



AREA TECNICA SERVIZIO PROGRAMMAZIONE DEL TERRITORIO
UFFICIO DI PIANO

P.R.G. in adeguamento al P.T.C.

Approvato con D.C.C. n° 8 del 09/04/2014

Adeguato alle prescrizioni D.G.P. n°106 del 04/04/2014

UFFICIO DI PIANO:

Dott. Arch. Michela Francioni
Dott. Arch. Jessica Tarducci

COLLABORATORI:

Dott. Pianificatore Territoriale Paolo Boccanera
Dott. Ing. Francesco Cantarini

COORDINATORE RESPONSABILE:

Dott. Arch. Michela Francioni

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

NTA

Data: 04/2015

Z:\PROGETTI\P.R.G. - 2011 ADEGUAMENTO PTC\APPROVAZIONE

Città di Recanati



PIANO REGOLATORE GENERALE

IN ADEGUAMENTO AL P.T.C.

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 09/04/2014
Adeguato alle prescrizioni provinciali di cui alla D.G.P. n. 106 del 04/04/2014

----- § -----

Norme Tecniche di Attuazione

- ❖ Pubblicato sul B.U.R.M. in data 12/06/2014 bollettino n. 55
- ❖ Variante area Cabina Primaria Società ASTEA S.p.A., approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 02/07/2012;
- ❖ Accordo di Procedimentale per l'aera Jan Palach, approvato definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale n. 63 del 12/11/2012
- ❖ Accordo di Procedimentale per le aree P.d.L. 10 e P.d.L. Via Cossio, approvato definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale n. 76 del 11/12/2012
- ❖ Accordo di Procedimentale per l'aera Piazza Verde, approvato definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale n. 77 del 11/12/2012
- ❖ Accordo di programma per la Riqualificazione infrastrutturale SP Recanati, approvato definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 16/06/2014
- ❖ Variante parziale al PRG loc. S.Lucia approvato definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 17/03/2015

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	3
Capo I - VALIDITA' DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	3
Art. 1 Elementi costitutivi e ambito di applicazione del P.R.G.	3
Capo II - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	6
Art.2 Programmi pluriennali di attuazione	6
Art.3 Modalità di attuazione del P.R.G.	6
Art.4 Disciplina dell'intervento urbanistico preventivo	7
Art.5 Aree sottoposte a strumento urbanistico preventivo	8
Art.6 Piani attuativi di iniziativa pubblica	10
Art.7 Piani attuativi di iniziativa privata	10
Art.8 Disciplina dell'intervento edilizio diretto	10
Art.9 Comparti edificatori	11
Art.9bis Aree già sottoposte a specifici modi di attuazione	11
Art.9ter Aree interessate da ambiti prescrittivi (PPAR-PTC-PAI-COLLASSO DI DIGHE)	16
Capo III - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	18
Art.10 Definizione degli indici urbanistici	18
Art.11 Applicazione degli indici urbanistici	18
TITOLO II - ZONIZZAZIONE	19
Capo I - ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE	19
Art.12 Divisione del territorio comunale in zone	19
Capo II - ZONE RESIDENZIALI	21
Art.13 Definizione delle zone	21
Art.14 Zone Residenziali di interesse Storico-Artistico (A)	22
Art.15 Zone Residenziali di Completamento (B)	22
Art.16 Zone residenziali di espansione (C)	24
Capo III - ZONE PRODUTTIVE - D -	28
Art.17 Definizione delle zone	28
Art.18 Zona industriale e artigianale - D1 -	29
Art.19 Zona Terziaria - D2 -	32
Art.20 Zone Lavorazione e Trasformazione Inerti - D3 -	36
Capo IV - ZONE AGRICOLE - E -	37
Art.21 Definizione delle zone	37
Art.22 Zone agricole normali - E1 -	37
Art.23 Zone agricole di interesse paesistico - E2 -	41
Art.24 Zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale - E3 -	43

Art.25	Permessi di costruire in zona agricola	44
Art.26	Accorpamento dei terreni ai fini del calcolo dei volumi edificabili	45
Art.27	Vincoli di inedificabilità e di destinazione	45
Art.28	Censimento dei fabbricati rurali	46
Art.29	Edifici di valore storico architettonico e documentario - "A" "B" e "C"	46
Art.30	Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio rurale esistente	47
Art.31	Immobili vincolati e fonti storiche	48
Capo V - ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE - F -		48
Art.32	Definizione delle zone	48
Art.33	Attrezzature di interesse comune	50
Art.34	Attrezzature per l'istruzione	51
Art.35	Attrezzature per lo sport	51
Art.36	Parcheggi	51
Art.37	Verde pubblico	53
Art.38	Zone destinate alla viabilità	54
Capo VI - ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO - Z -		56
Art.39	Definizione delle zone	56
Art.40	Zone culturali, per lo sport e spettacolo - Zs -	56
Art.41	Zone ricettive, ricreative e ristorative - Zr -	57
Art.42	Definizione delle zone	59
Art.43	Rispetto cimiteriale	59
Art.44	Verde privato - "VP"	59
Art.45	Zone di rispetto	60
Art.46	Zone a vincolo archeologico	60
Art.47	Parco fluviale - "PF"	61
TITOLO III - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE		62
Capo I - DISPOSIZIONI FINALI		62
Art.48	Destinazioni d'uso	62
Art.49	Interpretazione degli elaborati – Concessioni in deroga alle presenti norme d'attuazione	62
Art.50	Aree Verdi e Alberature	62
Capo II - DISPOSIZIONI TRANSITORIE		63
Art.51	Validità degli Atti autorizzativi	63
Art.52	Usi transitori in zone ad attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico	63
Art.53	Piani attuativi vigenti	63
Art.54	Misure di salvaguardia	64

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I - VALIDITA' DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Art. 1 Elementi costitutivi e ambito di applicazione del P.R.G.

[1] La variante generale al P.R.G., che nel seguito viene richiamata come PIANO, disciplina - ai sensi della Legge urbanistica n. 1150/1942 e successivi aggiornamenti e modificazioni ed in conformità alla legislazione urbanistica regionale, L.R. n. 34 del 5/8/1992, ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia sull'intero territorio del Comune di Recanati.

[2] Il Piano è costituito dai seguenti elaborati:

ELABORATI SISTEMA AMBIENTALE

TAV R.E.	RELAZIONE TECNICA - RAPPORTO AMBIENTALE
TAV E.S.1	RELAZIONE TECNICA - CARTA DELLA VEGETAZIONE REALE, CARTA DELL'USO DEL SUOLO, CARTA DEL RISCHIO DI INCENDIO
TAV 01	CARTA DELLA VEGETAZIONE REALE, CARTA DELL'USO DEL SUOLO, CARTA DEL RISCHIO DI INCENDIO
TAV E.S.2	RELAZIONE TECNICA - MAPPA DELLE AREE PER LA SALVAGUARDIA E IL POTENZIAMENTO DELLA BIODIVERSITA'
TAV 02	MAPPA DELLE AREE PER LA SALVAGUARDIA E IL POTENZIAMENTO DELLA BIODIVERSITA'. CARTA DELLA DELIMITAZIONE DEFINITIVA DEI VINCOLI DEL SISTEMA AMBIENTALE – SOTTOSISTEMA BOTANICO VEGETAZIONALE.
TAV E.S.3/4	RELAZIONE TECNICA - CARTA DEI SISTEMI DI PAESAGGIO, CARTA DELLE UNITA' DI PAESAGGIO
TAV 03	CARTA DEI SISTEMI DI PAESAGGIO
TAV 04	CARTA DELLE UNITA' DI PAESAGGIO
TAV E.S.5/6	RELAZIONE TECNICA - ZONIZZAZIONE AGRICOLA TRASPOSIZIONE ATTIVA, ZONIZZAZIONE AGRICOLA CARTA DI SINTESI
TAV 05	ZONIZZAZIONE AGRICOLA TRASPOSIZIONE ATTIVA
TAV 06	ZONIZZAZIONE AGRICOLA CARTA DI SINTESI
TAV 07	CARTA DEI GRANDI RISCHI

ELABORATI DI INDAGINE GEOLOGICA

	RAPPORTO SISTEMA AMBIENTALE
GEOA	LINEE GUIDA SISTEMA AMBIENTALE SETTORI GEOLOGICO IDROGEOLOGICO
GEOB	CENSIMENTO DELLE INDAGINI GEOGNOSTICHE – DAL NUMERO 1 AL NUMERO 49
GEO1	CARTA GEOMORFOLOGICA
GEO2	CARTA DEGLI AMBITI DI TUTELA PROVVISORI (TRASPOSIZIONE PASSIVA)
GEO3	CARTA DEGLI AMBITI DI TUTELA PERMANENTI (TRASPOSIZIONE ATTIVA)
GEO4	CARTA CLIVOMETRICA CLASSE 30%, CENSIMENTO INDAGINI GEOGNOSTICHE, TRASPOSIZIONE AREE IN DISSESTO GEOMORFOLOGICO PAI-PTC

GEO5 CARTA DELLO SCENARIO DELLE PERICOLOSITA' E DEL RISCHIO GEOMORFOLOGICO E TRASPOSIZIONE ATTIVA DEGLI AMBITI DI TUTELA PER LE CATEGORIE DELLA STRUTTURA GEOMORFOLOGICA. DELIMITAZIONE DEFINITIVA DEI VINCOLI DEL SISTEMA AMBIENTALE SOTTOSISTEMA GEOLOGICO- GEOMORFOLOGICO

PROGETTO URBANISTICO

RI	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	
NTA	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	
TAV L	LEGENDA – Tavole scala 1:2000	scala 1 : 2.000
TAV 01	ZONIZZAZIONE INTERO TERRITORIO COMUNALE	scala 1 : 10.000
TAV 02	ZONIZZAZIONE TERRITORIO COMUNALE - NORD-OVEST	scala 1 : 5.000
TAV 03	ZONIZZAZIONE TERRITORIO COMUNALE - NORD-EST	scala 1 : 5.000
TAV 04	ZONIZZAZIONE TERRITORIO COMUNALE - SUD-OVEST	scala 1 : 5.000
TAV 05	ZONIZZAZIONE TERRITORIO COMUNALE - SUD-EST	scala 1 : 5.000
TAV 06	ZONIZZAZIONE CENTRO - NORD-OVEST	scala 1 : 2.000
TAV 07	ZONIZZAZIONE CENTRO - NORD-EST	scala 1 : 2.000
TAV 08	ZONIZZAZIONE CENTRO - SUD-OVEST	scala 1 : 2.000
TAV 09	ZONIZZAZIONE CENTRO - SUD-EST	scala 1 : 2.000
TAV 10	ZONIZZAZIONE MONTEFIORE	scala 1 : 2.000
TAV 11	ZONIZZAZIONE BAGNOLO E SPACCIO TOMBESI	scala 1 : 2.000
TAV 12	ZONIZZAZIONE SQUARTABUE E VILLAMUSONE	scala 1 : 2.000
TAV 13	ZONIZZAZIONE S. LUCIA	scala 1 : 2.000
TAV 14	ZONIZZAZIONE COSTA DEI RICCHI E ZONA IND.LE C.DA MATTONATA	scala 1 : 2.000
TAV 15	ZONIZZAZIONE ADDOLORATA	scala 1 : 2.000
TAV 16	ZONIZZAZIONE CHIARINO	scala 1 : 2.000
TAV 17	ZONIZZAZIONE SAMBUCHETO	scala 1 : 2.000
TAV 18	ZONIZZAZIONE FONTENOCE	scala 1 : 2.000
TAV 19	ZONIZZAZIONE ROMITELLI	scala 1 : 2.000
TAV 20	ZONIZZAZIONE VALDICE	scala 1 : 2.000

[3] Hanno valore prescrittivo gli elaborati del SISTEMA AMBIENTALE TAV. 02 “Mappa delle aree per la salvaguardia e il potenziamento della biodiversità” e TAV. R.E. “Relazione tecnica – Rapporto ambientale”, e del SISTEMA GEOLOGICO TAV GEO5 “Carta dello scenario delle pericolosità e del rischio geomorfologico e trasposizione attiva degli ambiti di tutela per le categorie della struttura geomorfologica” e del PROGETTO URBANISTICO, nonché le presenti norme tecniche di attuazione, fatto salvo quanto disposto dall’articolo 5. Tali elaborati formano parte integrante del PIANO e prevalgono, in caso di contrasto, sulle disposizioni del Regolamento Edilizio e di altri Regolamenti Comunali.

[4] Il PIANO ha validità giuridica a tempo indeterminato e può essere soggetto a varianti nei modi e con le procedure di legge.

[5] Per gli edifici esistenti in contrasto con il PIANO, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione. Qualsiasi altro intervento compresa la variazione di destinazione d’uso, è ammesso esclusivamente adeguando l’edificio alle destinazioni consentite dal Piano.

[6] Ogni qualvolta che verrà redatta una variante al PRG adeguato al PTC, dovrà essere prodotto anche il rapporto insediativo ai sensi dell’art. 40 delle N.T.A. del PTC.

[7] Il censimento degli edifici rurali, effettuato ai sensi dell'art. 40 del PPAR e art. 15 della L.R. 13/1990 in occasione dell'adeguamento del PRG al PPAR, ha valore prescrittivo.

Capo II - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Art.2 Programmi pluriennali di attuazione

[1] L'attuazione del PIANO viene programmata per fasi e per tempi attraverso i Programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.A.) previsti dall'art. 13 della Legge n. 10/77, che delimitano le aree incluse o meno in Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica (P.P.) e in Piani convenzionati di Lottizzazione di iniziativa privata (P.d.L.), nelle quali debbono realizzarsi, anche a mezzo di comparti, le previsioni di detti strumenti e le relative urbanizzazioni.

[2] Tali P.P.A., che stabiliscono le direttive e le priorità di intervento per una razionale attuazione e gestione del PIANO, sono redatti e approvati secondo le procedure e modalità stabilite dalla LR n. 34/92 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art.3 Modalità di attuazione del P.R.G.

[1] Gli interventi relativi alla trasformazione degli immobili, aree ed edifici previsti o ammessi dal Piano Regolatore Generale, nonché delle loro destinazioni d'uso, sono subordinati alla presentazione di opportuno titolo autorizzativo, secondo le prescrizioni della presente normativa.

[2] Il PIANO si attua attraverso intervento urbanistico preventivo, o intervento edilizio diretto.

[3] L'intervento urbanistico preventivo, al quale sono obbligatoriamente assoggettate le Zone perimetrate con il corrispondente segno grafico nelle planimetrie di PIANO nonché quelle in cui l'Autorità Comunale intende avvalersi della facoltà, laddove ravvisi la necessità di una progettazione unitaria per il perseguimento dei fini del PIANO e per una corretta attuazione dello Stesso, di procedere alla individuazione di Piani Attuativi in aggiunta a quelli previsti dal PIANO, condiziona il rilascio del titolo autorizzativo, alla preliminare approvazione dei seguenti Piani attuativi:

a) Piani attuativi di iniziativa pubblica:

- Piani Particolareggiati di attuazione (P.P.) di cui all'art. 13 della Legge n. 1150/42:
 - P.P. Campus (Comparto A e Comparto B)
 - P.P. 7 Spaccio Fuselli
- Piani delle Zone destinate all'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alla Legge n. 167/62;
- Piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della Legge n. 865/71;
- Le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 27 della Legge n. 457/78; in particolare sono individuati i seguenti Piani Particolareggiati:
 - Il P.P. del Centro Storico;
 - Il P.P. 2 di San Francesco;
 - Il P.P. di Montefiore;
 - Il P.P. di Castelnuovo;
 - Il P.P. "Colle dell'Infinito". Dovrà essere sottoposto a specifica procedura di verifica di assoggettabilità alla V.A.S.
- Piani di Recupero (P.R.) di cui all'art. 28 della Legge n. 457/78;
 - P.d.R. 1 Pelati / Ragni
- Programmi di Riqualificazione Urbana (P.R.U.) di cui alla L.R. 23 febbraio 2005 n. 16;

b) Piani attuativi di iniziativa privata:

- Piani di Lottizzazione Convenzionata (P.d.L.) di cui agli art. 8 e 17 della Legge n. 765/67 per le zone residenziali e produttive di espansione e Piani Attuativi con prescrizioni planivolumetriche (P.A.) in altre zonizzazioni, con quantità minima di standard riportati all' art. 16 comma 5
- Piani di Recupero (P.d.R.) di cui all'art. 30 della Legge n. 457/78 con quantità minima di standard riportati all' art. 16 comma 5

[4] In tutte le zone del territorio comunale dove non è prescritto l'intervento urbanistico preventivo, il PIANO si attua per intervento edilizio diretto subordinato al rilascio di idoneo titolo autorizzativo;

[5] Gli interventi che comporteranno variazione della permeabilità superficiale, dovranno prevedere le opere di compensazione per il perseguimento del principio di invarianza idraulica.

[6] In sede di piano attuativo qualora la previsione comporti una trasformazione territoriale in grado di modificare il regime idraulico, dovrà essere redatta una verifica di compatibilità idraulica volta a riscontrare che sia aggravato il livello di rischio esistente né pregiudicata la sua riduzione. Il piano attuativo dovrà inoltre indicare le misure e/o opere finalizzate al mantenimento dell'invarianza idraulica. Gli interventi previsti per il perseguimento del principio d'invarianza e la compatibilità idraulica, dovranno tenere conto dei criteri, modalità e indicazioni tecnico operative fornite dalla D.G.R Marche n. 53 del 27/01/2014.

Art.4 Disciplina dell'intervento urbanistico preventivo

[1] I Piani Attuativi delle zone soggette a intervento urbanistico preventivo sono redatti, adottati e approvati secondo le modalità e procedure stabilite dalla L.R. n. 34/92 e successive modificazioni e integrazioni.

[2] Tali Piani debbono essere estesi, di norma, all'intera zona perimetrata nelle planimetrie di PIANO e realizzati eventualmente per stralci attuativi.

[3] Le norme di Attuazione dei Piani Attuativi dovranno prevedere, anche attraverso permuta di aree o altri sistemi di compensazione, la ripartizione della volumetria realizzabile, al netto di quella eventualmente destinata alle attrezzature pubbliche, in proporzione alle superfici di proprietà comprese in tali piani; ciò indipendentemente dalle previsioni di PIANO relative all'ubicazione delle aree per zone pubbliche all'interno dei Piani Attuativi.

[4] Le previsioni di Piano relative alla dotazione di aree pubbliche all'interno dei Piani Attuativi, ove indicate, hanno valore vincolante per quanto riguarda la localizzazione, mentre il dimensionamento delle stesse, salvo diversa prescrizione, dovrà avvenire sulla base dello standard previsto per ciascuna zona; hanno invece valore indicativo le eventuali proposte relative alla viabilità interna ai Piani Attuativi.

[5] Nei Piani Attuativi contenenti previsioni planivolumetriche è consentito prescindere dai limiti di distanza dai fabbricati stabiliti per le varie zone dalle presenti norme, con esclusione della zona omogenea A e fatte salve eventuali specifiche prescrizioni per altre zone.

[6] Nelle zone soggette a Piani Attuativi non è ammessa alcuna nuova costruzione né ampliamento delle esistenti, prima dell'approvazione dei relativi Piani; per le costruzioni esistenti, in attesa dell'elaborazione e dell'approvazione dei Piani, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo sempre che tali interventi non pregiudichino o rendano più onerosa l'attuazione dei Piani stessi.

[7] I Piani Attuativi dovranno prevedere gli opportuni accorgimenti per la salvaguardia dell'ambiente in particolare del sistema idrogeologico, (impermeabilizzazioni, regimazione delle acque, ecc.) geologico e valutare l'impatto degli interventi sulle condizioni idriche.

[8] In sede di redazione dei piano attuativi, dovranno essere eseguite indagini geologiche estese ad un intorno significativo dell'area di intervento, definite le condizioni di fattibilità geologica-geomorfologica delle opere di lottizzazione e le diverse vocazionalità edificatorie all' interno dei comparti, escludendo l' interferenza con zone

dove vi sia la possibilità di evoluzioni morfologiche e propensione al dissesto. Le indagini geologiche, eventualmente corredate da analisi idrauliche, dovranno verificare la compatibilità idraulica degli interventi.

[9] Il piano dovrà essere corredato da un adeguato rilievo topografico e da cartografie di carattere geologico non inferiori alla scala 1:2.000.

[10] In presenza di versanti, se necessario per pendenze topografiche e caratteristiche dei terreni affioranti, dovranno essere eseguite le verifiche di stabilità, sia nelle condizioni precedenti il piano attuativo, che nelle condizioni successive (con la topografica come modificata dal piano attuativo, con le relative opere di lottizzazione, con i carichi futuri ipotizzabili, rispetto all'edificato esistente se presente); per le verifiche analitiche dovranno essere usati parametri geotecnici derivanti da prove in sito e/o di laboratorio.

[11] La progettazione dei piani attuativi dovrà contemplare anche la progettazione delle opere di regimazione delle acque meteoriche che tenga conto del locale sistema idrogeologico, si dovrà valutare la variazione di permeabilità apportata dagli interventi e provvedere ad individuare le eventuali misure di compensazione finalizzate al mantenimento dell'invarianza idraulica.

[12] Per tutte le aree già previste come edificabili dal P.R.G. previgente rimangono valide le prescrizioni già impartite nei precedenti pareri ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 (ex art. 13 L. 64/74).

[13] Ogni intervento dovrà essere progettato nel pieno rispetto del D.P.R. 380/01.

[14] Dovrà essere rispettata altresì la vigente normativa relativamente all'inquinamento: elettrico, elettromagnetico e acustico.

[15] Per la gestione delle terre e rocce da scavo dovranno essere rispettate le disposizioni vigenti in materia con particolare riferimento al DM 10/08/2012 n. 161 e ss.mm.ii.

[16] Nella fase di progettazione dello strumento urbanistico preventivo (piani di lottizzazione, piani di recupero etc.) dovrà essere verificata l'adeguatezza degli accessi con l'Ente gestore della strada.

Art.5 Aree sottoposte a strumento urbanistico preventivo

[1] I piani attuativi vigenti e/o regolarmente approvati anche se non convenzionati, rimangono a tutti gli effetti in vigore, ai sensi dell'articolo n. 53 delle presenti norme.

[2] Le indicazioni del PIANO riportate negli elaborati grafici relativamente alle zone da assoggettare o già assoggettate a pianificazione attuativa hanno carattere prescrittivo, e costituiscono indirizzo per l'applicazione specifica delle presenti norme. In particolare ricorrono le seguenti fattispecie:

[3] Piani attuativi in corso

[3.1] La trasformazione delle aree sottoposte a strumento urbanistico esecutivo vigente procederà con gli indici, i parametri edilizi e le cessioni previsti dagli elaborati tecnici allegati alle singole convenzioni; pertanto il presente P.R.G. non modifica, se non per quanto specificatamente previsto altrove nelle presenti Norme Tecniche di attuazione o nelle tavole di progetto, i Piani vigenti e le convenzioni stipulate.

[3.2] Per gli strumenti urbanistici già approvati e per i quali il presente P.R.G. prevede la modifica dei confini, si procederà alla variante relativa dello strumento urbanistico esecutivo nel seguente modo:

- non potranno essere aumentate le volumetrie già previste;
- occorrerà procedere alla verifica degli standard urbanistici per la ridefinizione delle nuove aree introdotte all'interno del comparto.

[3.3] Per tali zone restano valide le normative dei relativi Piani Attuativi originari e successive varianti e pertanto sia gli interventi di trasformazione degli edifici già realizzati che quelli di nuova edificazione su lotti non ancora utilizzati avverranno con le modalità dell'intervento diretto sulla base degli indici e parametri dei suddetti piani.

[3.4] Piani Attuativi le cui opere di urbanizzazione non risultano ultimate e/o non siano state ancora acquisite, previo collaudo, al demanio pubblico, gli impegni delle convenzioni stipulate.

[3.5] Il rilascio dei permessi di costruire, o titolo equipollente, su lotti ancora da edificare all'interno di Piani Attuativi o porzioni di essi con convenzioni scadute per decorrenza dei termini, è condizionato al riconvenzionamento dei suddetti Piani.

[3.6] Decorso inutilmente il termine di tre anni dalla entrata in vigore del PIANO, si intendono decaduti i Piani Attuativi originari che debbono pertanto essere riproposti per l'approvazione, adottando per gli stessi gli indici e parametri delle originarie lottizzazioni con la prescrizione che la dotazione standard dovrà essere adeguata in conformità all'art. 16 comma 5 e dovranno essere rispettate le norme del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

[3.7] In caso di discordanza tra le indicazioni di PIANO all'interno dei piani attuativi di cui al presente articolo e le previsioni dei piani attuati stessi, prevalgono queste ultime.

