



AREA TECNICA SERVIZIO PROGRAMMAZIONE DEL TERRITORIO
UFFICIO DI PIANO

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

Progetto Urbanistico

UFFICIO DI PIANO:

Dott. Arch. Claudio Agostinelli
Geom. Marco Magnaterra

COLLABORATORE

Dott. Ing. Francesco Cantarini

COORDINATORE RESPONSABILE:

Dott. Arch. Claudio Agostinelli

**Richiesta Integrazione:
Documentazione Tecnica Punto 05**

NTA - P.R.G. Vigente

Data: 25/09/2013

TAV n.

ETI.05e

ELABORATO
TECNICO
INTEGRATIVO

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

Città di Recanati



PIANO REGOLATORE GENERALE

ADEGUAMENTO AL PIANO PAESISTICO REGIONALE

Norme Tecniche d'Attuazione

PIANO APPROVATO CON PRESCRIZIONI
(Del. G.R. n° 924 del 14.04.1997)

AGGIORNATO con le VARIANTI approvate :

- *Variante parziale P.R.G per la zona per attrezzature alberghiere “Palazzo Bello” approvate con Del. di Giunta Prov.le n. 300 del 25.09.2001*
- *Accordo di programma Piano per Insediamenti Produttivi ratifica in Consiglio Comunale Del. n. 7 del 21/02/2001.*
- *Variante parziale P.R.G. per le aree per attrezzature alberghiere Ratifica in Consiglio Comunale Del n. 45 del 31/07/2001*
- *Accordo di programma per attuazione del P.U.C. “Centro Città” Ratifica in consiglio comunale Del. n. 74 del 17.12.2001*
- *Variante parziale P.R.G. per le aree produttive approvata con Del. di Giunta Prov.le n. 504 del 14.10.2003*
- *Variante parziale al P.R.G. per insediamenti terziari (Studi Malleus) - art. 5, comma 2, del D.P.R. n. 447 del 20.10.1998 – approvata con Del. Cons. n. 54 del 27.09.2007*
- *Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. approvata con Del. Cons. n. 5 del 27.03.2008*
- *Variante parziale al P.R.G. per insediamento produttivo (Calcestruzzi Spa) - art. 5, comma 2, del D.P.R. n. 447 del 20.10.1998 – approvata con Del. Cons. n. 21 del 09.06.2008*
- *Variante parziale al P.R.G. per insediamento produttivo (Clementoni Spa) - art. 5, comma 2, del D.P.R. n. 447 del 20.10.1998 – approvata con Del. Cons. n. 22 del 09.06.2008*
- *Accordo di programma Programma di Riqualificazione Urbana - Q.U. 5 ratifica in Consiglio Comunale Del. n. 28 del 30.06.2008*
- *Variante parziale al P.R.G. per insediamento produttivo (iGuzzini Illuminazione Spa) - art. 5, comma 2, del D.P.R. n. 447 del 20.10.1998 – approvata con Del. Cons. n. 59 del 28.11.2008*
- *Variante parziale al P.R.G. per insediamento produttivo (Natural Gas s.r.l.) - art. 5, comma 2, del D.P.R. n. 447 del 20.10.1998 – approvata con Del. Cons. n. 22 del 28.04.2009*
- *Variante parziale al P.R.G. per insediamento produttivo (Forno Zandri Snc) - art. 5, comma 2, del D.P.R. n. 447 del 20.10.1998 – approvata con Del. Cons. n. 70 del 18.12.2009*

TITOLO I°**GENERALITA'****Art. 1.1 - Applicazione del Piano Regolatore Generale**

Ai sensi della legge 17 Agosto 1942 n. 1150, modificata con Legge 6 Agosto 1967, la disciplina urbanistica del territorio comunale viene regolamentata dall'insieme di elaborati che compongono il Piano Regolatore Generale del Comune di Recanati.

Il PRG è composto da elaborati grafici a varie scale, dalle Norme Tecniche di Attuazione e da relazioni tecniche: in caso di contrasto fra i vari elaborati, prevale quanto contenuto nella Tavola alla scala minore, mentre in sede di controdeduzione alle osservazioni, in caso di contrasto le modifiche apportate agli elaborati grafici e alla Normativa prevalgono sulle descrizioni sintetiche contenute nelle schede di sintesi allegate alla delibera di CC.¹

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Recanati è composto dai seguenti elaborati:

1-Relazione illustrativa**2 Popolazione e Fabbisogno abitativo****3-Norme tecniche di attuazione****4-Tavole dello stato di fatto**

A1-Previsioni PRG dei comuni limitrofi scala 1:25.000

A2-Schema dell'organizzazione territoriale scala 1:25.000

A3-Forese: tipologie edilizie scala 1:10.000

A4-Concentrico: destinazioni d'uso prevalenti scala 1:2.000

5-Tavole delle indagini preliminari

B1-Litologia scala 1:10.000

B2-Geomorfologia scala 1:10.000

B3-Idrogeologia scala 1:10.000

B4-Clivometrie scala 1:10.000

B5-Erodibilità dei versanti scala 1:10.000

B6-Rischio idrogeologico/Sintesi delle categorie del paesaggio:
struttura geomorfologica scala 1:10.000

6-Tavole di progetto

D1-Legenda delle Tavole del Concentrico e dei Nuclei

Zonizzazione del Capoluogo

D2-Concentrico scala 1:2.000

D3-Concentrico scala 1:2.000

D4-Concentrico scala 1:2.000

D5-Concentrico scala 1:2.000

D6-Concentrico scala 1:2.000

D7-Concentrico scala 1:2.000

D8-Concentrico scala 1:2.000

Zonizzazione dei Nuclei residenziali e produttivi

D9-Nucleo di Montefiore scala 1:2.000

D10-Nucleo di Bagnolo scala 1:2.000

¹Le determinazioni contenute nella Del. di G.R. n. 924/97 dovranno prevalere sulle indicazioni cartografiche in caso di discordanza (cfr. pp. 10 e 24 - Del. G.R. n. 924/97)

D11-Nucleo di Squartabue	scala 1:2.000
D12-Nucleo di Villa Musone	scala 1:2.000
D13-Nucleo di Colle S. Martino	scala 1:2.000
D14-Nucleo di Costa dei Ricchi	scala 1:2.000
D15-Nucleo di Addolorata	scala 1:2.000
D16-Nucleo di Chiarino	scala 1:2.000
D17-Nucleo di Sambucheto res.le	scala 1:2.000
D18-Nucleo di Sambucheto ind.le	scala 1:2.000
D19-Nucleo di Fontenoce	scala 1:2.000
D20-Nucleo di Romitelli	scala 1:2.000
Zonizzazione delle Contrade nel forese	
D21-C.da Montefiore	scala 1:5.000
D22-C.da Bagnola	scala 1:5.000
D23-C.da Ricciola	scala 1:5.000
D24-C.da Addolorata	scala 1:5.000
D25-C.da Saletta	scala 1:5.000
D26-C.da S. Croce	scala 1:5.000
D27-C.da Mattonata	scala 1:5.000
D31-C.da S. Agostino	scala 1:5.000
D32-C.da S. Pietro	scala 1:5.000
D33-C.da Vallememoria	scala 1:5.000
D34-C.da Valdice	scala 1:5.000
D5-C.da Chiarino	scala 1:5.000
D36-C.da Sambucheto	scala 1:5.000
D37-C.da Villa Musone	scala 1:5.000
Zonizzazione territorio comunale	
D38-Territorio comunale	scala 1:10.000
Categorie normative del PPAR	
D39-Territorio comunale	scala 1:10.000
D39 bis -Territorio comunale	scala 1:10.000
Schema viabilità generale	
D40-Territorio comunale	scala 1:25.000

La seguente cartografia di analisi non fa parte integrante degli atti ufficiali del presente PRG ed è conservata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Recanati:

B8- Caratteristiche strutturali delle aziende agricole	scala 1:10.000
C1-Rete acquedotto: pozzi, centrali, serbatoi	scala 1:10.000
C2-Rete acquedotto: distribuzione nel forese	scala 1:10.000
C3-Rete acquedotto: distribuzione in città	scala 1:2.000
C4-Rete gas-metano: media pressione	scala 1:2.000
C5-Rete gas-metano: bassa pressione	scala 1:2.000
C6-Energia elettrica: media tensione forese	scala 1:10.000
C7-Energia elettrica: bassa tensione forese	scala 1:10.000
C8-Energia elettrica: media tensione città	scala 1:2.000
C9-Energia elettrica: bassa tensione città	scala 1:2.000

Art. 1.2 - Validità del P.R.G

In tutto il territorio comunale i contenuti del presente P.R.G. hanno vigore a tempo indeterminato.

Art. 1.3 - Concessioni in deroga alle presenti Norme Tecniche di Attuazione

Nei limiti e nelle forme stabiliti dall'articolo 41 quater della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e dall'articolo 3 della legge 21 dicembre 1955, n. 1357, e nel rispetto di quanto disposto dall'art. 68 della L.R. 34/92 (limiti alle concessioni in deroga), il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale e munito del nulla-osta preventivo della Giunta Regionale, ha la facoltà di concedere deroghe alle disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

1. Sono escluse dalla concessione in deroga le zone omogenee A di cui all'articolo 2 del D.M. aprile 1968, pubblicato nella gazzetta ufficiale del 16 aprile 1968, n. 97.
2. Sono altresì non derogabili le norme relative alle destinazioni di zona, per le quali sono necessarie specifiche varianti allo strumento urbanistico.
3. La facoltà di deroga può essere estesa ad interventi sperimentali da realizzare con finanziamento pubblico.

Art. 1.4 - Adeguamento al P.R.G. di opere ed edifici esistenti

Le opere e gli edifici esistenti che contrastino con norme del presente P.R.G. potranno soltanto subire trasformazioni che li adeguino ad esse, ovvero essere soggetti ad interventi di sola manutenzione.

TITOLO II°**PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI****Art. 2.1 - Definizione degli indici e dei parametri**

Le norme che disciplinano l'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale utilizzano i parametri di seguito elencati:

1-Aree soggette a Strumento urbanistico preventivo

Tutte le aree soggette a strumento urbanistico preventivo sono perimetrate nelle tavole di P.R.G. con opportuna grafia; all'interno del Comparto individuato si attuano le prescrizioni, gli indici e le cessioni previste dalle presenti Norme di attuazione.

Sono altresì attuate tramite strumento urbanistico preventivo anche le nuove aree di espansione residenziale, produttiva, turistica, sportiva, ecc. previste dal P.R.G., ai sensi della legislazione urbanistica vigente.

2-Capacità insediativa teorica delle aree già edificate

In tali aree al fine di individuare agevolmente la capacità insediativa teorica per il calcolo degli standards da prevedere in sede di Piano Particolareggiato si dovrà usare il seguente rapporto convenzionale di:

- 1 vano ISTAT = 100 mc.²

3-Superficie per opere di urbanizzazione primaria (S1)

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) strade di servizio degli insediamenti
- b) strade pedonali
- c) spazi di sosta e parcheggio pubblico
- d) rete fognaria, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono
- e) pubblica illuminazione
- f) aree di arredo alla viabilità
- g) spazi di verde pubblico attrezzato al servizio delle abitazioni

4-Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (S2)

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) asili nido
- b) scuole materne
- c) scuole dell'obbligo
- d) attrezzature collettive civiche: centri civici, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, mercati pubblici rionali, ecc.
- e) attrezzature collettive religiose
- f) parchi di quartiere
- g) spazi per il verde sportivo e gli impianti relativi
- h) allacciamenti ai servizi urbani canalizzati
- i) attrezzature viarie e di collegamento con la città

5- Parametri edilizi

² 1 vano ISTAT = 1 abitante

5a) Superficie Territoriale (ST)

E' l'area complessiva interessata da un intervento urbanistico attuativo, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e le aree destinate all'edificazione.

5b) Superficie Fondaria (SF)

E' l'area destinata all'edificazione, che risulta dalla ST sottraendo le superfici per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria .

5c) Superficie utile lorda (SUL)

E' la somma delle superficie lorde di ciascun piano dell'edificio, comprese entro il perimetro esterno delle murature, includendo bow window, scale e ballatoi di accesso, vani ascensori, cavedi per impianti tecnici, nonché il sottotetto qualora abitabile o utilizzabile (come indicato alla successiva lettera **t**).

Contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda, con una quota pari al 50% della loro entità, i porticati di uso condominiale ed il piano seminterrato (come definito alla successiva lettera **u**), le scale esterne coperte e chiuse per non più di tre lati.

Non contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda:

- i piani completamente interrati (come definiti alla successiva lettera **u**) ;
- i porticati pubblici o d'uso pubblico;
- i volumi tecnici emergenti dalla copertura piana o dalle falde del tetto, destinati ad extracorsa degli ascensori, scale di accesso alla copertura, locali strettamente necessari per impianti, serbatoi, vasi di espansione o canne fumarie;
- scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala non coperta, terrazze e logge aperte;
- le scale esterne coperte facenti parte del patrimonio edilizio rurale;
- per i fabbricati preesistenti le bussole di entrata esterne ai muri perimetrali fino ad una superficie di mq. 6,00 nonché pensiline con sporgenze fino a ml. 4,50;
- i pergolati in legno di superficie non superiore a mq. 12,00;

Inoltre non contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda nè al conteggio della volumetria per la determinazione degli oneri di urbanizzazione:

- La parte delle murature esterne, siano esse portanti o tamponature eccedenti i 30 cm di spessore finito. La porzione di muratura extra spessore non può in ogni caso superare i 30 cm., comprensivi di eventuali intercapedini vuote, pareti ventilate, ed isolamento termico. Dovranno comunque essere rispettate le distanze minime dai confini di proprietà, dai fabbricati e dalle strade, previste da leggi e regolamenti. La detrazione dal conteggio della superficie utile lorda sarà concessa solo se dal calcolo tecnico, firmato da un tecnico competente in materia, sia assicurato un contributo energetico dell'edificio superiore almeno del 20% rispetto a quello previsto dalla normativa vigente.

- Le serre solari come definite nel Regolamento Edilizio

5d) Volume (V)

E' la somma dei prodotti della superficie lorda di ciascun piano per l'altezza dello stesso piano, misurata tra le quote di calpestio del piano stesso e del piano superiore.

Per l'ultimo piano, l'altezza è quella compresa tra la quota di calpestio e l'intradosso del solaio piano o, per coperture a falde, l'altezza media dell'intradosso relativa alla superficie lorda computata.

Non contribuiscono al calcolo della volumetria nè per la determinazione degli oneri di urbanizzazione:

- La porzione dei solai di interpiano eccedente la parte strutturale sino ad uno spessore extra massimo di 15 cm ad interpiano (evidenziandone la funzione dal punto di vista dell'isolamento termico e/o acustico)

- La porzione del solaio di copertura eccedente la parte strutturale e sovrastante superiore a 30 cm sino ad uno spessore extra massimo di 25 cm. La detrazione dal conteggio della volumetria sarà concessa solo se dal calcolo tecnico, firmato da un tecnico competente in materia, sia assicurato un contributo energetico dell'edificio superiore almeno del 20% rispetto a quello previsto dalla normativa vigente.

- Le serre solari come definite nel Regolamento Edilizio

5e) indice di fabbricabilità territoriale (IT)

E' il rapporto tra il volume (V) massimo realizzabile in una determinata zona e la superficie territoriale (ST) della zona stessa.

