



## **Città di Fano**

Settore Servizi LLPP Urbanistica

ATTUAZIONE DELL'AGENDA URBANA, ADOZIONE DELLA  
VARIANTE DELLE NTA DEL PRG VIGENTE AGLI ARTT. 5, 6, 8,  
24, 25, 35, 39, 40, 42, 44, 46, 53, 20 SPA AI SENSI DEGLI ARTT.  
15 COMMA 5 E 30 DELLA L.R. 34/1992 E S.M.I., i.e.

# **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

**modificato a seguito del recepimento del parere della  
Soprintendenza, settore Archeologia e delle  
osservazioni**

Fano, maggio 2017



## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Con Delibera di Consiglio Comunale N° 289 del 22/12/2015 è stato approvato l' "ATTO DI INDIRIZZO PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO DELLA CITTA' DI FANO" dove si sono definiti gli strumenti di Governo del Territorio:

- Il Piano Strategico per la Città di Fano nel contesto Territoriale;
- Revisione del PRG e formazione di un nuovo strumento di pianificazione e programmazione del governo del territorio;
- L'agenda Urbana;

L'Agenda Urbana è uno strumento operativo che da una visione organica delle problematiche emerse in questi ultimi anni, dovrà ne dà risposte celeri, nella citata delibera è contenuto un elenco suddiviso per fasi e per ogni fase sono proposti gli obiettivi da raggiungere. Al punto a) della Fase 1 l'Agenda Urbana individua l'obiettivo della: "Risoluzione delle criticità legate ad alcune applicazioni delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti.

le U.O.C. Sportello Unico della Attività Edilizia e U.O.C. Sportello Unico delle Attività Produttive hanno rilevato una serie di criticità emerse durante le istruttorie delle pratiche edilizie legate all'applicazione pratica delle NTA che possono essere riassunte nel seguente elenco:

- applicazione della definizione di SUL in merito alle scale comuni;
- aggiornamento normativo in merito alle leggi in materia di risparmio energetico;
- specifiche applicative in merito al reperimento degli standard a parcheggio;
- integrazione delle definizioni delle categorie funzionali / usi previsti della NTA;
- modifiche delle NTA ai sensi del Regolamento Regionale del 02/04/2015 n° 1 "Disciplina delle attività di commercio in sede fissa, in attuazione del Titolo II, Capo I della legge regionale 10 novembre 2007 n. 27 (Testo Unico in materia di commercio);
- modifiche ai sensi del D.P.R. 380/01 e s.m.i.;

Dalle proposte emerse si è formato un documento condiviso con le U.O.C. SUAE e SUAP lasciando le tematiche con maggiore rilevanza alla nuova proposta di PRG che l'amministrazione si appresta a formulare.

Si tratta di una variante ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. 34/92 e succ. mod e integrazioni, in quanto comportando modificazioni alle relative norme tecniche di attuazione del piano non comporta un incremento del carico urbanistico, non varia le destinazioni d'uso delle aree, non modifica la distribuzione dei carichi insediativi e la dotazione degli standard di cui al decreto ministeriale 1444/1968 da osservarsi in ciascuna zona.

La variante interviene a chiarimento di meccanismi di attuazione delle previsioni insediative e come aggiornamento normativo in merito alle leggi sul risparmio energetico e alle leggi regionali sul commercio;

non è previsto un nuovo consumo del suolo e in particolare non si prevedono ulteriori espansioni di aree edificabili in zona agricola pertanto non si ricade nella disposizione dell'art. 11 della L.R. 23 novembre 2011,

n. 22 "Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico e modifiche alle Leggi regionali 5 agosto 1992, n. 34 "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio" e 8 ottobre 2009, n. 22 "Interventi della regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile";

Si prescinde dalle analisi previste dall'art. 5 della L.R. n. 14/2008 – *Norme per l'edilizia sostenibile*, in quanto la variante normativa in oggetto non è in grado di generare trasformazioni territoriali e urbane valutabili;

Rapporti con la classificazione acustica

La presente variante al P.R.G. è conforme alla classificazione acustica del territorio comunale approvata con delibera di consiglio comunale n. 387 del 15/12/2005 e con delibera di consiglio comunale n. 26 del 12/02/2009, ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 28/2001;