[4] Piani attuativi progettati ma non convenzionati

[4.1] La trasformazione delle aree sottoposte a strumento urbanistico attuativo per le quali sia stato approvato il progetto ma non ancora convenzionate, si procederà con gli indici, i parametri edilizi e le cessioni previsti dagli elaborati tecnici di progetto; pertanto il presente P.R.G. non modifica, se non per quanto specificatamente previsto altrove nelle presenti Norme Tecniche di attuazione o nelle tavole di progetto, i Piani vigenti.

[4.2] Per gli strumenti urbanistici attuativi già approvati e non convenzionati, e per i quali il presente Piano prevede la modifica dei confini, si procederà alla variante relativa dello strumento urbanistico esecutivo nel seguente modo:

- non potranno essere aumentate le volumetrie già previste;
- occorrerà procedere alla verifica degli standard urbanistici per la ridefinizione delle nuove aree introdotte all'interno del comparto.

[5] Comparti già sottoposti ai Programmi di Riqualificazione Urbana

a) P.R.U. MERCATO - AMBITO R1 - Via Loreto

Destinazione: attrezzature pubbliche e residenza come prescritto nel P.R.G.

Volumetria max. per la residenza = 5.200 mc

Volumetria max. per attrezzature = 20.000 mc

Altezza max.: come indicato nelle tavole di progetto del P.R.U.

Distanza dai confini: come indicato nelle tavole di progetto del P.R.U.

Standard pubblici: come prescritto dal D.M. 1444/1968 e dalla L.R. 34/1992

L'individuazione planimetrica della zonizzazione è prescrittiva

b) P.R.U. MERCATO - AMBITO R2 - ex Mattatoio

Destinazione: residenziale / commerciale

Volumetria max. per la residenza e commercio = 15.500 mc

Volumetria max. per attrezzature civili di cessione = 1.000 mc

Altezza max. = 12,50 ml

Distanza dai confini = come indicato nelle tavole di progetto del P.R.U.

Standard pubblici: cessione e monetizzazione

c) P.R.U. MERCATO - AMBITO R3 - ex scuola materna di Via Camerano

Destinazione: residenziale commerciale come prescritto nel P.R.G.

Volumetria max. = 3.000 mc

Altezza max. = 9,50 ml

Distanza dai confini = 5,00 ml

Standard pubblici: come prescritto dal D.M. 1444/1968 e dalla L.R. 34/1992

d) P.R.U. MERCATO - AMBITO R4 – ex PP9

Destinazione: residenziale come da accordo di programma D.C.C. n. 28 del 30/06/2008

Volumetria max. = 9.000 mc

Altezza max. = 9,50 ml

Distanza dai confini = 5,00 ml

Standard pubblici: cessione e monetizzazione (Determinazione n. 497 del 16/07/2008)

Art.6 Piani attuativi di iniziativa pubblica

[1] I Piani Attuativi di iniziativa pubblica di cui alla lettera a) dell'art. 3 sono compilati a cura della Amministrazione Comunale e attuati dalla Stessa o dai privati previo convenzionamento.

[2] Il Comune, in sede di formulazione dei P.P.A. di cui all'art. 2, dovrà stabilire, tenendo conto delle caratteristiche tipologiche delle varie zone residenziali, quali siano le aree e/o gli interventi da destinare ad edilizia residenziale pubblica, agevolata e sovvenzionata, nella percentuale prevista dalla vigente normativa.

Art.7 Piani attuativi di iniziativa privata

[1] Nelle Zone in cui il PIANO prevede l'intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata la proprietà elabora Piani di Lottizzazione Convenzionata o Piani Attuativi di cui alla lettera b) dell'art. 3.

[2] L'approvazione di tali piani è subordinata alla stipula di una Convenzione tra l'Amministrazione Comunale e la proprietà contenente tutti gli elementi, obblighi e garanzie di cui al Titolo IV della L.R. n. 34/92.

[3] Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in ordine alle quali la Convenzione stabilisce gli impegni e gli obblighi della proprietà, sono quelle indicate dal D.P.R. 380/2001 Legge n. 847/64 e precisate nelle tabelle A e B allegate al Reg. Regionale n. 6/77.

[4] Nelle Zone delimitate come Zone di Recupero i proprietari di immobili e di aree possono presentare proposte di Piani di Recupero, con le procedure e modalità di cui all'art. 30 della Legge n. 457/78 e successive modificazioni.

Art.8 Disciplina dell'intervento edilizio diretto

[1] L'intervento edilizio diretto, che riguarda ogni attività di operatori pubblici e privati comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del Territorio Comunale, avviene mediante rilascio di permesso a costruire, o idoneo titolo autorizzativo, di cui al D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni ed è subordinato alla corresponsione del contributo di costruzione, di cui all'art. 16 del D.P.R. citato.

[2] In tutte le zone edificabili con la modalità dell'intervento diretto dovranno essere effettuate indagini geognostiche, geotecniche ed idrografiche dettagliate, secondo le direttive del D.M. 14/01/2008 e s.m.i. . Le indagini geologiche dovranno essere estese ad un intorno significativo ed escludere evoluzioni morfologiche di propensione al dissesto. Le progettazioni degli interventi dovranno contemplare anche la progettazione delle opere di regimazione delle acque meteoriche e tener conto del locale sistema idrogeologico, si dovrà valutare la variazione di permeabilità apportata dagli interventi e provvedere ad individuare la eventuali misure di compensazione, finalizzate al mantenimento dell' invarianza idraulica.

[3] Ogni intervento dovrà essere progettato e realizzato nel pieno rispetto del D.P.R. 380/01.

[4] Dovrà essere rispettata altresì la vigente normativa relativamente all'inquinamento: elettrico, elettromagnetico e acustico.

[5] Per la gestione delle terre e rocce da scavo dovranno essere rispettate le disposizioni vigenti in materia con particolare riferimento al DM 10/08/2012 n. 161 e ss.mm.ii.

Art.9 Comparti edificatori

[1] L'Autorità Comunale può imporre la costituzione di comparti in qualsiasi momento e in aggiunta a quelli prescritti dai piani particolareggiati, relativamente a proprietà o complessi immobiliari in cui accerti la necessità di una progettazione unitaria per il perseguimento dell'attuazione del P.R.G. o per la corretta applicazione delle norme di attuazione.

[2] In tal caso l'autorità comunale potrà negare l'autorizzazione a qualsiasi nuova costruzione o ampliamento delle esistenti, dichiarando di voler procedere alla costituzione del comparto edificatorio; la dichiarazione deve essere fatta entro 60 giorni dalla data di presentazione della domanda di autorizzazione ed i provvedimenti relativi debbono essere deliberati entro i successivi tre mesi.

[3] I privati proprietari di aree comprese all'interno di zone da assoggettare a pianificazione attuativa di iniziativa privata, possono avanzare richiesta di individuazione di un comparto edificatorio interessante almeno un terzo della superficie territoriale complessiva del piano attuativo.

[4] L'esecutività del comparto a carattere privato è sempre subordinato al progetto generale di sistemazione dell'intera superficie territoriale, ai sensi dell'art. 4.

Art.9bis Aree già sottoposte a specifici modi di attuazione

[1] Le aree sottoposte a specifici modi di attuazione riguardano zone del territorio per le quali è stata istituita la finalità del recupero a destinazioni più adeguate al circostante tessuto urbano quali:

- aree occupate da complessi produttivi non più in piena attività e/o con attività oramai incompatibili con la prevalente destinazione residenziale al contorno;
- aree localizzate in posizione di notevole rilevanza strategica all'interno dell'abitato per le quali è prevista la riconversione ad usi integrati residenziali, terziari, commerciali e attrezzature pubbliche;
- aree localizzate a ridosso dei centri urbani e/o produttivi, con originaria destinazione agricola da riconvertire all'uso residenziale e/o produttivo;

[2] Per tali aree è stata applicata la disciplina dell'intervento urbanistico preventivo, sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata.

In particolare ricorrono le seguenti fattispecie:

[3] Piani di Recupero e Piani di Lottizzazione di iniziativa privata:

[3.1] La trasformazione delle aree sottoposte a strumento urbanistico esecutivo vigente procederà con gli indici, i parametri edilizi e le cessioni previsti dagli elaborati tecnici allegati alle singole convenzioni; pertanto il presente P.R.G. non modifica, se non per quanto specificatamente previsto altrove nelle presenti Norme Tecniche di attuazione o nelle tavole di progetto, i Piani vigenti e le convenzioni stipulate.

[3.2] Per tali zone restano valide le normative dei relativi Piani di Recupero e/o di Lottizzazione originari e successive varianti e pertanto sia gli interventi di trasformazione degli edifici già realizzati che quelli di nuova edificazione su lotti non ancora utilizzati avverranno con le modalità dell'intervento diretto sulla base degli indici e parametri dei suddetti piani.

[3.3] Il rilascio dei permessi di costruire, o titolo equipollente, su lotti ancora da edificare all'interno di Piani Attuativi o porzioni di essi con convenzioni scadute per decorrenza dei termini, è condizionato al riconvenzionamento dei suddetti Piani.

a) PP EX EKO

Ex Piano di Recupero approvato con DCC n. 87 del 30/11/1998
Destinazione: industriale – artigianale - terziaria – commerciale – ricettivo
UF = 0,75 mq/mq
ST = 30560,00 mq
SUL = 22920,00

b) PP 8 FONTEGRANDE

PP approvato con DCC n. 4 del 09/02/2009
Destinazione: residenziale – commerciale – artigianato di servizio
It = 1,50mc/mq
ST = 10.537 mq
Volumetria max. da Piano = 22.114,00 mc
Altezza max.= 9,50 ml
Distanza dai confini = 5,00 ml
Distanza dalle strade = 5,00 ml

c) PdR ex REDE

PdR approvato con DCC n. 18 del 20/06/2006
Destinazione: residenziale – artigianato di servizio
It = 1,13 mc/mq
ST = 14.404,00 mq
Volumetria max. da Piano = 16.322,25 mc
Altezza max.= 9,50 ml
Standard pubblici: monetizzazione

d) PdR ex TEUCO

PdR approvato con DCC n. 4 del 17/03/2004
Destinazione: residenziale – commerciale/terziario
It = 1,66 mc/mq
UT = 0,75 mq/mq
ST = 4240,00 mq
Volumetria max. da Piano = 7057,14 mc
Altezza max.= 9,50 ml
Standard pubblici: cessione e monetizzazione

e) PdR ex ACRILUX

PdR approvato con DCC n. 56 del 27/09/2007 – DGC n. 195 del 18/10/2012
Destinazione: residenziale
It = 2,00mc/mq
ST = 5110,00 mq
Volumetria max. da Piano = 10.220,00 mc
Altezza max.= 9,50 ml
Standard pubblici: monetizzazione

f) PdR ex TIRO A SEGNO

PdR approvato con DCC n. 64 del 14/12/2005

- Destinazione: residenziale – commerciale
ST = 2561,00 mq
Volumetria max. da Piano = 3162,60 mc
Standard pubblici: uso pubblico e monetizzazione
- g) PdR ex CONSORZIO AGRARIO**
PdR approvato con DCC n. 40 del 28/09/2004
Destinazione: residenziale-commerciale
It = 2,70 mc/mq
ST = 2.900,00 mq
Volumetria max. da Piano = 7.700,00 mc
- h) PdR CIPOLLETTA**
PdR approvato con DCC n. 9 del 12/03/2007
Destinazione: residenziale
It = 2,22 mc/mq
ST = 2740,00 mq
Volumetria max. da Piano = 6089,48 mc
Altezza max.= 9,50 ml
- i) PdR GUZZINI GIUSEPPE**
PdR approvato con DCC n. 68 del 30/11/2006
Destinazione: residenziale
It = 1,00mc/mq
ST = 3753,58 mq
Volumetria max. da Piano = 2.050,00 mc
Altezza max.= 9,50 ml
- j) PdR MANDOLINI**
PdR approvato con DCC n.18 del 26/04/2015
Destinazione: residenziale
It = 1,94 mc/mq
ST = 1829,00 mq
Volumetria max. da Piano = 3539,64 mc
Altezza max.= 9,50 ml
Standard pubblici: monetizzazione
- k) PdR 4 c.da San Francesco**
PdR approvato con DGC n. 109 del 12/05/2004 e DGC n.240 del 12/12/2008
Destinazione: produttiva
UT = 0,53 mq/mq
ST = 18580 mq
SUL max. da Piano = 9868,00
Altezza max.= 9,50 ml
- l) PdR Casa 2001**
PdR approvato con DCC n. 62 del 12/12/2005
Destinazione: artigianale-residenziale
UF = 0,75 mq/mq
ST = 1766,00 mq
Volumetria max. da Piano = 4039,67 mc
Altezza max.= 9,50 ml

m) PdR 8

PdR approvato con DCC n. 45 del 13/08/2007

Destinazione: residenziale

ST = 5.152,00 mq

Volumetria max. = 10.304,00 mc

Altezza max.= 9,50 ml

n) PdR 9

PdR approvato con DCC n. 45 del 05/08/2005

Destinazione: residenziale

IF = 2,00 mc/mq

ST = 2.015,00 mq

SF = 613,00 mq

Volumetria max. = 1.196,50 mc

Altezza max.= 9,50 ml

o) PdR 3D Millennium

PdR approvato con DCC n. 39 del 28/09/2005

Destinazione: residenziale

IT = 0,33 mc/mq

ST = 12520,00 mq

Volumetria max. da Piano = 4177,00 mc

Altezza max.= 9,50 ml

p) PdL 14 Romitelli

PdL approvato con DCC n. 39 del 28/09/2005

Destinazione: residenziale-terziario

IT = 1,00 mc/mq

ST = 11800,00 mq

Volumetria max. da Piano = 11.800,00 mc

Altezza max.= 9,50 ml

q) PdL 1-2 Fontenoce

PdL approvato con DCC n. 66 del 30/11/2006

Destinazione: residenziale

IT = 0,80 mc/mq

Comparto 1

ST = 11915,00 mq

Volumetria max. da Piano = 9532,00 mc

Altezza max.= 9,50 ml

Comparto 2

ST = 4975,00 mq

Volumetria max. da Piano = 3980,00 mc

Altezza max.= 9,50 ml

r) PdL 4 - Squartabue

PdL approvato con DCC n. 34 del 22/07/2002 (ultima variante)

Destinazione: produttiva

UT = 0,45 mq/mq

ST = 164.267,00 mq

SUL = 74.376,00 mq

[4] Piani di Recupero e Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica:

[4.1] La trasformazione delle aree sottoposte a strumento urbanistico esecutivo vigente procederà con gli indici, i parametri edilizi e le cessioni previsti dagli elaborati tecnici allegati alle singole delibere e convenzioni; pertanto il presente P.R.G. non modifica, se non per quanto specificatamente previsto altrove nelle presenti Norme Tecniche di attuazione o nelle tavole di progetto, i Piani vigenti e le convenzioni stipulate.

[4.2] Per tali zone restano valide le normative dei relativi Piani Particolareggiati originari e successive varianti e pertanto sia gli interventi di trasformazione degli edifici già realizzati che quelli di nuova edificazione su lotti non ancora utilizzati avverranno con le modalità dell'intervento diretto sulla base degli indici e parametri dei suddetti piani.

[4.3] Nella zona sottoposta a PP denominata Campus, qualsiasi trasformazione nella porzione di area interessata dai dissesti cartografati dal PAI, e ambito di tutela permanente del crinale dovranno essere sottoposte alle relative norme attuative.

s) PROJET FINANCING - CENTRO CITTA'

Comprende tutta l'area interessata dal Piano urbano complesso definito "Centro Città" di cui all'art. 32 comma [9].

Il Piano approvato con DCC n. 12 del 03/04/2012 prevede i seguenti indici e parametri:

Destinazione: attrezzature pubbliche e servizi pubblici, residenza, attività commerciali

Volumetria max. per la residenza = 14.760,00 mc

Altezza max.= 14,50 ml

n. piani fuori terra = 4

Distanza dai confini = 5,00 ml

Distanza dalle strade = 5,00 ml

Distanza dal Verde e Parcheggi = 3,00 ml

t) PP CAMPUS

Comprende l'area destinata ad attrezzature pubbliche e servizi pubblici a livello comprensoriale e sub-comprensoriale, da sottoporre a specifico piano particolareggiato secondo gli indici e parametri della zona F così come specificato all'art. 32 [8].

u) P.E.E.P.

Destinazione: edilizia economica e popolare di cui alla L. 167/62 e smi

secondo gli indici e parametri dei rispettivi Piani di zona approvati e/o attuati.

v) P.I.P 2 - Sambucheto

PIP approvato con DCC n. 61 del 14/12/2005

Destinazione: produttiva

UT = 0,45 mq/mq

ST = 72.000,00 mq

SUL = 32.400,00 mq

[5] Procedure di Sportello Unico Attività Produttive

[5.1] Sono le aree individuate ai sensi del D.P.R. del 7 settembre 2010 n.160 (ex art. 5 del D.P.R. 20 ottobre 1998 n. 447).

[5.2] Tali aree sono appositamente definite dai relativi progetti e dai pareri, determinazioni e prescrizioni impartite dagli Enti preposti all'accertamento della conformità urbanistica, della sicurezza degli impianti, della tutela sanitaria e della tutela ambientale.

w) SUAP CLEMENTONI

SF = 28.388,00 mq

SUL = 12.748,00 mq

Volumetria max. = 114.585,00 mc

Altezza max.= 8,30/13,00 ml

IF = 4,036 mc/mq

UF = 0,499 mq/mq

Distanza dai confini = 14,20 ml (con possibilità di ampliamento direttamente a ridosso dell'esistente se all'interno della stessa proprietà)

Distanza dalle strade (SP 77) = 30,00 ml

x) SUAP PANIFICIO ZANDRI

SF = 2.200,00 mq

SUL = 839,00 mq

Volumetria max. = 2.599,60 mc

Altezza max.= 8,14 ml

IF = 1,18 mc/mq

Standard = 80% della SUL (di cui almeno il 501% a parcheggio) = 671,30 mq

Distanza dai confini = 17,95 ml

Distanza dalle strade = 30,00 ml

y) SUAP I GUZZINI

Comprende l'area ricadente in parte nel P.I.P. 1 e in parte nel lotto di completamento della iGuzzini illuminazione S.p.A.

Il Piano Regolatore Generale si attua in conformità agli elaborati di progetto approvati in via definitiva dal Consiglio Comunale n. 59 del 28.11.2008

z) SUAP MALLEUS

Il Piano Regolatore Generale si attua in conformità agli elaborati di progetto approvati in via definitiva dal Consiglio Comunale n. 54 del 27.09.2008

aa) SUAP PIGINI SRL

SF = 6.071,57 mq

SUL = 4.675,18 mq

Altezza max.= 11,10 ml

IF = 0,77 mc/mq

Superficie permeabile = 775,88 mq

Superficie parcheggi privati = 712,50 mq ù

Superficie parcheggi pubblici = 112,50 mq

Distanza dalle strade = 10,00 ml

bb) NATURAL GAS

Il Piano Regolatore Generale si attua in conformità agli elaborati di progetto approvati in via definitiva dal Consiglio Comunale n. 22 del 28.04.2009

Art.9ter Aree interessate da ambiti prescrittivi (PPAR-PTC-PAI-COLLASSO DI DIGHE)

[1] Per le previsioni del PRG vigente riconfermate ma non attuate, interessate da ambiti prescrittivi del PTC e/o Aree in dissesto perimetrate dal PAI, per la porzione interessata da tali ambiti, valgono le norme di attuazione dei rispettivi ambiti prescrittivi.

[2] Per tali aree è associata la zonizzazione di massima tutela; in tutte le aree in dissesto o con propensione al dissesto, arre inondabili e a rischio esondazione, è esclusa l'edificazione.

[3] Per le aree ricadenti all'interno delle zone perimetrate per il collasso dighe dovranno essere previste limitazioni d'uso del suolo in merito alle destinazioni e alle tipologie costruttive. Le stesse aree andranno contemplate negli strumenti di protezione civile.

[4] Per le aree perimetrate dal PAI vanno associate, come livello minimo di tutela, i contenuti normativi delle N.A. del PAI.

[5] Al fine di evitare condizioni di pericolosità idrogeologica e stabilire un corretto rapporto fra gli interventi consentiti dal PRG e il locale sistema geologico-geomorfologico:

[5.1] in sede di intervento edilizio diretto, dovranno essere eseguite le indagini geologiche e geotecniche previste dal D.M. 14/01/08. Le indagini geologiche dovranno essere estese a un intorno significativo ed escludere evoluzioni morfologiche di propensione al dissesto. Le progettazioni degli interventi dovranno contemplare anche la progettazione delle opere di regimazione delle acque meteoriche e tener conto del locale sistema idrogeologico, si dovrà valutare la variazione di permeabilità apportata dagli interventi e provvedere ad individuare le eventuali misure di compensazione, finalizzate al mantenimento dell'invarianza idraulica.

[5.2] in sede di redazione dei piani attuativi, dovranno essere eseguite le indagini geologiche e geotecniche estese a un intorno significativo dell'area di intervento, definite le condizioni di fattibilità geologico-geomorfologica delle opere di lottizzazione e le diverse vocazionalità edificatorie all'interno dei comparti, escludendo l'interferenza con zone dove vi sia la possibilità di evoluzioni morfologiche e propensione al dissesto. Le indagini geologiche, eventualmente corredate da analisi idrauliche, dovranno verificare la compatibilità idraulica degli interventi. La progettazione dei Piani attuativi dovrà contemplare anche la progettazione delle opere di regimazione delle acque meteoriche e tener conto del locale sistema idrogeologico, si dovrà valutare la variazione di permeabilità apportata dagli interventi e provvedere ad individuare le eventuali misure di compensazione, finalizzate al mantenimento dell'invarianza idraulica.

Capo III - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Art.10 Definizione degli indici urbanistici

[1] L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale è regolata dagli indici e dai parametri urbanistici ed edilizi definiti dal vigente regolamento edilizio comunale.

Art.11 Applicazione degli indici urbanistici

[1] Gli indici di densità territoriale si applicano nei piani attuativi delle zone soggette ad intervento urbanistico preventivo.

[2] Gli indici di densità fondiaria si applicano di norma per l'edificazione nella superficie fondiaria e nel caso di attuazione del PIANO con intervento edilizio diretto.

[3] Qualora le norme prevedano l'utilizzazione dell'indice di densità fondiaria in zone assoggettate a intervento urbanistico preventivo (zone produttive di espansione), tale indice si applica sulla sola superficie fondiaria.

[4] Gli indici operano per salvaguardia, dalla data di adozione del PIANO fatto salvo quanto precisato al Capo I del successivo Titolo II.

[5] Le modificazioni alla proprietà o altre di carattere patrimoniale, intervenute successivamente alla data di adozione del PIANO, non possono modificare il vincolo di pertinenza delle aree inedificate relative alle costruzioni ivi esistenti o autorizzate, pertanto, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, l'utilizzazione integrale degli indici esclude, salvo il caso di demolizione, ogni richiesta successiva di altre concessioni ad edificare.

TITOLO II - ZONIZZAZIONE

Capo I - ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Art.12 Divisione del territorio comunale in zone

[1] Il Territorio Comunale è suddiviso nelle seguenti Zone territoriali omogenee, corrispondenti a quelle riportate nelle tavole di progetto del Piano:

Capo II - ZONE RESIDENZIALI - A - B - C -

ZONE DI INTERESSE STORICO ARTISTICO (A)

- Il P.P. del Centro Storico
- Il P.P. 2 di San Francesco
- Il P.P. di Montefiore
- Il P.P. di Castelnuovo

ZONE DI COMPLETAMENTO (B)

- Zona B0 Presa Atto Edificazione Esistente
- Zona B1 Edificata con Piani Attuativi
- Zona B1C Esistente a Carattere Complementare
- Zona B2 di Completamento

ZONE DI ESPANSIONE (C)

- Zona C1 - Fontenoce
- Zona C2 - Chiarino
- Zona C3 – Montefiore
- Zona C4 – Via Cossio
- Zona C5 - Costa dei Ricchi
- Zona C7 - Prosperi
- Zona C8 – Santa Lucia

Capo III - ZONE PRODUTTIVE - D -

INDUSTRIALI E ARTIGIANALI - D1 -

- Zone edificate con piani attuativi e di completamento (D1.1 - D1.2)
- Zone di progetto o di nuovo impianto (D1.3)
- Zone esistenti o di completamento in zona agricola (D1.4)

TERZIARIE - D2 -

- Zone esistenti o di completamento (D2.1 - D2.2)
- Zone di progetto o di nuovo impianto (D2.3)
- Zone esistenti o di completamento in zona agricola (D2.4)

INERTI - D3 -

- Zone lavorazione e trasformazione inerti (D3)

Capo IV - ZONE AGRICOLE - E -

- Zone agricole normali (E1)
- Zone agricole di interesse paesistico (E2)
- Zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale (E3)

*Capo V - ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E INTERESSE GENERALE - F -***ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE - FC -**

- Sanitarie ed assistenziali (FC1)
- Sociali culturali (FC2)
- Religiose (FC3)
- Amministrative e Pubblici servizi (FC4)
- Tecniche distributive (FC5)

ATTREZZATURE PER ISTRUZIONE - FI -

- Istruzione inferiore (FI1)
- Istruzione superiore (FI2)

ATTREZZATURE PER LO SPORT - FS -

- Attrezzature sportive (FS)

PARCHEGGI - FP -

- Parcheggi (FP)

VERDE PUBBLICO - FV -

- Parchi e giardini (FV1)
- Parchi e percorsi ecologici (FV2)

ZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ - S -

- Viabilità
- Viabilità di progetto

Capo VI - ZONE PER ATTREZZATURE D'USO E D'INTERESSE PUBBLICO - Z -

- Zone culturali, per lo sport e lo spettacolo (Zs)
- Zone ricettive, ricreative e ristorative (Zr)

Capo VII - ZONE A VINCOLO

- Zone a vincolo cimiteriale
- Zone a verde privato
- Zone di rispetto
- Zone a vincolo archeologico
- Parco fluviale

Capo II - ZONE RESIDENZIALI**Art.13 Definizione delle zone**

[1] Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza; in esse, oltre alla residenza vera e propria, sono consentite tutte quelle destinazioni complementari alla funzione residenziale e compatibili con la stessa che integrano e completano gli insediamenti abitativi.