5f) Indice di utilizzazione territoriale UT)

E' il rapporto tra la superficie utile lorda (SUL) massima realizzabile in una determinata zona e la superficie territoriale (ST) della zona stessa.

5g) Indice di fabbricabilità fondiaria (IF)

E' il rapporto tra il volume (V) e la superficie fondiaria (SF).

5h) Indice di utilizzazione fondiaria (UF)

E' il rapporto tra la superficie utile lorda (SUL) e la superficie fondiaria (SF)

5i) Superficie coperta (SC)

E' la proiezione orizzontale delle superficie lorde fuori terra.

5l) Indice di copertura (IC)

E' il rapporto tra la superficie coperta (SC) e la superficie fondiaria (SF).

5m) Altezza delle fronti (H)

E' l'altezza di ogni parte di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurata dalla linea di terra alla linea di copertura computando i corpi arretrati qualora non compresi.

La linea di terra è definita dall'intersezione della parete del prospetto con il piano stradale o il piano del marciapiede o il piano del terreno o sistemazione definitiva.

La linea di copertura è definita; nel caso di copertura a falde, dall'intersezione della parete di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura.

Salvo diversa specifica prescrizione dei singoli strumenti urbanistici, la misura dell'altezza non tiene conto del vano scala, dell'ascensore e di canne fumarie, né delle maggiorazioni corrispondenti a bocche di lupo o agli accessi esterni, carrabili o pedonali, al piano seminterrato, purché agli accessi stessi, realizzati in trincea rispetto alla linea di terra, non siano di larghezza superiore a m. 3, salvo maggiori larghezze quando richiesto da specifiche norme di sicurezza. Negli edifici bifamiliari, sia singoli che a schiera, possono essere concessi due accessi a condizione che siano posizionati su un solo lato dell'edificio e che la somma delle larghezze degli accessi non superi il 40% della lunghezza della parete interrata dove sono posizionati gli accessi stessi.

Per gli edifici ricadenti entro strumenti urbanistici già adottati entro il 31 gennaio 1990, l'altezza delle fronti è data dalla differenza delle due quote:

a) media del marciapiede o del terreno;

- b) quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile sia orizzontale che inclinato (calcolato nel punto medio).

5n) Altezza massima degli edifici (H MAX)³

E' la massima tra le altezze delle diverse parti di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurate come alla precedente lettera **m**.

Nel caso di prospetti in cui sono presenti falde inclinate di tetti (a capanna, sfalsati o ad unico spiovente), per altezza massima si considera quella corrispondente all'intersezione delle pareti di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura purché il colmo non superi di ml. 1,80 l'altezza così misurata; in caso diverso l'altezza massima va misurata alla linea di colmo.

Nel caso che le falde di copertura coincidono con le pareti inclinate dei prospetti, l'altezza massima va sempre misurata alla linea di colmo.

Per edifici ubicati su terreni con pendenza naturale superiore al 15%, l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici, salvo prescrizioni più restrittive degli stessi, può essere superata di un 20% nelle parti a valle dei prospetti, con un massimo assoluto di ml. 2,00.

Ai fini dell'altezza massima non vengono computati i maggiori spessori di cui al precedente punto 5d) ferme restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione nazionale.

Nel caso il sottotetto costituisca vano tecnico per impianti di cui all'art. 77 ter del Regolamento Edilizio e al successivo punto 5tt) l'altezza massima dell'edificio si considera quella corrispondente all'intersezione delle pareti di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura.

Per gli edifici ricadenti entro strumenti urbanistici già adottati entro il 31 gennaio 1990, l'altezza é calcolata ricavando la media fra quella delle varie fronti.

5o) Distacco tra gli edifici (DF)

E' la distanza (minima) tra le pareti antistanti gli edifici, o corpi di fabbrica degli stessi, salvo le pareti prospettanti sugli spazi interni di cui alla successiva lettera **r**), misurata nei punti di massima sporgenza.

Due pareti si intendono prospicienti quando l'angolo formato dal prolungamento delle stesse è inferiore ai 70 gradi sessagesimali e la sovrapposizione è superiore a 1/4 della distanza minima tra le pareti stesse.

Per gli edifici gradonati la distanza viene misurata in corrispondenza di ogni arretramento.

5p) Distacco dai confini (DC)

E' la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio e la linea di confine, misurata nel punto di massima sporgenza. Le pensiline ed i terrazzi a sbalzo non concorrono a determinare la distanza dal confine fino ad una sporgenza dalla parete di m. 2,00, fatto salvo quanto previsto nel Codice Civile. Le scale esterne antincendio e le scale in aggetto fino a m. 1,50 non concorrono a determinare la distanza dal confine.

Si intende come confine, oltre che la linea di separazione delle diverse proprietà esistenti o la linea che definisce i diversi lotti o comparti dei piani attuativi, anche la linea di delimitazione di aree pubbliche per servizi o attrezzature individuata negli strumenti urbanistici. I piani interrati non devono distare meno di m. 1,50 dal confine, salvo accordo tra confinanti per distanze inferiori.

³ Nei PdR il profilo del terreno ante-operam deve rimanere inalterato nel post-operam

Per gli edifici ricadenti entro strumenti urbanistici già adottati entro il 31 gennaio 1990, valgono le singole normative di attuazione.

5q) Distanza dalle strade (DS)

E' la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio ed il ciglio della sede stradale, comprensiva di marciapiede e delle aree pubbliche di parcheggio e di arredo stradale.

5r) Spazi interni agli edifici

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro, così suddivise:

- patio: si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00.

- cortile, si intende per cortile lo spazio interno di cui all'art. 81, comma 1 del Regolamento Edilizio Comunale vigente

- chiostrina, si intende per chiostrina lo spazio interno di cui all'art. 81, comma 3 del Regolamento Edilizio Comunale vigente

5s) Numero dei piani

E' il numero dei piani fuori terra, compreso l'ultimo eventuale piano in arretramento ed escluso il piano seminterrato anche se abitabile o agibile.

5t) Piano sottotetto abitabile o utilizzabile

Si intende per piano sottotetto quello compreso tra il solaio piano di copertura dell'ultimo piano e le falde del tetto.

Il piano sottotetto è da considerarsi abitabile ove pur non risultando destinato ad abitazione presenti un'altezza sufficiente per ottenere l'abilità, ai sensi del D.M. 5 luglio 1975, pubblicato nella gazzetta ufficiale del 18 luglio 1975, n. 190. La parte di sottotetto da considerare utilizzabile, quindi da conteggiare come superficie utile lorda e volume è quella la cui altezza netta interna, misurata dal piano del pavimento alla linea di intradosso delle falde, è superiore al ml. 1,50.

5tt) Piano sottotetto utilizzato come vano tecnico

Il tetto con pendenza non superiore al 35% e altezza netta interna non superiore a m. 2,50, misurata dal piano del pavimento alla linea di colmo, non contribuisce al calcolo della superficie utile lorda e della volumetria, allorchè utilizzato come vano tecnico per gli impianti di cui all'art. 77 ter del Regolamento Edilizio Comunale vigente. La destinazione di vano tecnico deve essere individuata da specifico progetto, sempre obbligatorio, redatto ai sensi della legge n. 46/90, con individuazione del posizionamento degli impianti. Il volume e la superficie non sono conteggiati ai fini della determinazione del contributo di costruzione di cui all'art 16 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380.

5u) Piano interrato e piano seminterrato

Si definisce piano seminterrato il piano sito al piede dell'edificio e parzialmente interrato, quando la superficie delle pareti perimetrali comprese al di sotto della linea di terra è superiore al 50% della superficie totale delle stesse pareti perimetrali.

Si definisce piano interrato il piano sito al piede dell'edificio quando le pareti perimetrali sono completamente comprese entro la linea di terra, salvo le porzioni strettamente necessarie

per bocche di lupo, accessi, carrabili e pedonali, purchè realizzati in trincea rispetto alla linea di terra.

Nel caso di edifici di volumetria particolare, sia per la dimensioni che per la posizione su terreni in forte pendenza e per l'articolazione volumetrica nell'attacco a terra, ai fini dell'individuazione delle parti interrato e seminterrate si dovrà scomporre il piano in porzioni rispettivamente da considerare fuori terra, seminterrate e interrate .

5v) Superficie utile abitabile o utilizzabile (SUA)

E' la superficie di pavimento degli alloggi o dei locali ad altra destinazione, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

5z) Superficie complessiva (Sc)

La superficie complessiva è costituita dalla somma della superficie utile abitabile e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (Snr), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre ($Sc = Su + 60\% Snr$).

Le superfici per servizi ed accessori riguardano:

- 1) le cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- 2) autorimesse singole e collettive;
- 3) androni di ingresso e porticati liberi;
- 4) logge e balconi.

I porticati di cui al numero 3) sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora gli strumenti urbanistici ne prescrivano l'uso pubblico.

5aa) Fronte dell'edificio

Si intende il tratto visibile, da un punto di vista ortogonale, di un edificio indipendentemente dall'andamento planimetrico delle pareti che lo delimitano, e, quindi, la fronte viene calcolata secondo la distanza in metri tra due punti estremi dell'intero prospetto.

5bb) Fabbricato o edificio e sagoma

Si intende qualsiasi costruzione coperta, comunque infissa al suolo con le più svariate tecnologie, isolata da vie e spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri maestri che si elevano, senza soluzioni di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e abbia una o più scale autonome.

Per fabbricato residenziale si intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad abitazione; per fabbricato non residenziale si intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale.

Si definisce sagoma dell'edificio il solido delimitato dalle facce esterne delle murature perimetrali della costruzione, compresi i porticati, e dalla copertura piana o inclinata. Non concorrono alla determinazione della sagoma:

- i balconi, gli aggetti ornamentali, le tettoie a sbalzo, i piccoli volumi accessori esterni;
- la porzione interrata dell'edificio;
- il rialzamento della quota di imposta della copertura nei limiti strettamente necessari alla realizzazione di cordoli od altri accorgimenti tecnici derivanti dalla applicazione delle norme in materia di costruzioni in zona sismica o di isolamento termico od acustico;
- le rampe e le corsie di accesso ai piani interrati o seminterrati;
- le modifiche di quota del terreno in adiacenza all'edificio fino ad un limite di 60 cm.

rispetto alla situazione preesistente.

5cc) Ampliamento

Si intende l'ulteriore costruzione in senso orizzontale o verticale di abitazioni o di vani in un fabbricato già esistente.

5 dd) Superficie utile lorda di volumi in aree produttive industriali, artigianali o terziarie

(SUL-i)

E' la somma delle superfici lorde di tutti piani fuori ed entro terra ad esclusione dei sottotetti non praticabili o non utilizzabili e dei piani interrati se destinati a volumi tecnici o autorimesse, come definiti nel Regolamento Edilizio Comunale vigente.

5 ee) Superficie minima di intervento (Sm)

Area minima richiesta da PRG per l'intervento diretto.

5ff) Superficie coperta (Sc)

Area delimitata dalle superficie esterne delle murature perimetrali.

5gg) Rapporto massimo di copertura (Q)

Rapporto percentuale massimo (superficie coperta/superficie fondiaria) riferito a tutte le opere edificate fuori terra ed entro terra.

5ii) Percentuale di impermeabilizzazione

Al fine di ottenere un rapporto corretto fra terreno permeabile ed impermeabile, non si potranno superare i seguenti rapporti massimi di impermeabilizzazioni del terreno, riferiti alla superficie non costruita, escluse le aree di sedime dei fabbricati:

- 1) Centro storico: è vietato, salvo casi di effettiva necessità, peggiorare gli attuali rapporti;
- 2) Quartieri a capacità insediativa esaurita: Q= 50%
- 3) Zona residenziale esistente: Q= 50%
- 4) Zona residenziale di nuovo impianto: Q= 35%
- 5) Zona produttiva esistente: Q= 60%
- 7) Zona produttiva di nuovo impianto: Q= 40%
- 8) Zona terziaria esistente Q=50%
- 9) Zona terziaria di nuovo impianto Q=35%

Art. 2.2 - Parcheggi privati

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza debbono essere riservati appositi spazi per il parcheggio privato in misura non inferiore a quanto previsto in TABELLA 1. Deve essere garantito in ogni caso un posto macchina per ogni alloggio.

Art. 2.3 - Parcheggi privati di uso pubblico

Per alcune funzioni è richiesto il convenzionamento all'uso pubblico per la durata della destinazione stessa di aree destinate a parcheggio di uso pubblico.

Art. 2.4 - Parcheggi pubblici

Nei nuovi insediamenti, in funzione delle destinazioni previste, debbono essere cedute aree da destinare ai parcheggi pubblici come indicato in TABELLA 1

Le aree a parcheggio di cui al presente articolo devono essere convenientemente piantumate con almeno un albero ad alto fusto di essenza tipica del luogo ogni 25 mq. di superficie.

Prima del rilascio della concessione edilizia, le aree destinate a parcheggi pubblici, nei casi di intervento edilizio diretto, debbono essere cedute al comune a spese del cedente.⁴

Art. 2.5 - Dotazione minima di parcheggi nelle aree già edificate

Lotti già edificati: sarà vietata qualsiasi trasformazione di volumi e aree che comportino un peggioramento degli standards minimi stabilito dalla TABELLA 1.

Parcheggi privati di uso pubblico: la dotazione sarà richiesta anche nel caso di variazioni di destinazioni d'uso o ampliamenti: l'asservimento all'uso pubblico di tali aree decadrà al cessare delle attività relative. E' possibile il reperimento della quota di parcheggio in aree limitrofe all'insediamento, anche a diversa destinazione urbanistica. Solo nei casi in cui l'Amministrazione verifichi che la zona risulti sufficientemente attrezzata, è ammessa la monetizzazione sono escluse le sole attività al servizio dell'automobile, quale i meccanici, carrozzieri ed elettrauto, il commercio con superficie > di 400 mq e le attività produttive industriali.

Parcheggi pubblici: la monetizzazione è ammessa solo nel caso di variazione di destinazione d'uso per un massimo di 10 posti macchina e, previa verifica da parte dell'Ufficio tecnico dell'esistenza di soluzioni alternative. E' possibile il reperimento della quota di parcheggio in aree limitrofe all'insediamento, anche a diversa destinazione urbanistica.

Edifici esistenti, realizzati a suo tempo senza la quota minima di posti macchina: sarà possibile realizzare garages all'interno del lotto di pertinenza, o su particelle limitrofi, a condizione che in precedenza eventuali posti macchina non siano stati sottratti alla residenza mediante variazioni di destinazioni d'uso da parte degli attuali proprietari. Poiché la realizzazione di qualsiasi volumetria è condizionata dalla realizzazione contemporanea della relativa quota di posti macchina, si dovrà ritenere illegittimo qualsiasi variazione di destinazione d'uso o vendita scorporata degli accessori in questione: pertanto la richiesta di realizzare nuovi posti macchina dovrà essere opportunamente documentata da parte del concessionario nei modi prescritti.

Variazione di destinazione d'uso di volumi esistenti, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia: in sede di rilascio della concessione sarà accertata la effettiva possibilità di realizzazione dei parcheggi prescritti, in riferimento alla tipologia edilizia e alla conformazione del lotto nel rispetto dei parametri urbanistici dell'area.

⁴ In base al presente dispositivo approvato dal Consiglio Comunale la procedura di acquisizione può di fatto essere di competenza della Giunta Comunale.