Rapporti con la procedura di valutazione ambientale strategica

La variante propone modifiche che non hanno impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale e ai sensi di quanto disposto dal paragrafo 1.3, punto 8, lettera d) "varianti agli strumenti urbanistici generali e attuativi che non determinino incrementi del carico urbanistico, che non contemplino trasferimento di capacità edificatoria in aree diverse ... omissis" delle linee guida approvate con D.G.R. n. 1813/10 della Regione Marche, è possibile escluderla dalla procedura di valutazione ambientale strategica.

Segue un testo comparato tra l'articolato delle NTA nella forma vigente e nella sua proposta con di seguito da righe di commento per una migliore comprensione delle proposte di variante

Fano, il 22.11.2016

IL DIRIGENTE DEL SETTORE 5 SERVIZI  
LL.PP. E URBANISTICA  
ARCH. ADRIANO GIANGOLINI

<b>Testo vigente</b>	<b>Proposta di modifica</b>  <b>grassetto:</b> parti aggiunte; <b>Barrate:</b> parti cassate  <b>* <u>osservazioni</u></b>
----------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

...

**c. 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.

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

...

**c. 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 **ancorché dotata di copertura non coperta**, terrazze e logge aperte; ~~limitatamente ad edifici con non più di tre piani~~ scale **condominiali comuni** chiuse, atri, ballatoi di accesso, vani ascensori, nel limite massimo del 20% della SUL realizzabile.

**Negli interventi su edifici realizzati precedentemente al 31/01/2006, data di entrata in vigore della D.C.C. N. 25 del 31/01/2006 con la quale si modifica la definizione di SUL, la trasformazione di scale comuni in scale di proprietà esclusiva non determina incrementi di SUL \* né tanto meno per edifici realizzati successivamente, qualora tale SUL sia stata inserita nella verifica dell'indice, nel rispetto di quanto sopra prescritto.**

**C. 3-bis**

**Nella misura della distanza minima \*dai confini e tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti sono esclusi i balconi, le scale aperte e gli sporti di gronda se inferiori a ml 1,50.**

*Al comma 3 – dell'art. 5 si propone l'inserimento della deroga alla SUL anche nel caso di edifici con più di n.3 piani fuori terra, sempre a condizione che il tutto non superi il 20% della SUL massima realizzabile.*

*Si precisa che negli interventi su edifici realizzati precedentemente alla data di entrata in vigore della D.C.C. N. 25 del 31/01/2006 con la quale si modifica la definizione di SUL, la trasformazione di scale comuni in scale di proprietà esclusiva non determina incrementi di SUL.*

*Questo lo si propone per ovviare alla distorsione per cui nel caso di un edificio esistente con una scala comune a più unità immobiliari chiusa che diventa esclusiva di una sola unità immobiliare, si dovrebbe*

computare l'incremento di SUL quando, comunque prima dell'entrata in vigore di questa definizione di SUL, le scale comuni chiuse erano già considerate come SUL.

Si introduce il comma 3-bis per normare gli aggetti e rientranze in corrispondenza di balconi entro il mt. 1,5 in quanto prassi consolidata.

\* modifica proposta in accoglimento dell'osservazione n° 4.2 al fine di permettere un'applicazione omogenea del comma 3

\*\* modifica proposta in accoglimento delle osservazioni n° 3 e 4.1

**Art. 5  
Indici e parametri edilizi**

**c. 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.~~

....

**c. 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.

**Art. 5  
Indici e parametri edilizi**

c. 5.

Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, **si assumono le deroghe in merito agli spessori delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, dei solai intermedi e di chiusura superiori ed inferiori definiti in applicazione delle disposizioni di cui al D.Lgs 102/14 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché le conseguenti normativa nazionali e regionali vigenti in materia di risparmio energetico**, in quanto il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica.

