione con gli enti sovraterritoriali, si dovranno prevedere ulteriori indagini al fine di approfondire la potenziale esondabilità del fiume Metauro, del torrente Arzilla e dell'idrografia minore, nonché uno studio sullo stato di conservazione ed efficienza degli argini di tutti i corsi d'acqua.

SISTEMA PAESISTICO – AMBIENTALE

CAPITOLO I

GENERALITA'

Art. 1.

Applicazione del Piano

1. Il presente Piano Regolatore Generale individua gli ambiti di tutela definitivi, così come prescritto dall'art. 27 bis delle Norme tecniche di Attuazione del Piano Paesistico Ambientale Regionale (P.P.A.R.), approvato Deliberazione del Consiglio Regionale delle Marche n.ro 197 del 03.11.1989.
2. Gli interventi edilizi sono pertanto subordinati al rispetto - oltre di tutte le prescrizioni previste per le rispettive zone omogenee - anche di quelle del Piano Paesistico Ambientale Regionale (P.P.A.R.), che sono riportate nel presente Allegato.

CAPITOLO II

NORME GENERALI

Art. 2.

Norme generali

1. Le zone omogenee - come classificate delle presenti Norme - comprendono ambiti territoriali nei quali l'attività edilizia è subordinata alla salvaguardia dei caratteri ambientali, alla tutela delle categorie costitutive del paesaggio agrario e al mantenimento della struttura naturale e antropica esistente, secondo quanto disposto dalle norme del Piano Paesistico Ambientale Regionale (P.P.A.R.).
2. A tale proposito le zone suddette assumono come riferimento i seguenti livelli di tutela:
 - a) **tutela orientata**, dove sono consentite parziali trasformazioni con modalità di intervento compatibili con gli elementi paesistici e ambientali del contesto;
 - b) **tutela integrale**, in cui sono consentiti esclusivamente interventi di conservazione, consolidamento, ripristino delle condizioni ambientali e riqualificazione delle risorse paesistico-ambientali.
 - c) **tutela specifica**, in cui sono consentiti interventi particolari, variabili in rapporto al tipo e ai caratteri delle categorie costitutive del paesaggio.
3. In rapporto alla rilevanza dei valori paesistico-ambientali il territorio comunale viene suddiviso nei sottosistemi territoriali B (alto valore), C (qualità diffusa) e V (alta percezione visuale).
4. Gli interventi edilizi sono pertanto subordinati al rispetto - oltre di tutte le prescrizioni previste per le rispettive zone omogenee - anche a quelle del Piano Paesistico Ambientale Regionale (P.P.A.R.), che sono riportate negli articoli del presente Allegato. In caso di contrasto tra previsioni di Piano e Norme del Sistema Paesistico Ambientale prevarranno comunque quest'ultime.
5. Al fine di accrescere la qualità diffusa del territorio, saranno favoriti interventi, che previa analisi botanico - forestale, consentano:
 - a. l'incremento e la diffusione delle formazioni ripariali autoctone, quali i saliceti (sia arborei che arbustivi), i pioppeti e gli ontaneti, al fine di favorire la creazione di un sistema territoriale interconnesso dal punto di vista biologico;
 - b. la riqualificazione delle formazioni già esistenti, attraverso interventi di miglioramento della struttura della vegetazione, della composizione specifica e della disetaneità dei popolamenti vegetali. Andranno inoltre incoraggiati e favoriti interventi di controllo e contenimento di specie esotiche arboreo-arbustive (es. Robina pseudoacacia, Ailanthus altissima, Amorpha fruticosa, ecc.), comunemente rinvenibili lungo i corsi d'acqua. La loro progressiva sostituzione, dovrà avvenire con specie autoctone costituenti la vegetazione potenziale di un quel territorio.

Art. 3.

Tutela orientata

1. Nelle zone sottoposte a tutela orientata sono consentite le opere minori e complementari relative agli edifici esistenti, ed altre opere edilizie specificatamente realizzate per l'esercizio dell'attività agricola, ivi comprese le nuove abitazioni al servizio delle aziende agro-silvo-pastorali. Le opere vanno realizzate con modalità di intervento compatibili con gli elementi paesistico-ambientali del contesto, nel rispetto dei valori paesistici ed architettonici che lo caratterizzano.
2. In tali zone sono quindi 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 propriamente dette (non rientra in quest'ultima categoria la vegetazione costituita da alberi e arbusti, irregolarmente inframmezzati fra loro), con la precisazione che resta salvo quanto regolamentato dalla L.R. n.ro 8/1987 e successive e integrazioni, nonché quanto previsto dalla L.R. 22-7-2003 n.ro 16 per il solo miglioramento delle tartufaie controllate;
 - c) l'apertura di nuove cave;

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

Art. 4. Tutela integrale

- 1.** Nelle zone sottoposte a tutela integrale - finalizzate alla tutela della categorie costitutive del paesaggio, alla conservazione dei beni che caratterizzano le categorie stesse e alla loro appropriata utilizzazione, alla salvaguardia e al recupero dell'equilibrio formale e funzionale dei luoghi circostanti - sono consentiti esclusivamente interventi di conservazione, consolidamento, ripristino delle condizioni ambientali protette, e sono ammessi quelli di trasformazione volti alla riqualificazione dell'immagine e delle specifiche condizioni d'uso del bene storico - culturale o della risorsa paesistico - ambientale considerata, esaltandone la potenzialità e le peculiarità presenti.
- 2.** In tali zone sono quindi vietati i seguenti interventi:
 - a)** ogni nuova edificazione, nonché l'ampliamento degli edifici esistenti;
 - b)** l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo - industriale propriamente dette (non rientra in quest'ultima categoria la vegetazione costituita da alberi e arbusti, irregolarmente inframmezzati fra loro), con la precisazione che 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 tartufaie controllate;
 - c)** il transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate di servitù di passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agro - silvo - pastorale;
 - d)** l'allestimento di impianti, di percorsi, o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
 - e)** l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla Circolare Ministero LL.PP. 09.02.1979 n.ro 400;
 - f)** l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti;
 - g)** la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;
 - h)** la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio di colture specializzate che richiedano la protezione da specie faunistiche particolari.