[2] A titolo esemplificativo, tali destinazioni complementari e ammissibili sono:

- a) quelle a carattere commerciale e misto commerciale con Sv < 251 mq (negozi e punti di vendita al dettaglio ecc.) nel rispetto del piano di sviluppo e adeguamento della rete di vendita e quelle relative ai pubblici esercizi (caffè, bar, pasticcerie, panifici ecc.) in conformità con le prescrizioni del relativo piano comunale e comunque nel rispetto delle vigenti norme in materia di inquinamento acustico da accertare mediante idonea documentazione tecnica, da sottoporre a specifico parere di conformità da parte degli organi competenti in materia;
- b) quelle a carattere artigianale di servizio, artistico e tipico (oreficeria, parrucchiere, lavanderie, estetista, laboratori di restauro, palestre, ecc.) e comunque nel rispetto delle vigenti norme in materia di inquinamento acustico da accertare mediante idonea documentazione tecnica, da sottoporre a specifico parere di conformità da parte degli organi competenti in materia;
- c) quelle relative a uffici pubblici o d'interesse pubblico (uffici di quartiere, sedi locali di partiti, associazioni, ambulatori, agenzie di assicurazione, ecc.) nonché uffici privati (studi professionali, laboratori di analisi, uffici e studi di tipo finanziario amministrativo ecc.).
- d) attrezzature sanitarie SUL < 251 mq

[3] Tali destinazioni complementari sono ammesse fino ad un massimo del 30% della volumetria dei singoli edifici esistenti nelle zone omogenee di tipo B e fino ad un massimo del 25% della volumetria dei singoli edifici nelle zone omogenee di tipo C, senza che ciò comporti modifica degli standard e dei parcheggi privati di uso pubblico stabiliti per tali zone.

[4] Sono pure ammissibili e compatibili, sempre nel limite delle quantità sopra stabilite, le seguenti destinazioni:

- a) locali per lo spettacolo, ricreazione, e lo svago (cinema, locali da ballo, sale di ritrovo, teatri, impianti sportivi coperti, ecc.)
- b) attrezzature ricettive (alberghi, pensioni, case-albergo, ecc.) attrezzature scolastiche o simili (asili, scuole private);
- c) attrezzature sanitarie SUL > 251 mq (ospedali, centri di riabilitazione, case di cura, ambulatori medici, istituti previdenziali, ecc.);
- d) commerciale e misto commerciale con Sv > 251 mq (grandi magazzini, supermercati, centri commerciali e direzionali, ecc.) sempre in conformità al citato piano di sviluppo ed adeguamento della rete di vendita.

[5] L'ammissibilità delle destinazioni di cui al comma precedente, è condizionata alla dotazione di spazi per parcheggi privati di uso pubblico o convenzionati all'uso pubblico, in aggiunta a quelli prescritti per la residenza, secondo le quantità stabilite alla successiva Tabella A.

[6] Per destinazioni ammissibili, oltre a quelle esemplificate nel presente articolo, l'Amministrazione Comunale opera per analogia in base a criteri relativi alla domanda di parcheggio ed alla compatibilità con la funzione residenziale.

[7] Da tali zone sono esclusi in quanto non compatibili: depositi e magazzini di merce all'ingrosso, ipermercati (grande distribuzione), industrie, laboratori artigianali con macchinario che produca rumore o odori molesti,

macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

[8] Sono pure escluse dalla zona residenziale le caserme, gli istituti di pena, gli ospizi, gli ospedali e le case di cura; gli edifici di questo ultimo tipo già esistenti nel zone residenziali potranno essere mantenuti, ma, se demoliti, non potranno essere sostituiti con costruzioni di analoga destinazione.

[9] Nelle zone residenziali, soggette a intervento convenzionato, dovranno essere osservate le norme di cui all'art. 1 comma 258 della L. 24.12.2007 n. 244, relativamente all'edilizia residenziale sociale.

Art.14 Zone Residenziali di interesse Storico-Artistico (A)

[1] Sono le zone territoriali omogenee A di cui all'art. 2 del decreto ministeriale n. 1444/1968.

[2] In tali zone gli interventi sono disciplinati da specifici Piani Particolareggiati, e da quanto in essi stabilito:

- a) le aree sono soggette a piani di recupero d'iniziativa pubblica di cui all'art. 27 e segg. della Legge n. 457/1978 con i relativi criteri di formazione e d'attuazione;
- b) i criteri per la redazione di eventuali piani di recupero d'iniziativa privata di cui all'art. 30 della Legge n. 457/1978, debbono essere approvati, tramite variante urbanistica, dall'amministrazione comunale;
- c) gli interventi che vanno dalla manutenzione ordinaria fino alla ristrutturazione edilizia da applicare alle aree o agli immobili esistenti, all'interno dei perimetri individuati nelle tavole di Piano, debbono essere regolamentati dettagliatamente per ogni singolo edificio o isolato.

[3] Sono inoltre da ritenersi particolarmente meritevoli di salvaguardia tutte le aree archeologiche presenti nel territorio comunale, anche se non censite, pertanto dette aree dovranno essere esaminate con tecniche idonee al fine di non danneggiare eventuali testimonianze storiche - culturali. È da valutare, in fase di progetto, l'impiego di elementi costruttivi attinenti e connessi all'area d'intervento. Eventuali progetti di recupero dovranno essere muniti del preventivo nulla osta dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici delle Marche.

[4] Nei Piani Particolareggiati e nei Piani di Recupero con termini di validità scaduti, gli interventi di trasformazione, riguardanti centro e nuclei storici, possono essere assentiti a condizione che venga mantenuto l'originario profilo architettonico.

Si dovrà privilegiare il mantenimento dei paramenti murari esterni, gli ornati e decori degli edifici, i solai lignei, le strutture voltate in muratura e/o in camorcanna anche se non decorate.

Non è consentita:

- la realizzazione di ampliamenti, restauri e recuperi che stravolgano il contesto ambientale e la natura delle originarie strutture compositive e costruttive;
- la realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti che comportino un'alterazione delle facciate, ferma restando la possibilità di interventi volti al un ripristino filologicamente documentato;
- il rinnovo degli infissi e dei serramenti esterni in materiali plastici, sintetici, alluminio anodizzato o leghe metalliche in genere e/o materiali tecniche e modelli non riconducibili alla tradizione locale;
- la realizzazione, in corrispondenza delle coperture, di altane, abbaini, finestre, velux, balconi, terrazzi a "tasca" e pannelli fotovoltaici;

Si dovranno inoltre evitare di norma gli interventi di ricostruzione in prossimità delle cinte murarie o di immobili o aree per i quali sia dichiarato l'interesse culturale e/o paesaggistico di cui al D.lgs. 42/2004 e s.m.i.

Art.15 Zone Residenziali di Completamento (B)

[1] Sono le zone territoriali omogenee B di cui all'art. 2 del decreto ministeriale n. 1444/1968.

[2] In tali zone il PIANO si attua applicando al fondo di proprietà, classificato come zona B residenziale di completamento, così come risultante dalla planimetria catastale aggiornata alla data di entrata in vigore del presente Piano (comunque estendendo la verifica della cubatura esistente almeno alla particella catastale, qualora la proprietà ne comprenda solo una parte), indici urbanistici ed edilizi diversificati a seconda delle seguenti sottozone individuate in relazione alle varie realtà:

Zona B0 Presa atto edificazione esistente

Sottozona B0

[1] Tale zonizzazione costituisce la presa d'atto di quella edificazione impropriamente realizzata in localizzazioni urbanisticamente delicate e/o in modo episodico al di fuori del tessuto urbano e per la quale non sono proponibili interventi di radicale adeguamento agli obiettivi e finalità del PIANO.

[2] Sono ammessi esclusivamente interventi manutentori e quelli di ristrutturazione edilizia nell'ambito delle volumetrie e delle sagome preesistenti, fatta salva la trasposizione di limitare volumetrie (volumi accessori, superfetazioni e simili) nelle eventuali operazioni di ricomposizione volumetrica nel rispetto dei distacchi stabiliti per le zone di completamento.

[3] In tali sottozona è esclusa l'applicazione della destinazioni complementari di cui al comma (4) dell' art. 13 ad eccezione della ammissibilità delle destinazioni indicate al comma 2 lettera (d) dello stesso articolo 13.

a) Indice di densità fondiaria	Volume esistente
b) Altezza massima	H_{max} = Altezza esistente
c) Distanza minima dai confini	Dc = 5,00 ml
d) Distanza minima dai fabbricati	Df = 10,00 ml

Zona B1 Zone edificate con piani attuativi

Sottozona B1

[1] Tale zonizzazione riguarda quelle parti del tessuto urbano di recente edificazione relative a Piani Attuativi con le opere di urbanizzazione già completamente realizzate o in fase di ultimazione e il cui stato di edificazione le qualifica ormai come zone di completamento.

[2] Per tali zone restano valide le normative dei relativi Piani Attuativi originari e successive varianti e pertanto sia gli interventi di trasformazione degli edifici già realizzati che quelli di nuova edificazione su lotti non ancora utilizzati avverranno con le modalità dell'intervento diretto sulla base degli indici e parametri dei suddetti piani di cui alla TABELLA 3 allegata alle presenti norme.

[3] In tali sottozona è esclusa l'applicazione della destinazioni complementari di cui al comma (4) dell' art. 13 ad eccezione della ammissibilità delle destinazioni indicate al comma 2 lettera (d) dello stesso articolo 13.

a) Indice di densità fondiaria	Volume assegnato dal P.A. originario
b) Altezza massima	Altezza assegnata dal P.A. originario
c) Distanze minime	Distanze assegnate dal P.A. originario

Zona B1C Zone edificate a Carattere Complementare

[1] In tale sottozona, le destinazioni complementari di cui all'articolo 13, sono ammesse nell'ambito delle destinazioni residenziali fino al massimo del 50% della volumetria dei singoli edifici esistenti, senza che ciò comporti modificazione degli standard stabiliti per tali zone. I predetti limiti non si applicano alle situazioni esistenti che già superino le percentuali suddette.

Sottozona B1C.1

a) Indice di densità fondiaria	Volume esistente
b) Altezza massima	$H_{max} = 9,50 \text{ ml}$
c) Distanza minima dai confini	$Dc = 5,00 \text{ ml}$
d) Distanza minima dai fabbricati	$Df = 10,00 \text{ ml}$

Sottozona B1C.2

a) Indice di densità fondiaria	$I_f = 2,00 \text{ mc/mq}$
b) Altezza massima	$H_{max} = 9,50 \text{ ml}$
c) Distanza minima dai confini	$Dc = 5,00 \text{ ml}$
d) Distanza minima dai fabbricati	$Df = 10,00 \text{ ml}$

Zona B2 Completamento**Sottozona B2.1**

a) Indice di densità fondiaria	$I_f = 0,25 \text{ mc/mq}$
b) Altezza massima	$H_{max} = 9,50 \text{ ml}$
c) Distanza minima dai confini	$Dc = 5,00 \text{ ml}$
d) Distanza minima dai fabbricati	$Df = 10,00 \text{ ml}$

Sottozona B2.2

a) Indice di densità fondiaria	$I_f = 1,00 \text{ mc/mq}$
b) Altezza massima	$H_{max} = 9,50 \text{ ml}$
c) Distanza minima dai confini	$Dc = 5,00 \text{ ml}$
d) Distanza minima dai fabbricati	$Df = 10,00 \text{ ml}$

Sottozona B2.3

a) Indice di densità fondiaria	$I_f = 1,50 \text{ mc/mq}$
b) Altezza massima	$H_{max} = 9,50 \text{ ml}$
c) Distanza minima dai confini	$Dc = 5,00 \text{ ml}$
d) Distanza minima dai fabbricati	$Df = 10,00 \text{ ml}$

Sottozona B2.4

a) Indice di densità fondiaria	$I_f = 2,00 \text{ mc/mq}$
b) Altezza massima	$H_{max} = 9,50 \text{ ml}$
c) Distanza minima dai confini	$Dc = 5,00 \text{ ml}$
d) Distanza minima dai fabbricati	$Df = 10,00 \text{ ml}$

Art.16 Zone residenziali di espansione (C)

[1] Sono le zone territoriali omogenee C di cui all'art. 2 del decreto ministeriale n. 1444/1968.

[2] In tali zone il PIANO si attua attraverso un intervento urbanistico preventivo (piani particolareggiati di iniziativa pubblica e/o piani di lottizzazione convenzionati di iniziativa privata) esteso agli interi comprensori contrassegnati in planimetria, fatte salve le prescrizioni del precedente art. 9 (comparti).

[3] In relazione alle diverse caratteristiche ambientali delle zone individuate ed alle funzioni assegnate agli insediamenti previsti, il PIANO propone la seguente articolazione in sottozone, prescrivendo per ciascuna indici urbanistici ed edilizi differenziati.

[4] Per tutte le Sottozone, se non diversamente indicato per casi particolari o planivolumetrici di dettaglio, valgono le seguenti limitazioni sui distacchi:

- | | |
|----------------------------|---|
| a) Distanza tra fabbricati | $D_f = \text{Max} \{ H \text{ del fabbricato più alto, } H_{\text{max}}, 10,00 \text{ ml} \}.$ |
| b) Distanza dai confini | $D_c = \text{Max} \{ \text{metà di } H \text{ del fabbricato più alto; } H_{\text{max}}/2; 5,00 \text{ ml} \}.$ |
| c) Distanza dalle strade | $D_s = 5,0 \text{ ml (strade di larghezza inferiore a } 7,0 \text{ ml)}$
$D_s = 7,5 \text{ ml (strade di larghezza compresa tra } 7 \text{ e } 15,0 \text{ ml)}$
$D_s = 10,0 \text{ ml (strade di larghezza superiore a } 15,0 \text{ ml)}$ |

Il mancato rispetto delle minime distanze dai confini derivante dalla redazione di uno studio planivolumetrico non costituisce comunque vincolo per gli eventuali lotti esterni confinanti per i quali si applicheranno gli indici di distanza senza alcuna ulteriore riduzione; sono fatti salvi in ogni caso gli eventuali maggiori limiti dovuti all'applicazione della normativa sismica.

[5] La dotazione minima di standard, se non diversamente indicato per casi particolari o planivolumetrici di dettaglio, è espressa nei modi seguenti: dotazione minima delle aree per zone pubbliche, escluse le sedi varie, è pari a 25,00 mq per 100 mc. Tale quantità complessiva va ripartita nel modo seguente:

- 1) 4,5 mq di aree per istruzione, asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- 2) 2,0 mq di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ecc.;
- 3) 14,0 mq (9,0+3,0, ai sensi dell'art. 31 Legge Regionale n. 34/1992) di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport effettivamente utilizzati per impianti con esclusione di fasce di verde lungo le strade;
- 4) 4,5 mq di aree a parcheggio (in aggiunta alle superfici previste dall'art. 2, comma 2, della Legge n. 122/1989 - 1,00 mq ogni 10,00 mc).

[6] In tali zone il PIANO si attua applicando gli ulteriori indici urbanistici ed edilizi, e specifiche prescrizioni, diversificati a seconda delle seguenti sottozone individuate in relazione alle varie realtà:

Sottozona C1 - Fontenoce

- | | |
|-----------------------------------|------------------------------------|
| a) Indice di densità fondiaria | Volume ammissibile = 10.832 mc |
| b) Altezza massima | $H_{\text{max}} = 6,50 \text{ ml}$ |
| c) Distanza minima dai confini | $D_c = 5,00 \text{ ml}$ |
| d) Distanza minima dai fabbricati | $D_f = 10,00 \text{ ml}$ |

Sottozona C2 - Chiarino

- | | |
|-----------------------------------|------------------------------------|
| a) Indice di densità fondiaria | Volume ammissibile 4.085 mc |
| b) Altezza massima | $H_{\text{max}} = 6,50 \text{ ml}$ |
| c) Distanza minima dai confini | $D_c = 5,00 \text{ ml}$ |
| d) Distanza minima dai fabbricati | $D_f = 10,00 \text{ ml}$ |

Sottozona C3 - Montefiore

- | | |
|-----------------------------------|------------------------------------|
| a) Indice di densità fondiaria | Volume ammissibile 6.645 mc |
| b) Altezza massima | $H_{\text{max}} = 6,50 \text{ ml}$ |
| c) Distanza minima dai confini | $D_c = 5,00 \text{ ml}$ |
| d) Distanza minima dai fabbricati | $D_f = 10,00 \text{ ml}$ |

Sottozona C4 – Via Cossio

- | | |
|-----------------------------------|-----------------------------|
| a) Indice di densità fondiaria | Volume ammissibile 3.800 mc |
| <i>Comparto "A"</i> | Volume tot 800 mc |
| <i>Comparto "B"</i> | Volume tot. 3.000 mc |
| b) Altezza massima | $H_{max} = 7,50$ ml |
| c) Distanza minima dai confini | $D_c = 5,00$ ml |
| d) Distanza minima dai fabbricati | $D_f = 10,00$ ml |

Per la porzione di area caratterizzata da condizione di instabilità e classificata a penalità edificatoria massima nell'indagine geologica (dott. A. Onorati 31/03/2012) non potrà essere destinata alla realizzazione di edifici.

Sottozona C5 - Costa dei Ricchi – Dalla Casapiccola

- | | |
|---|-----------------------------|
| a) Indice di densità fondiaria | Volume ammissibile 5.500 mc |
| b) Altezza massima | $H_{max} = 6,50$ ml |
| c) Distanza minima dai confini | $D_c = 5,00$ ml |
| d) Distanza minima dai fabbricati | $D_f = 10,00$ ml |
| e) Potenziare le alberature lungo il confine ovest attraverso l'utilizzo di specie arboree autoctone tipiche marchigiane. | |
| f) Creare filari e piccoli nuclei di specie arboree ed arbustive autoctone lungo gli altri lati dell'area oggetto di PdL, utilizzando in alternanza alberi d'alto-fusto, piccoli alberi e arbusti in modo da evitare una formazione "a muro", creando invece un'armonia disomogenea, tipica dei sistemi naturali. | |

Sottozona C7 – Accordo di programma - Prosperi

- | | |
|---|--|
| a) Indice di densità fondiaria | Volume ammissibile mc 1800 |
| b) Altezza massima | $H_{max} = 6,50$ ml |
| c) Distanza minima dai confini | $D_c = 5,00$ ml |
| d) Distanza dal fosso | $D_{fosso} = 10,00$ ml (art. 96 R.D. 523/1904) |
| e) Distanza minima dai fabbricati | $D_f = 10,00$ ml |
| f) Potenziare le alberature lungo il confine est del fosso attraverso l'utilizzo di specie arboree autoctone tipiche marchigiane | |
| g) Creare filari e piccoli nuclei di specie arboree arbustive autoctone lungo gli altri lati dell'area oggetto di PdL, utilizzando in alternanza alberi d'alto fusto, piccoli alberi e arbusti in modo da evitare la formazione "a muro", creando invece un'armonia disomogenea, tipica dei sistemi naturali. | |

Sottozona C8 – Santa Lucia

- | | |
|---|---|
| a) Indice di densità fondiaria | Volume ammissibile mc 5630 |
| b) Altezza massima | $H_{max} = 4,50$ ml |
| c) Distanza minima dai confini | $D_c = 5,00$ ml (è ammissibile una distanza inferiore a 5 ml previo accordo con i confinanti) |
| d) Distanza minima dai fabbricati | $D_f = 10,00$ ml |
| e) Destinazioni urbanistiche residenziali e compatibili con le residenze fino ad un massimo del 25% della volumetria dei singoli edifici (vedi art. 13 NTA) | |
| f) Nella redazione del Piano di Lottizzazione dovranno essere rispettate le indicazioni contenute nella scheda progetto "Sottozona C8 – località Santa Lucia" allegata alle presenti NTA del PRG. | |

Sottozona PdR 3D Millennium LOTTO 5 foglio 72 p.IIa 252

- | | |
|--------------------------------|---------------------------|
| a) Indice di densità fondiaria | Volume ammissibile mc 527 |
|--------------------------------|---------------------------|

- b) Altezza massima Hmax = 6,00 ml
- c) Distanza minima dai confini Dc = 5,00 ml
- d) Distanza minima dai fabbricati Df = 10,00 ml
- e) Modalità di attuazione intervento diretto
- f) La volumetria da realizzare nel lotto 5 del PdR Millennium dovrà essere edificata al di fuori dell'ambito di tutela del fosso di 3° classe che lo interessa in parte.

[7] Per ogni nuova lottizzazione residenziale, ai fini dell'assorbimento dell'anidride carbonica prodotta, si dovranno prevedere specifiche aree a verde piantumate con essenze autoctone di varie specie, sia arboree che arbustive, prevalentemente latifoglie 20 con foglia larga e non decidue.

[8] Per tutte le nuove edificazioni ricadenti nelle nuove espansioni residenziali, gli interventi dovranno essere volti e certificati a soluzioni ecosostenibili e/o di bioarchitettura nonché verso il risparmio energetico e l'efficienza energetica anche attraverso l'impiego di energie rinnovabili.

Capo III - ZONE PRODUTTIVE - D -**Art.17 Definizione delle zone**

[1] Sono le zone territoriali omogenee "D" di cui all'art. 2 del decreto ministeriale n. 1444/1968.

[2] Tali zone sono destinate alle attività produttive di tipo industriale, artigianale, commerciale, direzionale, turistico - ricettivo, speciali, anche in forma integrata tra loro.

[3] I settori produttivi di cui sopra vengono articolati nel piano attraverso specifiche zone:

- D1 - INDUSTRIALI E ARTIGIANALI
- D2 - TERZIARIE
- D3 - LAVORAZIONE E TRASFORMAZIONE INERTI

[4] Tutti i nuovi interventi dovranno prevedere:

- a) un'accurata regimazione delle acque meteoriche, ivi comprese quelle di gronda e quelle derivanti da strade e piazzali anche se destinati allo stoccaggio di materiali;
- b) l'armonico inserimento nell'ambiente con apposito studio e la creazione di opportune alberature, nella zona perimetrale, atte a ridurre al minimo l'impatto visivo, contenere rumori e odori molesti degli impianti produttivi e a mitigare gli effetti prodotti sul microclima dalle aree impermeabilizzate;
- c) la sistemazione delle aree libere di pertinenza garantendo un indice di permeabilità del suolo non inferiore al 20% della superficie non edificata;
- d) l'uso di materiali di finitura e di coperture che ben si inseriscono con l'ambiente circostante;
- e) uno studio particolare delle insegne commerciali esterne sia per il giorno che per la notte;
- f) In sede di pianificazione attuativa di insediamenti produttivi (nuove aree produttive o completamenti ed ampliamenti) di superficie uguale o superiore ai due ettari, si dovrà provvedere alla valutazione della pressione ambientale e alle relative misure compensative degli impatti prodotti, nonché al dimensionamento del verde biomassa, di cui all'Allegato B delle N.T.A. del P.T.C.;
- g) Al fine di rendere efficaci gli interventi di mitigazione degli impatti causati da nuovi insediamenti produttivi, le opere di mitigazione comprese quelle di piantumazione del verde e del verde - biomassa, dovranno essere inserite nella Convenzione di Lottizzazione ed opportunamente garantite tramite polizza fideiussoria.
- h) Per tutti i nuovi insediamenti industriali, in sede di redazione degli strumenti urbanistici esecutivi, si dovranno prevedere misure di mitigazione della pressione ambientale, attraverso la realizzazione di aree boschive di compensazione (verde-biomassa) in conformità a quanto previsto dall'art. 18.2.3 e dall'allegato b) delle norme tecniche di attuazione del P.T.C.
- i) Le superfici verdi-biomassa, da realizzare nelle zone di espansione sono quantizzate nella Tabella allegata, in esse si dovranno mettere a dimore essenze arboree ed arbustive autoctone, con prevalenza per le latifoglie a foglia larga non decidue come salici, ontani, pioppi, frassini, olmi, querce, carpini, sambuchi e prugnoli. Le linee di margini di tali superfici dovranno essere realizzate con linea ondulata a transizione graduale delle specie con mantello di cespugli e piante erbacee a costituire dei veri e propri boschi o macchie.