....

c. 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 **D.Lgs 102/14 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché le conseguenti normativa nazionali e regionali vigenti in materia di risparmio energetico.**

*Si rivedono i commi 5-8 dell'art. 5 ai sensi del D.Lgs.102/2014 (Attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica ) con abrogazione dell'art. 8 LR 14/2008 da parte dell'art. 20 della L.R. 20 aprile 2015, n. 1.*

**Art. 5  
Indici e parametri edilizi**

si aggiunge il comma 10.

**Art. 5  
Indici e parametri edilizi**

...

**c. 10.**

**Per i manufatti destinati a cabine elettriche di trasformazione e simili, questi potranno essere realizzati in tutte le zone a distanza di ml. 5,00 dalla strada e di ml. 3,00 dai confini di proprietà. E' ammessa una distanza inferiore dalla strada previo nulla-osta delle amministrazioni competenti, l'abbinamento di due manufatti ed anche la costruzione sul confine previo consenso della proprietà limitrofa.**

*Spesso ricorre la difficoltà di reperire gli spazi per i volumi tecnici fuori terra nel rispetto dei distacchi dai confini, si propone di reinserire una norma contenuta nelle NTA approvate nel 1998.*



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

...

**c. 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.

...

**c. 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.

...

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

...

**c. 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 **purché posti ad una distanza massima di 300 metri** o monetizzati fatto salvo il reperimento dello standard previsto dalla L. 1150/42, art. 41-sexies e successive modifiche.

...

**c. 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 **purché posti ad una distanza massima di 300 metri** 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.

...

*Si determina la distanza massima entro la quale reperire gli standard di cui all'art. 6.*

.	<p><b>c. 6.</b></p> <p><b>La dotazione minima di parcheggi privati prevista all'art.8 non può comunque essere inferiore alla minima quantità stabilita dalla L. 1150/1942 art.41-sexies e ss.mm.ii. In tali parcheggi dovrà essere prevista una idonea alberatura ombreggiante.</b></p>
<p><i>Si chiarisce che quantità di parcheggi privati prevista dalla L. 1150/1942 art.41-sexies e ss.mm.ii. come 1 mq/10mc non può essere mai derogata e deve essere sempre verificata anche quando le NTA del PRG definiscono gli standard in base alla SUL.</i></p> <p><i>* modifica proposta in accoglimento delle osservazioni n° 2 e 4.3 per le quali è richiesto di ripristinare la possibilità di monetizzare gli standard a parcheggio privato per gli interventi di nuova costruzione.</i></p>	

**.Art. 8 - Categorie funzionali e dotazioni di parcheggi****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.

...

**Art. 8 - Categorie funzionali e dotazioni di parcheggi****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.

...

*In edifici articolati rimane di difficile verifica la prescrizione che "tutte le unità non dovranno avere una SUL complessiva superiore al 40% di quella prevista nell'intero edificio" e questa prescrizione non limita nelle zone residenziali di completamento l'insediamento di attività diverse dalle residenze anche nella totalità dell'edificio perché ne limita solo un uso specifico. Al fine di semplificare l'applicazione della norma si cassa la prescrizione del rispetto della percentuale del 40%*

**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".

**U3.4 – 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 superiore (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).****U3.5 – Attività commerciali, medie strutture di vendita**

La realizzazione di nuovi insediamenti commerciali, l'ampliamento di esistenti, nonché interventi convenzionati e previsti nei Comparti Unitari di intervento è subordinata alla disponibilità minima di aree destinate a parcheggi sia pubblici che privati per ogni metro quadrato di superficie di vendita secondo il seguente prospetto:

**1 (MS1).** Esercizi commerciali aventi superficie di vendita (SUV) compresa tra 251 e 1500 mq: 1,50 mq/mq

**2(MS2).** Esercizi commerciali aventi superficie di vendita (SUV) compresa tra 1501 e 2000 mq: 1,50 mq/mq

**3(MS3).** Esercizi commerciali aventi superficie di vendita (SUV) compresa tra 2001 e 2500 mq: 2,00 mq/mq

queste quantità devono essere aumentate del 10 % nel caso di attività commerciali del settore alimentare o miste.