Art. 5. Esenzioni

- 1.** Le prescrizioni di cui al presente Allegato non si applicano:
 - a)** alle aree urbanizzate, fatte comunque salve le disposizioni più restrittive ove previste dagli strumenti di pianificazione vigenti o da leggi statali o regionali e con esclusione delle aree costiere demaniali (Si intendono per aree urbanizzate le zone omogenee A, B e D di completamento, rispondenti ai requisiti di cui all'art. 2, lettera b, del D.M. 2 aprile 1968 n.ro 1444, anche se altrimenti denominate negli strumenti urbanistici, nonché le zone F, di cui al succitato decreto, già prevalentemente urbanizzate e parzialmente dotate di attrezzature);
 - b)** alle aree regolamentate dagli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica adottati o approvati prima dell'entrata in vigore del P.P.A.R.;
 - c)** alle aree regolamentate dagli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata, adottati o approvati prima dell'entrata in vigore del P.P.A.R., purché la relativa convenzione venga stipulata entro due anni decorrenti dalla stessa data; le aree di cui all'art. 51 della Legge n.ro 865/1971, purché localizzate entro la data di entrata in vigore del P.P.A.R.;
 - d)** per gli strumenti urbanistici attuativi vigenti relativi alle zone omogenee "A" valgono le seguenti disposizioni:

nelle aree interne adiacenti della zona A, di cui al D.M. 2 aprile 1968 n.ro 1444, sono consentiti esclusivamente gli interventi, di cui all'art. 31 della Legge n.ro 457/1978.

nei casi di ristrutturazione urbanistica, di cui alla lettera e) del suddetto articolo, gli interventi previsti non dovranno comunque alterare il profilo altimetrico, determinato dagli edifici di margine del centro storico.

- e)** ai progetti di ampliamento funzionale degli edifici industriali, artigianali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi (alberghi, pensioni, campeggi) ed agricolo-produttivi esistenti, purché conformi agli strumenti urbanistici vigenti fino ad un massimo di superficie utile non superiore al 50% di quella esistente;
- f)** alle opere relative ad interventi dichiarati indifferibili ed urgenti, conseguenti a norme o provvedimenti statali o regionali emanati a seguito di calamità naturali od avversità atmosferiche di carattere eccezionale nonché a situazioni di emergenza connessa a fenomeni di grave inquinamento ambientale o ad interventi per la salvaguardia della pubblica incolumità;
- g)** alle seguenti opere pubbliche, oltre a quelle già comprese nei precedenti punti del presente articolo:
- alle opere pubbliche appaltate od in corso di esecuzione alla data del 15 ottobre 1987;
 - alle opere pubbliche già autorizzate, ai fini paesistici, dallo Stato o dalla Regione, alla data del 15 ottobre 1987;
 - alle opere pubbliche, i metanodotti e le opere connesse, nonché quelle di interesse pubblico realizzate dalla SIP e dall'ENEL, previa verifica di compatibilità ;
 - alle eventuali varianti urbanistiche adottate dai comuni ai sensi dell'art. 1 della Legge n.ro 1/1978 e dell'art. 3 della Legge n.ro 291/1971, necessarie per la localizzazione delle predette opere pubbliche;
 - agli impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, centrali e containers telefonici, cabine di decompressione del gas e simili;
 - ai monumenti commemorativi civili e religiosi, di modesta entità, nonché le opere ricadenti nelle zone cimiteriali;
 - alle opere ed interventi a carattere temporaneo connessi all'attività di ricerca ed esplorazione di idrocarburi e di risorse geotermiche;
 - agli impianti a fune, le antenne, i ripetitori, previa verifica di compatibilità ambientale ;
- h)** le opere necessarie all'adeguamento degli impianti esistenti di smaltimento dei rifiuti alle disposizioni del D.Lgs. 3-4-2006 n.ro 152;
- i)** alle varianti urbanistiche conseguenti le procedure di cui al D.Lgs. 3-4-2006 n.ro 152, previa verifica di compatibilità ambientale ;
- l)** agli interventi previsti dagli artt. 31 e 32 della Legge 28 febbraio 1985 n.ro 47;
- m)** agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001, e di consolidamento statico che non alterino la sagoma ed il volume degli edifici;
- n)** agli impianti zootecnici ed opere connesse, gli impianti agricoli destinati alla produzione, lavorazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti per i quali è stato concesso un finanziamento pubblico alla data di entrata in vigore del P.P.A.R.;
- o)** agli impianti zootecnici approvati ai sensi del regolamento CEE 797/85, previa verifica di compatibilità ambientale ;
- p)** alle opere finanziate alla data di entrata in vigore del Piano alle comunità montane ed alla Regione Marche ai sensi dei regolamenti CEE 1760/1978 e 269/1979, previa verifica di compatibilità ambientale ;
- q)** agli ampliamenti delle abitazioni in zona agricola, esclusi tutti gli edifici di valore storico architettonico normati dagli artt. 59 delle N.T.A. e dall'art. 19 delle norme del Sistema Paesistico-Ambientale, conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, di medesima caratteristica tipologica, fino ad un massimo del 20% della SUL dell'edificio esistente;
- r)** all'estrazione di travertino e della pietra da taglio nonché le estrazioni di aggregati argillosi e sabbiosi necessari per la produzione di laterizi pregiati previa dichiarazione sulla destinazione d'uso dei materiali e verifica di compatibilità ambientale ; tale esenzione non si applica negli ambiti di tutela dei corsi d'acqua di 1^a e 2^a classe ed in quelli delle zone archeologiche.

CAPITOLO III

SOTTOSISTEMA GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO E IDROGEOLOGICO

Art. 6.