[5] Il rilascio del Permesso di Costruire o titolo equipollente, per le opere di ampliamento inerente le attività D1, D2, D3, è subordinato all'esecuzione, all'interno del lotto, di un impianto di depurazione completo, con relativa fognatura, degli scarichi industriali, relativi sia alla parte esistente, sia all'ampliamento. Qualora gli stessi possano essere allacciati direttamente alle linee fognarie esistenti gestite dalla Società ASTEA, gli stessi verranno autorizzati direttamente dal richiamato Gestore idrico-integrato.

[6] In tali zone il PIANO si attua applicando gli indici urbanistici ed edilizi diversificati a seconda delle seguenti zone individuate in relazione alle varie realtà.

[7] Per tutte le previsioni che sono state oggetto di variante urbanistica, per le quali la Giunta Provinciale ha espresso il parere di conformità con D.G.P. n. 504/2003, dovranno essere riconfermate le prescrizioni in essa riportate.

[8] Gli indici e parametri urbanistici dei SUAP vigenti alla data di adozione del PRG in adeguamento al PTC sono riconfermati e in vigore.

Art.18 Zona industriale e artigianale - D1 -

[1] Le zone produttive industriali e artigianali sono destinate esclusivamente alla conservazione e all'ampliamento degli impianti produttivi esistenti e alla costruzione di nuovi impianti produttivi, nei limiti previsti dal presente articolo. Sono ammesse le destinazioni previste dalle zone terziarie di tipo D2, esclusivamente previo reperimento dei parcheggi privati di uso pubblico, oltre allo standard di parcheggio pubblico, necessari prescritti nella tabella A.

[2] Oltre a tali opere è consentita l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, mostre, locali per la commercializzazione dei prodotti e simili purché connessi all'attività di produzione.

[3] Il PIANO si attua, applicando i seguenti indici:

Sottozona D1.1 – Zone edificate con piani attuativi

[1] Tale zonizzazione riguarda quelle parti del tessuto urbano di recente edificazione relative a Piani Attuativi con le opere di urbanizzazione già completamente realizzate o in fase di ultimazione e il cui stato di edificazione le qualifica ormai come zone di completamento.

[2] Per tali zone restano valide le normative dei relativi Piani Attuativi originari e successive varianti e pertanto sia gli interventi di trasformazione degli edifici già realizzati che quelli di nuova edificazione su lotti non ancora utilizzati avverranno con le modalità dell'intervento diretto sulla base degli indici e parametri dei suddetti piani di cui alla TABELLA 5 allegata alle presenti norme.

a) Indice di utilizzazione	SUL assegnata dal P.A. originario
b) Altezza massima	Altezza assegnata dal P.A. originario
c) Distanze minime	Distanze assegnate dal P.A. originario

Sottozona D1.2 - Completamento

[1] Tale sottozona è relativa ad insediamenti produttivi esistenti e consolidati per i quali sono ammessi ampliamenti e/o adeguamenti, nonché eventuali aree libere da edificare con i seguenti indici e parametri:

• D1.2.1

I limiti previsti dal presente articolo, sono i seguenti:

a) Indice di utilizzazione fondiaria	U.F. = 0,50 mq/mq
b) Altezza massima per gli uffici e l'alloggio	H _{max} = 9,50 ml
	(ad eccezione dei nuclei industriali di : Sambucheto, Mattonata, Romitelli, Squartabue dove è consentita, per gli uffici e l'alloggio, H _{max} = 15,00 ml ovvero sono anche ammesse altezze non superiori all'edificio preesistente nel caso in cui questo ecceda ml 15,00)

- | | |
|-----------------------------------|--|
| c) Distanza minima dai confini | Dc = 5,00 ml |
| d) Distanza minima dai fabbricati | Df = 10,00 ml |
| e) Distanza minima dalle strade | Ds = 5,00 ml |
| f) Superficie coperta massima | Sc = 60% (6/10 della superficie lotto) |

• **D1.2.2**

I limiti previsti dal presente articolo, sono i seguenti:

- | | |
|--|---|
| a) Indice di utilizzazione fondiaria | U.F. = 0,75 mq/mq |
| b) Altezza massima per gli uffici e l'alloggio | H _{max} = 9,50 ml |
| | (ad eccezione dei nuclei industriali di :
Sambucheto, Mattonata, Romitelli, Squartabue dove
è consentita, per gli uffici e l'alloggio, H _{max} = 15,00 ml
ovvero sono anche ammesse altezze non superiori
all'edificio preesistente nel caso in cui questo ecceda
ml 15,00) |
| c) Distanza minima dai confini | Dc = 5,00 ml |
| d) Distanza minima dai fabbricati | Df = 10,00 ml |
| e) Distanza minima dalle strade | Ds = 5,00 ml |
| f) Superficie coperta massima | Sc = 60% (6/10 della superficie lotto) |

[2] Gli indici di cui ai precedenti punti a) ed f) vanno applicati globalmente all'edificio esistente più l'ampliamento mentre i restanti indici b), c), d), ed e) vanno rispettati soltanto negli ampliamenti.

[3] Ove non esista è consentita la realizzazione di un'abitazione per i custodi, in misura di un alloggio di 110,00 mq netti per ogni ditta insediata.

[4] È inoltre prescritto che i laboratori, uffici, mostre ed altri locali connessi con l'attività produttiva possano essere localizzati preferibilmente al piano terreno degli edifici ma eventualmente anche ai piani superiori, mentre gli alloggi debbano essere posti solo ai piani superiori.

Sottozona D1.3 - Nuovo impianto

[1] Le zone produttive di nuovo impianto sono destinate all'insediamento di edifici e attrezzature a carattere industriale, artigianale, anche in forma integrata fermo il reperimento delle superfici a standard necessarie per legge in base alla destinazione richiesta.

[2] Oltre a tali opere è consentita l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti agli uffici, mostre, locali per la commercializzazione dei prodotti e simili purché connessi all'attività di produzione.

[3] E' consentita ai piani superiori rispetto a quello dell'insediamento produttivo, l'abitazione per i custodi in misura di un alloggio di 110,00 mq netti per ogni ditta insediata.

[4] Tutti i nuovi interventi dovranno prevedere:

- un progetto per lo smaltimento delle acque reflue che preveda reti differenziate per le acque chiare e le acque scure e che garantisca un'accurata regimazione delle acque meteoriche, ivi comprese quelle di gronda e quelle derivanti da strade e piazzali anche se destinati allo stoccaggio di materiali;
- l'armonico inserimento nell'ambiente con apposito studio e la creazione di opportune alberature atte a ridurre al minimo l'impatto visivo degli impianti produttivi e a mitigare gli effetti prodotti sul microclima dalle aree impermeabilizzate;

- la sistemazione delle aree libere di pertinenza garantendo un indice di permeabilità del suolo non inferiore al 40% della superficie non edificata.

[5] Il rilascio del Permesso di Costruire o titolo equipollente è subordinato all'esecuzione, all'interno del lotto, di un impianto di depurazione completo, con relativa fognatura, degli scarichi industriali. Qualora gli stessi possano essere allacciati direttamente alle linee fognarie esistenti gestite dalla Società ASTEA, gli stessi verranno autorizzati direttamente dal richiamato Gestore idrico-integrato. Gli insediamenti industriali insalubri devono essere realizzati ad una distanza tale da non creare nocumento alla salute dei cittadini e comunque lontani da edifici residenziali e plessi scolastici.

[6] In tali zone il PIANO si attua mediante piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata anche per singoli comparti, con i criteri indicati nell'art. 5, e all'art. 9, applicando i seguenti indici:

- **Sottozona D1.3.1**

- | | |
|--|---|
| a) Indice di utilizzazione territoriale | U.T. = 0,45 mq/mq |
| b) Altezza massima per gli uffici e l'alloggio | H _{max} = 9,50 ml
(ad eccezione dei nuclei industriali di :
Sambucheto, Mattonata, Romitelli, Squartabue dove
è consentita per gli uffici e l'alloggio H _{max} = 15,00 ml) |
| c) Distanza minima dai confini | Dc = 5,00 ml |
| d) Distanza minima dai fabbricati | Df = 10,00 ml |
| e) Distanza minima dalle strade | Ds = 7,50 ml |
| f) Superficie coperta massima | Sc = 60% (6/10 della superficie lotto) |
| g) Dotazione standard | |
| - verde e attrezzature | = 20% della S.T. per gli insediamenti a carattere
industriale/artigianale oltre allo standard previsto
per attività terziarie |
| - parcheggi pubblici | = 5% della S.U.L. |

Nel PdL 19 in loc. Breccie – c.da Addolorata, l'area cartografata a penalità massima nello studio geologico (dott. A Onorati 27/08/2012) e corrispondente ad un corso d'acqua, non potrà essere destinata alla realizzazione di edifici.

- **Sottozona D1.3.2**

- | | |
|--|---|
| a) Indice di utilizzazione territoriale | U.T. = 0,75 mq/mq |
| b) Altezza massima per gli uffici e l'alloggio | H _{max} = 15,00 ml |
| c) Distanza minima dai confini | Dc = 5,00 ml |
| d) Distanza minima dai fabbricati | Df = 10,00 ml |
| e) Distanza minima dalle strade | Ds = 5,00 ml |
| f) Superficie coperta massima | Sc = 60% (6/10 della superficie lotto) |
| g) Dotazione standard | |
| - verde e attrezzature | = 20% della S.T. per gli insediamenti a carattere
industriale/artigianale oltre allo standard previsto
per attività terziarie |
| - parcheggi pubblici | = 5% della S.U.L. |

Il PdL 18 sito in Contrada Mattonata dovrà prevedere la valorizzazione della villa Tomassini-Massucci, il mantenimento dell'attuale visibilità della villa rispetto alle strade esistente, se possibile, anche ad

ampliarla. Si dovranno inoltre prevedere opere atte a mitigare l'impatto visivo delle masse edificate e a far inserire il più armoniosamente possibile il complesso produttivo nell'ambiente circostante.

Sottozona D1.4 - Zona agricola

[1] Le presenti sottozone sono destinate alla manutenzione e all' ampliamento degli impianti produttivi esistenti a carattere industriale, artigianale, anche in forma integrata, fermo il reperimento delle superfici a standard necessarie per legge in base alla destinazione richiesta. E' consentita l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti agli uffici, mostre, locali per la commercializzazione dei prodotti e simili purché connessi all'attività di produzione.

[2] I limiti previsti dal presente articolo sono:

- | | |
|--------------------------------------|---|
| a) Indice di utilizzazione fondiaria | U.F. = 0,75 mq/mq |
| b) Altezza massima | H _{max} = 9,50 ml (escluse sovrastrutture, silos, serbatoi e attrezzature varie) |
| c) Distanza minima dai confini | Dc = 5,00 ml |
| d) Distanza minima dai fabbricati | Df = 10,00 ml |
| e) Distanza minima dalle strade | Ds = 5,00 ml |
| f) Superficie coperta massima | Sc = 60% (6/10 della superficie lotto) |

[3] I suddetti interventi in caso di demolizione totale e ricostruzione, con i limiti di cui al comma 2, dovranno avvenire in un'unica soluzione architettonica, da concedere unitamente alla realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- idoneo collegamento alla viabilità principale;
- depurazione secondo le disposizioni dell'Ufficio competente ASTEA;

[4] In tali aree è ammesso l'intervento mediante Piano di Recupero di iniziativa privata ai fini esclusivamente residenziali, previa variante urbanistica, in adeguamento alle norme attuative del presente Piano, di cui all'articolo 4 e segg.

[5] I parametri e gli indici saranno indicati nei specifici Piani di Recupero, ai fini esclusivamente residenziali, mantenendo comunque la volumetria esistente senza alcun incremento aggiuntivo alla stessa.

Art.19 Zona Terziaria - D2 -

[1] Le zone Terziarie sono destinate all'insediamento o all'ampliamento di edifici o attrezzature per il commercio, e a carattere direzionale quali negozi al dettaglio e/o all'ingrosso, ipermercati con relativi depositi, rimesse, uffici, mostre. È altresì ammessa la realizzazione di edifici per attrezzature di natura ricreativa/culturali/sociali e cioè spacci aziendali, showroom e ristoranti, mostre di prodotti e simili, nel qual caso è consentita la connessa destinazione di tipo produttivo a condizione che risulti di tipo non "molesto" e rispetti integralmente le vigenti norme sull'inquinamento con particolare riferimento a quello acustico. Sono compatibili le destinazioni d'uso individuate all'art. 38, co. 14.

[2] Ove non esista è ammessa, ai piani superiori, al realizzazione di abitazioni per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti, in misura di un alloggio di 110,00 mq netti.

[3] In tali zone il Piano si attua prevalentemente mediante intervento diretto, a condizione che il progetto preveda il reperimento all'interno del lotto di proprietà della necessaria superficie destinata a soddisfare la dotazione a parcheggio (vedi tabella A), fatta salva la possibilità di reperimento di tali standard nelle zone circostanti anche su aree non di proprietà purché il tutto venga disciplinato mediante specifico atto pubblico, e uno studio della viabilità di accesso all'insediamento, applicando i seguenti indici:

Zona D2.1 di completamento e trasformazione

[1] Le presenti sottozone sono destinate alla manutenzione, riqualificazione edilizia e urbanistica e degli impianti produttivi terziari esistenti nelle aree edificate in tutto o in parte già sottoposti a piani di recupero e/o piani di riqualificazione urbana ai fini del miglioramento dell'accessibilità veicolare e pedonale, al reperimento di parcheggi e servizi di quartiere per il soddisfacimento del fabbisogno pregresso ed insorgente, della sostituzione di parte del tessuto edilizio preesistente e la realizzazione di nuovi volumi.

I limiti previsti dal presente articolo sono:

- | | |
|--|---|
| a) Indice di fabbricabilità fondiaria | If = 2 mc/mq
(ovvero è ammesso anche il mantenimento della volumetria preesistente nel caso in cui questa ecceda l'If 2 mc/mq) |
| b) Altezza massima per gli uffici e l'alloggio | H _{max} = 9,50 ml
(ovvero sono anche ammesse altezze non superiori all'edificio preesistente nel caso in cui questo ecceda ml 9,50) |
| c) Distanza minima dai confini | Dc = 5,00 ml |
| d) Distanza minima dai fabbricati | Df = 10,00 ml |
| e) Distanza minima dalle strade | Ds = 5,00 ml |
| f) Superficie coperta massima | Sc = 60% (6/10 della superficie lotto) |

[2] Gli indici di cui ai precedenti punti a) ed f) vanno applicati globalmente all'edificio esistente, mentre i restanti indici b), c), d), ed e) vanno rispettati soltanto negli ampliamenti.

[3] Ove non esista è consentita la realizzazione di un'abitazione per i custodi, in misura di un alloggio di 110,00 mq netti per ogni ditta insediata.

[4] E' inoltre prescritto che i laboratori, uffici, mostre ed altri locali connessi con l'attività produttiva possano essere localizzati preferibilmente al piano terreno degli edifici ma eventualmente anche ai piani superiori, mentre gli alloggi debbano essere posti solo ai piani superiori.

Zona D2.2 - Completamento

[1] Le presenti sottozone sono destinate prevalentemente alla conservazione e all'ampliamento degli impianti terziari esistenti. La costruzione di nuovi impianti, o il loro completamento potrà avvenire, mediante:

- **Intervento edilizio diretto**

[2] I limiti previsti dal presente articolo sono i seguenti:

Sottozona D2.2.1

- | | |
|---------------------------------------|---|
| a) Indice di fabbricabilità fondiaria | If = 0,80 mc/mq |
| b) Altezza massima | H _{max} = 9,00 ml (escluse sovrastrutture, silos, serbatoi e attrezzature varie) |
| c) Distanza minima dai confini | Dc = 5,00 ml |
| d) Distanza minima dai fabbricati | Df = 10,00 ml |
| e) Distanza minima dalle strade | Ds = 5,00 ml |
| f) Superficie coperta massima | Sc = 60% (6/10 della superficie lotto) |

Sottozona D2.2.2

- | | |
|---------------------------------------|--|
| a) Indice di fabbricabilità fondiaria | If = 2,00 mc/mq |
| b) Altezza massima | H _{max} = 9,00 ml (escluse sovrastrutture, silos, |

serbatoi e attrezzature varie)

- | | |
|-----------------------------------|--|
| c) Distanza minima dai confini | Dc = 5,00 ml |
| d) Distanza minima dai fabbricati | Df = 10,00 ml |
| e) Distanza minima dalle strade | Ds = 5,00 ml |
| f) Superficie coperta massima | Sc = 60% (6/10 della superficie lotto) |

Sottozona D2.2 – R6

- a) Destinazione commerciale/direzionale – attrezzature pubbliche
- b) Volumetria massima commerciale/direzionale 10.000 mc
- c) Volumetria massima attrezzature 1.000 mc
- d) Altezza massima 12,50 ml
- e) Urbanizzazione primaria e secondaria = mq 80/ mq 100 di SUL di cui il 50 % a parcheggio
- f) Attrezzature pubbliche = cessione e monetizzazione
- g) Nell'attuazione dell'intervento diretto comparto R6:
 1. Dovranno essere rispettate le disposizioni vigenti in materia di parcheggi, ivi compresa l'eventuale L.R. 26/1999 e s.m.i.

Sottozona D2.2 – Jan Palach

- a) Destinazione commerciale-direzionale
- b) Volumetria massima 3.000 mc
- c) Altezza massima 9,50 ml (l'altezza va riferita alla quota d'imposta dell'attuale lastrico)
- d) Urbanizzazione primaria e secondaria = mq 80/ mq 100 di SUL di cui il 50 % a parcheggio
- e) Nell'attuazione dell'intervento diretto "Piazzale Jan Palach":
 1. dovranno essere rispettate le disposizioni vigenti in materia di parcheggi, ivi compresa l'eventuale L.R. 26/1999 e ss.mm.ii.

[3] Gli indici di cui ai precedenti punti a) ed f) vanno applicati globalmente all'edificio esistente più l'ampliamento mentre i restanti indici b), c), d), ed e) vanno rispettati soltanto negli ampliamenti.

[4] Ove non esista è consentita la realizzazione di un'abitazione per i custodi, in misura di un alloggio di 110,00 mq netti per ogni ditta insediata.

[5] E' inoltre prescritto che i laboratori, uffici, mostre ed altri locali connessi con l'attività produttiva possano essere localizzati preferibilmente al piano terreno degli edifici ma eventualmente anche ai piani superiori, mentre gli alloggi debbano essere posti solo ai piani superiori.

Zona D2.3 - Nuovo impianto

[1] Le zone terziarie di nuovo impianto sono destinate all'insediamento o all'ampliamento di edifici o attrezzature per il commercio, e a carattere direzionale quali negozi al dettaglio e/o all'ingrosso, ipermercati con relativi depositi, rimesse, edifici per attrezzature di natura ricreativa culturali e sociali, uffici, mostre, ristoranti e per lo spettacolo. È altresì ammessa la realizzazione di spacci aziendali, showroom, mostre di prodotti e simili, nel qual caso è consentita la connessa destinazione di tipo produttivo a condizione che risulti di tipo non "molesto" e rispetti integralmente le vigenti norme sull'inquinamento con particolare riferimento a quello acustico, fermo il reperimento delle superfici a standard necessarie per legge in base alla destinazione richiesta.

[2] Ove non esista è ammessa, ai piani superiori, al realizzazione di abitazioni per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti, in misura di un alloggio di 110,00 mq netti.

[3] In tali zone il PIANO si attua mediante piano insediamenti produttivi o lottizzazione convenzionata anche per singoli comparti, con i criteri indicati nell'art. 5, e all'art. 9, comma 4, applicando i seguenti indici:

Sottozona D2.3.1

a) Indice territoriale	I.T = 0,50 mc/mq
b) Altezza massima	H _{max} = 9,50 ml (escluse sovrastrutture, silos, serbatoi e attrezzature varie)
c) Distanza minima dai confini	Dc = 5,00 ml
d) Distanza minima dai fabbricati	Df = 10,00 ml
e) Distanza minima dalle strade	Ds = 7,50 ml
f) Superficie coperta massima	Sc = 60% (6/10 della superficie lotto)
g) Dotazione standard	= 80mq/100 mq della S.U.L. di cui almeno la metà destinata a parcheggi per gli insediamenti a carattere commerciale, oltre le dotazioni previste di cui alla tab. A

Sottozona D2.3.2

a) Indice territoriale	I.T. = 1,00 mc/mq
b) Altezza massima	H _{max} = 9,50 ml (escluse sovrastrutture, silos, serbatoi e attrezzature varie)
c) Distanza minima dai confini	Dc = 5,00 ml
d) Distanza minima dai fabbricati	Df = 10,00 ml
e) Distanza minima dalle strade	Ds = 7,50 ml
f) Superficie coperta massima	Sc = 60% (6/10 della superficie lotto)
g) Dotazione standard	= 80mq/100 mq della S.U.L. di cui almeno la metà destinata a parcheggi per gli insediamenti a carattere commerciale, oltre le dotazioni previste di cui alla tab. A

[4] Per la zona sottoposta a Piano Particolareggiato denominato P.P. 7 Spaccio Fuselli, ai fini della conformità dell'intervento qualsiasi trasformazione nella porzione di area interessata dall'ambito di tutela permanente del corso d'acqua potranno essere realizzati solamente gli interventi compatibili con tale ambito prescrittivo.

[5] Tutti i nuovi interventi dovranno prevedere:

- un progetto per lo smaltimento delle acque reflue che preveda reti differenziate per le acque chiare e le acque scure e che garantisca un'accurata regimazione delle acque meteoriche, ivi comprese quelle di gronda e quelle derivanti da strade e piazzali anche se destinati allo stoccaggio di materiali;
- l'armonico inserimento nell'ambiente con apposito studio e la creazione di opportune alberature atte a ridurre al minimo l'impatto visivo degli impianti produttivi e a mitigare gli effetti prodotti sul microclima dalle aree impermeabilizzate;
- la sistemazione delle aree libere di pertinenza garantendo un indice di permeabilità del suolo non inferiore al 40% della superficie non edificata.

Zona D2.4 - Zona agricola

[1] Le presenti sottozone sono destinate esclusivamente alla manutenzione e all'ampliamento degli impianti terziari esistenti a carattere commerciale, e a carattere direzionale quali negozi al dettaglio e/o all'ingrosso, ipermercati con relativi depositi, rimesse, edifici per attrezzature di natura ricreativa culturali e sociali, uffici, mostre, ristoranti e per lo spettacolo.

[2] I limiti previsti dal presente articolo sono:

- | | |
|--------------------------------------|--|
| g) Indice di utilizzazione fondiaria | U.F. = 0,75 mq/mq |
| h) Altezza massima | $H_{max} = 9,50$ ml (escluse sovrastrutture, silos, serbatoi e attrezzature varie) |
| i) Distanza minima dai confini | $D_c = 5,00$ ml |
| j) Distanza minima dai fabbricati | $D_f = 10,00$ ml |
| k) Distanza minima dalle strade | $D_s = 5,00$ ml |
| l) Superficie coperta massima | $S_c = 60\%$ (6/10 della superficie lotto) |

[3] I suddetti interventi in caso di demolizione totale e ricostruzione, con i limiti di cui al comma 2, dovranno avvenire in un'unica soluzione architettonica, da concedere unitamente alla realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- a) idoneo collegamento alla viabilità principale;
- b) depurazione secondo le disposizioni dell'Ufficio competente ASTEA;
- c) parcheggi pubblici;

[4] In tali aree è ammesso l'intervento mediante Piano di Recupero di iniziativa privata ai fini esclusivamente residenziali, previa variante urbanistica, in adeguamento alle norme attuative del presente Piano, di cui all'articolo 4 e segg.

[5] I parametri e gli indici saranno indicati nei specifici Piani di Recupero, ai fini esclusivamente residenziali, mantenendo comunque la volumetria esistente senza alcun incremento aggiuntivo alla stessa.

Art.20 Zone Lavorazione e Trasformazione Inerti - D3 -

[1] Le zone produttive di completamento per la lavorazione degli inerti D3 sono destinate esclusivamente all'insediamento di imprese operanti nell'ambito della lavorazione degli inerti; le attività compatibili sono solo quelle relative allo stoccaggio, lavorazione e trasformazione degli inerti, ivi comprese le attività di confezionamento dei conglomerati cementiti.

[2] Sono attività compatibili con la zona produttiva di completamento per la lavorazione degli inerti anche il trattamento e la lavorazione di materiali inerti derivanti dalle demolizioni, classificato come rifiuto speciale dal Titolo I del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii. Qualsiasi trattamento di rifiuti deve essere conforme alle specifiche disposizioni sia statali che regionali prevalenti sulle presenti norme tecniche.