**U3.6 – cassato****U3.7 – Attività commerciali, Grandi strutture di vendita**

La realizzazione di nuovi insediamenti commerciali, l'ampliamento di esistenti,

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

nonché interventi convenzionati e previsti nei Comparti Unitari di intervento è subordinata alla disponibilità minima di aree destinate a parcheggi sia pubblici che privati per ogni metro quadrato di superficie di vendita secondo il seguente prospetto:

**1 (GS1) Esercizi commerciali aventi superficie di vendita (SUV) fino a 25.000 mq: 2,5 mq**

**2 (GS2) Esercizi commerciali aventi superficie di vendita (SUV) da 25.001 a 35.000 mq: 2,8 mq**

**3 (GS3) Esercizi commerciali aventi superficie di vendita (SUV) da 35.001 a 40.000 mq: 2,8 mq**

**4 (GS4) Esercizi commerciali aventi superficie di vendita superiore a 40.000 mq: 3,0 mq**

queste quantità devono essere aumentate del 15 % nel caso di attività commerciali del settore alimentare o miste.

### **U.3.8 - cassato**

**U3.9 – Attività commerciali all'ingrosso, gli esercizi sono definiti in base alla L.R. 27 del 10 novembre 2009 e del successivo regolamento di attuazione n. 1 del 2 marzo 2015 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché le conseguenti normative nazionali e regionali vigenti in materia**

P1 Parcheggio pubblico 0,40 mq/mq

PP Parcheggio privato 0,30 mq/mq

PP Parcheggio privato 0,30 mq/mq							
<p><i>Adeguamento delle NTA in merito alle attività commerciali ai sensi del Regolamento Regionale del 02/04/2015 n° 1 “Disciplina delle attività di commercio in sede fissa, in attuazione del Titolo II, Capo I della legge regionale 10 novembre 2007 n. 27 (Testo Unico in materia di commercio)</i></p> <p><i>Si sono adeguati i seguenti usi contenuti all'art. 8:</i></p> <p><i>U3.4 – Attività commerciali di vicinato, U.3.5 - Attività commerciali di media struttura inferiore – U3.6 – Attività commerciali di media struttura superiore – U3.7 - Attività commerciali di grande struttura inferiore - U3.7 - Attività commerciali di grande struttura superiore.</i></p> <p><i>Si sono adeguati i seguenti articoli:</i></p> <p><i>42 - D1 Zone produttive a carattere industriale e/o artigianale esistenti;</i></p> <p><i>44 – D3 – Zone a carattere commerciale e/o direzionale esistenti</i></p> <p><i>46 – D4 – Zone a carattere commerciale e/o direzionale di nuova formazione.</i></p>							
	<p><b>U5.5.2 – Strutture per la salute</b></p> <p><b>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. .</b></p> <p><b>Ogni unità non dovrà occupare una SUL superiore a mq. 200</b></p> <table data-bbox="874 996 1453 1137"> <tr> <td><b>P1</b></td> <td><b>Parcheggio pubblico</b></td> <td><b>0,40 mq/mq</b></td> </tr> <tr> <td><b>PP</b></td> <td><b>Parcheggio privato</b></td> <td><b>0,30 mq/mq</b></td> </tr> </table>	<b>P1</b>	<b>Parcheggio pubblico</b>	<b>0,40 mq/mq</b>	<b>PP</b>	<b>Parcheggio privato</b>	<b>0,30 mq/mq</b>
<b>P1</b>	<b>Parcheggio pubblico</b>	<b>0,40 mq/mq</b>					
<b>PP</b>	<b>Parcheggio privato</b>	<b>0,30 mq/mq</b>					
<p><i>L'Uso “U5.5 – Attrezzature sanitarie ed ospedaliere”, è ammesso solo nelle zone F5_H ovvero nelle aree attualmente occupate da ospedali. Sono sempre più le richieste di insediamenti di strutture sanitarie (sotto forma di società e non in regime fiscale di persona fisica) che non sono assimilabili all'uso U3.1 e di conseguenza non insediabili in nessuna zona accetto le are ospedaliere che sono sature. Si propone di inserire questo uso agli articoli:</i></p> <p><i>24 – Zone di Completamento residenziale</i></p> <p><i>39 - Zone residenziali di espansione</i></p> <p><i>40 - Zone residenziali di ricucitura urbana</i></p> <p><i>44 - Zone a carattere commerciale e/o direzionale esistenti</i></p> <p><i>46 - Zone a carattere commerciale e/o direzionale di nuova formazione.</i></p>							