Emergenze geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche

1. Per emergenze geologiche si intendono le località dove sono ben visibili la serie stratigrafica umbro-marchigiana e le sue variazioni (serie continua, serie condensata, ecc.), gli elementi strutturali e sedimentologici che hanno un valore didattico e scientifico, nonché le località fossilifere e quelle in cui sono presenti minerali. Non sono presenti nel territorio comunale.
2. Per emergenze geomorfologiche si intendono le aree in cui sono presenti forre, gole, grotte, altipiani, morfologia glaciale, zone carsiche, alloctoni della Val Marecchia, coste a falesia e tutte le forme geomorfologiche, che hanno interesse scientifico-didattico. In tale categoria rientrano le sole Ripe di Ferriano.
3. Per emergenze idrogeologiche si intendono le sorgenti dell'acquifero carbonatico di base, le sorgenti minerali e i corsi d'acqua. In tale categoria rientra la sorgente di Carignano.
4. Le emergenze di cui ai precedenti commi sono individuate nella tavola 10, nelle quali viene indicata la perimetrazione degli ambiti di tutela.
5. Nelle aree di cui ai commi 1 e 2 si applicano le prescrizioni della tutela integrale di cui all'art. 4. delle presenti Norme.
6. Per le emergenze idrogeologiche vale un regime di tutela specifica, così articolato:
 - a) sono vietati gli interventi che producano qualsiasi forma di alterazione e inquinamento delle acque o di infiltrazione e di diffusione nel sottosuolo di prodotti nocivi;
 - b) l'edificabilità di tali aree è prevista come eccezionale e subordinata alla preventiva effettuazione di specifici studi da cui risulti l'insussistenza di rischi per la tutela delle acque.
7. Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:
 - a) nell'ambito dei progetti di recupero ambientale delle cave esistenti, dismesse o attive, devono essere salvaguardate aree-campione delle singolarità geologiche emerse: stratificazioni tipiche, forme strutturali, fossili e simili, comunque nel rispetto delle direttive di cui al successivo art. 30;
 - b) gli interventi di recupero delle aree caratterizzate dalle emergenze di cui al presente articolo, fortemente degradate o in condizioni di rischio per gli insediamenti e le infrastrutture esistenti, o di attrezzatura per percorsi naturalistici e simili, o per la salvaguardia delle infrastrutture esistenti devono essere assoggettate ai criteri e alle procedure di cui agli artt. 9, 29, 30, 31 e 32 delle N.T.A. del P.P.A.R..

Art. 7.

Aree soggette a pericolosità geologica, idrogeologica e sismica

1. Vigè la tutela integrale per le seguenti aree, così come individuate nella carta delle pericolosità geologiche, sismiche ed idrogeologiche (tavole S1.1-S1.4): aree instabili, aree esondabili, aree di versante con acclività superiore al 30%, aree poste a valle di invasi artificiali in zona di pendio, aree ricadenti negli ambiti di tutela dei crinali.
2. Vigè la tutela orientata per le seguenti aree, così come individuate nella carta delle pericolosità geologiche, sismiche ed idrogeologiche (tavole S1.1-S1.4), previe verifiche geognostiche/geotecniche di dettaglio, in seguito alle quali possono essere definiti anche eventuali interventi di consolidamento e di bonifica: aree potenzialmente instabili, aree a ridosso di scarpate con altezza maggiore di ml. 10, aree con terreni grossolani granulari e falda a profondità ≤ 5 ml, o con terreni granulari fini, aree di cresta rocciosa, dorsale o cocuzzolo, aree di contatto fra litotipi a caratteristiche geomeccaniche molto diverse.
3. All'interno delle aree di rispetto dei pozzi, individuate nella carta degli scenari di pericolosità idrogeologica (tavola 4b). si applicano inoltre le seguenti prescrizioni:
 - a) sono vietati la dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati; l'accumulo di concimi chimici, fertilizzanti e pesticidi; lo spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche

agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche; la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade; le aree cimiteriali; l'apertura di cave che possano essere in connessione con la falda; l'apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica; la gestione dei rifiuti; lo stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive; i centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli; i pozzi perdenti; il pascolo e la stabulazione di bestiame che ecceda i 170 kg per ettaro di azoto presente negli affluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

Sono inoltre vietati gli scarichi di acque in corsi d'acqua non impermeabilizzati.

4. All'interno delle aree di protezione dei pozzi, individuate nella carta degli scenari di pericolosità idrogeologica (tavola 4b), si applicano inoltre le seguenti prescrizioni:
 - a) sono vietati l'accumulo di concimi organici; lo spandimento di pesticidi e fertilizzanti, le discariche di qualsiasi tipo anche se controllate; i pozzi perdenti; lo stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti o sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive.

Art. 8. Corsi d'acqua

1. I corsi d'acqua sono rappresentati dal reticolo idrografico dei bacini imbriferi, composto da fiumi, torrenti, sorgenti e foci, laghi artificiali, esclusi i lagoni d'accumulo a servizio delle aziende agricole, i fossi intubati, i laghi di cava, nonché i canali artificiali.
2. La classificazione dei corsi d'acqua è ordinata come segue:
 - a) la classe 1 sottintende bacini idrografici con numero d'ordine superiore al 5;
 - b) la classe 2 sottintende bacini idrografici con numero d'ordine 4 e 5;
 - c) la classe 3 sottintende bacini idrografici con numero d'ordine 2 e 3.
3. Le aree caratterizzate dalla presenza di corsi d'acqua sono individuate nella tavola 10, nella quale viene indicata la perimetrazione degli ambiti di tutela, così definiti:
 - a) all'interno del corpo idrico è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione dei reflui non depurati, salvo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione delle opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche. I lavori di pulizia fluviale (eliminazione delle piante ed arbusti, di depositi fangosi e l'eventuale riprofilatura dell'alveo) possono essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione dell'alveo al deflusso delle acque e comunque senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico;
 - b) nella fascia contigua di ml. 10,00 a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine è vietata l'aratura di profondità superiore a cm. 50; inoltre la fascia stessa deve essere lasciata libera da ogni tipo di manufatto, così come prescritto dalla legge n.ro 523/1904;
 - c) per i corsi d'acqua, nei tratti esterni alle aree urbanizzate, è fissata una zona di rispetto inedificabile per lato, avente - fatta salva la maggiore profondità individuata nelle tavole di Piano in relazione all'ambito di tutela del Fiume Metauro- i seguenti valori minimi:

classi o fasce	SubAppenninica
1	120 ml.
2	50 ml.
3	35 ml.

dove sono ammessi esclusivamente:

interventi di recupero ambientale di cui al successivo art. 33;

l'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali;

le opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche e i lagoni di accumulo a fini irrigui, realizzati all'interno degli ambiti di tutela dei corsi d'acqua di 2a e 3a classe;

il recupero degli edifici rurali esistenti senza alcun aumento di volumetria;

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;
i progetti di recupero ambientale delle aree interessate dalle cave dismesse.

4. Per le rive dei laghi artificiali è stabilito un ambito di tutela corrispondente a quello del corso d'acqua principale di alimentazione.
5. Sono fatti salvi i lagoni di accumulo a fini irrigui realizzati all'interno degli ambiti di tutela dei corsi d'acqua di 2a e 3a classe.
6. Eventuali opere, riguardanti i corsi d'acqua o interessanti la falda idrica di subalveo, dovranno comunque sempre essere sottoposte alla preventiva autorizzazione del Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo di Pesaro.