[3] Nelle zone individuate sono ammesse nuove costruzioni esclusivamente per:

- a) protezione di eventuali macchinari speciali necessari alle lavorazioni (apparecchiature di misurazione in genere o strumenti di controllo, strumentazione elettrica ed elettronica);
- b) servizi igienici del personale addetto;
- c) locali per l'emergenza ed il primo soccorso;
- d) uffici di cantiere;
- e) altre funzioni strettamente attinenti con lo svolgimento delle lavorazioni e che non possono essere de-localizzate.

[4] Il PIANO si attua mediante intervento diretto, applicando i seguenti indici:

- | | |
|---------------------------------|---|
| a) Volumetria totale massima | $V_{max} = 50\% V_{esistente}$ (comunque ammessa fino ad un massimo di 300 mc all'interno dell'ambito di tutela permanente dei fiumi) |
| b) Altezza massima | $H_{max} = 5,50$ ml (salvo maggiori esigenze) |
| c) Distanza minima dai confini | $D_c = 10,00$ ml |
| d) Distanza minima dalle strade | $D_s = 10,00$ ml |

[5] L'edificazione dovrà avvenire al di fuori dell'ambito di tutela permanente dei fiumi

[7] In caso di cessazione dell'attività i fabbricati compresi nell'ambito di tutela permanente del fiume dovranno essere rimossi e l'area bonificata completamente per ricostituirne le condizioni naturali. Gli edifici al di fuori degli ambiti di tutela permanente potranno essere riconvertiti a scopo residenziale e/o produttivo artigianale.

Capo IV - ZONE AGRICOLE - E -

Art.21 Definizione delle zone

[1] Sono considerate zone agricole le parti del territorio individuate ai sensi del decreto ministeriale n. 1444/1968, come zone omogenee "E".

[2] Le zone agricole sono destinate esclusivamente all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo. Dette zone sono regolate dalla L.R. 13/1990, e pertanto in caso di discordanza prevale la normativa regionale, salvo norme più restrittive dichiarate.

[3] La costruzione di recinzioni delle proprietà, anche di edifici che hanno perso le caratteristiche di fabbricato rurale, dovranno essere realizzate con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali (tufo, laterizio), salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo-pastorali. Le recinzioni a servizio delle culture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari, potranno essere realizzate secondo le norme ad esse pertinenti.

[4] In tali zone, qualora vi siano insediamenti zootecnici che cessino la specifica attività, sono da considerarsi compatibili esclusivamente con le destinazioni d'uso indicate dalla Legge Regionale 11 luglio 2006, n. 9, "Testo unico delle norme regionali in materia di turismo".

[5] L'eventuale variazione di destinazione d'uso, fermo restando che deve rimanere all'interno della volumetria esistente, è soggetta al regime urbanistico indicato dal regolamento edilizio in relazione alla tipologia di opere da realizzare.

[6] Il PIANO in relazione alle specificità delle situazioni dal punto di vista paesistico-ambientale ed alla diversa funzione assegnata alle parti del territorio classificato come agricolo, individua le seguenti zone:

- E1 - Zone agricole normali
- E2 - Zone agricole di interesse paesistico
- E3 - Zone agricole di salvaguardi paesistico-ambientale

Art.22 Zone agricole normali - E1 -

[1] Nelle zone agricole normali sono ammesse soltanto le nuove costruzioni che risultano necessarie per l'esercizio delle attività di cui al precedente articolo ed in particolare:

- a) abitazioni necessarie per l'esercizio dell'attività agricola;
- b) ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo;
- c) attrezzature e infrastrutture necessarie per diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi e antiparassitari, ricoveri per bestiame;
- d) edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica;
- e) serre;

- f) costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
- g) edifici per industrie forestali;
- h) opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zone agricole.

[2] Nessun'altra nuova costruzione può insediarsi nelle zone agricole fatta eccezione per gli insediamenti di allevamenti industriali individuati in apposite zone.

[3] L'inserimento di nuovi insediamenti di cui al comma precedente può avvenire solo dietro variante al P.R.G.

[4] Sono comunque vietati, fatto salvo quanto previsto nel PRG, i seguenti interventi:

- a) per gli elementi diffusi del paesaggio agrario (querce e alberature protette in genere, alberature e siepi stradali e poderali, vegetazione ripariale, macchie e boschi residui) qualsiasi intervento di distruzione o manomissione, fatta salva la manutenzione ordinaria e quanto espressamente previsto nella legislazione nazionale e regionale di settore.

A - Nuove abitazioni

[1] Nuove residenze in zone agricole sono ammesse solo quando l'impresa agricola sia sprovvista di una abitazione adeguata alle esigenze della famiglia coltivatrice per l'ordinario svolgimento dell'attività agricola.

[2] Nella famiglia coltivatrice sono compresi tutti i conviventi legati da vincoli di parentela o affinità, impegnati direttamente nell'attività agricola e le persone a loro carico.

[3] Fermo restando quanto disposto dall'articolo 7, punto 4), del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, e dall'articolo 28 delle presenti norme di attuazione, per ogni impresa agricola sprovvista di casa colonica è consentita la costruzione di un solo fabbricato, costituito anche da più unità ad uso residenziale, il cui volume complessivo va commisurato alle esigenze della famiglia coltivatrice, senza mai superare i 1.000 mc fuori terra.

[4] La realizzazione o la successiva trasformazione di una o più unità immobiliari ad uso residenziale risulta ammissibile, previo versamento degli oneri concessori di cui all'articolo 16 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, qualora venga effettuata per soggetti legati a vincolo di parentela o affinità fino al 2° grado con l'imprenditore agricolo a titolo principale.

[5] Le nuove costruzioni devono avere le seguenti caratteristiche:

- altezza massima di 7,50 ml misurati a valle per i terreni in declivio;
- distanza minima dai confini di 20 ml.

[6] Non sono ammesse nuove residenze agricole su terreni risultanti da frazionamenti della proprietà originaria avvenuti nei cinque anni precedenti.

B - Patrimonio edilizio esistente

[1] Per ogni impresa agricola già provvista di abitazione, sono consentiti interventi di recupero della stessa che comportino anche l'ampliamento o, in caso di fatiscenza accertata con verifica tecnico-sanitaria, la ricostruzione, dell'edificio preesistente, nei limiti di cui al precedente articolo. Per gli interventi di ampliamento non si osservano le distanze minime previste per le nuove abitazioni di cui al paragrafo precedente.

[2] La costruzione di una nuova abitazione senza la demolizione dell'edificio preesistente, è consentita a condizione che quest'ultimo venga destinato, tramite vincolo da trasciversi nei registri della proprietà immobiliare a cura del Comune e a spese dell'interessato, ad annesso agricolo a servizio dell'azienda.

[3] Quando gli interventi di recupero e ampliamento riguardano edifici di valore storico e architettonico, si applicano le disposizioni di cui al successivo art. 28.

[4] La realizzazione, per le esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, di nuove abitazioni o l'ampliamento delle esistenti può avvenire anche attraverso la trasformazione di annessi agricoli riconosciuti non più necessari alla conduzione del fondo, previo parere dell'Ufficio Agricolo di Zona della Regione Marche (ex

Servizio decentrato Agricoltura), sulla base di una dettagliata relazione generale che evidenzi la situazione dell'azienda.

[5] Negli edifici rurali esistenti in zone agricole sono comunque consentiti, al solo scopo di introdurre miglioramenti igienici funzionali e distributivi, nonché al fine di salvaguardare il patrimonio edilizio esistente, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, senza alcun aumento di volumetria.

[6] Gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme possono essere oggetto degli interventi di recupero anche se di dimensioni superiori a 1.000 mc , di cui all' art. 3, commi a, b, c, d, DPR 380/2001.

[7] Per gli edifici esistenti sono considerate destinazioni ammissibili l'uso residenziale, con l'obbligo d'iscrizione al catasto urbano degli ex fabbricati rurali.

[8] È ammesso il cambio di destinazione a civile abitazione degli ex accessori agricoli esistenti non più funzionali all'attività agricola purché sia verificata la dotazione di infrastrutture e servizi o sia presentato impegno alla loro realizzazione qualora mancanti o insufficienti ed a condizione che gli stessi abbiano una o più delle seguenti caratteristiche:

- a) siano stati oggetto di condono edilizio con pratica definita regolarmente;
- b) siano stati oggetto di autorizzazione / concessione edilizia;
- c) siano realizzati originariamente in epoca antecedente al 1967, previa dichiarazione del proprietario redatta come dichiarazione sostitutiva di notorietà ai sensi del DPR 445/2000.

[9] Qualora l'edificio non risulti classificato come di valore storico ed architettonico - "A", in caso di ristrutturazione può accorparsi il volume risultante dalla demolizione degli accessori colonici al fine di consentire un miglior utilizzo dell'organismo complessivo, se previsto dal censimento dei fabbricati rurali.

[10] Le abitazioni rurali esistenti trattenute dai soggetti che abbiano posto a disposizione le proprie terre per gli scopi di ristrutturazione di cui all'art. 37 della Legge n. 153 del 9/5/1975 per la riforma dell'agricoltura, possono essere sottoposte agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, e di ristrutturazione edilizia con un aumento di volumetria non superiore al 20%.

[12] Le nuove costruzioni, gli ampliamenti, le ristrutturazioni, gli interventi di recupero e le sistemazioni esterne, dovranno comunque essere eseguiti con tipologie, materiali, piantumazioni in armonia con gli insediamenti tradizionali del paesaggio rurale. Vedi scheda del censimento degli insediamenti rurali esistenti.

C - Attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola

[1] Le attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) una superficie coperta proporzionata alle esigenze dell'impresa e comunque non superiore a 200 mq, salvo maggiori esigenze documentate nel piano o nel programma aziendale.
- b) essere poste a distanza dal fabbricato adibito ad abitazione di almeno 10 ml;
- c) svilupparsi su un solo piano fuori terra e rispettare l'altezza massima di 4.50 ml, con esclusione dei camini, silos ed altre strutture le cui maggiori altezze rispondono a particolari esigenze tecniche; nei terreni in declivio le costruzioni possono svilupparsi su una altezza massima di 5.50 ml misurati a valle;
- d) avere un volume massimo non superiore all'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq nel caso in cui siano separate dalle abitazioni, e rientrare nella cubatura massima ammessa per l'edificio adibito ad abitazione, nel caso in cui vengano realizzate in aderenza o nell'ambito di quest'ultimo;
- e) essere realizzate con tipologie edilizie adeguate alla specifica destinazione d'uso che non consentano la trasformazione delle stesse destinazioni d'uso, con eccezione di quelle ammesse dalla normativa vigente e secondo le indicazioni delle tipologie in zone rurali.

[2] Sono inoltre da considerarsi nell'ambito delle attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola anche quei locali necessari per la dotazione infrastrutturale degli agriturismi gestiti da parte di imprenditori agrituristici iscritti negli elenchi regionali. In particolare possono quindi essere realizzati, al di fuori degli ambiti di tutela integrale così come delimitati nelle tutele attive individuate con l'adeguamento del P.R.G. al P.T.C., locali tecnici (spogliatoi, impianti, deposito attrezzi, ecc.) a servizio di impianti sportivi (campi da tennis, da calcetto, piscine ecc.) strettamente connessi con l'esercizio dell'attività di turismo rurale (agriturismo) purché di superficie non superiore a 100 mq e nel rispetto degli altri parametri urbanistico edilizi specificati al comma precedente il tutto comunque nel rispetto della Legge Regionale n. 96 del 20/02/2006 "disciplina dell'agriturismo" e ss.mm.ii.

D - Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo industriale e lagoni di accumulo

[1] Le nuove costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo industriale e lagoni di accumulo sono ammesse purché coerenti con gli obiettivi di sviluppo del piano zonale agricolo di cui alla Legge Regionale n. 13 del 08/03/1990 e successive modifiche ed integrazioni e a condizione che sia garantito il regolare smaltimento dei rifiuti, previa depurazione, ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e successive modifiche ed integrazioni.

[2] Le costruzioni per allevamenti devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) essere protette da una zona circostante, con recinzioni ed opportune alberature, di superficie pari a quella degli edifici da realizzare moltiplicata per 5;
- b) rispettare le seguenti distanze minime: dai confini di 40 ml; dal perimetro dei centri abitati di 500 ml estesa a 1.000 ml per gli allevamenti di suini; dal più vicino edificio residenziale non rientrante nel complesso aziendale di 100 ml;
- c) svilupparsi su un solo piano fuori terra e rispettare l'altezza massima di 4,50 ml misurata a valle per i terreni in declivio; sono fatte comunque salve le diverse altezze che rispondono a particolari esigenze tecniche;
- d) avere un volume massimo non superiore all'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,5 mc/mq.

[3] I lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica devono essere posti a 100 ml dalle abitazioni e dai confini e devono essere realizzati all'interno della zona di protezione di cui alla lettera a) del comma precedente.

[4] Sono considerati allevamenti zootecnici di tipo industriale quelli la cui consistenza supera il rapporto peso-superficie stabilito dal vigente regolamento sulla fertirrigazione.

E - Serre

[1] Sono considerate serre gli impianti stabilmente infissi al suolo, di tipo prefabbricato o eseguiti in opera, e destinati esclusivamente a colture specializzate.

[2] Le serre si distinguono in:

- a) serre destinate a colture protette con condizioni climatiche artificiali limitate ad una sola parte dell'anno e, pertanto, con copertura solo stagionale;
- b) serre destinate a colture protette normalmente con condizioni climatiche artificiali e pertanto con coperture stabili.

[3] La realizzazione delle serre di cui alla precedente lettera a), può avvenire in qualunque area compresa nelle zone agricole ed è subordinata ad autorizzazione edilizia per mezzo di SCIA. DIA o titolo equipollente

[4] Le serre di cui alla precedente lettera b), possono essere realizzate in qualsiasi area compresa nelle zone agricole in base a permesso di costruire ai sensi della legislazione vigente e dietro impegno del richiedente a non modificare la destinazione del manufatto per dieci anni tramite vincolo di destinazione da trascriversi nei registri della proprietà immobiliare a cura del Comune e a spese dell'interessato.

[5] Le serre con copertura stabile devono altresì rispettare un indice massimo di utilizzazione fondiaria di 0,5 mc/mq.

[6] Entrambi i tipi di serre devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) distanze minime non inferiori a 5 ml dalle abitazioni esistenti nello stesso tondo e a 10 ml da tutte le altre abitazioni;
- b) distanze minime non inferiori a 5 ml dai confine di proprietà.

F - Costruzioni per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e per le industrie forestali

[1] Le nuove costruzioni per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e per industrie forestali sono ammesse a condizione che esse siano al servizio di imprese agricole, singole o associate, o di cooperative agricole locali, che siano proporzionate alle loro effettive necessità e che i prodotti agricoli ivi trasformati, conservati o commercializzati, provengano prevalentemente dalle stesse aziende agricole.

[2] Tali costruzioni devono essere in armonia con i piani zonali agricoli di cui alla Legge Regionale n. 13/1990 e successive modifiche ed integrazioni, o, in mancanza, con gli indirizzi produttivi all'uopo formulati dalla regione e sulla base di un piano aziendale o interaziendale da sottoporre al parere dell'Ufficio Agricolo di Zona della Regione Marche (ex Servizio decentrato Agricoltura) e devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) avere un volume non superiore all'indice di fabbricabilità fondiaria di 1 mc/mq;
- b) osservare le distanze minime dai confini di 20 ml e dalle abitazioni ricadenti nel complesso aziendale di 10 ml.

[3] La necessità e la destinazione delle nuove costruzioni di cui ai punti A, B, C, D, E, F devono risultare da un piano aziendale o interaziendale ai sensi della legislazione regionale vigente da allegare alla domanda di permesso di costruire.

[4] Sono esonerati dalla presentazione del piano aziendale, e devono presentare una semplice relazione illustrativa da sottoporre al parere dell'Ufficio Agricolo di Zona della Regione Marche (ex Servizio decentrato Agricoltura), i soggetti che, pur non risultando imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi della legislazione vigente, esercitano le attività di cui al precedenti punti D, E, ed F.

[5] Tutte le costruzioni da realizzare in zona agricola dovranno rispettare le distanze dalle strade stabilite dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 01/04/1968, in relazione all'importanza delle stesse salvo per le serre con copertura stagionale ed i casi previsti dalla Legge Regionale n. 25 del 21/05/1975.

[6] Nelle zone dichiarate sismiche si osservano per le altezze e le distanze tra i fabbricati, le norme più restrittive eventualmente stabilite dalla legislazione vigente.

Art.23 Zone agricole di interesse paesistico - E2 -

[1] Le zone agricole denominate di interesse paesistico (tutela orientata) riguardano quelle parti del territorio agricolo dotate di requisiti paesistico-ambientali e/o storico-documentari di particolare valore in relazione e alla posizione emergente delle stesse (situazione di crinale con relative visuali panoramiche) e alla presenza di un paesaggio agrario con caratteristiche tradizionali integre sotto gli aspetti sia culturali che insediativi.

[2] In tali zone, ferme restando le prescrizioni di cui alle Zone Agricole Normali riportate nell'art. 22, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e ampliamento delle costruzioni esistenti di cui alle lettere A), C), D), E) ed F) dello stesso art. 22 e di cui agli artt.28-31, riportanti specifica normativa di tutela. Inoltre su fondi di qualsiasi estensione, non dotati, alla data di adozione del Piano, di attrezzature o infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento delle attività agricole, di cui alle lettere C), D), E) ed F) di cui all' art. 22, possono essere consentite nuove costruzioni purché la

validità tecnica-economica dell'azienda sia attestata da un piano aziendale approvato dai competenti organi regionali, fermi restando i disposti di cui all'art. 8 della Legge Regionale n. 13/1990 e fatti comunque salvi gli edifici tutelati dagli artt.29 e 30 delle presenti norme.

[3] Tuttavia, su fondi di estensione non inferiore ad Ha 3,00 non dotati, alla data di adozione del Piano, di abitazione colonica o costruzioni di cui alla lettera A) dell' art. 22, o dotati di abitazione non più idonea sotto il profilo statico, igienico e funzionale, possono essere consentite, in alternativa alla ristrutturazione o/e ampliamento del fabbricato abitativo preesistente, nuove costruzioni di abitazioni purché la validità tecnica-economica dell'azienda sia attestata da un piano aziendale approvato dai competenti organi regionali, fermi restando i disposti di cui all'art. 5 della Legge Regionale n. 13/1990 e fatti comunque salvi gli edifici tutelati dagli artt.29 e 30 delle presenti norme.

[4] Le costruzioni di cui al punto A) del precedente art. 22 non potranno superare l'altezza massima di 7,50 ml.

[5] Le nuove costruzioni ammesse, considerato il valore paesistico-ambientale della zona, debbono essere realizzate con particolare attenzione alle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edilizia rurale tradizionale.

[6] La scelta delle aree, destinate all'edificazione di nuove costruzioni, nei soli casi ammessi dal presente articolo, sarà valutata secondo una serie di parametri tendenti al rispetto del paesaggio.

[7] Tali parametri potranno riguardare:

- a) zone di proprietà non tutelate (versanti o spartiacque non soggette a vincolo);
- b) presenza di reti tecnologiche nelle immediate vicinanze;
- c) aree di crinale già compromesse.

[8] Nel caso si debba scegliere per l'edificazione il crinale o zone tutelate analoghe si dovrà accompagnare la scelta da motivazioni adeguate e irrinunciabili.

[9] L'area di sedime delle nuove costruzioni nelle zone rurali ricadenti nelle zone agricole di interesse paesistico, all'interno del fondo di proprietà, dovrà essere posizionata in modo tale da limitare il più possibile l'impatto ambientale. A tale scopo, all'atto della presentazione degli elaborati per l'approvazione del progetto, va prodotto uno studio sull'impatto ambientale corredato da una relazione, da eventuali elaborati planimetrici e da una documentazione fotografica in cui si evidenzia l'area di proprietà ricadente in zona tutelata con il luogo prescelto per la costruzione, presa da una distanza tale da poter valutare un intorno significativo. La ripresa va fatta preferibilmente da punti di avvistamento panoramico. Tale documentazione sarà valutata dal Responsabile del procedimento, che esprimerà un parere in merito alla posizione prescelta.

[10] All'interno degli ambiti di tutela stabiliti dal PIANO sono vietati, fatto salvo quanto previsto nelle presenti norme, i seguenti interventi:

1) In generale:

- a) l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piante di tipo produttivo-industriale; (resta salvo quanto regolamentato dalla L.R. n. 6/2005 e successive integrazioni e modificazioni);
- b) nuove attività estrattive, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi di recupero ambientale delle cave dismesse;

2) Per i crinali:

- a) interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
- b) silos e depositi agricoli di rilevante entità;
- c) edifici ed impianti per allevamento zootecnici di tipo industriale;

3) Per le aree relative al paesaggio agrario di interesse storico-ambientale la demolizione dei manufatti agricoli che costituiscono bene culturale censiti dal presente PIANO.

Art.24 Zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale - E3 -

[1] Le zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale (tutela integrale) riguardano le parti di territorio agricolo in cui, per la presenza di elementi naturali da tutelare (corsi d'acqua), di elementi del patrimonio storico culturale da salvaguardare (centro storico, edifici e manufatti, aree archeologiche), di condizioni di instabilità in atto o potenziali (aree soggette a dissesti, aree con pendenze superiori al 30% e aree soggette a dissesti coincidenti con aree con pendenza superiore al 20%), il PIANO pone particolari limitazioni agli interventi edificatori e a quelli di sostanziale modificazione delle caratteristiche ambientali.

[2] In tali zone non è consentita alcuna nuova costruzione, ma, al fine di garantire le attività agricole in atto, è ammesso, oltre quanto previsto dal successivo art. 28, l'ampliamento delle costruzioni esistenti di cui alle lettere A), C), ed E) del precedente art. 22 nel rispetto di tutti gli indici e prescrizioni di tale articolo e fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente; per i fabbricati rurali di particolare valore censiti dal PIANO prevalgono le norme di cui al successivo art. 29.

[3] Tutto quanto sopra sempre nel rispetto degli indici e di tutte le prescrizioni stabilite per tali costruzioni all'art. 22.

[4] Eventuali opere di pubblica utilità a livello infrastrutturale prevista dal Piano in tale zone o che dovessero necessariamente essere localizzate nelle stesse, sono soggette a verifica di compatibilità ambientale (V.I.A. o V.A.S.) in base alla normativa vigente all'atto della progettazione delle opere.

[5] All'interno degli ambiti di tutela stabiliti dal PIANO sono vietati, fatto salvo quanto previsto nel PRG, i seguenti interventi:

1) in generale:

- a) ogni nuova edificazione nonché l'ampliamento degli edifici esistenti se non espressamente previsto dalle presenti norme;
- b) l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piante di tipo produttivo-industriale; (resta salvo quanto regolamentato dalla L.R. n. 6/2005 e successive integrazioni e modificazioni);
- c) nuove attività estrattive, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi di recupero ambientale;
- d) il transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti alla attività agro-silvo-pastorale;
- e) l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- f) l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla Circolare del Ministero LL.PP. n. 400 del 9/2/1979;
- g) la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo-pastorali e le recinzioni a servizio delle culture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari;

2) per i crinali:

- a) interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
- b) silos e depositi agricoli di rilevante entità;
- c) edifici ed impianti per allevamento zootecnici di tipo industriale;
- d) nuove attività estrattive, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi di recupero ambientale;

3) per i corsi d'acqua:

- a) entro la fascia di 10 ml a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine l'aratura a profondità maggiore di 50 cm;
 - b) all'interno del corpo idrico qualunque trasformazione, manomissione, immissione di 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 sia impiantistiche;
 - c) nei tratti all'esterno dei centri abitati qualsiasi tipo di intervento fatti salvi gli interventi di recupero ambientale, nonché l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorali, le opere di attraversamento sia impiantistiche sia viarie e i lagoni di accumulo a fini irrigui realizzati all'interno degli ambiti di tutela di corsi d'acqua di 2a e 3a classe;
- 4) per i centri e nuclei storici:
 - a) nelle aree adiacenti al margine della zona A di cui al D.M. n. 1444 del 2/4/1968, qualsiasi tipo di intervento edilizio fatti salvi gli interventi di cui all'art. 31 della Legge n. 457/1978;
 - b) in caso di ristrutturazione urbanistica gli interventi previsti non dovranno comunque alterare il profilo altimetrico determinato dagli edifici di margine del centro storico;
 - 5) per gli edifici e manufatti storici censiti "A" con il presente PIANO qualsiasi tipo di intervento edilizio fatti salvi gli interventi di cui all'art. 3, lettere a), b) e c) del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.;
 - 6) per le aree archeologiche, fatto salvo lo specifico parere della competente Soprintendenza:
 - a) qualunque alterazione degli elementi e dei segni visibili della struttura centuriata;
 - b) ogni intervento di tipo infrastrutturale che non sia coerente con l'organizzazione della struttura centuriata;
 - 7) per le aree soggette a dissesti e con pendenze superiori al 30%, fatti salvi gli interventi di recupero ambientale:
 - a) qualsiasi intervento edilizio;
 - b) qualsiasi impedimento al regolare deflusso delle acque;
 - c) riporti e movimenti di terreno che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno.