<p><b>Art. 24 - Zone di completamento residenziale</b></p> <p>...</p> <p><b>c. 3.</b></p> <p>In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni d'uso così come definite dalle presenti norme:</p> <p>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)</p> <p>...</p>	<p><b>Art. 24 - Zone di completamento residenziale</b></p> <p>...</p> <p>c. 3.</p> <p>In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni d'uso così come definite dalle presenti norme:</p> <p>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)</p> <p><b>U5.5.2 - Strutture per la salute</b></p> <p>...</p>
<p>Art. 24 - Zone di completamento residenziale</p> <p>...</p> <p><b>c. 3 bis.*</b></p> <p>Per gli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande così come definiti e disciplinati dalla L.R. 27/2009, esistenti alla data di approvazione del presente PRG, è ammessa la possibilità di ampliamento, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, nel rispetto dei parametri previsti dal piano. Sono inoltre ammessi nuovi esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, con la dotazione di parcheggi di cui all'uso U3.4 a condizione che l'intervento riguardi immobili preesistenti già destinati ad uso diverso da quello abitativo alla data di approvazione del presente PRG.</p> <p>...</p>	<p>Art. 24 - Zone di completamento residenziale</p> <p>...</p> <p>c. 3 bis.*</p> <p>Per gli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande così come definiti e disciplinati dalla L.R. 27/2009, esistenti alla data di approvazione del presente PRG, è ammessa la possibilità di ampliamento, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, nel rispetto dei parametri previsti dal piano. Sono inoltre ammessi nuovi esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, <del>con la dotazione di parcheggi di cui all'uso U3.4</del> a condizione che l'intervento riguardi immobili preesistenti già destinati ad uso diverso da quello abitativo alla data di approvazione del presente PRG.</p> <p>...</p>
<p><i>La richiesta della dotazione di parcheggi di cui all'uso U3.4 non è compatibile con le zone di completamento nelle quali per la richiesta della quantità di standard si applica l'art. 4 del D.M. 1444/68. Si cassa la richiesta della dotazione di parcheggi di cui all'uso 3.4.</i></p>	
<p>Art. 24 - Zone di completamento residenziale</p> <p>...</p> <p><b>c. 5.</b></p> <p>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.</p>	<p>Art. 24 - Zone di completamento residenziale</p> <p>...</p> <p>c. 5.</p> <p>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.</p>



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 planivolumetriche.

...

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 planivolumetriche.

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

**\*\* c.5 – bis**

**Quanto previsto al comma 5 del presente articolo è consentito altresì, previo parere vincolante della U.O. Progettazione Traffico, negli interventi in applicazione della L.R. n. 22/2009 e s.m.i. (c.d. Piano Casa)**

...

*E' necessario aggiungere una prassi operativa non regolamentata che prevede la possibilità di costruire a confine in zona B. Si propone di reinserire il comma 5 dell'art. 9 delle NTA approvate nel 1998.*

*\* modifica proposta in accoglimento dell'osservazione n° 4.4*

*\*\* modifica proposta in accoglimento dell'osservazione n° 8.*

Art. 24 - Zone di completamento residenziale

...

**c. 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.

...

Art. 24 - Zone di completamento residenziale

...

**c. 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.

...

*Si propone l'eliminazione della parola "nuova costruzione" in quanto nel caso di nuova costruzione sono richiesti sempre 2 posti auto ad alloggio*

**.Art. 25 B1.1 - Zone residenziali sature con presenza di valori storico - architettonici e/o ambientali**

...

**c. 6.**

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

...

**c. 6.**

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 **con l'esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione**, che non comporti modifiche sostanziali dei prospetti.

*Dalla data di approvazione del PRG nel 2009 è cambiata la definizione della categoria di intervento "ristrutturazione edilizia" prevedendo in questa anche l'intervento di "demolizione e ricostruzione". Le zone omogenee B.1.1 sono zone con presenza di valori storico - architettonici e/o ambientali. Per tali aree esterne ma limitrofe al centro storico si è approvata una variante urbanistica di salvaguardia già nel 1994.*

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

...