Art. 9. Crinali

1. I crinali sono la parte con rilievo morfologico della linea degli spartiacque dei bacini idrografici.
2. Gli spartiacque sono suddivisi in tre classi in rapporto al ruolo nel bacino idrografico e in tre classi in rapporto alla appartenenza alla fascia appenninica, pedeappenninica e subappenninica.
3. La classificazione dei crinali è ordinata come segue:
 - a) la classe 1 sottintende bacini idrografici con numero d'ordine superiore al 5;
 - b) la classe 2 sottintende bacini idrografici con numero d'ordine 4 e 5;
 - c) la classe 3 sottintende bacini idrografici con numero d'ordine 2 e 3.
4. Le aree caratterizzate dalla presenza di crinali sono individuate nelle tavole di Piano, nelle quali viene indicata la perimetrazione degli ambiti di tutela.
5. Nelle aree ricomprese nei suddetti ambiti di tutela si applicano le seguenti prescrizioni:

per i crinali, nei tratti esterni alle aree urbanizzate, è fissata una zona di rispetto inedificabile per lato, avente i seguenti valori di dislivello rispetto alle corrispondenti quote massime, che dovrà essere verificata puntualmente in occasione di richieste di interventi soggetti a permesso di costruire:

classi o fasce	SubAppenninica
1	7 ml.
2	5 ml.
3	2 ml.

dove sono vietati:

- a) gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
 - b) i silos e depositi agricoli di rilevante entità;
 - c) gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;
 - d) le nuove attività estrattive, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei recuperi ambientali ai sensi del successivo art. 33.
6. Per le cave esistenti dismesse sono ammessi gli interventi di recupero ambientale di cui ai successivi artt. 33 .

Art. 10. Versanti

1. I versanti sono costituiti dalle aree delimitate da un crinale e da un fondo vallivo, così come cartograficamente delimitati nelle tavole di Piano.
2. Sulle aree di versante, aventi pendenza assoluta superiore al 30% (trentapercento) sono vietati gli interventi edilizi, nonché qualsiasi impedimento al deflusso delle acque, i riporti e i movimenti di terreno che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo le opere

relative ai progetti di recupero ambientale di cui al successivo art. 33.

Art. 11.
Litorali marini

1. I litorali marini sono le aree delimitate dalla battigia fino al crinale costiero e sono costituiti dalla spiaggia, dalla retrospiaggia, dalla pianura costiera e dal versante collinare che si estende fino al crinale. Nei litorali si possono individuare coste alte, coste basse e a falesia.
2. Nella pianura alluvionale costiera si considera litorale il tratto compreso tra la battigia e la congiungente i due crinali costieri.
3. Le aree caratterizzate dalla presenza di litorali marini sono individuate nella serie "Progetto Urbanistico e Ambiti di Tutela" scala 1:5000.
4. Nelle aree ricomprese nei suddetti ambiti di tutela si applicano le seguenti prescrizioni:
 - a) lungo la fascia litoranea, compresa tra la linea di battigia ed il limite esterno della spiaggia, in assenza di appositi piani regolarmente autorizzati, è vietata qualsiasi trasformazione dell'assetto attuale e pertanto sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione e di ristrutturazione delle opere esistenti;
 - b) inoltre nelle zone di cui al precedente punto a):

non sono ammesse le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, salve, per le opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni e captazioni di acqua, il trattamento delle acque reflue nonché le opere necessarie all'attraversamento sia viarie che impiantistiche.

sono vietati i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale di cui al successivo art 33.

le attrezzature per la balneazione dovranno avere carattere stagionale e saranno realizzate con strutture leggere, e smontabili, comprese le pavimentazioni. I nuclei destinati a servizi potranno assumere carattere permanente, purché ubicati e realizzati con materiali compatibili con le caratteristiche ambientali dei luoghi.
 - c) per la restante zona litoranea, nelle aree comprese in una fascia profonda ml. 300 dalla linea di battigia, sono vietati, salvo che nelle aree urbanizzate, nuovi insediamenti di espansione residenziale, ricettiva e produttiva, mentre sono ammessi interventi di riqualificazione urbanistica: servizi pubblici, attività ricreativa, parchi, parcheggi, impianti sportivi e simili.
5. E' fatto comunque divieto di nuovi tracciati viari con manti asfaltati, di attrezzature turistico-ricreative (piscine e simili) e sportive in ambiente costiero litoraneo e cioè dalla linea di battigia al limite superiore della spiaggia (retrospiaggia). E' fatto inoltre divieto in ambiente ripario delle foci dei fiumi dell'impiego di gabbionate non ricoperte da riporti naturali, per sbarramenti e sostegni ad opere fluviali e stradali.
6. Le sei aree individuate nella serie "Progetto Urbanistico e Ambiti di Tutela" scala 1:5000, come "litorale marino a basso livello di compromissione" sono sottoposte alla tutela integrale.

CAPITOLO IV

SOTTOSISTEMA BOTANICO-VEGETAZIONALE

Art. 12.

Aree floristiche

1. Le aree caratterizzate dalla presenza di aree floristiche sono individuate nella serie "Progetto Urbanistico e Ambiti di Tutela" scala 1:5000, nelle quali viene indicata la perimetrazione degli ambiti di tutela.
2. Nelle aree ricomprese nei suddetti ambiti di tutela si applicano le prescrizioni della tutela integrale di cui all'art. 4. delle presenti Norme.
3. Nelle aree floristiche, delimitate ai sensi della L.R. 52/1974, sono vietate le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, nonché i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo le opere relative ai progetti di recupero ambientale di cui al successivo art. 33 e quelle di sistemazione idraulico-forestale.

Art. 13.