TITOLO III°

Art. 3.1 - Rispetto alla viabilità al di fuori dei nuclei residenziali e produttivi

Le fasce di rispetto stradale, relative alle strade esistenti, determinano la distanza minima da osservarsi nella edificazione, pertanto nessun nuovo edificio può essere costruito in tali aree e quelli esistenti se demoliti non possono essere ricostruiti; in tale fascia di rispetto sono possibili solo gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ed eventuale ampliamento, se ammesso dalle norme di zona e nel rispetto di quanto disposto dalla legge regionale n. 34/75, tale ampliamento non potrà superare la dimensione di 30 mq. e dovrà essere realizzato sul lato opposto alle infrastrutture da salvaguardare, con atto di rinuncia del concessionario all'incremento di valore dell'intero manufatto in caso di esproprio; in tale fascia di rispetto sono realizzabili, se ammesso dal codice della strada:

- volumi al servizio della stessa viabilità;
- impianti tecnologici;
- la sosta attrezzata dei pedoni ed il parcheggio di automezzi;
- chioschi mobili;
- attrezzature per la distribuzione di carburante con annessi servizi per un massimo di mq 200 di SUL.

In tutto il territorio comunale al di fuori delle aree urbane e dei nuclei agricoli, fatte salve eventuali maggiori distanze indicate sugli elaborati grafici di P.R.G., si debbono osservare le seguenti distanze minime dal ciglio delle strade esistenti, ai sensi e con i criteri degli artt. 4 e 5 del D.M. 1404/68:

- ml. 30 per le strade statali e per le strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede superiore o uguale a m. 10, 50
- ml. 20 per le strade provinciali aventi larghezza della sede inferiore a mt. 10,50, per le strade comunali e vicinali.

Le recinzioni delimitanti aree private dovranno essere poste in allineamento con il limite della zona di rispetto stradale, ovvero a titolo precario possono essere arretrate di mt. 1,50 rispetto al ciglio della strada esistente o di progetto, mentre gli accessi carrabili devono avere un invito di dimensioni minime di ml. 5x4.

Le concessioni ad edificare che comportino aperture di nuovi accessi su strade statali e provinciali possono essere rilasciate soltanto se sia stata ottenuta preventivamente l'autorizzazione alla apertura dei nuovi accessi da parte dell'ente interessato.

Tutte le autorizzazioni dovranno essere di volta in volta verificate con le prescrizioni del Nuovo codice della strada.

Art. 3.2 - Distanze minime dalle strade e dalle aree pubbliche nei nuclei residenziali e produttivi

Nelle aree urbane e dei nuclei individuate dalla TAVOLA D 38 (scala 1:10.000), le distanze minime degli edifici dal filo stradale esistente o di progetto, quando non individuate cartograficamente con un tratteggio, debbono corrispondere a:

- 5 ml. per strade di larghezza inferiore a ml. 7 e per la viabilità minore a fondo cieco;
- 7,5 ml. per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;

- 10 ml. per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate al presente articolo nel caso di edifici che formino oggetto di strumento urbanistico esecutivo, mentre gli ampliamenti ammessi dovranno svilupparsi interamente sul retro.

Sono fatte salve in ogni caso le norme in materia di distanze dettate in attuazione della legge 2 febbraio 1974 n. 64 e dal Nuovo codice della strada.

Art. 3.3 - Distanze minime dei fabbricati, dai confini di proprietà e di zona

All'esterno delle aree dei centri storici negli interventi di demolizione e ricostruzione, di nuove costruzioni, di ampliamento e di sopraelevazione maggiori di cm. 50, la distanza minima dai confini di proprietà e di zona è pari alla metà dell'altezza dell'edificio, con un minimo assoluto di ml. 5,00.

Dai confini di proprietà, ad esclusione della zona agricola dove si richiede la distanza minima di ml 20,00, tale minimo potrà essere ridotto a ml. 0,00 se trattasi di pareti non finestrate, previo accordo documentato con il confinante, o se preesiste parete a confine non finestrata.

Eventuali distanze maggiori sono fissate per le singole tipologie di manufatti nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione negli articoli relativi.

Art. 3.4 - Distanze minime tra fabbricati

All'esterno delle aree dei centri storici negli interventi di demolizione e ricostruzione, nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni, la distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti non può essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto con un minimo assoluto di ml. 10.

Nelle demolizioni e ricostruzioni e nelle nuove costruzioni, qualora esistano nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.R.G., la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo, le nuove costruzioni potranno rispettare solo la distanza minima fra pareti finestrate pari a ml. 10.

Eventuali distanze maggiori sono fissate per le singole tipologie di manufatti nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione negli articoli relativi.

Art. 3.5 - Rispetto alle condotte idriche e ai collettori principali

Le nuove costruzioni dovranno rispettare le seguenti distanze orizzontali dall'asse delle condotte e dai collettori principali, ove questi non corrano entro le sedi viarie esistenti o previste:

- da condotte idriche = ml. 1,50
- da gas metano = ml. 2,00
- da collettori fognanti = ml. 3,00
- da elettrodotti interrati = ml. 2,00
- da elettrodotti aerei = ml. 3x0,010 Kv * ml. 1,5x0,006 Kv *

* D.M. 21.03.1988

Art. 3.6 - Rispetto all'abitato nelle aree agricole

In tali aree è vietata la nuova edificazione ed è imposto il mantenimento dell'ambiente naturale esistente.

In tali aree all'interno dei centri aziendali esistenti si potrà operare nel rispetto delle Norme per le aree produttive agricole. Per tutti gli altri edifici sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza aumento di volumetria.⁵ Per gli edifici esistenti all'interno dell'area di rispetto dell'abitato indicata a valle del "Centro Città" sono ammessi gli interventi di cui all'art. 31, lettera a), b), c) e d) della Legge 457/78 con aumenti di cubatura contenuti nella misura del 20% dell'esistente, altezza massima di ml. 7.50 misurata a valle, distacco dai confini di ml. 7.50.

Art. 3.7 - Rispetto cimiteriale

Nell'area di rispetto prevista dalle tavole del PRG e coincidente con l'area definita dall'USL non sono ammesse nuove costruzioni, nè l'ampliamento di quelle esistenti .

Art. 3.8 - Rispetto alle opere di presa

Il rispetto a pozzi e sorgenti di captazione d'acqua di acquedotti pubblici agisce per un raggio di m. 200. In tali aree non sarà ammessa alcuna nuova edificazione.

Art. 3.9 - Rispetto agli impianti di depurazione e alle discariche

Gli impianti pubblici di depurazione determinano una fascia di rispetto di ml. 100; tale fascia è ridotta a ml. 30 nel caso tali impianti siano coperti. Le discariche di rifiuti solidi urbani determinano una fascia di rispetto di ml. 500 . All'interno delle aree di rispetto sono vietati gli ampliamenti, le variazioni di destinazioni d'uso, le demolizioni e ricostruzioni.

Art. 3.10 - Alberatura di arredo

Nei nuovi interventi di ogni destinazione si dovrà avere una piantumazione anche nelle aree private pari ad almeno un'essenza autoctona ogni 25 mq. di superficie libera a cui è subordinato il rilascio della concessione. I filari di querce, delle alberature stradali e degli elementi puntuali dovranno essere rispettati in ossequio alla L.R. n. 7/75 e successive modificazioni.

Riguardo a tutte le zone produttive e servizi è obbligatoria la piantumazione con alberature di alto fusto con vegetazione autoctone, del diametro minimo di cm. 8, poste a interasse di ml. 5 lungo i confini di proprietà per una fascia della larghezza minima di 3 m.l..

Art. 3.11 - Recinzioni e coloritura dei fabbricati

Tutte le recinzioni e la coloritura dei fabbricati dovranno essere sottoposte al vaglio del Settore Urbanistica del Comune di Recanati

⁵è comunque vietata ogni nuova edificazione, per le aziende agricole esistenti si applicano le norme di zona per il solo ampliamento di edifici esistenti, riuso e variazioni di destinazione sono possibili solo senza aumento di volumetria.

TITOLO IV°

AREE ED IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA PAESISTICA E
A VINCOLI TERRITORIALI**Art. 4.1 - Recepimento e specificazione del Piano Paesistico Ambientale Regionale (P.P.A.R.)**

Il P.R.G. recepisce e specifica gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni del P.P.A.R. sulla base delle analisi sviluppate relativamente ai seguenti temi:

- geolitologia
- geomorfologia
- idrologia
- clivometria
- rischio idrogeologico
- erodibilità dei versanti
- lettura delle categorie costitutive del paesaggio attinenti la geomorfologia ed il patrimonio botanico-vegetazionale
- analisi dei beni culturali isolati
- lettura delle categorie del paesaggio attinenti il patrimonio storico-culturale

Il P.R.G. individua le seguenti categorie normative aventi rilevanza ai fini della tutela e valorizzazione paesistica del territorio comunale:

a) CATEGORIE DELLA STRUTTURA GEOMORFOLOGICA

- corsi d'acqua
- ambiti di fondovalle
- percorsi ecologici
- crinali
- versanti

b) CATEGORIE DEL PATRIMONIO STORICO-VEGETAZIONALE

- elementi diffusi del paesaggio agrario

c) CATEGORIE DEL PATRIMONIO STORICO-CULTURALE

- ambiti di tutela di luoghi di rilevante interesse storico, artistico, culturale
- ambiti di tutela ai centri e nuclei storici
- edifici e manufatti storici extraurbani
- zone archeologiche
- le “prescrizioni di base permanenti” stabilite quali soglia minima inderogabile di tutela dal Piano Paesistico Regionale

In rapporto a tali categorie normative il P.R.G. definisce:

- i criteri di identificazione topografica
- il livello di tutela da applicarsi secondo quanto stabilito all'art. 26 delle Norme di attuazione del P.P.A.R.

- gli obiettivi specifici del P.R.G. per tali ambiti
- gli indirizzi programmatici che l'Amministrazione Comunale si pone
- le indicazioni d'uso del territorio alle quali dovranno conformarsi i comportamenti privati
- il disposto normativo per la disciplina degli interventi edilizi conformi o compatibili col raggiungimento degli obiettivi esposti
- i modi di attuazione per la realizzazione diretta o mediante strumento urbanistico preventivo per la realizzazione degli interventi previsti

Art. 4.2 - Livelli di tutela

La tutela è graduata in conformità all'Art. 26 delle Norme di Attuazione del P.P.A.R. nei livelli di:

- Tutela orientata che riconosce l'ammissibilità di trasformazioni con modalità di intervento compatibili con gli elementi paesistico-ambientali del contesto;
- Tutela integrale che esclude l'opportunità di interventi che non riguardino esclusivamente la conservazione, il consolidamento ed il ripristino delle condizioni ambientali protette.

Per ognuna delle categorie normative sono successivamente descritti gli interventi edilizi consentiti.

In ogni caso negli ambiti di Tutela orientata sono vietati:

- a) l'abbattimento della vegetazione d'alto fusto esistente, senza preventiva autorizzazione del Comune;
- b) l'inizio di nuove attività estrattive;
- c) la realizzazione di discariche e di depositi di materiali non agricoli;
- d) il transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali e dalle strade vicinali gravati da servitù di pubblico passaggio fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agroforestale;
- e) l'edificazione di nuovi impianti di tipo agroindustriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, di silos e depositi agricoli di rilevante entità, di edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale
- f) la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;
- g) l'apertura di nuove cave, per quelle esistenti valgono le norme di cui ai punti C1, C2, C3, dell'art. 27 della N.T.A. del P.P.A.R.;
- h) ogni nuova edificazione, tranne:
 - le opere minori e complementari relative agli edifici esistenti e gli altri interventi edilizi, specificamente realizzati per l'esercizio dell'attività agricola, ivi comprese le nuove abitazioni al servizio delle aziende agro-silvo-pastorali.⁶

In ogni caso negli ambiti di Tutela integrale sono vietati:

⁶ Dalla lettura attenta del comma h) si evidenzia che sono consentite tutte le nuove edificazioni solo a servizio delle aziende agricole, compresi nuovi capannoni e case coloniche; mentre al di fuori delle aziende agricole sono consentite solo "opere minori e complementari relative agli edifici esistenti".

- a) l'abbattimento della vegetazione arbustiva e d'alto fusto, senza la preventiva autorizzazione del Comune
- b) l'inizio di nuove attività estrattive o l'ampliamento di quelle esistenti
- c) la realizzazione di discariche e di depositi di materiali non agricoli e di quelli agricoli permanenti o comunque non strettamente richiesti dalla specifica coltura agricola praticata nell'ambito di tutela
- d) l'allestimento di impianti, di percorsi, di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati e comunque quanto previsto al punto d) del precedente comma
- f) l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo esclusa la segnaletica stradale e turistica
- g) la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e con murature di pietrame a secco, salvo le recinzioni temporanee a protezione delle nuove piantagioni e quelle strettamente attinenti agli insediamenti edilizi.
- h) ogni nuovo edificio

Art. 4.3 - Categorie della struttura geomorfologica

1-I CORSI D'ACQUA

Identificazione topografica: sono individuati i corsi d'acqua per i quali sia riconoscibile dalla interpretazione dell'ortofotopiano e da verifiche dirette un'area d'alveo attivo, escluse le aree circostanti esondabili; tale individuazione è limitata allo sviluppo del corso d'acqua per il quale sia percepibile morfologicamente l'ambito di fondovalle.

Livello di tutela: tutela integrale.

Obiettivi: conservazione o recupero dell'assetto idraulico.

Indirizzi programmatici: realizzazione di interventi volti a migliorare la qualità delle acque; incentivazione alla sistemazione coordinata delle sponde.

Indicazioni d'uso: nessun uso urbano, né agricolo; mantenimento della vegetazione ripariale o golenale.

Disposto normativo: vincolo di inedificabilità assoluta; sono consentiti soltanto interventi legati all'adeguamento delle infrastrutture esistenti

Prescrizioni di base permanenti: per i corsi d'acqua identificati e classificati sulla tavola di progetto, limitatamente ai tratti compresi all'interno degli ambiti di fondovalle, è fissata una distanza di arretramento dell'edificazione su entrambi i lati rispettivamente pari a:

- classe 1 : ml. 100
- classe 2 : ml. 50
- classe 3 : ml. 35

Nella fascia di rispetto determinata da tali limiti sono ammessi interventi di recupero ambientale, nonché l'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali, le opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche e i lagoni di accumulo a fini irrigui negli ambiti di tutela dei corsi d'acqua di 2° e di 3° classe. Sono ammessi altresì gli interventi di cui all'art. 60 delle norme di attuazione del Piano Paesistico Regionale. Nella fascia contigua di ml. 10 a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine è vietata l'aratura a profondità superiore a cm.50.

All'interno del corpo idrico è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione dei reflui non depurati, salvo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico limitatamente alla pulizia del letto

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

Modi di attuazione: intervento diretto dell'ambito del controllo esercitato mediante l'applicazione del Regolamento Comunale di Polizia Rurale.

2-AMBITI DI FONDOVALLE

Identificazione topografica (TAV. D 39): sono identificati gli ambiti percepiti come superficie di raccordo dei versanti, ma da essi disgiunti, e definiti alla scala 1:10.000 dalla conformazione delle curve di livello, relativamente ai corsi d'acqua di maggior consistenza per dimensioni di bacino, per ordine gerarchico, per incisione della vallecchia e continuità dei deflussi.

Livello di tutela: tutela orientata.