Art.25 Permessi di costruire in zona agricola

[1] I Permessi di Costruire o titoli equipollenti per la realizzazione di edifici in zone agricole sono rilasciate ai proprietari dei fondi o agli aventi titolo nel rispetto delle presenti norme di attuazione e del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, alle seguenti condizioni:

- a) per quanto attiene agli interventi di cui alle lettere A) e B) dell'art. 22, che le costruzioni stesse siano in funzione dell'attività agricola e delle esigenze abitative dell'imprenditore a titolo principale singolo o associato, con i requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia;
- b) per quanto attiene agli interventi di cui alle lettere C), D), E) ed F) dell'art. 22, che le costruzioni stesse siano in funzione dell'attività agricola dell'imprenditore singolo o associato con i requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia.

[2] Tutte gli Atti autorizzativi edilizi relativi agli interventi di cui sopra sono rilasciati previo accertamento dell'esistenza delle infrastrutture sufficienti, per quanto riguarda le vie di accesso, l'elettricità e l'acqua potabile o della programmata realizzazione delle stesse da parte del Comune o, infine, dell'assunzione di impegno da parte dell'interessato a realizzarle contestualmente agli edifici.

[3] Per la verifica dei requisiti per il rilascio degli Atti autorizzativi edilizi, nonché della conformità dell'intervento ai piani zonali agricoli o ai piani aziendali o interaziendali ove richiesta, ci si avvale dell'Ufficio Agricolo di Zona della Regione Marche (ex Servizio decentrato Agricoltura).

Art.26 Accorpamento dei terreni ai fini del calcolo dei volumi edificabili

[1] Ai fini del computo dei volumi edificabili per costruzioni indicate nei precedenti art.li 22, 23 e 24, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti accorpati senza alcuna soluzione di continuità e ricadenti in una delle qualsiasi zone agricole E1 / E2 / E3, anche su comuni limitrofi confinanti.

[2] Non costituiscono divisione le infrastrutture stradali, i corsi d'acqua ed i canali artificiali.

Art.27 Vincoli di inedificabilità e di destinazione

[1] Il rilascio dei Permessi di Costruire o titoli equipollenti, per gli interventi di cui a precedente art. 22 lettere A) e B) è subordinato alla istituzione di un vincolo a "*non aedificandi*" per nuove abitazioni rurali su tutte le aree dell'azienda, anche ricadenti in altri comuni, ai sensi del precedente art. 26, utilizzate a fini edificatori con esclusione dell'area iscritta a catasto per l'edificio rurale oggetto del Permesso.

[2] Tali vincoli saranno riportati su un registro fondiario con annessa planimetria riportante i dati catastali dei terreni vincolati.

[3] Il rilascio dei Permessi di Costruire per le costruzioni di cui alle lettere C), D), E) ed F), del precedente art. 22, è subordinato alla istituzione di un vincolo di destinazione che preveda per almeno 10 anni dall'ultimazione dei lavori, risultante dalla data del certificato di agibilità, il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola e le sanzioni per l'inosservanza del vincolo stesso.

[4] La sanzione da prevedere nell'atto di istituzione del vincolo notarile risulta pari al 50% del valore venale del realizzando immobile stimato dall'ufficio tecnico comunale al momento della richiesta di concessione e rivalutato alla data dell'accertamento dell'inosservanza secondo i coefficienti ISTAT sugli immobili pubblicati sulla gazzetta ufficiale, fatti salvi gli oneri concessori previsti dall'articolo 16 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

[5] Tale sanzione viene prevista nell'atto di vincolo anche nel caso di una variazione di destinazione d'uso senza opere.

[6] I vincoli di non edificazione e destinazione sono trascritti a cura delle amministrazioni comunali interessate e a spese del concessionario, nei registri delle proprietà immobiliari.

[7] E' consentito il mutamento di destinazione d'uso:

- a) nei casi di morte o invalidità del concessionario;
- b) nei casi di abbandono, imposto da espropriazione per pubblica utilità o da altre cause di forza maggiore opportunamente documentate da sottoporre all'esame dell'Amministrazione, dell'attività agricola da parte di chi ha sottoscritto l'atto di impegno;
- c) nei casi in cui il concessionario versi nelle ipotesi di cui agli artt.33 e seguenti della Legge Regionale n. 42 del 28/10/1977.

[8] Non comporta, in ogni caso, mutamento di destinazione ed obbligo di richiedere la concessione onerosa, la prosecuzione dell'utilizzazione degli edifici da parte dei familiari del concessionario nell'ipotesi di cui alla lettera a), e da parte del concessionario e suoi familiari nelle ipotesi di cui alle lettere b) e c) del comma precedente.

Art.28 Censimento dei fabbricati rurali

[1] Per i fabbricati rurali esistenti ubicati nelle zone agricole che rivestono **particolare valore storico e architettonico**, risultanti dal censimento compiuto in base alle indicazioni di cui all'art. 15 della L.R. 8 marzo 1990, n. 13, e alle disposizioni del Piano Paesistico-Ambientale Regionale, di cui alla L.R. 8 giugno 1987, n. 26, individuati e classificati sotto la **lettera "A"**, non è consentita la demolizione, ma soltanto il restauro conservativo. Resta comunque fermo quanto disposto nei successivi articoli 29 e 30.

[2] Per tutti i fabbricati rurali esistenti ubicati nelle zone agricole, che rivestono **valore storico documentario**, comunque risultanti dal censimento compiuto in base alle indicazioni di cui all'art. 15 della L.R. 8 marzo 1990, n. 13, e alle disposizioni del Piano Paesistico-Ambientale Regionale, di cui alla L.R. 8 giugno 1987, n. 26, individuati e classificati sotto le **lettere "B" e "C"**, sono consentiti gli interventi edilizi come specificati nei sottostanti articoli. Resta comunque fermo quanto disposto nei successivi articoli 29 e 30.

[3] Nei casi di recupero di casa colonica esistente o di vincolo della stessa ad annesso agricolo a servizio dell'azienda, l'eventuale ampliamento è concesso soltanto se abbia caratteristiche tali da coesistere armoniosamente con il complesso preesistente, mentre è consentita la costruzione di un nuovo edificio, in sostituzione del preesistente soltanto se il proprietario si assume l'obbligo del restauro conservativo del primo con possibilità di destinazione residenziale e iscrizione al catasto urbano .

[4] Qualsiasi nuova costruzione deve essere ubicata a una distanza minima di 50 ml da edifici che rivestono valore storico e architettonico di cui al precedente primo comma. Resta comunque fermo quanto disposto nella singola scheda del censimento.

[5] Gli edifici crollati e i ruderi possono essere oggetto di interventi di ricostruzione fedele secondo le indicazioni contenute nelle N.T.A. del censimento, se previste, oppure attraverso una dettagliata documentazione storico - documentaria del manufatto (indagini e cartografie storiche, edifici riportati in mappa dal Catasto del 1942, dal Catasto Gregoriano del 1852, ecc.)

[6] Per gli edifici di cui al precedente comma 5, è ammesso procedere alla loro ricostruzione, secondo il concetto della "fedele ricostruzione", con le tecniche e modalità che saranno valutate dalla Commissione Comunale per il Paesaggio ai sensi della L.R. n. 34/2009, e sulla base della redazione di un apposito piano di recupero da redigersi secondo quanto previsto nelle norme tecniche del presente Piano.

[7] Per tutti gli edifici classificati come "C" dalle presenti norme, ricadenti in zone omogenee diverse dalla zona agricola E, potranno essere attuati gli interventi previsti e definiti dall'art. 3, commi a), b), c), d) del D.P.R. 06/06/2001 n. 380. In particolare per interventi di demolizione e ricostruzione del manufatto, dovrà essere inclusa nella documentazione a corredo del progetto, un'accurata indagine storico - ricognitiva che giustifichi il rispetto o meno, del mantenimento delle tipologie rurali.

Art.29 Edifici di valore storico architettonico e documentario - "A" "B" e "C"

[1] Gli immobili individuati come "Beni culturali" di valore storico - architettonico - documentario sono da intendersi condizionati ad interventi edilizi finalizzati al loro recupero, in quanto censiti ai sensi dal P.P.A.R. e dal P.T.C.

[2] Al fine di disciplinare gli interventi di manutenzione e trasformazione in relazione al tipo edilizio, alle condizioni di agibilità e agli standard abitativi, il presente Piano, mediante analisi specifica, ha classificato detti immobili come "Beni culturali", suddividendo gli stessi in tre categorie tipologiche sotto le lettere "A", "B" o "C":

- a) **"A"** : a tale insieme appartengono quegli edifici che presentano un tipo edilizio di particolare testimonianza storico - architettonica della tradizione rurale marchigiana, tale per cui le dimensioni dell'alloggio e la sua riconversione debbono necessariamente attenersi ai principi della

conservazione. Qualora l'intervento non consenta un utilizzo compatibile con standard abitativi ottimali previsti dal Regolamento Edilizio, è possibile ricorrere alle deroghe previste dallo stesso Regolamento edilizio senza alterare i caratteri tipologici e strutturali dell'edificio originario.

- b) **"B"** : a tale insieme appartengono quegli edifici che presentano un tipo edilizio tale per cui le dimensioni dell'alloggio non consentono una fruizione compatibile con standard abitativi ottimali previsti dal Regolamento Edilizio e, pertanto, si richiede un insieme sistematico di opere sostitutive ed integrative fino all'ampliamento dell'organismo edilizio, nel rispetto sostanziale di meccanismi di accrescimento della tradizione locale;
- c) **"C"** : a tale insieme appartengono, le unità edilizie che, pur non presentando particolari caratteristiche storiche - documentarie, conservano complessivamente un intrinseco valore in alcuni particolari architettonici.

[3] Il Piano riconosce la necessità di preservare, mediante tutela orientata, quegli edifici il cui riuso può essere attuato nel rispetto sia dei valori documentari che degli standard abitativi correnti, consentendo anche interventi di ristrutturazione edilizia da effettuare con le tecniche della tradizione locale.

Art.30 Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio rurale esistente

[1] Fermo restando quanto appresso prescritto in modo specifico per il patrimonio edilizio rurale di particolare valore censito dal PIANO, in tutte le zone agricole, ai fini del recupero del patrimonio edilizio esistente, sulle costruzioni preesistenti all'adozione del PIANO sono sempre consentiti, indipendentemente dai requisiti del richiedente, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

[2] Sono ammessi, in particolare, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, così come definiti dall'art. 3, commi a), b), c), d) del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, fatte salve le precisazioni di cui al presente articolo, anche finalizzati all'applicazione della Legge Regionale 11 luglio 2006, n. 9, "Testo unico delle norme regionali in materia di turismo".

[3] Tutti gli interventi soggetti al pagamento del contributo di costruzione, saranno calcolati in base al disposto del D.P.R. 380/2001, e alle Tabelle parametriche comunali, in vigore al momento del rilascio dell'Atto autorizzativo, o dell'efficacia dello stesso.

[4] Ogni richiesta di intervento che comporti modificazioni (ampliamenti, ristrutturazioni, demolizioni anche parziali) del patrimonio edilizio rurale esistente deve essere corredata da adeguata documentazione fotografica; inoltre gli interventi sul patrimonio edilizio rurale di particolare valore ("A", "B", "C") individuato dal Censimento dei fabbricati rurali, potranno essere sottoposti all'esame della Commissione Comunale per il Paesaggio.

[5] Gli interventi ammessi e le modalità di attuazione sul patrimonio edilizio rurale esistente sono stabiliti dalle seguenti norme tecniche ed hanno comunque valore prescrittivo su tutte le altre indicazioni normative generali:

Per gli edifici classificati come beni culturali "A"

E' consentito l'intervento di restauro conservativo, la variazione d'uso, con le seguenti prescrizioni:

- a) restauro e ripristino dei fronti: sono ammesse nuove aperture nel rispetto delle linee di simmetria esistenti e nel rispetto dei rapporti (base/altezza) delle aperture esistenti;
- b) recupero degli ambienti interni anche mediante traslazioni di solai; fermo restando l'attuale quota delle finestre;
- c) le scale esterne non potranno essere tamponate o demolite;
- d) dovranno essere conservati, oltre ai materiali (quali coppi e i mattoni pieni, ecc., anche ogni altro elemento architettonico e particolare costruttivo (quali i cornicioni, i marcapiani, le linee di gronda, le riquadrature, gli stemmi, i numeri civici, ecc.) sia esterno che interno;

- e) dovranno essere ripristinate le scale esterne deturpate e, quando possibile, dovranno essere eliminati i servizi igienici esterni, i balconi ed ogni altro elemento incongruo col tipo edilizio tradizionale.
- f) I materiali e l'intervento dovranno rispettare le prescrizioni contenute nell'art. 43 delle norme di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento approvate con delibera di consiglio Provinciale n. 75 del 11.12.2001.
- g) Qualora sia impossibile il miglioramento, ai sensi del D.M. 14/01/2008 e s.m.i., accertato mediante perizia asseverata da un tecnico progettista, la demolizione totale e la ricostruzione fedele è consentita.

Per gli edifici classificati come beni documentari "B"

Potranno essere attuati gli interventi previsti e definiti dall'art. 3, commi a), b), c), d) del D.P.R. 06/06/2001 n. 380. In particolare per interventi di ristrutturazione edilizia, di cui al comma 1, lettera d), del citato articolo, qualora annoveri la demolizione e ricostruzione, dovrà avvenire nel rispetto sostanziale di meccanismi di accrescimento della tradizione locale, mantenendo le tipiche tipologie rurali.

Per gli edifici di categoria "C"

O non classificati come beni culturali, potranno essere attuati gli interventi previsti e definiti dall'art. 3, commi a), b), c), d) del D.P.R. 06/06/2001 n. 380. In particolare per interventi di demolizione e ricostruzione del manufatto, dovrà essere inclusa nella documentazione a corredo del progetto, un'accurata indagine storico - ricognitiva che giustifichi il rispetto o meno, del mantenimento delle tipologie rurali.

Art.31 Immobili vincolati e fonti storiche

[1] Gli immobili individuati dal presente Piano, sono da intendersi vincolati ai sensi dell'articolo 10 e segg. del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii., in quanto classificati dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici delle Marche e/o dal Piano Paesistico-Ambientale Regionale.

[2] A tale insieme appartengono anche le fonti storiche, il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica e strutturale del manufatto.

[3] Tali immobili sono soggetti ad interventi di manutenzione e recupero operando esclusivamente con i criteri dal restauro e risanamento conservativo e può essere attuato senza addizioni volumetriche, previo parere vincolante della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali.

Capo V - ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE - F -

Art.32 Definizione delle zone

[1] Sono le zone destinate alla viabilità (strade e relativi nodi, aree di servizio e pertinenze), quelle destinate agli spazi e attrezzature pubbliche urbane di cui all'art. 3 del D.M. n. 1444/1968 (aree per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, aree a verde attrezzato a parco e/o per il gioco o lo sport, aree a parcheggio) nonché quelle per attrezzature pubbliche di interesse generale (Zone omogenee F di cui all'art. 4 del D.M. citato). Vale quanto riportato nel successivo art. 52.

[2] Le attrezzature urbane di cui sopra vengono articolate nel Piano attraverso specifiche zone:

- FC - ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE
- FI - ATTREZZATURE PER ISTRUZIONE

- FS - ATTREZZATURE PER LO SPORT
- FP - PARCHEGGI
- FV - VERDE PUBBLICO
- S - VIABILITA'

[3] A ciascuno dei precedenti raggruppamenti di destinazione corrisponde nella planimetria di PIANO apposita simbologia; quando in un'area è indicato un unico simbolo è obbligatoria la rispettiva destinazione, quando sono indicati più simboli è facoltà dell'Amministrazione autorizzare qualsiasi attrezzatura nell'ambito di quelle indicate.

[4] Nelle zone per attrezzature urbane, che non rientrano in aree soggette a piani particolareggiati o piani di lottizzazione convenzionata, il PIANO si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

- | | | |
|-----------------------------------|-------------------------------|---|
| a) Indice di densità fondiaria | $I_f = 3,00 \text{ mc/mq}$ | |
| b) Altezza massima | $H_{\max} = 11,00 \text{ ml}$ | (salvo autorizzazione di deroga per esigenze particolari) |
| c) Distanza minima dai confini | $D_c = H_{\max}/2$ | (con un minimo assoluto di 5,00 ml) |
| d) Distanza minima dai fabbricati | $D_f = H_{\max}/2$ | (con un minimo assoluto di 10,00 ml) |
| e) Distanza minima dalle strade | $D_s = 7,50 \text{ ml}$ | |
| f) Superficie coperta massima | $S_c = 50\%$ | |

[5] Nelle zone per attrezzature urbane che rientrano in aree soggette a piani particolareggiati o a piani di lottizzazione convenzionata, è possibile stabilire indici diversi dai suddetti.

[6] Gli interventi da realizzare negli impianti di depurazione esistenti in aree a rischio di esondazione dovranno essere eseguiti in maniera tale da non creare un incremento dei rischi connessi alle esondazioni, utilizzando materiali e tecnologie volte ad impedire che eventuali alluvioni ne inficino la funzionalità.

[7] Gli interventi da realizzare nella area di proprietà della Diocesi di Macerata, località Bagnolo FC2 – FC3, riguardanti il complesso religioso, il PIANO si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

- | | | |
|-----------------------------------|-------------------------------|---|
| a) Indice di densità fondiaria | $I_f = 3,00 \text{ mc/mq}$ | |
| b) Altezza massima | $H_{\max} = 11,00 \text{ ml}$ | (salvo autorizzazione di deroga per esigenze particolari) |
| c) Distanza minima dai confini | $D_c = 5 \text{ ml}$ | |
| d) Distanza minima dai fabbricati | $D_f = 3 \text{ ml}$ | |
| e) Distanza minima dalle strade | $D_s = 3 \text{ ml}$ | |
| f) Superficie coperta massima | $S_c = 50\%$ | |

[8] Nella zona denominata PP Campus, destinata a il PIANO si attua per intervento urbanistico preventivo applicando i seguenti indici e parametri:

- | | |
|---|-------------------------------|
| a) attività sportive | 40% |
| Indice di densità fondiaria | $I_f = 2,00 \text{ mc/mq}$ |
| Altezza massima | $H_{\max} = 12,00 \text{ ml}$ |
| b) verde pubblico | 30% |
| Indice di densità fondiaria | $I_f = 0,01 \text{ mc/mq}$ |
| Altezza massima | $H_{\max} = 4,50 \text{ ml}$ |
| c) attrezzature civili | 10% |
| Indice di densità fondiaria | $I_f = 3,00 \text{ mc/mq}$ |
| Altezza massima | $H_{\max} = 10,00 \text{ ml}$ |
| d) servizi pubblici di interesse generale | 10% |
| d.1 istruzione superiore e attrezzature sociali e sanitarie | |

Indice di densità fondiaria	If = 0,50 mc/mq
Altezza massima	H _{max} = 12,50 ml
d.2 Campagna parco e parchi urbani	
Indice di densità fondiaria	If = 0,01 mc/mq
Altezza massima	H _{max} = 4,50 ml
e) parcheggi	10%

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni particolari:

ai fini della conformità degli interventi, qualsiasi trasformazione nella porzione di area interessata dai dissesti cartografati PAI e ambito di tutela permanente del crinale, dovranno essere sottoposte alle relative norme attuative.

[9] Nella zona denominata "Centro Città", già sottoposta a Programma Urbano Complesso, valgono le norme del previgente PRG ed in particolare:

- Si stabilisce che nell'area "Centro Città" possano insediarsi anche strutture commerciali che debbono avere un'estensione massima di 400 mq.

- In sede di progettazione esecutiva sono ammessi piccoli aggiustamenti pianoaltimetrici che non modifichino il dato dimensionale di progetto, costituito dalla massima volumetria e massima superficie edificabile, e non alterino l'impianto urbanistico-architettonico individuando come fisso ed invariabile il rapporto tra volumi interrati e volumi fuori terra posti al di sotto del piano teorico che raccorda viale Adriatico al parcheggio, e volumi fuori terra, posti al di sopra del suddetto piano, con il limite di massima altezza edificabile costituito dalla quota stradale di viale Cesare Battisti.

Art.33 Attrezzature di interesse comune

[1] Le attrezzature urbane di interesse comune, vengono articolate nel Piano attraverso specifiche sotto zone:

a) FC1 - SANITARIE ASSISTENZIALI

(ospedali, case di cura, poliambulatori, consultori, case di riposo anziani, centri sociali, asili nido e simili)

b) FC2 - SOCIALI CULTURALI

(biblioteche, musei, pinacoteche, teatri, cinema, centri sociali e simili)

c) FC3 - RELIGIOSE

(chiese e annessi parrocchiali, santuari, conventi e simili)

d) FC4 - AMMINISTRATIVE E PUBBLICI SERVIZI

(uffici comprensoriali pubblici, centri direzionali, caserme dei Carabinieri, Vigili del Fuoco, Corpo Forestale dello Stato e simili)

e) FC5 - TECNICHE DISTRIBUTIVE

(installazioni di aziende di gas e dell'acqua, impianti di depurazione, centrali termiche, opere ed impianti tecnologici, macelli, cimiteri e simili)

f) FC6 - PIAZZA VERDE

- Comp. A1: Destinazione D2 "Terziario"
S.F. = 1.700 mq
S.U.L. = 1.600 mq
H max = 5,00 mt
- Comp. A2: destinazione FP "Parcheggi"
Sup a raso = 1.100 mq
Sup. interrata = 900 mq

[2] A ciascuno dei precedenti raggruppamenti di destinazione corrisponde nella planimetria di PIANO apposita simbologia; quando in un'area è indicato un unico simbolo è obbligatoria la rispettiva destinazione, quando sono indicati più simboli è facoltà dell'Amministrazione autorizzare qualsiasi attrezzatura nell'ambito di quelle indicate; quando è indicato il simbolo generico di attrezzature urbane è facoltà della Amministrazione autorizzare qualunque attrezzatura nell'ambito delle varie categorie.

[3] Per la zona FC – Le Grazie, ai fini della conformità dell'intervento, qualsiasi trasformazione nella porzione di area interessata dal dissesto cartografato PAI, dovrà essere sottoposta alle relative norme attuative; mentre all'interno dell'ambito di tutela permanente del corso d'acqua potranno essere realizzati solamente gli interventi compatibili con tale ambito prescrittivo.

Art.34 Attrezzature per l'istruzione

[1] Le attrezzature per l'istruzione, vengono articolate nel Piano attraverso specifiche sotto zone:

- **FI1 - ISTRUZIONE INFERIORE**

(scuole di ogni ordine e grado inferiore e attrezzature di gioco e ricreative connesse)

- **FI2 - ISTRUZIONE SUPERIORE**

(scuole di ogni ordine e grado superiore e attrezzature di gioco e ricreative connesse)

[2] A ciascuno dei precedenti raggruppamenti di destinazione corrisponde nella planimetria di PIANO apposita simbologia; quando in un'area è indicato un unico simbolo è obbligatoria la rispettiva destinazione, quando sono indicati più simboli è facoltà dell'Amministrazione autorizzare qualsiasi attrezzatura nell'ambito di quelle indicate.

Art.35 Attrezzature per lo sport

[1] Le attrezzature per lo sport, vengono articolate nel Piano attraverso la specifica sotto zona:

- **FS - ATTREZZATURE SPORTIVE**

(impianti sportivi a cielo libero e coperti, palestre, campi di calcio, calcetto, rugby, impianti di atletica ed attinenti le varie discipline sportive, scuole e attrezzature ricreative connesse)

Art.36 Parcheggi

[1] Le attrezzature per i parcheggi, vengono articolate nel Piano attraverso la specifica sotto zona:

- **FP PARCHEGGI**

[2] Sono le zone destinate al soddisfacimento elementare della sosta all'interno del tessuto edilizio residenziale e produttivo secondo le quantità prescritte dalle norme per le diverse zonizzazioni sia le zone destinate alla sosta dell'utenza delle attrezzature urbane e di interesse generale esistenti e previste dal Piano, nonché degli spazi previsti per la sosta dei mezzi del trasporto extraurbano.

[3] L'indicazione grafica dei parcheggi ha valore indicativo fino alla redazione dei progetti esecutivi dell'opera che, nel caso interessino zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale "E3", dovranno essere redatti con le modalità stabilite per la verifica di compatibilità ambientale di cui al D.Lgs 152/2006.

[4] I parcheggi pubblici della rete stradale principale e secondaria sono riportati nelle tavole del P.R.G., e in fase di progettazione della stessa, possono essere previsti nuovi parcheggi in aggiunta degli esistenti. Gli accessi alle aree a parcheggio dovranno essere progettati in modo da non creare effetti negativi sul traffico generale e nel

rispetto della L.122/89 e D.M. 236/89 prevedendo parcheggi per portatori di handicap in prossimità degli ingressi delle singole realizzazioni architettoniche.