Foreste demaniali regionali e boschi

1. Le aree caratterizzate dalla presenza di foreste e boschi sono individuate , nella serie "Progetto Urbanistico e Ambiti di Tutela" scala 1:5000, nelle quali viene indicata la perimetrazione degli ambiti di tutela, che ricomprendono un fascia perimetrale alla superficie boscata di ml. 25 circa dai fusti degli alberi più esterni o dal margine esterno del "mantello" del bosco.
2. Nelle aree ricomprese nei suddetti ambiti di tutela, nonché nelle aree rimboscate anche se non cartografate, si applicano le prescrizioni della tutela integrale di cui all'art. 4. delle presenti Norme.
3. Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:.
 - a) sono vietate le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, salvo, per le opere attinenti al regime idraulico, le opere di derivazione e captazione d'acqua per uso privato non commerciale e le opere per il trattamento delle acque reflue;
 - b) le aree effettivamente boscate non possono essere ridotte di superficie; pertanto all'interno di dette aree sono vietati la sostituzione dei boschi con altre colture ed il dissodamento, salvo interventi tendenti a ripristinare la vegetazione autoctona;
 - c) nelle aree boscate è vietato l'allevamento zootecnico di tipo intensivo definito da un carico massimo per ettaro superiore a 0,5 UBA (Unità Bovina Adulta) per più di sei mesi all'anno;
 - d) sono ammesse le normali pratiche silvo-colturali, che devono essere improntate a criteri naturalistici quali: il divieto di taglio a raso nei boschi di alto fusto, favorire le specie spontanee nei boschi ad alto fusto, promuovere iniziative per la conversione ad alto fusto del ceduo trentennale; tali pratiche non devono ostacolare la sosta e la presenza delle specie faunistiche autoctone.
4. Le aree boscate, così come delimitate dai vincoli idrogeologici di cui alla Legge 30 dicembre 1923 n.ro 3267, sono sottoposte alla tutela integrale, salvo che per le strutture realizzate in funzione della gestione delle aree boscate e delle opere di difesa del suolo, che comunque devono essere compatibili con l'equilibrio paesistico-ambientale.
5. Le foreste demaniali, che costituiscono patrimonio indisponibile della Regione, saranno sottoposte a gestione regionale unitaria che ne mantenga e valorizzi le caratteristiche. I limiti delle aree di loro pertinenza devono essere riportate sugli strumenti urbanistici comunali.
6. I boschi effettivamente presenti nel territorio comunale, ovvero le formazioni vegetali rispondenti alla definizione di bosco di cui alla L.R. N. 6/05 Legge Forestale Regionale saranno sottoposti al previsto regime di tutela integrale anche se non compiutamente cartografati negli elaborati del piano.

Art. 14.

Aree SIC – ZPS appartenenti alla Rete Natura 2000

1. Tali aree individuate nella serie "Progetto Urbanistico e Ambiti di Tutela" scala 1:5000 sono

sottoposte a tutela orientata.

La L.R. 6/2007 esclude la Valutazione d'incidenza, fino all'adozione di Linee guida regionali per gli interventi di trasformazione esplicitamente richiamati all'art. 28 comma 4 lett. A), b), c), d), f), g).

2. La gestione dei siti Rete natura 2000, individuati ai sensi e per gli effetti dell'articolo 3, comma 1, del D.P.R. 357/1997, dovrà rispettare l'art. 24 della L.R. 6/2007.
3. La valutazione di incidenza, parte integrante del presente piano, contiene il progetto dei corridoi ecologici come misura di mitigazione generale sull'intero P.R.G., non sostituendo le eventuali misure di mitigazione che dovessero essere necessarie nell'ambito delle procedure di valutazione di incidenza dei singoli progetti.
4. Il progetto dei corridoi ecologici è stato sottoposto per la verifica di ottemperanza alla legislazione vigente all'esame della Regione Marche, Servizio Ambiente e Paesaggio, P.F. Valutazioni ed Autorizzazioni Ambientali, P.F. Aree protette, Protocollo di Kyoto, Riqualficazione Urbana. Il progetto dei corridoi ecologici dovrà essere attuato contestualmente alla realizzazione degli interventi da eseguirsi all'interno dei corridoi ecologici stessi. I proponenti gli interventi previsti nel piano si dovranno attenere nella realizzazione alle previsioni necessarie per la realizzazione dei corridoi ecologici nonché alle prescrizioni e alle opere di mitigazione contenute nell'elaborato "Valutazione di incidenza delle opere previste dal P.R.G.".

Art. 15. Oasi faunistiche

1. L'oasi faunistica del Metauro è stata individuata dal Piano faunistico provinciale, ed è individuata nella serie "Progetto Urbanistico e Ambiti di Tutela" scala 1:5000.
2. Tale area è sottoposta a tutela integrale.
3. In particolare vanno evitati tutti quegli interventi che potrebbero interferire in modo improprio con il patrimonio faunistico e/o botanico-vegetazionale esistente.

Art. 16. Elementi diffusi del paesaggio agrario

1. Si intendono per elementi diffusi del paesaggio agrario:
 - a) querce isolate, querce a gruppi sparsi e le altre specie protette dalla legislazione regionale vigente;
 - b) alberature stradali;
 - c) alberature poderali;
 - d) siepi stradali e poderali;
 - e) vegetazione ripariale;
 - f) macchie e boschi residui.
2. Si definisce siepe qualunque formazione vegetale arbustiva ed arboreo-arbustiva di flora autoctona e naturalizzata composta sia da uno che da più filari.
3. Gli elementi rilevanti di cui al comma 1, sono individuati nella tavola 5 della serie "Sintesi degli studi preliminari" del presente Piano. Le prescrizioni del presente articolo valgono anche per gli elementi di cui al comma 1 non riportati nella tavola 5, ma presenti in aree appartenenti ai sottosistemi territoriali di tipo B e C.
3. Per gli elementi diffusi di cui al primo comma è stabilito il divieto di distruzione o manomissione degli elementi stessi salvo l'ordinaria manutenzione e fermo restando il disposto della L.R. 10 gennaio 1987 n.ro 8 e della L.R. 13 marzo 1985 n.ro 7.
4. Nell'ottica della conservazione degli elementi diffusi del paesaggio agrario elencati nel precedente comma 1, si prescrive la tutela integrale - ai sensi degli art e 27 delle NTA del PPAR - negli ambiti dimensionati per ciascun elemento come di seguito specificato:
 - a) Querce isolate, querce a gruppi sparsi o di altre specie protette dalla legislazione regionale vigente: una superficie circolare con centro nel tronco dell'elemento e raggio uguale a due volte l'altezza della stessa e comunque non inferiore a ml. 20 circa;
 - b) Alberature stradali (disposte a meno di ml. 10 circa dal ciglio stradale): una superficie delimitata dalla lunghezza dell'alberatura, ivi comprese eventuali soluzioni di continuità dovute a piante

mancanti ed aumentata di almeno ml. 10 circa. all'inizio ed alla fine e, in larghezza, dal ciglio della strada fino a ml. 10 circa oltre l'alberatura;