Obiettivi: tutela idraulica; tutela dell'ambiente fluviale, sia in quanto tale (scorrimento delle acque superficiali e rapporti di interscambio con le falde), sia per le insite potenzialità di costituire connotato significativo del paesaggio.

Indicazioni d'uso: usi agricoli che non modifichino la situazione idraulica, mantenimento nelle pratiche agricole di un franco di ml. 5 dalle sponde del corso d'acqua e mantenimento o creazione di siepi o vegetazione adeguata di sponda secondo quanto sarà definito con Regolamento Comunale di Polizia Rurale.

Disposto normativo: sino alla approvazione di apposite norme di Regolamento Edilizio Comunale, che definiscano la possibilità e le condizioni per la realizzazione di nuovi volumi aziendali agricoli nelle parti degli ambiti di fondovalle eccedenti le fasce di inedificabilità sopra stabilite in riferimento ai corsi d'acqua ed alla loro classificazione, si applicano per tutto l'ambito di fondovalle medesimo le "prescrizioni di base permanenti" dettate al punto "1-corsi d'acqua".

Modi di attuazione: intervento diretto

3-I PERCORSI ECOLOGICI

Identificazione topografica (TAV. D 39): sono individuate fasce continue localizzate prevalentemente in corrispondenza dei fondovalle di maggior valore ambientale, tali da costituire corridoi protetti di attraversamento del forese.

Livello di tutela: tutela integrale.

Obiettivi: tutela e ripristino ambientale a fini di fruizione pubblica.

Indirizzi programmatici: costruzione di progetti di organizzazione di percorsi per il tempo libero coordinati con programmi di risanamento ambientale e di ristrutturazione produttiva agricola.

Indicazioni d'uso: inserimento di elementi di vegetazione spontanea e limitazioni alle attività agricole da precisarsi nell'ambito del Regolamento Comunale di Polizia Rurale.

Disposto normativo: vincolo di inedificabilità assoluta.

Modi di attuazione: interventi mediante Piani particolareggiati di iniziativa pubblica

4- I CRINALI

Identificazione topografica (TAV. D 39): sono compresi in tali ambiti i crinali e i dossi, i pianori e le selle, i punti sommitali, tutti riconosciuti in base alla conformazione delle curve di livello dell'ortofotopiano regionale.

Livello di tutela: tutela orientata

Obiettivi: tutela dei valori di percezione visiva. E' richiesta cautela nella realizzazione di nuovi interventi sia nelle situazioni di accentuata antropizzazione che in quelle di maggior naturalità.

Indicazioni d'uso: usi agricoli normalmente praticati; mantenimento di usi extragricoli esistenti.

Dispositivo normativo:

- a) le condizioni, eventualmente differenziate per ambiti geografici, in base alle quali potrà essere acconsentito l'intervento edilizio (dislivello dalla linea di crinale dell'area di sedime del fabbricato, distanza dalla strada di crinale eventualmente presente, ecc.)
- b) i rapporti con il contesto fisico in cui si inserisce l'intervento ed i parametri di esecuzione dello stesso (altezza massima del fabbricato, lunghezza massima del corpo edilizio, sbancamenti e riporti, accessi stradali, regimazione delle acque, ecc.)
- c) i rapporti con l'ambiente costruito circostante (allineamenti, altezze, orientamenti, volumetrie prevalenti o consigliabili)
- d) le modalità tecniche inerenti l'uso dei materiali, le tipologie, il colore
- e) le disposizioni inerenti la sistemazione dell'area di pertinenza (recinzione, alberature, ecc.).

Prescrizioni di base permanenti: anche successivamente alla emanazione delle norme di Regolamento Edilizio che disciplinano gli interventi edilizi, negli ambiti di crinale individuati sulla cartografia di progetto la tutela orientata di cui all'art. 4.2 precedente si applica per una fascia, circostante su entrambi i lati la linea di massima elevazione del crinale, definita da dislivelli rispetto a tale linea inferiori a 7 m. nel caso dello spartiacque tra il F. Potenza e il F. Musone, a 5 m. nel caso degli altri spartiacque.

Modi di attuazione: intervento diretto.

5- I VERSANTI (pendenze massime previste dalle tavole)

Identificazione topografica: sono identificate sulla tav. B4 "Carta clivometrica", in scala 1:10.000, le aree di versante aventi pendenza superiore al 25%.

Poichè all'interno di tali aree sono da considerarsi inedificabili i terreni aventi pendenza assoluta superiore al 30%, preventivamente ad ogni richiesta di intervento in tali aree deve essere presentato al Comune dall'interessato congruo piano topografico altimetrico, firmato da tecnico abilitato, relativo all'area oggetto di richiesta di intervento, ed aree confinanti, e comprovante che la

medesima è totalmente posta su pendenze inferiori al 30%.

Prescrizioni di base permanenti: nei terreni con pendenza superiore al 30% sono vietati nuovi interventi edilizi, nonchè qualsiasi impedimento al deflusso delle acque, i riporti e i movimenti di terreno che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo le opere relative ai progetti di recupero ambientale.

Art. 4.4 - Categorie del patrimonio botanico-vegetazionale

1- GLI ELEMENTI DIFFUSI DEL PAESAGGIO AGRARIO

Identificazione topografica (TAV. D 38): individuazione puntuale mediante censimento diretto; in sede di elaborazione dell'elaborazione del Regolamento Edilizio, saranno operati integrazioni e inoltre specificazioni normative.

Livello di tutela: tutela integrale.

Obiettivi: salvaguardia degli elementi singoli o delle colture che acquisiscono rilievo per la particolare rarità nel territorio comunale o che definiscono e qualificano siti particolari, o che testimoniano forme di paesaggio agrario di significato storico testimoniale.

Disposto normativo: vincolo di conservazione.

Modi di attuazione: intervento diretto.

Art. 4.5 - Categorie del patrimonio storico-culturale

1-AMBITI DI TUTELA DI LUOGHI DI RILEVANTE INTERESSE STORICO, ARTISTICO E CULTURALE;

-AMBITI DI TUTELA DEI CENTRI E DEI NUCLEI STORICI;

-AMBITI UNITARI DI PARTICOLARE INTERESSE.

Individuazione topografica :

1)-ambito di tutela di luogo di rilevante interesse presso il "Colle dell'Infinito": già individuata con decreto in base alla Legge 1947/39, e ampliata dal presente PRG al fine di ricomprendere l'ambito visivo nella sua interezza. In tale ambito non sono state ricomprese per intero le aree vincolate dalla legge suddetta, in quanto trattasi di porzioni di territorio destinate dal PRG al completamento della residenza o della attività produttive: in tali ambiti si applicano le relative disposizioni previste dalle presenti Norme per le singole zone, previa autorizzazione della Soprintendenza ai beni culturali e ambientali.

2)-area di tutela del centro storico del capoluogo, del centro storico di Castelnuovo e del centro storico di Montefiore:

in tale area non sono state ricomprese le porzioni di territorio non agricolo zonizzate dal PRG come zone residenziali o produttive: in tali ambiti si applicano le relative norme di zona previste dalle presenti Norme

3)-ambito unitario di particolare interesse relativo a Villa Koch e a S.Leopardo:

Il PRG estende ad alcune aree limitrofe il vincolo individuato dal PPAR

Livello di tutela: tutela orientata.

Indicazioni d'uso: normali pratiche agricole

Disposto normativo:⁷ sono consentiti interventi di adeguamento dei fabbricati esistenti fino alla ristrutturazione edilizia e, per i fabbricati agricoli, fino all'ampliamento in applicazione degli articoli della presente Normativa relativamente alla Zona agricola; non sono ammessi nuovi centri aziendali né la costruzione di nuovi volumi al servizio delle

⁷ disposto normativo riferito a tutti gli ambiti di tutela di cui ai precedenti punti 1), 2) e 3).

aziende esistenti né altro tipo di fabbricato non agricolo⁸, anche a titolo precario, sono ammesse solo le demolizioni e ricostruzioni e nuovi volumi per annessi agricoli purché a servizio di terreni che ne sono rimasti privi a seguito di frazionamento per divisione ereditaria, comunque nel rispetto delle disposizioni della presente Normativa per la zona agricola e subordinata alla redazione, in presenza di ambiti prescrittivi del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Macerata (P.T.C.), alla verifica di conformità di cui all'art. 5, punti 5.4 e 5.6, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.C. . Le Aziende e gli Enti pubblici possono realizzare solo modesti manufatti relativi all'erogazione dei servizi di loro competenza.⁹

Modi di attuazione:

1)-area di tutela del " Colle dell'Infinito"

Piano particolareggiato di iniziativa pubblica: in sede di elaborazione dello strumento attuativo si procederà all'individuazione di:

- aree da acquisire per una adeguata fruizione pubblica dell'ambiente
- vincoli agli elementi diffusi del paesaggio agrario
- specificazione dei tipi di intervento per il recupero dei beni culturali isolati
- prescrizioni per il reinserimento di edifici recenti incongrui

In attesa del Piano particolareggiato sono ammessi solo interventi di manutenzione.

2)-area di tutela del centro storico del capoluogo, del centro storico di Castelnuovo e del centro storico di Montefiore: intervento diretto

3)-ambito unitario di particolare interesse relativo a Villa Koch e a S.Leopardo: intervento diretto

2-BENI CULTURALI FUORI DAL CENTRO STORICO

Identificazione topografica: individuazione puntuale

Livello di tutela: livello di tutela articolato

Disposto normativo:

1 - Immobili vincolati ai sensi della legge 1 giugno 1939 n. 1089 ed immobili segnalati dal Piano Paesistico Ambientale Regionale e dalla Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici

Tali immobili sono soggetti ad interventi di manutenzione e recupero operando esclusivamente con i criteri dal Restauro e risanamento conservativo, previo parere dalla Soprintendenza ai beni culturali e ambientali.

Tutte le trasformazioni che eccedano le normali pratiche agronomiche all'interno di ml 150 da tali fabbricati e di ml 30 dal tracciato dell'Acquedotto pontificio sono sottoposte al parere preventivo della competente Soprintendenza, per quanto attiene il pare di congruità delle trasformazioni proposte, l'inserimento di nuovi manufatti e la determinazione delle distanze minime.

⁸ per fabbricato non agricolo si faccia riferimento all'art. 6.21 lett. f), g), h) e punti 2. e 3.

⁹per quanto riguarda le demolizioni e ricostruzioni si intende consentita anche la possibilità di spostamento del volume da ricostruire all'interno del centro aziendale.

2 - Immobili individuati come "Beni culturali" di valore documentario

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 PRG, mediante analisi specifica, ha individuato gli immobili definibili come "Beni culturali", suddividendoli in Categorie tipologiche.

Il PRG riconosce la necessità di preservare, mediante tutela integrale, quegli edifici il cui riuso può essere attuato nel rispetto sia dei valori documentari che degli standard abitativi correnti ("Beni culturali di categoria A"); il PRG riconosce, inoltre, la necessità di interventi di ristrutturazione anche mediante addizioni volumetriche, nei casi di carenza di standard abitativi fondamentali ed irrinunciabili in presenza di immobili suscettibili di ampliamenti da effettuare con le tecniche della tradizione locale ("Beni culturali di categoria B e C").

Il REGOLAMENTO EDILIZIO meglio specificherà le tipologie che concorrono a formare le due categorie:

- BENI CULTURALI DI CATEGORIA A:

a tale insieme appartengono le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica e strutturale dell'edificio ed il loro recupero funzionale con standard abitativi ottimali previsti dal Regolamento Edilizio, può essere attuato senza addizioni volumetriche, mentre gli interventi sostitutivi sono di portata limitata.

- BENI CULTURALI DI CATEGORIA B e C.

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: a tale insieme appartengono, infine, le unità edilizie che, pur non presentando particolari caratteristiche storiche-architettoniche, conservano complessivamente un intrinseco valore, ovvero permangono solo alcuni particolari architettonici di valore documentario.

- INTERVENTI SUI BENI CULTURALI DI CATEGORIA A, B e C.

1) Per gli edifici classificati beni culturali "A" è consentito l'intervento di restauro conservativo, la variazione d'uso come previsto dall'art. 6.24 della N.T.A., con le seguenti prescrizioni:

- 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;
- recupero degli ambienti interni anche mediante traslazioni di solai; fermo restando l'attuale quota delle finestre;
- le scale esterne non potranno essere tamponate o demolite;
- 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;

- 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.

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.

La demolizione e la ricostruzione fedele è consentita solo nel caso le condizioni statiche siano tali da rendere impossibile il recupero, accertato mediante perizia asseverata da parte del tecnico progettista.

- 2) Per gli edifici di categoria B e C o non classificati come beni culturali potrà essere attuato l'intervento di ristrutturazione edilizia come definito dall'art. 3, comma 1, lettera d), del D.P.R. n. 380 del 6.6.2001.

Modi di attuazione: intervento diretto

3 - ZONE ARCHEOLOGICHE

A - AREE ARCHEOLOGICHE IDENTIFICATE IN BASE AI VINCOLI IMPOSTI DALLA LEGGE 1089/39

Identificazione topografica: il riconoscimento puntuale dell'area archeologica all'interno della particella catastale richiede un supplemento di indagine in sede di progetto esecutivo .

Livello di tutela: tutela integrale.

Obiettivi: recupero, conservazione, catalogazione dei reperti nei siti originari o assoggettati a trasferimento.

Indicazioni d'uso: le coltivazioni agricole che comportano arature dei terreni di profondità maggiore di cm.50 od eventuali operazioni di scavo devono essere preventivamente autorizzate dalla Soprintendenza archeologica;

Disposto normativo: vincolo di inedificabilità assoluta del sito e di un conveniente intorno da definire da parte dell'Amministrazione in collaborazione con la competente Soprintendenza in sede di rilascio della concessione; su tale sito saranno collocate le aree a verde pubblico.

Il sito archeologico in località Fonti S. Lorenzo risulta in parte verde pubblico e in parte edificato. Il sito archeologico in località Sambucheto est si trova all'interno di un Nucleo industriale ed un conveniente intorno dovrà essere destinato a verde pubblico.

B - AREE IN CUI L'ORGANIZZAZIONE DELLE COLTURE E DEL TERRITORIO CONSERVA ELEMENTI DELLA CENTURIAZIONE RELATIVA ALLE TRACCE DELLA MAGLIA PODERALE STABILITA DAGLI INSEDIAMENTI COLONIALI ROMANI.

Identificazione topografica: delimitazione riconosciuta dal P.P.A.R.

Livello di tutela: tutela orientata.

Obiettivi: salvaguardia dell'assetto d'uso del territorio nei limiti e per i fini della riconoscibilità della maglia centuriata.

Indirizzi programmatici: sviluppo di una ricerca per la puntuale identificazione degli elementi territoriali di sicura rilevanza storico- archeologica.

Indicazione d'uso: le pratiche agricole normalmente consentite.

Disposto normativo: in tali ambiti, sono consentiti interventi di solo adeguamento dei fabbricati esistenti fino alla ristrutturazione edilizia e, per i fabbricati agricoli fino

all'ampliamento in applicazione delle norme di zona del P.R.G., sono vietati interventi sulla rete viaria che eccedano la normale manutenzione.

Modi di attuazione: intervento diretto.