**c. 11.**

Per i lotti individuati dal PIANO PARTICOLAREGGIATO approvato con D.C.C. n.32 del 06/02/2013 , oltre a quanto previsto dai commi precedenti valgono le seguenti prescrizioni:

....

d) Coloro i quali beneficeranno della presente normativa che permette l'ampliamento dei fabbricati, non potranno alienare le superfici aggiunte nei cinque anni successivi alla data di ultimazione dei lavori.

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

...

**c. 11.**

Per i lotti individuati dal PIANO PARTICOLAREGGIATO approvato con D.C.C. n.32 del 06/02/2013 , oltre a quanto previsto dai commi precedenti valgono le seguenti prescrizioni:

....

d) Coloro i quali beneficeranno della presente normativa che permette l'ampliamento dei fabbricati, non potranno alienare le superfici aggiunte nei cinque anni successivi alla data di ultimazione dei lavori, **salvo che il trasferimento di proprietà sia fatto a favore del coniuge, del convivente ex L. 76/2016, dei parenti fino al 3° grado e degli affini fino al 2° grado.**

*Successivamente, nell'adeguamento del PRG al PPAR del 1998, sono state classificate all'interno della zona omogenea B come "Aree con presenza di valori storico -architettonici" (art. 72 del PRG*

*del 1998). Si ritiene pertanto di escludere la possibilità di intervenire attraverso la demolizione e ricostruzione.*

*Con l'approvazione del Piano particolareggiato della zone B5 si è introdotto il vincolo della non alienabilità delle superfici aggiunte nei cinque anni successivi alla data di ultimazione dei lavori. Si ritiene di escludere dall'applicazione di tale vincolo i parenti fino al 3° grado e degli affini fino al 2° grado.*

<p><b>.Art. 39 - C1 - Zone residenziali di espansione</b></p> <p>...</p> <p>2. Sono ammesse di norma le seguenti destinazioni d'uso e attività, così come definite dalle presenti Norme:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>U1.1 Residenze private</i></li> <li><i>U1.2 Residenze collettive</i></li> <li><i>U2.5 Attrezzature ricreative e Pubblici esercizi</i></li> <li><i>U3.1 Attività professionali</i></li> <li><i>U3.2 Attività artigianali di servizio non moleste</i></li> <li><i>U3.3 Attività direzionali</i></li> <li><i>U3.4 Attività commerciali di vicinato</i></li> </ul> <p>...</p>	<p><b>Art. 39 - C1 - Zone residenziali di espansione</b></p> <p>...</p> <p>2. Sono ammesse di norma le seguenti destinazioni d'uso e attività, così come definite dalle presenti Norme:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>U1.1 Residenze private</i></li> <li><i>U1.2 Residenze collettive</i></li> <li><i>U2.5 Attrezzature ricreative e Pubblici esercizi</i></li> <li><i>U3.1 Attività professionali</i></li> <li><i>U3.2 Attività artigianali di servizio non moleste</i></li> <li><i>U3.3 Attività direzionali</i></li> <li><i>U3.4 Attività commerciali di vicinato</i></li> </ul> <p><b>U5.5.2 - Strutture per la salute</b></p> <p>...</p>
<p><b>.Art. 40 - C2 - Zone residenziali di ricucitura urbana</b></p> <p>...</p> <p>2. Sono ammesse di norma le seguenti destinazioni d'uso e attività, così come definite dalle presenti Norme:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>U1.1 Residenze private</i></li> <li><i>U1.2 Residenze collettive</i></li> <li><i>U2.5 Attrezzature ricreative e Pubblici esercizi</i></li> <li><i>U3.1 Attività professionali</i></li> <li><i>U3.2 Attività artigianali di servizio non moleste</i></li> <li><i>U3.3 Attività direzionali</i></li> <li><i>U3.4 Attività commerciali di vicinato</i></li> </ul> <p>.....</p>	<p><b>Art. 40 C2 - Zone residenziali di ricucitura urbana</b></p> <p>...</p> <p>2. Sono ammesse di norma le seguenti destinazioni d'uso e attività, così come definite dalle presenti Norme:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>U1.1 Residenze private</i></li> <li><i>U1.2 Residenze collettive</i></li> <li><i>U2.5 Attrezzature ricreative e Pubblici esercizi</i></li> <li><i>U3.1 Attività professionali</i></li> <li><i>U3.2 Attività artigianali di servizio non moleste</i></li> <li><i>U3.3 Attività direzionali</i></li> <li><i>U3.4 Attività commerciali di vicinato</i></li> </ul> <p><b>U5.5.2 - Strutture per la salute</b></p> <p>...</p>