- c)** Alberature poderali: una superficie delimitata dalla lunghezza dell'alberatura, ivi comprese eventuali soluzioni di continuità dovute a piante mancanti ed aumentata di ml. 10 circa all'inizio ed alla fine e, in larghezza, da almeno ml. 15 circa misurati dai due lati dell'alberatura;
 - d)** Siepi stradali e poderali: una superficie pari alla lunghezza della siepe, ivi comprese eventuali soluzioni di continuità dovute a piante mancanti ed aumentata di ml. 5 circa all'inizio ed alla fine ed alla larghezza della siepe aumentata di almeno ml. 3 circa per ogni lato, misurati dalla base del fusto o della ceppaia più esterni;
 - e)** Macchie e boschi residui (< 0.5 ha): una superficie compresa entro la linea chiusa misurata ad almeno ml. 20 circa dai fusti arborei o arbustivi più esterni. Tale ambito solo in particolari casi debitamente motivati e documentati potrà essere ridotto a ml. 12 circa;
 - f)** Vegetazione ripariale: una superficie compresa entro la linea chiusa misurata a ml. 25 circa dai fusti arborei o arbustivi più esterni. Tale ambito solo in particolari casi debitamente motivati e documentati potrà essere ridotto a ml. 15 circa.
4. Dalle sopraddette prescrizioni, sono fatti salvi gli ampliamenti degli edifici colonici esistenti quando sia dimostrata l'impossibilità di realizzare l'ampliamento stesso su fronti diversi da quelli eventualmente ricadenti nella fascia di tutela del bene considerato. Altri casi particolari dove sia evidente l'impossibilità di rispettare le fasce di tutela come sopra indicate potranno essere rimesse alla valutazione della commissione edilizia comunale integrata. Per soluzione di continuità si intende un tratto non alberato o non coperto da arbusti, di lunghezza almeno uguale alla somma delle lunghezze dei due tratti contigui e comunque non superiore a ml. 30 circa. In sede di rilascio di provvedimenti autorizzativi si potrà derogare dai presenti limiti solo per adattarli alla specificità delle singole situazioni solo tramite parere favorevole della Commissione Edilizia Integrata.

CAPITOLO V

SOTTOSISTEMA STORICO-CULTURALE

Art. 17.

Paesaggio agrario di interesse storico-ambientale

1. e aree relative al paesaggio agrario di interesse storico-ambientale - ove permangono elementi e tracce dei modi tradizionali di coltivazione unitamente a diffusi manufatti agricoli e vegetazione abbondante, anche spontanea - sono individuate nella tavola 10.
2. Nelle aree ricomprese nei suddetti ambiti di tutela non sono ammessi:
 - a) l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente ivi comprese le testimonianze di particolari tecniche agricolo-produttive e storiche, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale, con la precisazione che resta salvo quanto regolamentato dalle LL.RR. n.ro 8/1987 e n.ro 34/1987 e successive integrazioni e modificazioni, nonché dalle normative silvo-colturali vigenti;
 - b) l'inizio delle nuove attività estrattive, con la precisazione che per le cave esistenti, in atto o dismesse, sono ammessi gli interventi di recupero ambientale, di cui ai successivi artt. 33 ;
 - c) la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;
 - d) i movimenti di terra, che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale, di cui al successivo art. 33.
3. E' vietata, altresì, la demolizione dei manufatti agricoli indicati all'art. 59 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

Art. 18.

Centri e nuclei storici

1. Oltre al centro storico di Fano, è stato individuato come zone "A" di cui al D.M. 2 aprile 1968 n.ro 1444 il nucleo storico di Carignano.
2. Per le aree caratterizzate dalla presenza di centri e nuclei storici viene indicato un ambito di tutela pari a ml. 100 dal perimetro storico del nucleo così come riportato nelle tavole di piano.
3. All'interno degli ambiti suddetti si applicano le norme di tutela integrale.
4. Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:
 - a) all'interno degli ambiti di tutela integrale sono vietate le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, salve, per le opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni e captazioni d'acqua, il trattamento delle acque reflue nonché le opere necessarie all'attraversamento sia viarie che impiantistiche;
 - b) non sono ammessi i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale, di cui al successivo art. 33;
 - c) nelle aree interne adiacenti della zona A, di cui al D.M. 2 aprile 1968 n.ro 1444, sono consentiti esclusivamente gli interventi, di cui all'articolo 31 della legge 457/1978.
 - d) nei casi di ristrutturazione urbanistica, di cui alla lettera e) del suddetto articolo, gli interventi previsti non dovranno comunque alterare il profilo altimetrico, determinato dagli edifici di margine del centro storico.

Art. 19.

Edifici e manufatti storici

1. Gli edifici e manufatti storici sono individuati nell'allegato alle presenti norme denominato "Edifici e manufatti storici" e nelle tavole di Piano nelle quali viene indicata la perimetrazione degli ambiti di tutela.
2. Sono inoltre oggetto di tutela i canali, i ponti, le fontane rurali e simili, aventi interesse storico-

culturale e ambientale.

3. Per gli edifici e manufatti di cui al comma 1 è stabilito un ambito di tutela indicato nelle tavole di piano
4. Nelle aree ricomprese nei suddetti ambiti di tutela si applica tutela integrale di cui all'art. 4. delle presenti Norme.
5. Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:
 - a) all'interno degli ambiti di tutela non sono ammesse le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, nonché i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno;
 - b) per gli edifici e manufatti di cui al comma 1 e 2 sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'art. 31, lettere a), b) e c) della Legge n.ro 457/1978.

Art. 20.