Art. 4.6 - Vincoli territoriali

Il P.R.G. al fine di controllare gli interventi sull'esistente e la realizzazione di nuovi edifici e strade, rispetto al rischio idrogeologico e alla erosione superficiale dei versanti, individua nel territorio le seguenti classi e le descrive alla TAV. B6:

1. aree a rischio geologico elevato
2. aree a rischio geologico potenziale
3. aree a forte erosione superficiale
4. aree a rischio potenziale ed erosione superficiale
5. aree esondabili

Nelle aree di classe **1** gli interventi di nuovo impianto o di ampliamento possono essere autorizzati previa integrale sistemazione idrogeologica di tutto il versante su cui è previsto l'intervento a norma del combinato disposto del D.M. 21.1.81 e della legge n. 64/74. Per versante si deve intendere l'insieme di tutte le aree limitrofe omogenee dal punto di vista litologico, morfologico e giaciturale. In ogni caso sono vietati i lagoni e gli interramenti di pozzi esistenti.

Nelle aree di classe **2** e **4**, potranno essere autorizzati ampliamenti mentre nuove realizzazioni di volumi e strade dovrà essere preceduta da relazione che dovrà definire le tecniche esecutive dell'intervento ed essere estesa ad un ambito territoriale ragionevolmente ampio, attraverso la determinazione dei parametri geologici, geomorfologici e geotecnici.

Nelle aree di classe **3** la realizzazione degli interventi di nuovo impianto ed ampliamento è subordinata alla regimazione delle acque meteoriche ruscellanti il versante e delle acque reflue proprie del manufatto.

Nelle aree di classe **5** è consentita l'edificazione solo di volumi di servizio ai centri aziendali esistenti. In ogni caso tutte le aree di nuovo impianto situate nelle pianure alluvionali devono essere oggetto di una attenta indagine conoscitiva dell'esondabilità dei corsi d'acqua prima della realizzazione dei piani attuativi, per evitare rigorosamente rischi geologici.

TITOLO V°

ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 5.1 - Programma pluriennale di attuazione del P.R.G.

L'attuazione del P.R.G. avviene sulla base di Programmi Pluriennali di Attuazione (PPA) che delimitano le aree incluse o meno in Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica (PP) e in Piani convezionati di Lottizzazione di iniziativa privata (PdL), nelle quali debbono realizzarsi, anche a mezzo di comparti, le previsioni di detti strumenti e le relative urbanizzazioni.

Il contenuto, il procedimento di formazione e di approvazione del P.P.A. sono stabiliti dalla Legislazione regionale.

Art. 5.2 - Definizione dei "Modi di attuazione" del P.R.G.

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 a concessione od autorizzazione da parte del Sindaco, secondo le prescrizioni della presente normativa.

Il Piano Regolatore Generale definisce le parti di territorio in cui è ammesso l'intervento diretto e quelle in cui la concessione è subordinata alla formazione e all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi. Ove non definite dal P.R.G. il tipo di strumento urbanistico, vale a dire se di iniziativa pubblica o privata, tale specificazione può avvenire in sede di P.P.A. senza che ciò si configuri come variante al P.R.G.

Sono definite parametricamente le aree di cessione gratuita per ogni comparto a strumento urbanistico preventivo: per quanto attiene gli strumenti urbanistici attuativi residenziali le cessioni dovranno deguarsi anche topograficamente alle previsioni del PRG.

In generale, nel caso in cui le aree individuate topograficamente non coincidono con quelle previste in TABELLA, si provvederà in sede di disegno dello strumento urbanistico esecutivo a raggiungere la quota prevista, ovvero le quantità superiori saranno acquisite e non cedute gratuitamente.

I sub-comparti individuati dallo strumento urbanistico si attuano mediante esproprio ovvero mediante consorzi di proprietari al fine di ripartire equamente gli oneri relativi alle aree di cessione gratuita anche quando queste siano individuati sulle Tavole di progetto del PRG e distribuite in modo non equo rispetto alla struttura della proprietà.

La percentuale di area PIP presente sulle Tavole di progetto all'interno dei comparti a destinazione Terziaria sono da intendersi come limite massimo da definirsi in sede di Strumento urbanistico esecutivo da Parte dell'Amministrazione comunale.

All'interno dei Piani Particolareggiati PP3 e PP4 la disposizione dei volumi prevista nelle tavole di progetto é da intendersi puramente indicativa.

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono:

- 1) i Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica (PP), di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.8.1942 n. 1150, e successive modificazioni e all'art. 27 della legge 22.10.1971 n. 865;

- 2) i Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modificazioni;
- 3) i Piani delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi (PIP), formati ai sensi della legge n. 865 art. 27;
- 4) i Piani di Lottizzazione convenzionati di iniziativa privata (PdL);
- 5) i Piani di Recupero di iniziativa pubblica e privata (PdR) ai sensi della L.N. 457/78.
- 6) i Programmi di Riqualificazione Urbana (PRU) di cui alla L.R. 23 febbraio 2005, n. 16

Art. 5.3 - Aree edificabili già sottoposte a strumento urbanistico esecutivo.

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 Particolareggiati vigenti e le convenzioni stipulate.

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:

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

Art. 5.4 - Comparti sottoposti ai Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P).

In tali aree lo strumento urbanistico esecutivo potrà non sottoporre ad esproprio gli immobili esistenti e le relative aree di pertinenza per un massimo di mq 2.000, definendo per questi lotti le destinazioni d'uso ed i tipi di intervento, nel rispetto dei valori documentari e degli indici urbanistici e dei parametri edilizi compatibili con la destinazione di zona;

Sino alla approvazione dello strumento urbanistico esecutivo sono ammessi gli interventi di cui all'Art. 31 della 457/78 ad esclusione della ristrutturazione urbanistica.

Art. 5.5 - Zone di recupero.

Sono zone di recupero ai sensi della L. 457/78 le aree contenute nel perimetro de:

- il PP del Centro Storico
- il PP n° 2
- il PP di Castelnuovo
- il Planivolumetrico di Montefiore
- i Quartieri Urbanistici
- i Programmi di Riqualificazione Urbana
- le aree cortilive degli immobili individuati come Beni culturali

Nel PP1B è individuato un Piano di Recupero (n.1) all'interno del quale si potrà intervenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- tipo di intervento: ristrutturazione urbanistica con demolizione e ristrutturazione
- IF: 2mc/mq
- H max: ml 7,5

- distanze dai confini: non inferiore a quelle esistenti.

Art. 5.6 - Comparti sottoposti ai Piani per Insempiamenti Produttivi.

In tali aree lo strumento urbanistico esecutivo potrà non sottoporre ad esproprio i lotti di proprietà di ditte che operano nel settore produttivo purché ne facciano richiesta ai fini della realizzazione dell'intervento per le proprie necessità aziendali prima della adozione dello strumento urbanistico esecutivo.

Le Norme Tecniche di Attuazione dei singoli P.I.P. e il Regolamento di Assegnazione dei lotti regolamenteranno le modalità e condizioni di cessione o affitto degli immobili edificati all'interno dei P.I.P.

Per il polo industriale di Sambucheto, in sede di redazione, i P.I.P. ed in generale gli strumenti urbanistici attuativi, dovranno uniformarsi alla normativa vigente per il P.I.P. esistente così come approvata ed integrata con deliberazioni di Giunta Provinciale n. 176 del 22.06.2000 e n. 301 del 26.10.2000.

Art. 5.7 - Comparti sottoposti ai Programmi di Riqualificazione Urbana.

In tali aree lo strumento urbanistico esecutivo regolerà le caratteristiche degli interventi edilizi ed urbanistici in essi previsti e la cessione o monetizzazione delle aree per urbanizzazione primaria e secondaria nelle quantità minime previste in tabella 2.

All'interno dei PRU sono stati individuati gli ambiti soggetti a normativa specifica come appresso indicato:

P.R.U. – MERCATO

AMBITO R1 – Via Loreto

Destinazione: attrezzature pubbliche e residenza

volumetria max. per la residenza = mc. 5.200

volumetria max. per attrezzature = mc. 20.000

altezza max.: come indicato nelle tavole di progetto del PRU

distanza dai confini: come indicato nelle tavole di progetto del PRU

standards pubblici: monetizzazione

AMBITO R2 – ex Mattatoio

Destinazione: residenziale commerciale

volumetria max. = mc. 16.500

altezza max. = ml. 12,50

distanza dai confini: come indicato nelle tavole di progetto del PRU

standards pubblici: cessione e monetizzazione

AMBITO R3 – ex scuola materna di Via Camerano

Destinazione: residenziale commerciale

volumetria max. = mc. 3.000

altezza max. = ml. 9,50

distanza dai confini = ml. 5,00

standards pubblici: monetizzazione

AMBITO R4 – ex P.P.9

Destinazione: residenziale

volumetria max. = mc. 9.000

altezza max. = ml. 9,50

distanza dai confini: come indicato nelle tavole di progetto del PRU

standards pubblici: monetizzazione

Per tutto quanto non previsto negli strumenti attuativi valgono le presenti norme ed il Regolamento Edilizio

TITOLO VI°

ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Art. 6.1 - Divisione del territorio comunale in zone

Il territorio comunale è diviso in zone urbanistiche, come risulta dalle tavole di P.R.G., secondo la seguente classificazione:

- 1) ZONE PUBBLICHE
- 2) ZONE DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI
- 3) ZONE DEGLI INSEDIAMENTI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI
- 4) ZONE DEGLI INSEDIAMENTI TERZIARI
- 5) ZONE AGRICOLE

Art. 6.2 - Zone pubbliche

Tali aree si suddividono secondo la seguente classificazione:

1) ZONE DESTINATE ALLA MOBILITA'

Tali aree sono destinate alla conservazione e all'ampliamento e alla nuova creazione di spazi per il traffico e la sosta. Al di fuori delle aree urbane e dei nuclei agricoli, all'interno delle fasce di rispetto, sia le strade esistenti che quelle previste potranno subire in sede di progetto esecutivo di opere pubbliche modeste modifiche di tracciato senza che ciò comporti variante al P.R.G. in tale caso i rispetti previsti dal D.M. 1404/68 sono da applicarsi al tracciato realizzato.

2) AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

Il Piano Regolatore Generale individua tali aree secondo la seguente classificazione:

A) AREE PER SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE COMUNALE

Il Piano Regolatore indica per ogni area a servizi la destinazione d'uso specifica. Sono le parti del territorio destinate ad assicurare agli insediamenti la dotazione di spazi pubblici e attrezzature per attività collettive. Le aree si suddividono in:

- aree per l'istruzione: 5 mq/abitante.....H max 10 ml. IF = 3 mc/mq
- aree per attrezzature civili e religiose: 2 mq/abitante.....H max 10 ml. IF = 3 mc/mq
- aree per le attrezzature sportive ed il gioco: 3 mq/abitante.....H max 12 ml. IF = 2 mc/mq
- aree per il verde pubblico: 10 mq/abitante.....H max 4,5 ml IF = 0,01 mc/mq
- aree per parcheggi pubblici: 5 mq/abitante.

All'interno di ogni singolo Piano si dovranno cedere a titolo gratuito le aree nella quantità complessiva di 25 mq/ab prevista, non necessariamente sempre suddivise percentualmente come

al precedente punto. Nel caso in cui sulle tavole di piano siano previste aree a servizi in maggiori quantità, l'eccedenza saranno acquisito a titolo oneroso.

B) AREE PER SERVIZI PUBBLICI E PRIVATI DI INTERESSE GENERALE (TIPO ZONA. F)

Sono le parti del territorio destinate ad assicurare agli insediamenti la dotazione di spazi pubblici e attrezzature di livello comprensoriale e sub-comprensoriale, da riservare alla istruzione superiore all'obbligo, nonché ad attrezzature sociali e sanitarie, ai parchi urbani e alla campagna-parco:

- istruzione superiore
- attrezzature sanitarie

a) altezza massima = ml 12,50

b) UF = 0,5 mq/mq.

- campagna-parco e parchi urbani (*parchi e percorsi ecologici*)

a) altezza massima = ml 4,50

b) UF = 0,01 mq/mq

c) la volumetria di ogni insediamento a servizio della campagna-parco e dei parchi urbani non potrà essere superiore a mc. 300

d) la distanza minima fra gli insediamenti non deve essere inferiore a ml 500

e) sono ricompresi nel computo della volumetria gli edifici già esistenti all'interno dell'area

Le aree della campagna-parco e dei parchi urbani definiscono l'ambito entro cui il Comune dovrà provvedere alla formazione di Piani Particolareggiati esecutivi estesi all'intera area, o a sub-comparti, finalizzati alla individuazione di ambiti destinati alla pubblica fruizione, tipo:

- percorsi e spazi di sosta
- zone alberate e radure destinabili ad attività libere
- emergenze paesistiche ed ambientali da tutelare
- spazi per l'esercizio delle attività sportive e per il ristoro
- spazi attrezzati per la ricettività turistica di medio periodo consistenti in aree alberate sistemate per la sosta degli autobus del movimento turistico organizzato e dotate dei servizi di prima accoglienza come Servizi igienici e piccoli locali di ristoro.
- quant'altro risulterà utile alla determinazione funzionale di un organismo di parco territoriale anche in collegamento con le altre aree di uso pubblico con destinazioni ricreative e culturali previste dallo strumento urbanistico.

In tali aree lo strumento urbanistico esecutivo potrà non sottoporre ad esproprio gli immobili esistenti e le relative aree di pertinenza definendo per questi lotti le destinazioni d'uso ed i tipi di intervento nel rispetto dei valori documentari e degli indici previsti per la zona agricola e dei parametri edilizi compatibili con la destinazione di zona.

B.1) AREA DEL CENTRO CITTA'

Comprende tutta l'area interessata dal piano urbano complesso definito "CENTRO CITTA'" che allegato alle presenti norme ne costituisce parte integrante al fine dell'attuazione diretta ai sensi del quarto comma dell'art. 15 della Legge regionale 34/92

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 planoaltimetrici 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 Campo di calcio, 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.

C) AREE PER IMPIANTI SPECIALI

Sono le parti del territorio destinate agli insediamenti per l'erogazione di pubblici servizi di carattere tecnologico; appartengono a tali categorie di servizi anche le aree cimiteriali.

a) altezza massima = ml 12,50

b) UF = 0,5 mq/mq.

D) SPAZI PUBBLICI INERENTI LE ATTIVITA' INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E TERZIARIE

Negli insediamenti di carattere produttivo e terziario la superficie da destinare a spazi pubblici, escluse le sedi viarie ad attività collettive a verde pubblico e parcheggio, non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie territoriale. Negli insediamenti esistenti in caso di interventi si dovrà recuperare le quote pregresse anche mediante monetizzazione nei casi in cui sia impossibile la cessione gratuita di aree all'interno del lotto edificabile e sia dimostrata contemporaneamente la possibilità per l'A.C. di reperire aree congrue entro una distanza di ml. 500 dall'insediamento.¹⁰

Art. 6.3 - Zone residenziali: destinazioni d'uso

In tali aree sono previste le funzioni residenziali e quelle ad esse sussidiarie nonché le attività terziarie e artigianali purché non moleste o nocive. Le quote percentuali delle destinazioni d'uso non residenziali ammissibili sono considerate vincolanti per gli strumenti urbanistici attuativi.

Nel caso di comparti a strumento urbanistico preventivo le quote potranno essere distribuite su più edifici oppure accorpate in un'unica soluzione architettonica.

In ogni caso la variazione di destinazione d'uso sarà concessa solo in seguito a verifica di compatibilità della nuova destinazione d'uso con il tessuto edilizio preesistente dal punto di vista dell'accessibilità e dello standard previsto dalle leggi nazionali e regionali vigenti, compreso quello di parcheggio pubblico, nonché di parcheggio convenzionato all'uso pubblico come previsto in Tabella 1.