**.Art. 41 - Norme generali**

Si introduce il comma 7

**Art. 41 – Norme generali**

c.7

**\*Per le zone di completamento D1 e D3 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 formano oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.**

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

*\* modifica proposta in accoglimento dell'osservazione n° 4.5 al fine di accogliere possibilità di realizzare strutture in allineamento e a confine anche per gli edifici di tipo produttivo.*

**.Art. 42 - D1 - Zone produttive a carattere industriale e/o artigianale esistenti****c. 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*

...

**c. 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;

**Art. 42 D1 - Zone produttive a carattere industriale e/o artigianale esistenti****c. 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*

**U3.2 Attività artigianali di servizio non moleste**

*U3.3 Attività direzionali*

*U3.4 Attività commerciali di vicinato*

*U3.9 Attività commerciali all'ingrosso*

**U5.5.2 Strutture per la salute – solo nell'area definita dalla scheda tecnica ST3\_E08 - COMPARTO PRODUTTIVO LOC. PONTE METAURO**

...

**c. 6.**

La superficie di vendita (SUV) delle attività commerciali di vicinato deve essere obbligatoriamente abbinata ad un deposito ~~e 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;

*Si inserisce la possibilità di insediare le attività artigianali di servizio non moleste, e si interviene nel definire in maniera univoca cosa si intende per "superficie abbinata" nel caso in cui sia presente una superficie di vendita SUV soprattutto ai fini del calcolo del contributo di costruzione.*

*Nella zona artigianale a ridosso dell'area dell'ex zuccherificio definita della Scheda Tecnica ST3\_E08 si è registrata la presenza di numerose attività di servizio, questo è stato suffragato anche dal percorso di progettazione partecipata per la riqualificazione dell'area dell'ex – Zuccherificio in cui è emersa l'esigenza di implementare questi usi. La natura originaria di zona produttiva si è persa, sia per esigenze di mercato, sia per la vicinanza alla città, favorendo la formazione di un'area deputata a servizi. Considerate le richieste in tal senso allo Sportello Unico delle Attività Produttive, si propone l'inserimento dell'uso "U5.5.2 - Strutture per la salute" in conformità alle attività già inserite.*

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

...

**c. 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*

...

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

...

**c. 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 di vendita inferiore (M1)***

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

~~*U3.7 Attività commerciali – Grande struttura di vendita 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*

***U5.5.2 Strutture per la salute***

**L'uso U3.7 è consentito solo se indicato nelle tavole di piano con la precisazione che nel caso in cui nelle tavole di piano è riportata la sigla G1 è possibile realizzare grandi strutture di vendita con SUV fino a 6000 mq, se è riportata la sigla G2 è possibile realizzare grandi strutture di vendita con SUV maggiori di 6000 mq.**

...



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

...

**c. 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*

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

...

**c. 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 di vendita inferiore (M1)*
- ~~U3.6~~ ~~*Attività commerciali - Media struttura superiore (M2)*~~
- U3.7 *Attività commerciali - Grande struttura di vendita 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*
- U5.5.2** ***Strutture per la salute***

**L'uso U3.7 è consentito solo se indicato nelle tavole di piano con la precisazione che nel caso in cui nelle tavole di piano è riportata la sigla G1 è possibile realizzare grandi strutture di vendita con SUV fino a 6000 mq, se è riportata la sigla G2 è possibile realizzare grandi strutture di vendita con SUV maggiori di 6000 mq.**

...



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

...

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. 53 - Norme comuni agli interventi edilizi**

...