- **PARCHEGGI PRIVATI**

Gli spazi di sosta e parcheggio privati in zone residenziali, vanno previsti secondo le destinazioni d'uso degli edifici nella seguente quantità specificata:

<i>Tipo di insediamento</i>	Spazi di sosta e parcheggi	
	mq/100 mc	mq/mq Sul
Residenziale	10	
Attività artigianato di servizio , quali autofficine, carrozzerie, elettrauto, ecc., oltre la misura di cui all'articolo 13, comma 3.		15/100

- **PARCHEGGI PRIVATI D'USO PUBBLICO**

[5] Gli spazi di sosta e parcheggio privati di uso pubblico o convenzionati all'uso pubblico, in zone residenziali o destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale vanno previsti per ciascuna zona e secondo le destinazioni d'uso degli edifici nella quantità specificata nella seguente Tabella A. I parcheggi dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria o agli edifici e calcolati percentualmente sulla cubatura teorica costruibile, sulla **superficie fondiaria (Sf)** o sulla **superficie utile lorda (Sul)**. Detti spazi dovranno essere convenientemente piantumati utilizzando essenze di alto fusto e con il rapporto di 1 albero ogni 25 mq, assicurando comunque la presenza di un albero ogni 2 posti auto.

[6] Le aree di parcheggio relative agli insediamenti esistenti alla data di adozione del P.R.G. sono indicati graficamente nelle tavole, fermo restando che qualsiasi trasformazione nella destinazione d'uso implica l'adeguamento alla seguente Tabella A.

[7] Per le aree a parcheggio a servizio delle zone commerciali si applicano i parametri stabiliti dall'ex L.r. n. 26/1999, aggiornata dalla L.R. n. 27 del 10/11/2009, rapportando il calcolo alla **superficie di vendita (Sv)** intendendo con ciò la superficie netta dei locali commerciali effettivamente destinata alla vendita, con esclusione quindi di magazzini, servizi, disimpegni, scale e rampe di accesso, ecc..

[8] Nel caso di edifici aventi una destinazione mista, i parcheggi privati di uso pubblico o convenzionati all'uso pubblico, si calcolano sulle porzioni corrispondente alla specifica destinazione nelle quantità previste dalla Tabella A che segue.

Tabella A

PARCHEGGI PRIVATI DI USO PUBBLICO O CONVENZIONATI ALL'USO PUBBLICO (negli strumenti urbanistici attuativi, sono in aggiunta al 40% della S.U.L. prevista dal D.M. 1444/1968)				
Tipo di insediamento	Spazi di sosta e parcheggi			
	mq/100 mc	mq/mq Sf	mq/mq Sul	mq/mq S _v
Uffici privati	10			
Spettacolo, ricreazione, svago	20			
Attrezzature sanitarie	S ≤ 251 mq	10		
	S > 251 mq	20		
Impianti sportivi, per lo spettacolo scoperti e simili		100/100		
Impianti ricreativi scoperti e simili		20/100		
Artigianato di servizio			50/100	
Uffici pubblici e di interesse pubblico			40/100	
Commerciale e misto commerciale (grandi magazzini, supermercati, centri commerciali e direzionali, e simili)	S _v ≤ 250 mq			40/100
	M1/A-E) 251 mq < S _v ≤ 900 mq			80/100
	M2/A) 901 mq < S _v ≤ 2.500 mq			150/100
	M2/E) 901 mq < S _v ≤ 2.500 mq			100/100
	G1/A) 2.501 mq < S _v ≤ 6.000 mq			250/100
	G1/E) 2.501 mq < S _v ≤ 6.000 mq			200/100
	G2/A) S _v oltre 6.000 mq			300/100
	G2/E) S _v oltre 6.000 mq			250/100

Art.37 Verde pubblico

[1] In relazione alla funzione assegnata dal PIANO tali zone a verde pubblico, risultano suddivise in:

- **FV1 - PARCHI E GIARDINI**

[1.1] Le Zone a verde pubblico a giardino e/o parco sono destinate alla conservazione alla creazione di parchi naturali e di giardini urbani e di quartiere.

[1.2] In tali Zone sono ammesse esclusivamente attrezzature di arredo per il gioco e il tempo libero, nonché eventuali necessari spazi per le soste.

[1.3] E' consentita la sola installazione a carattere precario di chioschi di ristoro e ricovero attrezzi e arredi per il verde, aventi altezza massima di 3,50 ml misurati a valle con una superficie massima di 50 mq.

[1.4] La realizzazione di campi da gioco a cielo libero è ammessa purché a livello di esercizio del tempo libero con esclusione degli impianti sportivi a carattere competitivo e senza realizzazione di consistenti movimenti di terra.

[1.5] Il progetto preventivo delle aree in oggetto dopo un approfondito studio della situazione esistente (condizioni climatiche, essenze arboree e caratteristiche geologiche del suolo), dovrà specificare dettagliatamente gli interventi previsti ed il loro impatto ambientale (percorsi pedonali, punti di sosta, messa a dimora di piante, recinzioni, aree di gioco ecc.).

- **FV2 - BOSCO E PERCORSI ECOLOGICI**

[2.1] Nelle zone destinate a parco territoriale e bosco naturalistico, debbono essere curate le alberature esistenti e garantire le opere di rimboschimento e di rinnovo necessarie.

[2.2] In tali zone sono permesse opere di rimboscimento per la stabilità dei versanti e opere di piantumazione con essenze autoctone per la formazione di zone naturalistiche.

Art.38 Zone destinate alla viabilità

[1] Le zone destinate alla viabilità "S" comprendono:

- a) le strade;
- b) i nodi stradali;
- c) le stazioni di rifornimento "SR";

[2] L'indicazione grafica delle strade e dei nodi stradali ha valore indicativo fino alla redazione dei progetti esecutivi delle opere che, nel caso interessino zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale come definite dall'art. 24, devono essere redatti con le modalità stabilite per la verifica di compatibilità ambientale di cui al D.Lgs 152/2009.

[3] Le zone destinate alla viabilità di progetto individuate all'interno dei Piani Attuativi hanno valore prescrittivo sulla loro localizzazione. Fino alla redazione di tali progetti, la previsione di PIANO è vincolante nei confronti degli interventi edilizi.

[4] Le strade ai fini delle prescrizioni di Piano e in riferimento all'apposita planimetria di progetto, sono classificate dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento, come segue:

- a) STRADE PRINCIPALI PUBBLICHE, con funzione d'interesse territoriale comunale. Sono accessibili attraverso i nodi indicati nelle tavole del Piano o attraverso eventuali nuove immissioni di strade secondarie o locali, purché distanti non meno di 100 metri dagli accessi preesistenti e da quelli previsti dal P.R.G. (salvo distanze maggiori in considerazione della sicurezza stradale).
- b) STRADE SECONDARIE, con funzione d'interesse comprensoriale. Sono accessibili mediante dirette immissioni dalle strade interne che dovranno distare tra loro almeno 50 metri (salvo distanze maggiori in considerazione della sicurezza stradale).
- c) STRADE LOCALI, con funzione prevalentemente urbana o agricola. Sono accessibili anche dai lotti, in qualunque punto, mediante dirette immissioni, salvo prescrizioni contrarie delle tavole di P.R.G.
- d) STRADE CICLABILI E PEDONALI

[5] La sezione minima complessiva per le strade locali con funzione urbana, da recinzione a recinzione, è di 10,00 ml con carreggiata minima di 7,00 ml; potrà essere ridotta a 6,00 ml con carreggiata minima di 4,50 ml, nelle strade che servono non più di 10.000 mc di costruzioni; particolari eccezioni con opportuni accorgimenti, potranno essere consentite quando è necessario salvaguardare delle alberature ai sensi della Legge Regionale n. 6/2005.

[6] Nelle zone produttive industriali, commerciali ed artigianali la sezione minima di cui sopra è elevata a 13,00 ml con carreggiata minima di 10,00 ml.

[7] La sezione minima di nuove strade locali con funzione agricola è di 6,50 ml con carreggiata minima di 4,50 ml e banchine di 1,00 ml; nel caso di sistemazione strade esistenti o tratti di strade esistenti alberate, oppure anche nel caso di nuove strade in zone alberate, la carreggiata potrà essere ridotta fino al minimo assoluto di 3,50 ml, con creazione di piazzole di sosta.

[8] La sezione delle strade ciclabili è multipla di 1,25 ml, con un minimo di 2,50 ml e un massimo di 3,75 ml.

[9] La sezione minima dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, è di 1,50 ml.

[10] Le strade ciclabili potranno essere realizzate nelle fasce di rispetto stradali.

[11] Nell'attuazione del P.R.G., dovranno essere, ove possibile modificati o soppressi quelle immissioni o quegli accessi carrabili esistenti che risultano difformi dalle presenti norme e dalle indicazioni grafiche del Piano.

[12] In margine alle strade statali, statali declassificate, regionali, provinciali e comunali, anche entro le fasce di rispetto, è consentita la costruzione di **stazioni di rifornimento "SR"** per autoveicoli, ed alle attività economiche ad esse connesse.

[13] L'edificio di servizio alla stazione di rifornimento carburante, costruita su di un solo piano rispetta i seguenti indici:

a) Indice di fabbricabilità	$I_f = 0,8 \text{ mc/mq}$
b) Altezza massima	$H_{\max} = 4,50 \text{ ml}$
c) Distanza dai confini	$D_c = 5,00 \text{ ml}$
d) Distanza da fabbricati (esterni impianto)	$D_f = 20,00 \text{ ml}$
e) Distanza dalle strade	$D_s = 1/2 D_{\text{cds}}$ (metà della distanza prevista dal Regolamento del Nuovo Codice della Strada, D.P.R. n. 495/1992)
f) Superficie coperta	$S_c = 30\%$
g) Superficie del lotto	
i. Minimo	$S_{f_{\min}} = 1.000 \text{ mq}$
ii. Massimo	$S_{f_{\max}} = 3.000 \text{ mq}$

contribuiscono al calcolo della superficie coperta gli edifici che compongono l'impianto, i box auto, le strutture fuori terra o seminterrate con qualsiasi funzione.

[13] L'edificio di servizio alla stazione di rifornimento carburante "Accordo di programma Prospero", costruita su di un solo piano rispetta i seguenti indici:

h) Superficie coperta "SC" realizzabile	= 10% della ST dell'impianto
i) Altezza massima	$H_{\max} = 4,50 \text{ ml}$
j) Distanza dai confini	$D_c = 5,00 \text{ ml}$
k) Distanza da fabbricati (esterni impianto)	$D_f = 20,00 \text{ ml}$
l) Distanza dalle strade	$D_s = 1/2 D_{\text{cds}}$ (metà della distanza prevista dal Regolamento del Nuovo Codice della Strada, D.P.R. n. 495/1992)
m) Superficie coperta	$S_c = 30\%$
n) Superficie del lotto "ST"	= 6500 mq
o) Non contribuiscono al calcolo della superficie coperta i box auto (covercars), le strutture fuori terra (gazebo/tende parasole) con specifica funzione di supporto all'impianto aperte su tutti i lati e che non si configurano come ampliamento dell'attività;	
p) Per quanto non espressamente indicato nella presente norma si rinvia alle disposizioni della L.R. 10 novembre 2009, n. 327 (Testo Unico in materia di Commercio) e relativo regolamento regionale d'attuazione 16 febbraio 2011 n. 2 (Disciplina della distribuzione dei carburanti per autotrazione in attuazione del Titolo IV della Legge regionale) e ss.mm.ii;	
q) Per le attività accessorie ammesse (art. 73 della L.R. 27/2009) il rilascio delle autorizzazione ad essere relative avverrà nel rispetto delle norme di settore, in particolare per gli aspetti edilizi, ambientali, igienico-sanitari, di sorvegliabilità e di sicurezza sul lavoro. Ai fini del presente articolo, le normative di settore si intendono tutte le normative commerciali, artigianali e di servizi.	

[14] Sono destinazioni d'uso compatibili, ai sensi dell'art. 2, comma 3, del D.Lgs. n. 32 del 11/2/1998, edicola, tabaccheria, bar, ristorazione, minimarket (tipo autogrill), autoaccessori (autoriscambi), autolavaggio, autofficina (gommista, elettrauto ecc.).

[15] All'interno del centro urbano gli impianti non dovranno essere posti ad una distanza inferiore di Km.1,5, mentre per quelli esterni vale la distanza minima per i nuovi accessi previsti dal Codice della Strada.

[16] Nei centri urbani valgono i seguenti parametri:

- | | | |
|----------------------------|-----------------------------|---|
| a) Altezza massima | $H_{max} = 4,00 \text{ ml}$ | (con esclusione di pensiline e insegne pubblicitarie) |
| b) Distanza dai fabbricati | $D_f = 10,00 \text{ ml}$ | (salvo prescrizioni più restrittive di altre norme) |
| c) Distanza dalle strade | $D_s = 5,00 \text{ ml}$ | |
| d) Superficie coperta | $Sc = 100,00 \text{ mq}$ | |

[17] Per tutti valgono i seguenti ulteriori parametri:

- distanza dalle curve 20,00 ml; distanza dagli incroci 30,00 ml;
- piazzola di sosta autonoma e distinta dalla sede stradale e dai marciapiedi;
- vietata ogni installazione all'interno delle zone residenziali di interesse storico - artistico "A".
- applicazione della Circolare del Ministero dei LL.PP. n°5980 del 30/12/1970 punto 7).

Capo VI - ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO - Z -

Art.39 Definizione delle zone

[1] Sono le zone destinate a quelle strutture e servizi, che pur d'uso e/o interesse pubblico necessari ad integrare il sistema delle attrezzature pubbliche di cui al precedente capo, non concorrono - né sono state considerate dal PIANO in tal senso - alla dotazione degli standard urbanistici e territoriali.

[2] Rientrano in tale zonizzazione:

- **Zone culturali, per lo sport e spettacolo - Zs -**
- **Zone ricettive, ricreative e ristorative - Zr -**

[3] Tali zone sono individuate graficamente da una zonizzazione unificata, all'interno della quale il PIANO, con apposita simbologia, individua le varie categorie di attrezzature "Zs" o "Zr" sopra elencate, unitamente alle zone con esse compatibili.

[4] In tali zone di norma il PIANO si attua per intervento edilizio diretto e viene quindi stabilito l'indice di densità fondiaria.

[5] In tali zone è ammessa anche la residenza stabile per il personale di custodia e/o gestione, nella misura di un alloggio di superficie massima di 120 mq netti per ogni attrezzatura insediata.

[6] In tali zone la dotazione di aree a parcheggio deve rispettare i minimi di cui alla tab. A dell'art. 36 oltre allo standard di legge per parcheggi pubblici.

Art.40 Zone culturali, per lo sport e spettacolo - Zs -

[1] Sono le zone destinate ad attività e a servizi d'interesse comune quali locali per attività di quartiere e simili, sedi di club, circoli culturali e di associazioni, attività sportive private di uso pubblico (tennis, golf, maneggi, calcio, ecc.) e per lo spettacolo (cinema, dancing, ecc.).

[2] In tali zone il PIANO, salvo diverse indicazioni, si attua per intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici:

- | | |
|--------------------------------|-----------------------------|
| a) Indice di densità fondiaria | $I_f = 1,00 \text{ mc/mq}$ |
| b) Altezza massima | $H_{max} = 9,00 \text{ ml}$ |

- c) Distanza minima dai confini $D_c = 5,00 \text{ ml}$
- d) Distanza minima tra i fabbricati $D_f = 10,00 \text{ ml}$
- e) Distanza minima dalle strade D_s , in relazione alla larghezza della strada in base al D.M. n. 1444/1968 con minimo assoluto di 5,00 ml.

[3] Nelle zone Z_s d'interesse comune, possono essere individuate destinazioni compatibili con funzioni sociali e per la collettività. Tra queste, a titolo esemplificativo e non esaustivo possono considerarsi: residenze sanitarie assistenziali, residenze temporanee e permanenti per anziani, alloggi di edilizia residenziale pubblica, sedi di enti e associazioni a destinazione sociale (AVIS, AIDO, ecc.), strutture sociali, culturali e ricreative (sale polivalenti).

Art.41 Zone ricettive, ricreative e ristorative - Z_r -

[1] Sono le zone espressamente destinate ad alberghi, pensioni, residence ed altre forme di residenza e/o abitazione collettiva a rotazione a titolo ricettivo, nonché alla conservazione e realizzazione di attrezzature ricreative e/o di ristoro (ristoranti, bar, kebab e simili) di proprietà e gestione privata ma d'uso e di interesse pubblico.

[2] Oltre agli spazi ricettivi veri e propri (stanze, mini alloggi, ecc.) sono ammesse tutte quelle strutture complementari alla funzione ricettiva quali spazi di servizio (cucine, depositi, lavanderie ecc.) e di soggiorno e ristoro (ristoranti, bar, sale riunioni e congressi ecc.)

[3] Nelle zone per attrezzature ricettive, che non rientrano in aree soggette a piani particolareggiati o a piani di lottizzazione convenzionata, il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

- a) Indice di densità fondiaria $I_f = 1,00 \text{ mc/mq}$
- b) Altezza massima $H_{\max} = 10,00 \text{ ml}$ (salvo deroghe per esigenze particolari)
- c) Distanza minima dai confini $D_c = H_{\max}/2$ (con minimo assoluto di 5,00 ml)
- d) Distanza minima tra i fabbricati $D_f = H_{\max}/2$ (con minimo assoluto di 10,00 ml)
- e) Distanza minima dalle strade $D_s = 7,50 \text{ ml}$
- f) Superficie coperta massima $S_c = 30\%$

[4] Nelle zone per attrezzature urbane che rientrano in aree soggette a piani particolareggiati o a piani di lottizzazione convenzionata, è possibile stabilire indici diversi dai suddetti.

[5] Le aree libere dovranno essere lasciate quanto più possibile permeabili con obbligo di messa a dimora di specie arboree autoctone ad alto fusto con funzione di filtro al confine dell'area con la circostante zona agricola.

[6] I nuovi interventi dovranno prevedere interventi di minimizzazione e compensazione degli impatti nonché opere di salvaguardia del suolo e della locale falda idrica.

Sottozona Z_r – Palazzo Bello

- a) Indice di densità fondiaria $I_f = 2,00 \text{ mc/mq}$
- b) Altezza massima $H_{\max} = 9,50 \text{ ml}$
- c) Urbanizzazione primaria $\text{mq } 80/\text{mq } 100$ di SU lorda di cui il 50% a parcheggi
- d) Prescrizioni per l'attuazione dell'intervento edilizio diretto del comparto:

1. L'impatto visivo dell'attrezzatura alberghiera di cantina di Palazzo Bello potrà essere ridotto per mezzo di siepi, arbusti e / o piante di alto fusto, facendo ricorso a modesti riporti di terreno oppure mediante la costruzione di piccole opere accessorie (muretti in pietre o mattoni).
2. Nella realizzazione dell'edificio saranno da privilegiare finiture del tipo:
 - struttura muraria a vista, mattoni di provenienza da fornaci marchigiane,

- malta dei giunti della muratura a raso;
 - manti di copertura in laterizio con colorazione naturale;
 - grondaie, pluviali e discendenti in rame con esclusione del pvc;
 - cornicioni in pietra o in legno, in cotto, o in muratura intonacata, escludendo quindi elementi e mensole prefabbricati in cemento;
 - serramenti e portoni in legno nella sua colorazione naturale o verniciato nei modelli tradizionali; scuri o persiane con esclusione degli avvolgibili ed in genere degli infissi in alluminio anodizzato a vista;
 - i portoni per garage ed annessi, dovranno essere in legno nella sua colorazione naturale o verniciato
 - i parapetti in muratura o in ferro saranno realizzati con un disegno semplice; escluso di norma il cemento armato a vista, gli elementi prefabbricati, i tipi misti metallo - vetro e simili.
3. La superficie dei parcheggi deve essere semipermeabile. Il loro margine deve essere segnato con impianti vegetazionali (siepi o filari di piante di alto fusto); l'alberatura deve avere un impianto regolare, i percorsi pedonali devono distinguersi dagli spazi di sosta.
 4. Le specie arboree da utilizzare di norma devono rispondere alle seguenti caratteristiche: specie caducifoglie con elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo e possibilità di soleggiamento del suolo durante il periodo invernale; specie con apparato radicale contenuto e profondo; specie caratterizzate dalla assenza di fruttificazione ed esudanti.
 5. Come stabilito anche nel 5° comma dell'art.62 del Regolamento Regionale n. 23 del 14/9/1989 (RET) verrà messa a dimora una pianta ogni 25 metri quadrati di superficie (destinata a parcheggio (mq. 1034 : mq.25 = numero minimo di alberi 41)"
- e) Si applicano gli allineamenti e le prescrizioni di zona indicati nella progettazione urbanistico - edilizia di dettaglio costituita dagli elaborati appresso indicati ed approvati con D.C.C. n. 45 del 31/07/2001:
- Tav. 1 - Piano interrato; Tav. 2 - Pianta piano terra (arredo); Tav. 3 - Pianta piano terra (quote); Tav. 4 - Piano primo (arredi); Tav. 5 - Piano primo (quote); Tav. 6 – Copertura; Tav. 7 – Sezioni; Tav. 8 – Prospetti; Tav. 9 – Ubicazione; Tav. 10- Calcolo Vol; Tav. 11 - Urbanizzazione Primaria; Tav. 12 - Confronto prospetti lato sud e est; Tav. 13 - Confronto prospetti lato nord

Sottozona Zr - Fontenoce

- | | |
|---|--|
| a) Indice di densità fondiaria | $I_f = 2,00 \text{ mc/mq}$ |
| b) Altezza massima | $H_{\max} = 9,50 \text{ ml}$ |
| c) Distanza minima dai confini | $D_c = H_{\max}/2$ (con minimo assoluto di 5,00 ml) |
| d) Distanza minima tra i fabbricati | $D_f = H_{\max}/2$ (con minimo assoluto di 10,00 ml) |
| e) Distanza minima dalle strade | $D_s = 7,50 \text{ ml}$ |
| f) Urbanizzazione primaria | mq 80/mq 100 di SU lorda di cui il 50% a parcheggi |
| g) L'attuazione avverrà con intervento edilizio diretto | |

Capo VII - ZONE A VINCOLO

Art.42 Definizione delle zone

[1] Sono le zone del territorio comunale soggette a particolari limitazioni d'uso in relazione sia a disposizioni legislative che a specifici obiettivi di PIANO.

[2] Le prescrizioni di tutela particolari riguardano la conservazione e ripristino del patrimonio botanico vegetazionale, la tutela del territorio e dei manufatti isolati di particolare valore non altrimenti salvaguardati dalla normativa di PIANO.

Art.43 Rispetto cimiteriale

[1] Le zone a vincolo cimiteriale sono destinate alla realizzazione di attrezzature cimiteriali o alla loro conservazione, se esistenti, nonché delle relative aree di rispetto. Per le aree di rispetto cimiteriale e per i fabbricati esistenti si applicano le disposizioni dell'articolo 338 del testo unico delle leggi sanitarie, di cui al Regio Decreto 24 luglio 1934, n. 1265 e ss.mm.ii.

[2] Nuove costruzioni, comunque a carattere provvisorio, sono ammesse esclusivamente per la vendita di fiori, oggetti di culto e onoranze funebri.

[3] La realizzazione su tali zone di nuove costruzioni è subordinata dalla stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Art.44 Verde privato - "VP"

[1] Tali zone, individuate dal Piano come "VP", sono vincolate al rispetto e al mantenimento e ripristino del verde esistente e potenziamento e/o manutenzione dello stesso.

[2] Per gli edifici esistenti sono consentite opere di manutenzione, restauro conservativo e ristrutturazione edilizia senza alcun aumento di volumetria.

[3] Nelle zone a verde privato sono consentiti interventi finalizzati alla realizzazione di piccoli impianti sportivi ad uso privato, senza la realizzazione di ulteriori volumetrie salvo le esistenti.

[4] È invece ammessa la ristrutturazione edilizia dei fabbricati esistenti, anche con delocalizzazione ed accorpamento volumetrico e cambio di destinazione ad uso residenziale degli accessori esistenti, sull'area di proprietà latitante ed urbanisticamente idonea ad edificazione. L'accorpamento potrà essere realizzato solo sul fabbricato esistente e secondo la normativa di zona che lo disciplina.

[5] Gli interventi edilizi potranno essere eseguiti a condizioni che siano preceduti da uno studio planivolumetrico comprendente l'intera proprietà.

[6] Gli interventi previsti non dovranno comunque alterare il profilo altimetrico, determinato dagli edifici di margine del centro storico. Nella riorganizzazione delle singole proprietà dovranno essere salvaguardati e consolidati gli spazi aperti; inoltre vanno salvaguardate le fasce di orti e di giardini connesse al centro storico nonché i caratteri tipologici dell'edificato, con riguardo non limitato alle componenti di facciata ma esteso anche agli elementi costruttivi degli edifici che concorrono all'identificazione delle tipologie edilizie tradizionali.