Tali disposizioni modificano eventuali minori rapporti presenti in strumenti urbanistici esecutivi vigenti.

Nelle aree residenziali, in ogni caso, sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

¹⁰vedi Del. G.R. n. 924/97 pag. 7 art.6.2 C

- magazzini di merce all'ingrosso e spedizionieri;
- attività industriali
- laboratori per l'artigianato produttivo nocivo e molesto
- carrozzieri
- macelli, stalle
- ogni altro impianto che presenti caratteristiche igieniche tali da non renderlo idoneo con il carattere residenziale dell'area

Art. 6.4 - Zona residenziale: interventi nei Centri storici

In tali aree le trasformazioni edilizie sono previste e normate dagli Strumenti urbanistici P.P.1., P.P.2. e Centro Storico.

Art. 6.5 - Zona residenziale: interventi nelle "Aree a capacità insediativa esaurita"

Si prevede l'intervento diretto nei singoli lotti già edificati in cui é richiesta la riqualificazione mediante operazioni di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di ristrutturazione urbanistica¹¹ e di ampliamento nel rispetto dei seguenti indici e prescrizioni:

- IF = 2 mc/mq (per i beni culturali l'IF = 1mc/mq)
- H max = 9,50 m
- numero max di piani = 3

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono da attuarsi mediante Piani di recupero.

Art. 6.6 - Zona residenziale: interventi nei "Quartieri urbanistici" e nei "Programmi di Riqualificazione Urbana"

I Quartieri urbanistici e i Programmi di Riqualificazione Urbana del centro capoluogo e dei nuclei ricomprendono le zone già edificate a capacità insediativa esaurita, all'interno dell'area urbana e al di fuori del centro storico. Sono aree di impianto prevalentemente recente, realizzate per intervento diretto da sottoporre a manutenzione, riqualificazione edilizia ed urbanistica per:

- il miglioramento della accessibilità veicolare e pedonale, anche mediante l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- il reperimento di quote di parcheggio e di aree per i servizi di quartiere per il soddisfacimento del fabbisogno pregresso ed insorgente;
- la sostituzione di parte del tessuto edilizio preesistente mediante la realizzazione di nuovi volumi (ristrutturazione edilizia ed urbanistica).

Per favorire interventi di recupero e di riordino edilizio ed ambientale viene estesa a tutta l'area l'individuazione della Zona di Recupero L.457/78, all'interno della quale é sempre possibile operare mediante interventi diretti o mediante Piani di recupero di iniziativa pubblica o privata individuati ed attuati con le procedure L.457/78. I piani Piani di recupero di iniziativa pubblica dovranno rispettare i perimetri individuati sulle tavole di piano, mentre i Piani di

¹¹ Nuove edificazioni sono possibili solo con la contestuale ristrutturazione o demolizioni degli edifici esistenti (ristrutturazione urbanistica)

Recupero di iniziativa privata potranno operare, esclusivamente all'interno dei confini dei singoli Quartieri, e previo accordo con l'A.C., anche su parti limitate.

Gli interventi ammessi ed i parametri edilizi da utilizzare sono quelli descritti all'articolo precedente: Art. 6.5 - Zona residenziale: interventi nelle "Aree a capacità insediativa esaurita" .

In attesa dell'adozione dei Piani di Recupero sono ammessi i seguenti interventi:

- la realizzazione degli standard di quartiere (parcheggi, verde, ecc.);
- interventi di nuovo impianto solo su lotti sui quali è visualizzato in cartografia l'indice fondiario ed il numero di piani max. fuori terra;
- gli interventi di cui all'art 31 della L. 457/78 (a meno della ristrutturazione urbanistica) all'interno dell'indice fondiario di 2 mc/mq e di variazione di destinazione d'uso così come previsto all'Art. "6.3 - Zone residenziali: destinazioni d'uso". Interventi di ristrutturazione urbanistica sono da attuarsi mediante Piani di recupero.

Si prevede inoltre il ricorso a Programmi di Riqualficazione Urbana nelle aree edificate in tutto o in parte di impianto prevalentemente recente da sottoporre a riqualficazione per:

- il miglioramento della accessibilità veicolare e pedonale, anche mediante l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- il reperimento di quote di parcheggio e di aree per i servizi di quartiere per il soddisfacimento del fabbisogno pregresso ed insorgente;
- la sostituzione di parte del tessuto edilizio preesistente e la realizzazione di nuovi volumi.

In seguito alla individuazione delle aree per il soddisfacimento del fabbisogno pregresso di standard relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, il Programma di Riqualficazione Urbana potrà individuare eventuali lotti edificabili all'interno delle aree residue, precedentemente non vincolate per la costruzione di altri edifici, all'interno dei seguenti limiti:

- IF = 2 mc./mq. ovvero, nel caso di demolizione e ricostruzione, è ammesso anche il mantenimento della volumetria preesistente nel caso in cui questa ecceda l'I.F. di 2 mc/mq.
- H max = ml. 9,50, ovvero, nel caso di demolizione e ricostruzione, sono anche ammesse altezze non superiori all'edificio preesistente nel caso in cui questo ecceda ml 9,50.

Per tali interventi è consentita la monetizzazione degli standards da destinare a parcheggi pubblici ed attrezzature che verranno comunque individuati ed attuati in sede di P.R.U., con esclusione dei parcheggi convenzionati all'uso pubblico da reperire nell'ambito dei lotti oggetto di nuova edificazione. La possibilità di monetizzazione degli spazi a parcheggio può intervenire solo previa dimostrazione del rispetto della dotazione minima di aree per parcheggio pubblico nelle quantità stabilite dal D. M. 1444/68, dal Regolamento Edilizio e dalle presenti norme.

Per i nuovi edifici il Programma di Riqualficazione Urbana dovrà prescrivere:

- le destinazioni d'uso
- gli allineamenti
- le altezze.

Per gli immobili preesistenti nei Quartieri, il Programma di Riqualficazione Urbana , al fine di un loro corretto reinserimento ambientale potrà dettare prescrizioni relative alle volumetrie, ai materiali ed ai colori.

Il Programma di Riqualficazione Urbana potrà modificare il confine dei Quartieri per il reperimento di quote di parcheggio e di aree per i servizi di quartiere ai fini del soddisfacimento del fabbisogno pregresso ed insorgente.

In attesa dell'adozione dei Programmi di Riqualificazione Urbana è ammessa:

- la realizzazione di servizi pubblici;
- gli interventi di cui all'art 31 della l. 457/78 a meno della ristrutturazione urbanistica all'interno dell'indice di IF pari a 2 mc./mq.

Art. 6.7 - Zone residenziali: interventi nelle "Aree di nuovo impianto"

Nei lotti in cui è ammesso l'intervento diretto si applicano i seguenti parametri ed indici:

- Sm = mq. 600 salvo diverse indicazioni cartografiche
- IF = vedi tavole di P.R.G.
- numero di piani = vedi tavole di P.R.G.
- H max = 9,5 ml

Nelle aree in cui è previsto il ricorso allo strumento urbanistico preventivo gli interventi dovranno rispettare gli indici e i parametri previsti in TABELLA n. 3.

Art. 6.8 - Zona residenziale: intervento nelle aree a "Parco privato"

In tali aree, non utilizzabili ai fini degli indici edilizi, sono ammessi gli interventi inerenti le funzione residenziale, quali le attrezzature per il tempo libero, ad esclusione dell'edificazione di volumi fuori terra.¹²

Art. 6.9 - Zone industriali e artigianali: destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse in tali aree sono:

- 1) l' industria;
- 2) l'artigianato produttivo;
- 3) commerciale e direzionale, limitatamente alle aree di nuovo impianto, nelle aree a capacità insediativa esaurita tale destinazione è ammessa purchè sia verificata la disponibilità delle aree da destinare a standard nelle destinazioni e quantità previste dalle leggi nazionali e regionali vigenti, compreso quello di parcheggio pubblico, nonché di parcheggio convenzionato all'uso pubblico da reperire all'interno del lotto di pertinenza nelle quantità previste in Tabella 1

E' consentita inoltre la installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, commercio all'ingrosso, grande distribuzione, silos, rimesse, edifici ed attrezzature ricreative e sociali di natura pubblica e privata, uffici e mostre, ricovero collettivo autotrasportatori, stazioni di servizio automobilistico e impianti per la distribuzione di carburanti, attività ristorative, ricreative e sportive al servizio dei nuclei.

¹²per le zone a parco privato situate all'interno di aree industriali fare riferimento alla normativa dell'art. 6.8 adeguandola alle prescrizioni per le zone industriali, in particolare si ritiene di ammettere interventi inerenti le funzioni produttive, ad esclusione dell'edificazione di volumi fuori terra.

Non sono consentiti in ogni caso gli scarichi di fognature o canali senza preventiva depurazione secondo disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'ufficio competente, in relazione alla composizione chimica e organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico-sanitari vigenti.

Le attività nocive saranno normate dalle vigenti disposizioni Nazionali e Regionali in materia.

Per ogni unità produttiva è ammesso l'edificazione di un alloggio mc. 400 max.

In tutte le aree di espansione si dovranno eseguire in fase esecutiva, per ogni singolo intervento, dettagliate indagini geognostiche, geotecniche ed idrogeologiche, secondo le direttive del D.M. 11 marzo 1988 e della Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 9 gennaio 1996 n. 218/24/3 (norme tecniche per lo studio delle terre e delle rocce)

Per tutti i nuovi insediamenti industriali, all'interno dei singoli lotti, si dovrà garantire:

- la sistemazione delle aree libere di pertinenza assicurando un indice di permeabilità del suolo non inferiore al 40 % della superficie non edificata;
- una accurata regimazione delle acque meteoriche, ivi comprese quelle di gronda e quelle derivanti da strade e piazzali anche se destinati allo stoccaggio di materiali;
- per i grandi stabilimenti industriali aventi una SUL superiore a 10.000 mq., allo scopo di limitare il carico idraulico in fognatura, tra le opere di urbanizzazione primaria debbono essere previsti sistemi di raccolta e di convogliamento delle acque meteoriche intercettate dalle coperture degli edifici e, almeno per le acque di seconda pioggia, dalle superfici impermeabilizzate, costituiti da appositi bacini di accumulo temporaneo.

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.lo 18.2.3 e dall'allegato b) delle norme tecniche di attuazione del P.T.C.

Le superfici verdi-biomassa, da realizzare nelle zone di espansione sono quantizzate in TABELLA 5, in esse si dovranno mettere a dimora 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 margine 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.

Art. 6.10 - Zone industriali e artigianali: procedura di Sportello Unico per le Attività Produttive.

Sono le aree individuate ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 20 ottobre 1998 n. 447, "Regolamento recante norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi, per l'esecuzione di opere interne ai fabbricati nonché per la determinazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi, a norma dell'art. 20, ottavo comma, della legge 15 marzo 1997, n. 59".

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.

SUAP Clementoni S.p.A - Superfici, altezze, distanze ed indici di progetto:

superficie fondiaria Sf 28.388 mq.

superfici utili lorde:

reparto di lavorazione $SUL_1 = 8.590$ mq.

palazzina servizi $SUL_2 = 1.158$ mq.

palazzina uffici $SUL_3 = 3.000$ mq.

$SUL = 12.748$ mq.

Volumi:

reparto di lavorazione $V_1 = 99.644$ mc.

palazzina servizi $V_2 = 3.941$ mc.

palazzina uffici $V_3 = 11.000$ mc.

$V = 114.585$ mc.

Indici risultanti dal progetto:

indice di utilizzazione fondiaria $U_f = SUL/Sf = 0,499$

indice fondiario $I_f = V/Sf = 4,036$

Distanza dalle strade:

DS (prov. 77) = 30 ml.

Distanza dai confini:

DC: 14,20 ml. (con possibilità di ampliamento direttamente a ridosso dell'esistente se all'interno della stessa proprietà)

Altezza massima:

H max: 13,00 ml. (reparto di lavorazione)

H max: 8,30 ml. (palazzina servizi)

H max: 13,00 ml. (palazzina uffici)

Art. 6.11 - Zone industriali e artigianali: interventi nelle "Aree a capacità insediativa esaurita"

Nelle aree in cui è ammesso l'intervento diretto si applicano i seguenti parametri ed indici:

- $UF = 0,75$ mq./mq.
- H max dell'edificio per gli uffici e l'alloggio = ml. 9,50 ad eccezione dei nuclei industriali di Sambucheto, Mattonata, Romitelli e Squartabue dove è consentita una H max dell'edificio per gli uffici e l'alloggio = ml.15, ovvero sono anche ammesse altezze non superiori all'edificio preesistente nel caso in cui questo ecceda ml 15;

Nelle aree in cui è previsto lo strumento urbanistico preventivo gli interventi sono sottoposti alle prescrizioni e ai parametri previsti in TABELLA 5.

L'altezza max dell'edificio per gli uffici e l'alloggio = ml. 15, ovvero sono ammesse altezze non inferiore all'edificio preesistente;.

La localizzazione della viabilità e delle aree pubbliche previste nelle Tavole di progetto è indicativa e potrà essere modificata in sede di Piano Attuativo. a meno di prescrizioni particolari contenute in TABELLA 5.

Non sono consentiti in ogni caso scarichi senza preventiva depurazione secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'ufficio competente, in relazione alla composizione chimica e organica delle acque.

Nel Lotto tipo (G) nel nucleo industriale di Sambucheto, parte ricadente nell'area P.I.P. 1 e parte nell'area a capacità insediativa esaurita della iGuzzini illuminazione S.p.A. considerata come lotto unitario, il Piano Regolatore si attua in conformità agli elaborati di progetto approvati in via definitiva dal Consiglio Comunale con Del. Cons. n. 59 del 28.11.2008 ai sensi di quanto disposto dall'art. 5, comma2, del D.P.R. 20.10.1998 n. 447.

Art. 6.12 - Zone industriali e artigianali: interventi nelle "Aree di nuovo impianto"

Nelle aree in cui è ammesso l'intervento diretto si applicano i seguenti parametri ed indici:

- UF = 0,5 mq./mq.
- H max dell'edificio per gli uffici e l'alloggio = ml. 9,50 ad eccezione dei nuclei industriali di Sambucheto, Mattonata, Romitelli e Squartabue dove è consentita una H max dell'edificio per gli uffici e l'alloggio = ml.15.