~~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.~~

**\*6. Negli edifici esistenti è ammesso l'uso U5.5.2 relativamente alla cura e alla degenza post operatoria degli animali di affezione nonché per i grandi animali da reddito, anche con SUL > 200 mq.**

*Il testo dell'art. 3 del D.P.R. 380/01 come modificato a seguito dell'art. 30, comma 1, lettera a), legge n. 98 del 2013 prevede che: "Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del [decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#) e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente"; L'art. 53 che definisce gli interventi comuni per le zone agricole risulta essere più restrittivo e in contrasto con la normativa nazionale. Al fine di riqualificare e rivitalizzare le zone agricole si propone di cassare il comma 5 dell'art. 53 demandando gli interventi di recupero e ripristino degli edifici rurali alla normativa nazionale.*

*\* modifica proposta in accoglimento dell'osservazione n° 6*

**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

**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.

**\* Negli edifici esistenti sono altresì ammessi i seguenti usi: U3.4 - Attività commerciali di vicinato e U3.1 - Terziario diffuso.\***

\* modifica proposta in accoglimento dell'osservazione n° 7.

**.SISTEMA PAESISTICO – AMBIENTALE****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

**SISTEMA PAESISTICO – AMBIENTALE****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~~ **dal D.Lgs 42/04;**
- b) altre aree archeologiche di particolare interesse compreso l'acquedotto romano e le relative pertinenze (*punti A1, A2, A3, A4, A5, A6 individuati nella Tav. 6b "Sintesi degli studi preliminari"*);
- 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~~ **Nell'ambito delle suddette zone archeologiche** si applicano le seguenti prescrizioni:

- 2.1) 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;
- 2.2) ~~all'interno degli ambiti e~~ In corrispondenza degli elementi e dei segni visibili della struttura centuriata di cui al primo comma, lettera c) e nell'ambito di 10 metri latisanti:
  - è vietata qualunque alterazione degli elementi e dei segni visibili della struttura centuriata, e ogni intervento di tipo

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.

infrastrutturale deve essere coerente con l'organizzazione di tale struttura centuriata; vale per esse quanto previsto al precedente art. 17, comma 4;

- non sono ammessi:

- 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;
- 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;

**2.3) 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 Murello ed il centro storico di Fano - ogni scavo e aratura di profondità maggiore di cm. 50 devono essere autorizzati dal Comune, che ne informa la Soprintendenza Archeologica;**

**2.4) per le aree con segnalazioni di ritrovamenti archeologici individuate nella Tav. 6. b non ricadenti nei punti 2.1, 2.2 e 2.3 - ogni scavo e aratura di profondità maggiore di cm. 50 devono essere autorizzati dal Comune, che ne informa la Soprintendenza Archeologica;**

**3.\* *L'esecuzione di lavori che ricadono nelle aree di cui ai commi precedenti e che comportano movimento di terra a qualsiasi scopo effettuati (cave, lottizzazioni, impianti industriali, infrastrutture varie, ecc.), compresi gli scassati per l'impianto di alberature, dovrà essere comunicata alla Soprintendenza, settore Archeologia, per consentire il controllo tecnico scientifico da parte di personale specializzato***

**affidente a cooperative archeologiche accreditate ed il cui nominativo dovrà essere comunicato alla Soprintendenza stessa per l'approvazione di competenza. La comunicazione di inizio lavori dovrà essere inoltrata, anche via fax, con 15 giorni di anticipo ed in allegato, la localizzazione degli stessi su I.G.M. o carta topografica regionale, lo stralcio catastale completo dei dati di proprietà e della Direzione Lavori. In mancanza di tali requisiti la Soprintendenza, settore Archeologia, potrà all'occorrenza, far sospendere i lavori, ovvero comunicherà al Comune di non essere in condizione di espletare i propri compiti di tutela e che pertanto i lavori, ove eseguiti, saranno da considerare difformi dal dettato delle presenti norme.**

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

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

*Occorre migliorare la stesura dell'art. 20 delle norme del Sistema Paesistico ambientale al fine di chiarirne alcuni aspetti applicativi.*

*\* comma aggiunto in recepimento del parere del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo – SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO DELLE MARCHE*