Zone archeologiche e strade consolari

1. Le zone archeologiche e le strade consolari e gli ambiti di tutela comprendono:
 - a) le aree archeologiche identificate in base ai vincoli imposti dalla Legge n.ro 1089/1939;
 - b) altre aree archeologiche di particolare interesse compreso l'acquedotto romano e le relative pertinenze;
 - c) le aree in cui l'organizzazione delle colture agricole e del territorio conserva elementi della centuriazione relativa alle tracce della maglia poderale stabilita dagli insediamenti coloniali romani;
 - d) le strade consolari romane;
 - e) aree con segnalazione di ritrovamenti archeologici.
2. Nelle aree ricomprese nei suddetti ambiti di tutela si applicano le seguenti prescrizioni:
 - a) nelle aree archeologiche di cui alle lettere a) e b) del primo comma e nel relativo ambito di tutela di 50 ml si applica la tutela integrale; è ammessa l'ordinaria utilizzazione agricola dei terreni, eccetto ogni scavo o aratura dei terreni di profondità maggiore di cm. 50 che deve essere autorizzato dalla Soprintendenza archeologica; è ammessa inoltre ogni attività inerente allo studio e alla valorizzazione delle presenze archeologiche;
 - b) lungo le strade consolari di cui al primo comma è stabilito un ambito di tutela integrale dell'ampiezza di ml. 10 dal ciglio delle strade consolari come attualmente configurato; in tale ambito - e per una fascia di ml. 50 relativa alla strada consolare Flaminia nel tratto tra Ponte Morello ed il centro storico di Fano - ogni scavo e aratura di profondità maggiore di cm. 50 devono essere autorizzati dal Sindaco, che ne informa la Soprintendenza archeologica;
 - c) all'interno degli ambiti e in corrispondenza degli elementi e dei segni visibili della struttura centuriata di cui al primo comma, lettera c) non sono ammesse le opere di mobilità e gli impianti tecnologici, nonché qualsiasi movimento di terra che alteri in modo sostanziale o stabilmente il profilo del terreno, salvo per le opere relative ad interventi di recupero ambientale, di cui al successivo art. 33;
 - d) è vietata qualunque alterazione degli elementi e dei segni visibili della struttura centuriata, e ogni intervento di tipo infrastrutturale deve essere coerente con l'organizzazione di tale struttura centuriata; vale per esse quanto previsto al precedente art. 17, comma 4;
 - e) Inoltre nelle aree centuriate come sopra indicate non sono ammessi:

l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale. Resta salvo quanto regolamentato dalle LL.RR. 8/1987 e 34/1987 e successive integrazioni e modificazioni, nonché dalle normative silvo-colturali vigenti;

l'inizio delle nuove attività estrattive, compresi gli ampliamenti. Per le cave esistenti, in atto o dismesse, sono ammessi gli interventi di recupero ambientale di cui ai successivi artt. 33 ;

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

Art. 21.**Luoghi di memoria storica**

1. Le Ripe di Ferriano vengono indicate quali luogo della leggenda, nell'ipotesi che siano state teatro della famosa battaglia del Metauro tra Romani e Cartaginesi. L'ambito di tutela è individuato dalla tavola 10.
2. In tale ambito si applica la tutela orientata.
3. Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:.
 - a) sono vietate le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, salve, per le opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni e captazioni d'acqua, il trattamento delle acque reflue nonché le opere necessarie all'attraversamento. Non sono ammessi i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale, di cui al successivo art. 33.

Art. 22.**Punti panoramici e strade panoramiche**

1. I punti panoramici e le strade panoramiche sono individuati - oltre che nelle tavole di P.P.A.R. - anche in quelle di Piano, nelle quali viene indicata la perimetrazione degli ambiti di tutela, e comprendono:
2. Nelle aree ricomprese nei suddetti ambiti di tutela si applicano le seguenti prescrizioni:
 - a) lungo le strade di cui al presente articolo è vietata l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di modeste dimensioni, ai sensi della circolare ministeriale n.ro 400/1979;
 - b) inoltre, lungo le strade di cui al presente articolo ed in quelle comprese nei punti panoramici individuati nella tav. 7 del P.P.A.R., le fasce di rispetto stradale indicate dal D.M. 1 aprile 1968 n.ro 1404 sono aumentate del 50%, mentre per le strade non classificate ai sensi del citato Decreto Ministeriale si applica una fascia di rispetto minima di ml. 20.
3. E' fatto comunque salvo il disposto della L.R. n.ro 34/1975.

CAPITOLO VI

SOTTOSISTEMI TERRITORIALI

Art. 23.

Classificazione

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

Art. 24.

Indirizzi generali di tutela

1. Nelle aree B, in considerazione dell'alto valore dei caratteri paesistico-ambientali e della condizione di equilibrio tra fattori antropici e ambiente naturale, deve essere attuata una politica di prevalente conservazione e di ulteriore qualificazione dell'assetto attuale, utilizzando il massimo grado di cautela per le opere e gli interventi di rilevante trasformazione del territorio.
2. Nelle aree C deve essere graduata la politica di tutela in rapporto ai valori e ai caratteri specifici delle singole categorie di beni, promuovendo la conferma dell'assetto attuale ove sufficientemente qualificato o ammettendo trasformazioni che siano compatibili con l'attuale configurazione paesistico-ambientale o determinino il ripristino e l'ulteriore qualificazione.
3. Nelle aree V, deve essere attuata una politica di salvaguardia, qualificazione e valorizzazione delle visuali panoramiche percepite dai luoghi di osservazione puntuali o lineari.

CAPITOLO VIII

CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI E DELLE OPERE

Art. 25. soppresso

Art. 26. soppresso

Art. 27.

Opere di viabilità stradale, ferroviaria, sciistica e per le comunicazioni

1. La progettazione delle opere di viabilità stradale, ferroviaria, sciistica e per le comunicazioni deve corrispondere ai seguenti requisiti volti alla conservazione e tutela attiva del paesaggio e dell'ambiente:
 - a) rimodellamento dei profili naturali del terreno, ai fini di un migliore adattamento dei tracciati alle giaciture dei siti e trattamento superficiale delle aree contigue con manti erbacei e cespugliati utilizzando essenze locali;
 - b) contenimento della dimensione di rilevati e scarpate, conseguibile mediante ridotte sezioni trasversali di scavi, riporti ed opere in elevazione e ricorrendo ad appropriate tecniche di rimodellamento del terreno;
 - c) adozione di soluzioni progettuali e tecnologiche tali da non frammentare la percezione unitaria del paesaggio e dell'ambiente, conseguibile mediante il rispetto delle unità ambientali (boschi, aree prative) anche nei casi di strutture e impianti, che in ogni caso devono presentare contenuta incidenza visuale e ridotto impatto sull'ambiente (cavalcavia, piloni d'impianti a fune, tralicci e simili);
 - d) mantenimento e ripristino di adeguati manti superficiali erbacei permanenti in corrispondenza dei percorsi sciabili;
 - e) ricostituzione delle continuità boschive, floristiche e faunistiche nei casi in cui si debba inevitabilmente derogare dai requisiti di cui al punto precedente;
 - f) conservazione dei caratteri ambientali, nei casi di adeguamento delle strade esistenti adottando il mantenimento delle alberate, delle siepi e delle siepi alberate ai lati delle stesse, con eventuale ripristino dei tratti mancanti;
 - g) ricostituzione di elementi naturalistici e ambientali integrati alle visuali paesaggistiche, mediante attento allestimento delle aree di servizio, stazioni, parcheggi, snodi, svincoli, manufatti in genere con contenimento delle palificazioni portanti le linee aeree.