Nelle aree in cui è previsto lo strumento urbanistico preventivo gli interventi sono sottoposti alle seguenti prescrizioni:

- UT = 0,45 mq/mq, in ogni caso non si potranno superare le quantità previste in TABELLA 5.
- H max dell'edificio per gli uffici e l'alloggio = ml. 9,50 ad eccezione dei nuclei industriali di Sambucheto, Mattonata, Romitelli e Squartabue dove è consentita una H max dell'edificio per gli uffici e l'alloggio = ml.15.
- verde pubblico = 20 % della ST
- la localizzazione della viabilità e delle aree pubbliche previste nelle Tavole di progetto è indicativa e potrà essere modificata in sede di strumento urbanistico preventivo, a meno di prescrizioni particolari contenute in TABELLA 5

Nei poli industriali di Sambucheto, Mattonata, Romitelli e Squartabue, in fase esecutiva, si dovranno adottare le seguenti prescrizioni:

- chiusura e messa in sicurezza dei pozzi per l'approvvigionamento idrico non più utilizzati salvo che siano attrezzati in modo da escludere l'inquinamento delle falde;
- ogni intervento di trasformazione dovrà prevedere opere di minimizzazione e compensazione degli impatti;
- la superficie verde-biomassa dovrà essere localizzata lungo il perimetro esterno degli insediamenti, utilizzando sia le aree private che le aree di urbanizzazione secondaria;
- si dovranno mantenere le attuali quote del piano di campagna
- non si dovranno realizzare piani interrati o seminterrati
- si dovrà curare la manutenzione idraulica dei canali artificiali di derivazione dai fiumi Potenza e Musone.
- si dovranno adottare in fase esecutiva le indicazioni riportate nel paragrafo 8. – conclusioni - delle relazioni geologiche allegate alle variante generale al P.R.G. per le aree produttive adottata con deliberazione consiliare n. 53 del 03.08.2001

Non sono consentiti in ogni caso scarichi senza preventiva depurazione secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'ufficio competente, in relazione alla composizione chimica e organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico-sanitari vigenti.

Art. 6.13 - Zona industriale, artigianale e terziaria : interventi nei "Quartieri Urbanistici" e nei "Programmi di Riquilificazione Urbana"

I Quartieri urbanistici e i Programmi di Riquilificazione Urbana del centro capoluogo e dei nuclei ricomprendono le zone già edificate a capacità insediativa esaurita, all'interno dell'area urbana. Sono aree di impianto prevalentemente recente, realizzate per intervento diretto da sottoporre a manutenzione, riquilificazione edilizia ed urbanistica per:

- il miglioramento della accessibilità veicolare e pedonale, anche mediante l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- il reperimento di quote di parcheggio e di aree per i servizi di quartiere per il soddisfacimento del fabbisogno pregresso ed insorgente;
- la sostituzione di parte del tessuto edilizio preesistente mediante la realizzazione di nuovi volumi (ristrutturazione edilizia ed urbanistica).

Per favorire interventi di recupero e di riordino edilizio ed ambientale viene estesa a tutta l'area l'individuazione della Zona di Recupero L.457/78, all'interno della quale è sempre possibile operare mediante interventi diretti o mediante Piani di recupero di iniziativa pubblica o privata individuati ed attuati con le procedure L.457/78. I piani Piani di recupero di iniziativa pubblica dovranno rispettare i perimetri individuati sulle tavole di piano, mentre i Piani di Recupero di iniziativa privata potranno operare, esclusivamente all'interno dei confini dei singoli Quartieri, e previo accordo con l'A.C., anche su parti limitate.

Gli interventi ammessi ed i parametri edilizi da utilizzare sono quelli descritti all'articolo precedente: Art. 6.9 - Zone industriali e artigianali: destinazioni d'uso e all' Art. 6.14 – Zone terziarie: destinazioni d'uso.

In attesa dell'adozione dei Piani di Recupero sono ammessi i seguenti interventi:

- la realizzazione degli standard di quartiere (parcheggi, verde, ecc.);
- gli interventi di cui all'art. 31 della l. 457/78 (a meno della ristrutturazione urbanistica) all'interno dell'indice di utilizzazione fondiaria di 0,75 mq/mq e di variazione di destinazione d'uso così come previsto all'Art. "6.9 - Zone industriali e artigianali: destinazioni d'uso"

Interventi di ristrutturazione urbanistica sono da attuarsi mediante Piani di recupero.

Si prevede il ricorso a Programmi di Riquilificazione Urbana nelle aree edificate in tutto o in parte di impianto prevalentemente recente da sottoporre a riquilificazione per:

- il miglioramento della accessibilità veicolare e pedonale, anche mediante l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- il reperimento di quote di parcheggio e di aree per i servizi di quartiere per il soddisfacimento del fabbisogno pregresso ed insorgente;
- la sostituzione di parte del tessuto edilizio preesistente e la realizzazione di nuovi volumi.

In seguito alla individuazione di lotti per il soddisfacimento del fabbisogno pregresso di aree per gli standard relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, il Programma di Riquilificazione Urbana potrà individuare eventuali lotti edificabili all'interno delle aree residue, precedentemente non vincolate per la costruzione di altri edifici, all'interno dei seguenti limiti:

- UF = 0,75 mq./mq.
- H max dell'edificio per gli uffici e l'alloggio = ml. 9,50, ovvero sono anche ammesse altezze non superiori all'edificio preesistente nel caso in cui questo ecceda ml 9,50.

Per i nuovi edifici il Programma di Riqualificazione Urbana dovrà prescrivere:

- le destinazioni d'uso
- gli allineamenti
- le altezze.

Per gli immobili preesistenti nei Quartieri, il Programma di Riqualificazione Urbana, al fine di un loro corretto reinserimento ambientale potrà dettare prescrizioni relative alle volumetrie, ai materiali ed ai colori.

Il Programma di Riqualificazione Urbana potrà modificare il confine dei Quartieri per il reperimento di quote di parcheggio e di aree per i servizi di quartiere ai fini del soddisfacimento del fabbisogno pregresso ed insorgente.

In attesa dell'adozione dei Programmi di Riqualificazione Urbana è ammessa:

- la realizzazione di servizi pubblici;
- gli interventi di cui all'art 31 della l. 457/78 all'interno dell'indice di UF pari a 0,75 mq/mq.

E' inoltre consentito proporre un piano di recupero di iniziativa privata esteso alla sola area di pertinenza dell'immobile oggetto di intervento qualora venga proposta la variazione d'uso dell'immobile da industriale a residenziale e terziario nel rispetto comunque degli standard urbanistici relativi agli insediamenti residenziali e terziari come di seguito specificati:

- IF = 2 mc./mq. ovvero è ammesso anche il mantenimento della volumetria preesistente nel caso in cui questa ecceda l'IF di 2 mc/mq.
- H max = ml. 9,50, ovvero sono anche ammesse altezze non superiori all'edificio preesistente nel caso in cui questo ecceda ml. 9,50.

Per tali interventi è consentita la monetizzazione degli standards da destinare a parcheggi pubblici ed attrezzature che andranno comunque individuati in sede di P.d.R. e vincolati all'uso pubblico in attesa della loro individuazione ed attuazione in sede di P.R.U., con esclusione dei parcheggi convenzionati all'uso pubblico da reperire nelle aree di pertinenza degli immobili oggetto di trasformazione. La possibilità di monetizzazione degli spazi a parcheggio può intervenire solo previa dimostrazione del rispetto della dotazione minima di aree per parcheggio pubblico nelle quantità stabilite dal D. M. 1444/68, dal Regolamento Edilizio e dalle presenti norme.

Art. 6.14 - Zone terziarie: destinazioni d'uso

In tali zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attrezzature alberghiere (A)
- laboratori di ricerca e di analisi, messaggerie, commercio all'ingrosso e al minuto, grande distribuzione, depositi, silos, autorimesse e ricovero autotrasportatori, attrezzature sportive, ricreative e sociali di natura pubblica e privata, mostre, artigianato di servizio, attività ristorative e alberghiere, ricreative, direzionale pubblico e privato, artigianato esente da esiti nocivi e molesti (C);
- attrezzature sportive, ricreative, ristorative, ricettive (S),
- attrezzature al servizio della zona agricola (E).
- attrezzature per il riciclaggio del materiale proveniente da demolizioni, per la lavorazione di inerti e per la lavorazione di calcestruzzi e conglomerati edilizi in genere (F)

Nei lotti di tipo (C) sono ammesse destinazioni residenziali; nelle zone di tipo (A), (S), (E) è ammesso un solo alloggio per unità insediata di mc. 400 max.

Art. 6.15 - Zone per gli insediamenti terziari: intervento nelle "Aree a capacità insediativa esaurita"

Negli interventi diretti si applicano i seguenti indici:

- a) IF= 2 mc/mq
- b) H max = ml. 9,50 ad eccezione dei nuclei industriali di Sambucheto, Mattonata, Romitelli e Squartabue dove è consentita una H max = ml.15, ovvero sono anche ammesse altezze non superiori all'edificio preesistente nel caso in cui questo ecceda ml 15;
- c) urbanizzazione primaria = mq 80/mq 100 di SU lorda di cui il 50% a parcheggi

Nell'intervento diretto di ristrutturazione ed ampliamento dell'immobile destinato ad "attrezzature alberghiere" ubicato in località "Palazzo Bello" in C.da S.Agostino ed individuato nella Tav. D5 si applicano gli allineamenti e le prescrizioni di zona indicati nella progettazione urbanistico-edilizia di dettaglio costituita dagli elaborati appresso indicati, che, in conformità al comma 4 dell'art. 15 della L.R. n. 34/92, formano parte integrante degli elaborati di P.R.G., fermo restando che le eventuali future modifiche da apportarsi al richiamato immobile, purché non eccedano la sagoma plano-altimetrica riportata nella progettazione urbanistico-edilizia di dettaglio, non necessitano di variante al P.R.G.:

"Ristrutturazione ed ampliamento attrezzatura
turistico-alberghiera - Via S.Agostino - Recanati

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 Volumi

Tav. 11 - Urbanizzazione Primaria

Tav. 12 - Confronto prospetti lato sud e est

Tav. 13 - Confronto prospetti lato nord

- Documentazione fotografica

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).

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; scuroni 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.

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.

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.

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)”

Art. 6.16 - Zone per gli insediamenti terziari: intervento nelle "Aree di nuovo impianto"

Nelle aree a strumento urbanistico preventivo, il Piano Regolatore si attua mediante l'applicazione dei seguenti indici:

- a) IT = vedi TABELLA
- b) H max = ml. 9,50 fatte salve attrezzature specifiche
- c) urbanizzazione primaria e secondaria = mq 80/mq 100 di SU lorda di cui il 50% a parcheggi

Nei lotti di tipo (F) ogni intervento è subordinato alla formazione di un piano di recupero e di risanamento ambientale ed è consentita, oltre alle opere di ordinaria manutenzione degli impianti industriali come individuate nel comma 9. e seguenti della Circolare del Ministero del Ministero dei Lavori Pubblici n. 1918 del 16.11.1977, l'edificazione di un manufatto mobile o precario per uffici per una superficie massima di mq. 200 ed una altezza massima di ml. 3.00

Il lotto potrà' essere attrezzato solo per il riciclaggio dei materiali provenienti da demolizioni e per la lavorazione degli inerti. Prima del rilascio della concessione edilizia deve essere presentato un piano di risanamento ambientale e apposita garanzia fideiussoria .

Negli interventi diretti si applicano i seguenti indici:

- a) IF= 2 mc/mq
- b) H max = ml.9,50 fatte salve attrezzature specifiche
- c) urbanizzazione primaria e secondaria = mq 80/mq 100 di SU lorda di cui il 50% a parcheggi

Nel lotto tipo (C) individuato come ambito soggetto a normativa specifica per intervento diretto "R3" ubicato in via Lorenzo Nina, all'interno del perimetro del P.R.U. "Spaccio Fuselli" individuato con Del. Cons. n. 70 del 30.11.2006, il Piano Regolatore si attua in conformità agli

elaborati di progetto approvati in via definitiva dal Consiglio Comunale con Del. Cons. n. 54 del 27.09.2007 ai sensi di quanto disposto dall' art. 5, comma 2, del D.P.R. 20.10.1998 n. 447.

Nei lotti di tipo (S) ad intervento diretto, il Piano Regolatore si attua mediante l'applicazione dei seguenti indici:

- a) $UF = 0,25 \text{ mq/mq}$
- b) $H \text{ max} = \text{ml. } 6,50$ fatte salve attrezzature specifiche
- c) urbanizzazione primaria e secondaria = $\text{mq } 80/\text{mq } 100$ di SU lorda di cui il 50% a parcheggi

Nel lotto di tipo (S) in località Addolorata si potrà intervenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- $H \text{ max}$ a valle: m. 3, mentre il resto del volume deve risultare senza modifiche dell'andamento attuale del terreno interessato.
- Superficie Coperta: $\text{mq. } 300$
- urbanizzazione primaria e secondaria = $\text{mq } 80/\text{mq } 100$ di SU lorda di cui il 50% a parcheggi

Art. 6.16 bis - Zone per gli insediamenti terziari: intervento nelle "Aree di nuovo impianto" interventi nei lotti "F1"

Nel lotto di tipo "F1" in località Squartabue si potrà intervenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) distanza dai confini = $\text{ml. } 5,00$
- b) superficie massima vasche realizzabili = $\text{mq. } 30.000$
- c) profondità vasca = $\text{ml. } 2,00$

Art. 6.16 ter - Zone per gli insediamenti terziari: procedura di Sportello Unico per le Attività Produttive.

Sono le aree individuate ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 20 ottobre 1998 n. 447, "Regolamento recante norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi, per l'esecuzione di opere interne ai fabbricati nonché per la determinazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi, a norma dell'art. 20, ottavo comma, della legge 15 marzo 1997, n. 59".

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.

SUAP "Panificio Zandri di Zandri Federica & C. snc" – Superfici, altezze, distanze ed indici di progetto:

- superficie fondiaria $S_f = 2.200 \text{ mq}$
- superficie utile lorda S.U.L. = 839 mq
- volume $V = 2.599,60 \text{ mc}$

Indici risultanti di progetto:

- indice fondiario $I_f = 1,18 \text{ mc/mq}$

- superfici destinate a standard 80% della SUL (di cui almeno il 50% a parcheggio) = 671,30 mq.
- distanza dalle strade DS = $\geq 30,00$ ml
- distanza dai confini DF = $\geq 17,95$ ml
- altezza massima H max = 8,14 ml.

Art. 6.17 - Attività industriali, artigianali e terziarie in Zona agricola

Le attività industriali, artigianali e terziarie esistenti in zona agricola ed individuate sulle tavole di P.R.G. alla scala 1:5000 dovranno adeguarsi alle vigenti leggi in materia di inquinamento ed inoltre potranno subire interventi di trasformazione ed ampliamento con i seguenti limiti:

ZONE INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E TERZIARIE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA:

In tali aree è ammesso l'intervento mediante Piano di Recupero di iniziativa privata e si applicano i seguenti parametri ed indici:

- UF = 0,75 mq./mq., in un'unica soluzione architettonica, da concedere solo dopo la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria: idoneo collegamento alla viabilità principale, depurazione secondo le disposizioni dell'Ufficio competente, parcheggi pubblici secondo quanto previsto in TAB. 1

- H max dell'edificio per gli uffici e l'alloggio = ml. 9,50, ovvero sono anche ammesse altezze non superiori all'edificio preesistente nel caso in cui questo ecceda ml 9,50; in nessun caso l'altezza max dovrà superare i ml 12,00.

ATTIVITA' PRODUTTIVA DI TIPO B e C

Non è ammesso l'ampliamento della superficie utile esistente, ma solo conferma della destinazione d'uso alla data di entrata in vigore delle presenti Norme tecniche; inoltre sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia finalizzati in particolare al migliore inserimento degli edifici nell'ambiente e alla dotazione delle urbanizzazioni primarie

Nel caso di edifici classificati Beni culturali gli interventi dovranno adeguarsi a quanto previsto specificatamente dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

L'attività produttiva di tipo "B" ubicata lungo la S.S. Helvia Recina Km. 14 è regolata dalle seguenti norme particolari:

- L'impianto di distribuzione di carburanti è regolato dal Regolamento n. 5 del 20 luglio 2004 della Regione Marche.
- L'area non occupata dai distributori di carburante e posta a Nord-Est è regolata dal progetto approvato con delibera consiliare n. 22 del 28.04.2009 a seguito di procedura autorizzativa condotta in conformità all'art. 5 del DPR 447/98.