Art.45 Zone di rispetto

[1] Nelle zone di rispetto sono inibiti ampliamenti e nuove costruzioni salvo quanto appresso specificato.

[2] Nelle fasce di rispetto stradale corrispondenti alla profondità prevista dal D.M. n. 1404 del 01/04/1968, per gli edifici esistenti è consentito un aumento una tantum della superficie massima complessiva di 30 mq (distribuita solo al piano terra o al piano terra e piano primo) di cui alla Legge Regionale n. 34 del 21/5/1975, ferme restando le prescrizioni per i fabbricati di interesse storico, artistico o tipologico di cui al precedente art. 28.

[3] Nelle zone di rispetto è consentita la ristrutturazione, l'ampliamento e la demolizione con ricostruzione di edifici esistenti, nei limiti della normativa delle zone rurali di cui al Capo IV. In particolare è ammessa, per gli edifici compresi all'interno della zona di rispetto dell'Acquedotto Pontificio (pari a mt 15 dall'asse del tracciato identificato nelle planimetrie del Piano), la loro ristrutturazione mediante demolizione e delocalizzazione in aree anche se non direttamente confinanti purché limitrofe ovvero separate da strade o corsi d'acqua, ma sempre conformi alla zonizzazione e alle norme del presente Piano.

[4] Le superfici delle zone di rispetto possono essere valutate al fine della densità fondiaria per la costruzione di edifici in zone rurali, nonché al fine della densità territoriale se rientranti nel perimetro di lottizzazione o di piano particolareggiato indicato nel PIANO.

[5] Non sono ammessi piazzali di stoccaggio di materiali di qualsiasi genere che possono recare pregiudizio alla visibilità o al decoro della zona.

[6] In particolare tra le zone di rispetto sono comprese le aree di rispetto stradale in applicazione del D.Lgs 285/1992 e ss.mm.ii. e del Regolamento di attuazione, le aree di rispetto ambientale relative ai campi pozzi della Società ASTEA S.p.A., ricadenti in zona agricola di tutela integrale E3, e tutte le aree di rispetto ambientale in applicazione delle prescrizioni permanenti del P.P.A.R. ed del P.T.C.

[7] Le perimetrazioni dei Siti in cui sono state superate le "Concentrazioni Soglia di Contaminazione (CSC)", dei Siti che hanno iniziato o terminato le procedure di cui all'ex D.M. 471/99 e del D.lgs. 152/06 e dei Siti inseriti nell'"Anagrafe dei siti da bonificare", come previsto dall'articolo 251 del D.lgs. 152/06, sono individuate con specifica simbologia nelle tavole di Piano.

[8] Al fine di accertare preventivamente lo stato di contaminazione di detti Siti, gli interventi urbanistico – edilizi, ricadenti in qualunque zona omogenea individuata dal Piano, dovranno essere preceduti dalle richiamate verifiche di cui all'ex D.M. 471/99 e al D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii.

Art.46 Zone a vincolo archeologico

[1] Sono le zone destinate alla salvaguardia delle aree archeologiche, individuate nelle tavole di Piano, e comprendono le aree identificate in base ai vincoli imposti del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. e quelle con segnalazione di ritrovamenti.

[2] In tali zone è vietata qualsiasi costruzione e manomissione del suolo e dei reperti portati alla luce. Ogni attività di modificazione, anche connessa all'uso agricolo del suolo che comporti scavi o arature di profondità maggiore di cm.50, va preventivamente autorizzata dalla competente Soprintendenza.

[3] Fino all'adozione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica che ne regolamenti l'uso con le finalità di cui sopra, in tali Zone è vietata qualsiasi costruzione e manomissione del suolo e dei reperti portati alla luce.

[4] Nelle Zone a vincolo archeologico è consentita esclusivamente la realizzazione di manufatti atti a proteggere e valorizzare i ritrovamenti nonché l'installazione a carattere precario di modeste attrezzature necessarie alla gestione dell'area purché smontabili, realizzate quindi in materiali che le rendano amovibili e tali da inserirsi nel paesaggio senza alterazioni di sorta, e comunque preventivamente autorizzate dalla competente Soprintendenza.

Art.47 Parco fluviale - "PF"

[1] Sono le zone individuate dal Piano come "PF", e cioè destinate alla salvaguardia dell'ambiente fluviale e finalizzate a garantire la fruizione a livello educativo e ricreativo.

[2] In esse è vietata qualsiasi costruzione e modificazione dell'ambiente naturale, a meno di interventi necessari al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale.

[3] Non è ammesso alcun tipo di viabilità che non sia a carattere pedonale o ciclabile: l'accesso al parco dovrà essere garantito da parcheggi realizzati al limite esterno della Zona.

[4] Fino alla adozione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica che ne regolamenti l'uso nell'ambito della funzione protezionistica, educativa e ricreativa del parco è ammessa la sola manutenzione ordinaria e straordinaria di eventuali manufatti esistenti e l'utilizzazione agricola del suolo di cui agli articoli 21 e seguenti delle presenti norme tecniche.

[5] Tale Piano Particolareggiato potrà prevedere la installazione a carattere precario di modeste attrezzature per la sosta, il ristoro e il deposito dei materiali e attrezzi necessari alla manutenzione del parco purché smontabili, realizzati quindi in materiali che li rendano facilmente amovibili e tali da inserirsi nel paesaggio fluviale senza alterazioni di sorta al di fuori della tutela permanerne identificata con la zonizzazione di zona agricola E3.

[6] Gli indici ed i parametri del Piano Particolareggiato sono i seguenti:

- | | |
|-----------------------------------|-----------------------------|
| a) Indice di densità territoriale | $it = 0,02 \text{ mc/mq}$ |
| b) Altezza massima | $H_{max} = 4,50 \text{ ml}$ |
| c) Distanza minima dai confini | $D_c = 10,00 \text{ ml}$ |
| d) Distanza minima dalle strade | $D_s = 10,00 \text{ ml}$ |

TITOLO III - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Capo I - DISPOSIZIONI FINALI

Art.48 Destinazioni d'uso

[1] Nell'attuazione del Piano, sia per intervento edilizio diretto che per intervento urbanistico preventivo, deve essere indicata la destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati in conformità alle previsioni e prescrizioni del Titolo II delle presenti Norme attuative

[2] Qualsiasi cambiamento alla destinazione d'uso, qualora accompagnato da opere è soggetto a Permesso a Costruire o titolo equipollente.

[3] Le case coloniche non più utili alla conduzione del fondo, non più vincolate temporalmente e di proprietà anche di soggetti non imprenditori a titolo principale possono recuperare l'intera volumetria esistente (anche i piani terra a fini residenziali) nel rispetto della Legge Regionale n. 13/1990.

[4] E' permessa anche la destinazione d'uso plurifamiliare delle case sopra descritte purché soggetta a Atto Autorizzativo a titolo oneroso.

[5] Per tutte le nuove edificazioni ricadenti nel territorio comunale gli interventi dovranno essere volti e certificati a soluzioni ecosostenibili e/o di bioarchitettura nonché verso il risparmio energetico e l'eco-efficienza energetica anche attraverso l'impiego di energie rinnovabili.

Art.49 Interpretazione degli elaborati – Concessioni in deroga alle presenti norme d'attuazione

[1] Ai fini della interpretazione degli elaborati grafici per l'attuazione del Piano vale la legenda con relativa simbologia allegata a tali elaborati; la simbologia del rilievo aerofotogrammetrico di base non costituisce riferimento per le previsioni di Piano.

[2] Nella eventualità di differenze e discordanze di qualsiasi tipo tra le planimetrie di P.R.G. a diversa scala, faranno fede le tavole a scala maggiore.

[3] Nei limiti e nelle forme stabiliti dall'articolo 41 quater della Legge 17/08/1942 n. 1150 e ss.mm.ii., dell'articolo 3 della Legge 21/12/1955 n. 1357, e nel rispetto del dispositivo dell'articolo 68 della L.R. 34/1992 e ss.mm.ii. (*Limiti alle concessioni in deroga*) sono ammesse deroghe alle presenti norme e alle disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti, per le opere pubbliche o di interesse pubblico, ai sensi dell'articolo 14 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.

[4] Per le opere pubbliche o di interesse pubblico di cui al comma 3, è ammesso il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, ai sensi dell'articolo 11 comma 7, della L.R. 23/11/2011 n. 22, anche per il mutamento della destinazione d'uso.

Art.50 Aree Verdi e Alberature

[1] Nei lotti interessati da nuove costruzioni, trasformazioni, ampliamenti devono essere obbligatoriamente previste aree verdi e alberature, di tipo autoctono, nelle seguenti quantità:

- **Zone Residenziali:**
 - aree a verde non inferiori a 1/3 della superficie scoperta del lotto;

- un'alberatura ad alto fusto ogni 25 mq di area verde;
- **Zone Produttive:**
 - aree a verde non inferiori a 1/3 della superficie scoperta del lotto;
 - un'alberatura ad alto fusto ogni 25 mq di area a verde;
- **Zone Rurali:**
 - un'alberatura ad alto fusto ogni 50 mq di area iscritta a catasto per i fabbricati rurali, in aggiunta a quelle eventualmente esistenti.

[2] Qualora sia impossibile reperire dette quantità, il proponente può formalizzare la richiesta di valutare economicamente il valore delle aree verdi o delle alberature, avendo preventivamente dimostrato detta irrealizzabilità.

[2] Ai fini della protezione delle alberature esistenti si intende integralmente richiamata la Legge Regionale n. 6 del 2005, con la precisazione che nelle strade indicate dal PIANO, come locali è fatto assoluto divieto di abbattimento di qualsiasi alberatura esistente, fatti salvi i casi previsti dalle vigenti disposizioni di legge.

[3] Ai fini della verifica delle superfici a verde dei lotti residenziali possono essere prese in considerazione anche le superfici destinate a spazio di sosta scoperto, purché realizzate con sistemi permeabili (grigliati o simili) rinverdibili, significando che ogni progetto deve essere corredato da una tavola contenente la sistemazione delle superfici scoperte del lotto.

[4] Per gli interventi sulle risorse botanico – vegetazionali e sulla biodiversità, valgono le prescrizioni indicate nel Rapporto Ambientale “R.E.” con particolare riferimento alle “linee mirate d’intervento”.

Capo II - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art.51 Validità degli Atti autorizzativi

[1] Le SCIA, DIA e i Permessi di Costruire, rilasciati prima dell’adozione del Piano e non poste in essere, con l’inizio dei lavori, entro i termini di validità delle stesse, possono essere rinnovate solo se conformi al Piano adottato.

[2] Per inizio dei lavori si deve intendere la realizzazione dei primi elementi strutturali dell’edificio; i semplici movimenti di terra e le opere provvisorie non costituiscono inizio dei lavori.

[3] Nel caso di errori scritto/grafici valgono le disposizioni delle varianti approvate prima dell’approvazione definitiva del presente P.R.G. adeguato al P.T.C.

Art.52 Usi transitori in zone ad attrezzature pubbliche e d’interesse pubblico

[1] In tutte le zone destinate ad attrezzature pubbliche e d’interesse generale, gli interventi ammessi sugli edifici esistenti non conformi alle destinazioni di PIANO sono subordinati ad un atto d’obbligo unilaterale in cui il concessionario si impegna a nulla pretendere in caso di esproprio per l’incremento di valore del fabbricato a seguito delle opere autorizzate.

Art.53 Piani attuativi vigenti

[1] I piani attuativi vigenti e/o regolarmente approvati, anche se non convenzionati prima dell'entrata in vigore del PIANO, o ricadenti nelle indicazioni di cui all'articolo 5 delle presenti norme, rimangono a tutti gli effetti in vigore, ugualmente se non rispondenti allo stesso, per il tempo previsto della loro validità ed efficacia.

[2] Decorso il termine di validità stabilito per l'esecuzione dei piani attuativi questi diventano inefficaci per la parte in cui non abbiano avuto attuazione, rimanendo soltanto 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 stabiliti dai piani stessi.

[3] Le indicazioni del PIANO riportate negli elaborati grafici relativamente alle zone da assoggettare o già assoggettate a pianificazione attuativa hanno carattere prescrittivo, e costituiscono indirizzo per l'applicazione specifica delle presenti norme.

Art.54 Misure di salvaguardia

[1] A partire dalla adozione del Piano e sino alla approvazione dello stesso per qualsiasi intervento o attività in contrasto con il Piano adottato si applicano le misure di salvaguardia di cui alle leggi n. 1902/1952 e n. 517/1966 e successive modifiche ed integrazioni.

[2] E' consentita la costruzione di piccoli manufatti (volumi tecnici, pensiline, tettoie e simili) secondo le modalità di un redigendo e specifico Regolamento. Nelle more di approvazione del suddetto Regolamento le stesse sono consentite secondo le disposizioni contenute negli articoli 4bis "*costruzioni temporanee*", 5 "*Opere non soggette a concessione o autorizzazione*", 13 bis "*Volumi tecnici*" e 62 bis "*Schermatura di posti auto all'aperto e box auto*" del vigente Regolamento Edilizio Comunale, e ricadenti in zona agricola E1, E2 o E3.

[3] Nei limiti e nei casi previsti dalla normativa vigente in materia, le varianti urbanistiche già approvate definitivamente alla data di approvazione definitiva del presente P.R.G. si riferiscono alle specifiche norme tecniche di approvazione delle varianti stesse, significando che nel caso dette varianti necessiteranno di un armonizzazione con le presenti norme, sarà possibile uniformarle sempre che non risultino in contrasto con il precedente deliberato.

TABELLA 3 - RESIDENZIALE
PIANI ATTUATIVI - ATTUATI

n°	MODI DI ATTUAZIONE	DENOMINAZIONE	SUPERFICIE TERRITORIALE mq	IT mc/mq	Hmax ml	CUBATURA AMMESSA mc	CUBATURA RESIDUA mc	STATO DI ATTUAZIONE	NOTE	DESTINAZIONE PRG VIGENTE N.T.A.
1	PP	PP1 CASTELNUOVO comparto B (PEEP) comparto C	15.338 9.080	1,50 0,75	9,50 9,50	9.725 6.810		attuato attuato		PEEP - art. 9bis B1 - art. 16
2	PP	PP 2 SAN FRANCESCO								
3	P.P.	PP3 - SS77 <i>PP3 comparti residenziali</i> <i>PP3 comparti PEEP di cui</i>	374.000 269.945 104.055 <i>PEEP D 24.955</i> <i>PEEP E 15.170</i> <i>PEEP F 56.900</i> <i>PEEP G 7.030</i>	1,00 1,00 0,99 <i>1,48</i> <i>1,44</i> <i>0,66</i> <i>0,98</i>	7,50/13,50	375.120 272.090 103.030 <i>36.960</i> <i>21.800</i> <i>37.400</i> <i>6.870</i>	4.550 4.550	99%	(risultano soltanto 2 lotti residui) lotto 17 comparto 10 mc3200 - lotto 95 comparto 11 mc1350	B1 - art. 16 PEEP - art. 9bis
4	P.P.	PP4 - Pintura del braccio/Palazzo Bello <i>zona nord - turistica</i> <i>zona sud - residenziale rada di cui</i>	323.500 214.750 108.750 <i>PEEP H 27500</i>	0,30 0,75 <i>0,75</i>	4,00 7,50 <i>7,5</i>	144.976 64.425 81.563 <i>20625</i>	4.349 2.944 1.405	97%	(risultano soltanto 7 lotti residui) comparto 22 mc 1112 - comparto 41 mc 670 - comparto 42 mc 1240 comparto 17 mc 8552 - comparto 20/b mc 550	B1 - art. 16 B1 - PEEP
5	P.E.E.P.	PEEP A - LE GRAZIE	61.300	0,80	9,50	51.352		attuato		PEEP - art. 9bis
6	PdL/P.E.E.P.	PdL - PEEP I LE GRAZIE	48.000	0,80	9,50	38.400		attuato		B1 - PEEP
7	PDL	COOP. LE GRAZIE	44.880	1,00	7,50/14,00	63.557		attuato		B1 - art. 16
8	PDL	LE GRAZIE (BITOCCHI)	10.886	0,75	8,00	8.550		attuato		B1 - art. 16
9	P.E.E.P.	PEEP M - SAN PIETRO	47.000	1,1	9,50	51.700		attuato		PEEP - art. 9bis
10	PDL	PdL - SAN PIETRO	9.500	0,75	7,00	7.125	700	90%		B1 - art. 16
11	Planivol.	MONTEFIORE <i>zone di completamento B</i> <i>zone di completamento C</i>	25.590 10.220 15.180	0,50 1,00	4,50/8,50 4,50 7,00	15.940 5.110 15.180			Parte del PdL è stato riconfermato	B1 - art. 16
12	P.E.E.P.	PEEP L - fonti San Lorenzo	23.338	0,90	9,50	21.004		attuato		PEEP - art. 9bis
13	PDL	PdL - VILLA TERESA <i>comparto 2</i> <i>comparto 6</i>	53.600	1,50 0,75	14,00 7,00	68.730 40.105 28.625		attuato		B1 - art. 16
14	PLD	PdL - VILLAGGIO FRATESCA <i>comparto A</i> <i>comparto B</i>	175.000	0,30	6,00 4,50/7,00	53.000 1.320 1.528	2.848	95%	(risultano soltanto 5 lotti residui) lotti n. 18-20-22 (mc 440 x n. 3 lotti - hmax 6,00 ml) lotto mc 921 hmax 7,00 ml - lotto mc 607 hmax 4,50 ml	B1 - art. 16
15	ex PP	SAMBUCHETO	14.663	1,50	9,00	21.995	439	98%	(ex art. 28 PRG 79 - planivolumetrico/ schema di urbanizzazione)	B2.3 - art. 16
16	PdL 1-2	FONTENOCE <i>comparto 1</i> <i>comparto 2</i>	16.890 11.915 4.975	0,80	6,50	13.512 9.532 3.890	8.952 5.062 3.890	34%		art 9bis co3
17	PDL	CHIARINO	24.000	0,30	9,50	7.200		attuato	Parte del PdL è stato riconfermato	
18	PP	VILLA MUSONE	28.000	0,30	9,50	8.400	3.657	56%	(lotti residui n. 2-3-4a-4b (mc799,82 x 4) - n.5 (mc 458,14)	
19	PEEP N	VILLA MUSONE	26.000	0,80	9,50	20.800		attuato		PEEP - art. 9bis
20	PDL	VALDICE	22.519	0,50	8,00	11.260		attuato		B2.1 - art. 16

TABELLA 5 - PRODUTTIVO

PIANI ATTUATIVI - ATTUATI

n°	MODI DI ATTUAZIONE	DENOMINAZIONE	SUPERFICIE TERRITORIALE mq	UT mq/mq	Hmax ml	SUL max mq	Verde e attrezzature mq	SUL RESIDUA Mq	STATO DI ATTUAZIONE	NOTE	DESTINAZIONE PRG VIGENTE N.T.A.
1	PdL	PdL 1 Squartabue	54.000	0,45	12,50	24.300	5.400	2.592	89%	Risulta due lotti residui il n°3-5 di SUL totale circa mq. 1770+822	D1.1 - art.18
2	PdL	PdL 2 Squartabue	45.000	0,45	15,00	20.250	4.500		attuato		D1.1 - art.18
3	PdL	PdL 3 Squartabue	114.699	0,45	15,00	51.615	12.600	4.125	92%	Risultano 2 lotti residui lotto A di SUL mq.2850 e il lotto C di mq.1275	D1.1 - art.18
4	PdL	PdL 4 Squartabue <i>comparto a</i> <i>comparto b</i> <i>comparto c</i> <i>comparto d</i>	164.267 <i>27.319</i> <i>42.290</i> <i>23.150</i> <i>22.951</i>	0,45	15,00	73.920 <i>20.394</i> <i>26.243</i> <i>15.510</i> <i>15.377</i>	24.794 <i>4.550</i> <i>5.810</i> <i>4.040</i> <i>10.395</i>	16.593 <i>6.593</i> <i>10.000</i>	78%	Risultano 2 lotti residui comparto C per circa mq. 5693 e comparto D per circa mq. 10000	art.9 bis
5	PdL	PdL 5 Squartabue	48.130	0,45	15,00	21.659	4.800	7.422	66%	Risulta un lotto residuo di SUL mq. 7422	D1.1 - art.18
6	PdL	PdL 6 Squartabue	45.000	0,45	15,00	20.250	4.500		attuato		D1.1 - art.18
7	PdL	PdL 7 Squartabue	29.000	0,45	15,00	13.050	2.900		attuato		D1.1 - art.18
8	PdL	PdL 10 Sambucheto	46.432	0,45	15,00	20.894	4.600	4.869	77%	Risultano 3 lotti residui lotto n°6 SUL mq.1601 lotto n°8 SUL mq.1797 e lotto n° 10 SUL mq 1471	D1.1 - art.18
9	PdL	PdL 11 Sambucheto (ex PdL)	61.783	0,45	15,00	27.802	6.200	6.384	77%	Risultano soltanto 4 lotti residui L6 (SUL mq.1655) L7 (SULmq. 1659) LF (SUL mq. 1640) e LL (SUL mq.1430)	D1.1 - art.18
10	PdL	PdL 11 Chiarino	11.800	0,45	9,50	5.310	2.360		attuato		D1.3.1 - art.18
11	PdL	PdL 15 Romitelli (ex PdL 9)	115.700	0,45	15,00	52.065	23.200	19.478	63%	Risultano 2 lotti parzialmente residui lotto n°1 mq.14193 e lotto n°6 mq.5285	D1.1 - art.18
12	PdL	PdL 8 Romitelli <i>comparto 1</i> <i>comparto 2</i>	61.500 <i>12.686</i> <i>32.148</i>	0,45	15,00	27.675 <i>5.709</i> <i>14.467</i>	6.150	14.467 <i>14.467</i>	48% attuato 0%	riconfermato come PdL 8	D1.1 - art.18
13	P.P.	PIP 1 Sambucheto	260.000	0,45	15,00	140.400	26.000	2.661	98%	Risultano soltanto 2 lotti residui n°38 di SUL mq. 1170e n°39 di SUL mq 1491	D1.1 - art.18
14	P.P.	PIP 2 Sambucheto	72.000	0,45	15,00	32.400	14.400	11.612	100%	Risulta residuo il lotto n.2	art.9 bis

PIANI ATTUATIVI - RICONFERMATI DA ATTUARE

n°	MODI DI ATTUAZIONE	DENOMINAZIONE	SUPERFICIE TERRITORIALE mq	UT mq/mq	Hmax ml	SUL max mq	Verde e attrezzature mq	SUL RESIDUA Mq	STATO DI ATTUAZIONE	NOTE	DESTINAZIONE PRG VIGENTE N.T.A.
15	PdL	PdL 5a PdL 5b Romitelli	158.508	0,45	15,00	71.328	15.850	71.328	0%	Vengono riconfermati gli indici e parametri urbanistico-edilizi del previgente PRG	D1.3.1 - art.18
16	PdL	PdL 8 Squartabue (ex PIP 8)	52.414	0,45	15,00	23.586	10.900	23.586	0%	Vengono riconfermati gli indici e parametri urbanistico-edilizi del previgente PRG	D1.3.1 - art.18
17	P.P.	PIP 3 Sambucheto	75.000	0,45	15,00	33.750	15.000	33.750	0%	Vengono riconfermati gli indici e parametri urbanistico-edilizi del previgente PRG	art.9 bis
18	P.P.	PIP 6 Squartabue	216.000	0,45	15,00	97.200	43.200	97.200	0%	Vengono riconfermati gli indici e parametri urbanistico-edilizi del previgente PRG	D1.3.1 - art.18
19	P.P.	PIP 7 Squartabue	95.500	0,45	15,00	42.975	19.100	42.975	0%	Vengono riconfermati gli indici e parametri urbanistico-edilizi del previgente PRG	D1.3.1 - art.18
20	P.P.	PIP 9 Squartabue	34.000	0,45	15,00	15.300	6.800	15.300	0%	Vengono riconfermati gli indici e parametri urbanistico-edilizi del previgente PRG	D1.3.1 - art.18
21	P.P.	PIP 10 Squartabue	11.300	0,45	15,00	5.085	2.260	5.085	0%	Vengono riconfermati gli indici e parametri urbanistico-edilizi del previgente PRG	D1.3.1 - art.18
n°	MODI DI ATTUAZIONE	DENOMINAZIONE	SUPERFICIE TERRITORIALE mq	UF mq/mq	Hmax ml	SUL max mq	Verde e attrezzature mq	SUL RESIDUA Mq	STATO DI ATTUAZIONE	NOTE	DESTINAZIONE PRG VIGENTE N.T.A.
22	PdL	PdL 18 Mattonata (ex PdR 2 e PdR 3)	188.500	0,75	15,00	141.375	37.700	141.375	0%	I PdR vengono accorpate e assegnata la modalità di attuazione del PdL	D1.3.2 - art.18