Art. 28.

Opere fluviali, marittime, costiere e portuali

1. La progettazione di nuove opere fluviali, marittime e costiere, l'adeguamento o la trasformazione di opere esistenti devono corrispondere ai seguenti requisiti volti alla conservazione e tutela attiva del paesaggio:
 - a) rimodellamento, mantenimento, conservazione e ripristino dei profili naturali delle rive degli alvei e del micro-ambiente rivierasco, conseguibile mediante la conservazione e tutela attiva degli elementi specifici del sito di tipo naturale (floristici geologici e simili) e di tipo storico-antropico (mulini, fortificazioni, traverse, barriere, derivazioni ad uso rurale e simili), consolidati nell'immagine collettiva e nell'iconografia storica;
 - b) contenimento delle opere idrauliche, volte alla difesa riparia e alla regimazione dei corsi d'acqua. Esclusione delle opere volte al rivestimento cementizio delle sponde, fatte salve le situazioni di massima pericolosità, non risolvibili in altre provvidenze e privilegiando, invece, l'uso di sbarramenti con materiali incoerenti locali o di argini in terra piantumati;
 - c) ricostruzione delle continuità floristiche riparie e litoranee anche con nuove piantumazioni di essenze locali;
 - d) contenimento delle nuove opere di derivazione, di invaso e di captazione, limitandone l'incidenza paesistico-ambientale;
 - e) adozione di interventi volti a ricomporre la continuità e a ricostituire i caratteri di naturalità degli arenili.

2. La progettazione, l'adeguamento o la trasformazione di opere portuali e strutture di servizio connesse, uniformandosi alle disposizioni generali del presente articolo, devono essere impostati sulla base delle conoscenze derivanti sia dall'interpretazione di valori paesistico-ambientali, sia della dinamica costiera, volta principalmente a quantificare apporti ed erosioni possibili. Queste procedure devono essere adottate anche in sede di progettazione di opere di difesa del litorale.
3. Nella realizzazione di opere fluviali, marittime e costiere per proteggere la natura dei siti, è opportuno:
 - a) evitare nuovi accessi carrabili ai fiumi e al mare, ad esclusione delle zone urbanizzate;
 - b) evitare l'impiego di strutture di contenimento artificiali (es. gabbionate, palancole, prefabbricati di calcestruzzo, e simili) prive degli elementi naturali che assicurino un corretto inserimento nel paesaggio visivo circostante;
 - c) evitare opere di difesa costiera con andamento costantemente parallelo al litorale marittimo, salvo che nel caso di opere sommerse;
 - d) evitare opere di difesa fluviale che prevedono canalizzazioni artificiali.

**Art. 29.
Opere tecnologiche**

1. La progettazione di impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico, nonché di quelli a rete per lo smaltimento dei reflui depurati, dei sistemi tecnologici per le comunicazioni e per il trasporto dell'energia (aereo o per condotte), delle materie prime e/o dei semilavorati, deve porre particolare attenzione ai tracciati, ai rischi connessi ad eventuali disfunzioni degli impianti con conseguenti pericoli di inquinamento dei suoli interessati e di danno all'ambiente e al paesaggio.
2. Conseguentemente le opere tecnologiche a rete devono svilupparsi in aree a minimo rischio ambientale, da definire sull'apposito elaborato progettuale che interpreti lo stato dei suoli, le condizioni lito-strutturali-geomorfologiche, idrologiche ed idrogeologiche, e comunque mediante tracciati che rispettino la morfologia dei luoghi ed i valori paesistico-ambientali.
3. La localizzazione e progettazione di antenne, ripetitori, impianti per sistemi di generazione elettrica-eolica-solare e simili, ed eventuali relativi accessori, devono comunque tener conto delle strade e dei percorsi già esistenti, ed evitare taglio o danneggiamento della vegetazione esistente.

Art. 30. soppresso

Art. 31. soppresso

**Art. 32.
Trasformazione e bonifica agraria**

1. Tutte le opere di grande trasformazione superficiale e di bonifica dei suoli agrari che danno luogo a rilevanti modifiche del paesaggio devono essere verificate nei loro aspetti di carattere paesistico-ambientale integrando i relativi progetti con una preventiva valutazione ecologico-ambientale che, con la giustificazione economica degli interventi, definisca la compatibilità delle trasformazioni.
2. L'assetto proposto deve essere confrontato con un rilievo puntuale dello stato di fatto per quanto attiene agli elementi componenti del paesaggio marchigiano.
3. Inoltre devono essere promosse misure atte alla tutela delle aree caratterizzate in termini di paesaggio agrario-storico e di colture tradizionali, nonché al mantenimento ed al ripristino di adeguati elementi vegetazionali (vegetazione riparia, poderale e stradale, macchie boschive), atti a costituire "corridoi ecologici".
4. Gli interventi edilizi agrari connessi alle trasformazioni di cui ai commi precedenti (recupero e riusi, nuove edificazioni, viabilità accessi) sono regolamentati dalle precedenti prescrizioni del Piano.

**Art. 33.
Recupero ambientale**

1. Per "Progetto di recupero ambientale" si intende una azione programmata al fine di ricostituire condizioni di equilibrio naturale e paesistico, con particolare riferimento alla difesa del suolo, alla

messa a dimora di vegetazione propria dei luoghi, alla ricostituzione del patrimonio faunistico, al recupero di manufatti di interesse storico-culturale e, in ogni caso, al ricorso a provvidenze atte alla riqualificazione di aree degradate.

Art. 34.
Autorizzazione paesistica

- 1.** I contenuti del P.P.A.R. costituiscono direttive vincolanti per il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i..
- 2.** Per applicare questo disposto normativo, è necessario che l'istruttoria sulla domanda di autorizzazione accerti preventivamente se l'intervento per cui l'autorizzazione è richiesta è localizzato:
 - a)** in un ambito di tutela relativo ad una categoria costitutiva del paesaggio;
 - b)** in un sottosistema territoriale denominato A, B, C e V;
 - c)** in località interessata da presenze segnalate da uno o più sottosistemi tematici.
- 3.** In base a tale rilevazione sarà verificato, come condizione essenziale per il rilascio dell'autorizzazione, il rispetto delle disposizioni del P.P.A.R. che risultano applicabili, anche in rapporto ai connotati specifici del bene ambientale sottoposto al del D.Lgs 42/2004 e s.m.i., che è interessato dall'intervento oggetto della domanda di autorizzazione.

Art. 35. soppresso

Art. 36. soppresso