Superficie utile lorda edificabile:	SUL	mq. 1050
Distanza Minima dai confini:	DC	m. 5,00 ($\geq \frac{1}{2}$ altezza dell'edificio)
Distanza minima dalle strade:	DS	rispetto del D.M. 1444/68
Distanza minima tra fabbricati:	DF	m. 10,00 salvo il caso di soluzioni unitarie
Altezza massima degli edifici:	H max	\leq m. 7,50 conforme alle norme per zone rurali

Art. 6.18 - Zone per l' escavazione.

Non sono ammesse nuove concessioni, prima del piano particolareggiato di iniziativa pubblica per la disciplina del settore: gli ampliamenti alle attività esistenti sono normate dalle leggi vigenti in materia.

Art. 6.19 - Zona agricola: definizione.

1. Sono considerate zone agricole le parti del territorio individuate dagli strumenti urbanistici generali comunali vigenti, ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, come zone omogenee "E", nonché le zone destinate all'agricoltura dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, anche se non classificate come zone "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.

Art. 6.20 - Accorpamento dei terreni ai fini del calcolo dei volumi edificabili.

1. Al fine del computo dei volumi edificabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti contigui, anche se divisi da infrastrutture stradali, ferroviarie, corsi d'acqua e canali, purché compresi entro i confini del comune di appartenenza o di comuni limitrofi.

2. Si applicano in tale ipotesi le disposizioni di cui al successivo art. 6.32.

Art. 6.21 - Nuove costruzioni ammesse nelle zone agricole.

1. Nelle zone agricole sono ammesse soltanto le nuove costruzioni che risultino necessarie per l'esercizio delle attività di cui al comma 2 del precedente articolo 6.19 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 ed infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi e antiparassitari, ricoveri per bestiame;
- d) edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica;
- e) serre;
- f) costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
- g) edifici per industrie forestali;
- h) opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zone agricole nonchè gli impianti per la produzione di energia elettrica da fonti energetiche rinnovabili di cui al D.Lgs. 29.12.2003 n. 387 e gli impianti per telecomunicazioni di cui D.Lgs. 01.08.2003 n. 259. Detti impianti debbono essere realizzati nel rispetto della normativa di settore e della normativa vigente in materia di tutela ambientale, di tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico.

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

3. Per gli insediamenti di industrie nocive e per gli allevamenti industriali i comuni individuano apposite zone attraverso varianti agli strumenti urbanistici generali. Sono fatti salvi gli ampliamenti degli allevamenti esistenti.

Art. 6.22 - 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. Agli effetti della presente legge, 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 6.20 della presente legge, per ogni impresa agricola sprovvista di casa colonica è consentita la costruzione di un solo fabbricato il cui volume complessivo va commisurato alle esigenze della famiglia coltivatrice, senza mai superare i 1.000 mc. fuori terra.

4. Le costruzioni di cui al presente articolo devono avere le seguenti caratteristiche:

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

5. Non sono ammesse nuove residenze agricole su terreni risultanti da frazionamenti avvenuti nei cinque anni precedenti.

Art. 6.23 - Ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo.

1. Per ogni impresa agricola già provvista di casa colonica, sono consentiti interventi di recupero della stessa che comportino anche l'ampliamento o, in caso di fatiscenza, la ricostruzione, previa demolizione, dell'edificio preesistente, nei limiti di cui al precedente articolo. Per gli interventi di ampliamento non si osservano le distanze minime previste dalla lettera b) del comma 4 del precedente articolo 6.22.

2. Nell'ipotesi di cui al comma 1 è ammessa altresì la costruzione di una nuova abitazione con le caratteristiche di cui ai commi 3 e 4 del precedente articolo 6.22, senza demolizione dell'edificio preesistente, a condizione che quest'ultimo venga destinato, tramite vincolo da trasciversi nei registri della proprietà immobiliare a cura del comune e a spese dell'interessato, ad annesso agricolo a servizio dell'azienda.

3. Quando gli interventi di cui ai commi 1 e 2 riguardano edifici di valore storico ed architettonico, si applicano le disposizioni di cui al successivo articolo 6.33.

4) La realizzazione di nuove abitazioni o l'ampliamento delle esistenti può avvenire anche attraverso la trasformazione di annessi colonici riconosciuti non più necessari alla conduzione del fondo nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 6.22 e del presente articolo.

Art. 6.24 - Recupero del patrimonio edilizio esistente.

1. 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.

2. Gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 8 marzo 1990, n. 13 possono essere oggetto degli interventi di cui al comma 1 anche se di dimensioni superiori a quelle derivanti dall'applicazione del precedente articolo 6.22 e purché la eventuale ristrutturazione avvenga senza previa demolizione.

3. La variazione delle destinazioni d'uso è ammessa, fermo restando quanto previsto dall'ultimo comma dell'articolo 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, a condizione che gli edifici stessi non siano più utilizzati per la conduzione del fondo e che tali variazioni non siano contrastanti con le specifiche normative degli strumenti urbanistici comunali vigenti.

4. Negli edifici utilizzati per attività agrituristiche secondo quanto previsto dalla legge 5 dicembre 1985, n. 730 e dalla L.R. 6 giugno 1987, n. 25, sono ammessi esclusivamente gli interventi di recupero di cui al presente articolo.

5. Le abitazioni rurali esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 8 marzo 1990, n. 13, trattenute dai soggetti che abbiano posto a disposizione le proprie terre per gli scopi di ristrutturazione di cui all'articolo 37 della legge 9 maggio 1975, n. 153 per la riforma dell'agricoltura, possono essere sottoposte agli interventi di cui al comma 1 con un aumento di volumetria non superiore al 20%.

6. Gli interventi tendenti al recupero del patrimonio edilizio esistente sono considerati inclusi nel programma pluriennale di attuazione.

Art. 6.25 - Norme comuni agli interventi previsti agli articoli 6.22, 6.23 e 6.24.

1. Le nuove costruzioni, gli ampliamenti, le ristrutturazioni, gli interventi di recupero e le sistemazioni esterne, dovranno comunque essere eseguite con tipologie, materiali, piantumazioni in armonia con gli insediamenti tradizionali del paesaggio rurale. Le amministrazioni comunali approvano a tal fine apposita normativa.

Art. 6.26 - Attrezzature ed infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola.

1. Le nuove costruzioni di cui alla lettera c), comma 1, del precedente articolo 6.21 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 di cui al comma 1 dell'articolo 12;
- b) essere poste a distanza dal fabbricato adibito ad abitazione di almeno ml. 10;
- c) svilupparsi su un solo piano e rispettare l'altezza massima di ml. 4,50, con esclusione dei camini, silos ed altre strutture le cui maggiori altezze rispondono a particolari esigenze tecniche; nei terreni in declivio le costruzioni possono svilupparsi su una altezza massima di ml. 5.50 misurati a valle.
- d) avere un volume massimo non superiore all'indice di fabbricabilità fondiaria di 0.03 mc/mq nel caso in cui siano separate dalle abitazioni, e rientrare nella cubatura massima ammessa per l'edificio adibito ad abitazione, nel caso in cui vengono realizzate in aderenza o nell'ambito di quest'ultimo;
- e) essere realizzate con tipologie edilizie adeguate alla specifica destinazione d'uso che non consentano la trasformazione delle stesse destinazioni d'uso, con eccezione di quelle ammesse dalla normativa vigente.

Art. 6.27 - Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo industriale e lagoni di accumulo.

1. Le nuove costruzioni di cui alla lettera d), comma 1 del precedente articolo 6.21 sono ammesse purché coerenti con gli obiettivi di sviluppo del piano zonale agricolo di cui alla L.R. 6 febbraio 1978, n. 6 e successive modificazioni ed integrazioni e a condizione che sia garantito il regolare smaltimento dei rifiuti, previa depurazione, ai sensi della legge 10 maggio 1976, n. 319 e successive modificazioni 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 ml. 40; dal perimetro dei centri abitati di ml. 500, estesa a ml. 1.000 per gli allevamenti di suini; dal più vicino edificio residenziale non rientrante nel complesso aziendale di ml. 100;
 - c) svilupparsi su un solo piano e rispettare l'altezza massima di ml. 4,50 misurata a valle per i terreni in declivio; sono fatte comunque salve le diverse altezze che rispondono a particolari esigenze tecniche;
 - d) avere un volume massimo non superiore all'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,5 mc/mq.
3. I lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica devono essere posti a ml. 100 dalle abitazioni e dai confini e devono essere realizzati all'interno della zona di protezione di cui alla lettera a) del comma 2.
4. Sono considerati allevamenti zootecnici di tipo industriale quelli la cui consistenza supera il rapporto peso-superficie stabilito dalla legge 319/76.

Art. 6.28 - Serre.

1. Sono considerate serre, agli effetti della presente legge, 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.
4. Le serre di cui alla precedente lettera b), possono essere realizzate in qualsiasi area compresa nelle zone agricole in base a concessione rilasciata dal sindaco ai sensi della legislazione vigente e dietro impegno del richiedente a non modificare la destinazione d'uso del manufatto.
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 di cui al comma 2 del presente articolo devono avere le seguenti caratteristiche:
 - a) distanze minime non inferiori a ml. 5 dalle abitazioni esistenti nello stesso fondo e a ml. 10 da tutte le altre abitazioni;
 - b) distanze minime non inferiori a ml. 5 dal confine di proprietà.

Art. 6.29 - Costruzioni per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e per industrie forestali.

1. Le nuove costruzioni di cui alla lettera f), comma 1, del precedente articolo 6.21 sono ammesse a condizione che esse siano al servizio di imprese agricole, singole o associate, o di cooperative agricole locali, che siano proporzionate alle loro effettive necessità e che i prodotti agricoli ivi trasformati, conservati o commercializzati, provengano prevalentemente dalle stesse aziende agricole.
2. Le costruzioni di cui al presente articolo devono essere in armonia con i piani zonali agricoli di cui alla L.R. 6 febbraio 1978, n. 6 e successive modificazioni ed integrazioni, o, in mancanza, con gli indirizzi produttivi all'uopo formulati dalla Regione.
3. Le costruzioni di cui al presente articolo, nonché le industrie forestali di cui alla lettera g), comma 1, del precedente articolo 6.21, 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 ml. 20 e dalle abitazioni ricadenti nel complesso aziendale di ml. 10.

Art. 6.30 - Norme comuni.

1. La necessità e la destinazione delle nuove costruzioni di cui ai precedenti articoli 6.22/6.23/6.26/6.27/6.28/6.29 devono risultare da un piano aziendale o interaziendale ai sensi della legislazione regionale vigente da allegare alla domanda di concessione edilizia.
2. Sono esonerati dalla presentazione del piano aziendale, e devono presentare una semplice relazione illustrativa, i soggetti che, pur non risultando imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi della legislazione vigente, esercitano le attività di cui ai precedenti articoli 6.27/6.28/6.29.
3. Tutte le costruzioni da realizzare in zona agricola dovranno rispettare le distanze dalle strade stabilite dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 1 aprile 1968, in relazione all'importanza delle stesse salvo l'ipotesi di cui alla lettera a), comma 2, dell'articolo 6.28 e i casi previsti dalla L. R. 21 maggio 1975, n. 34.
4. 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. 6.31 - Concessioni edilizie.

1. Le concessioni per la realizzazione di edifici in zone agricole sono rilasciate ai proprietari dei fondi o agli aventi titolo nel rispetto delle presenti norme e della legge 28 gennaio 1977, n. 10, alle seguenti condizioni:
 - a) per quanto attiene agli interventi di cui agli articoli 6.22 e 6.23, che le costruzioni stesse siano in funzione dell'attività agricola e delle esigenze abitative dell'imprenditore a titolo principale singolo o associato, con i requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia;
 - b) per quanto attiene agli interventi di cui agli articoli 6.26/6.27/6.28/6.29, 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. Le concessioni per gli interventi di cui all'articolo 6.24 sono rilasciate ai soggetti di cui all'articolo 4 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.
3. Tutte le concessioni edilizie relative agli interventi di cui alla L.R. 8 marzo 1990, n. 13, sono rilasciate previo accertamento dell'esistenza delle infrastrutture sufficienti, per quanto riguarda le vie di accesso, l'elettricità e l'acqua potabile o della programmata

realizzazione delle stesse da parte del Comune o, infine, dell'assunzione di impegno da parte dell'interessato a realizzarle contestualmente agli edifici.

4. I comuni, per la verifica dei requisiti di cui alle lettere a) e b) del comma 1, nonché della conformità dell'intervento ai piani zionali agricoli o ai piani aziendali o interaziendali, ove richiesta dalla presenti norme, si avvalgono dei servizi decentrati agricoltura, foreste e alimentazione competenti per territorio.

Art. 6.32 - Vincoli di inedificabilità e destinazione.

1. Il rilascio della concessione edilizia per gli interventi di cui ai precedenti articoli 6.22 e 6.23 è subordinato alla istituzione di un vincolo a "non aedificandi" su tutte le aree dell'azienda, anche ricadenti in comuni diversi ai sensi del precedente articolo 6.20, utilizzate a fini edificatori con esclusione dell'area iscritta a catasto per l'edificio rurale oggetto della concessione.

2. Ogni comune dovrà dotarsi di un registro fondiario con annessa planimetria sulla quale riportare i dati catastali dei terreni vincolati ai sensi del precedente comma.

3. Il rilascio delle concessioni edilizie per le costruzioni di cui ai precedenti articoli 6.26/6.27/6.28/6.29 è subordinato alla istituzione di un vincolo di destinazione, che preveda per almeno 10 anni il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola e le sanzioni per l'inosservanza del vincolo stesso.

4. I vincoli di cui al presente articolo sono trascritti a cura delle amministrazioni comunali interessate e a spese del concessionario, nei registri delle proprietà immobiliari.

5. È 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, dell'attività agricola da parte di chi ha sottoscritto l'atto di impegno;

c) nei casi in cui il concessionario versi nell'ipotesi di cui agli articoli 33 e seguenti della legge regionale 28 ottobre 1977, n. 42.

6. 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 5.

Art. 6.33 - Censimento di fabbricati rurali. Edifici di valore storico e architettonico.

1. I fabbricati di cui all'art. 15 della L.R. 8 marzo 1990, n. 13, che rivestono valore storico ed architettonico anche secondo le indicazioni del Piano Paesistico Ambientale regionale di cui alla L.R. 8 giugno 1987, n. 26 sono riportati nelle Tavole da D.21 a D.37 del P.R.G.

2. Per gli edifici come sopra individuati e classificati sotto la lettera "A" non è consentita la demolizione, ma soltanto il restauro conservativo.¹³

3. Nei casi previsti dai commi 1 e 2 del precedente articolo 6.23, 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

¹³ La demolizione è consentita solo nel caso previsto all'art. 4.5 delle presenti norme al paragrafo "INTERVENTI SUI BENI CULTURALI DI CATEGORIA A, B e C. - punto c) condizioni statiche tali da rendere impossibile il recupero;" con le modalità previste nello stesso paragrafo del citato articolo.

sostituzione del preesistente, soltanto se il preesistente, soltanto se il proprietario si assume l'obbligo del restauro conservativo del primo.

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

Art. 6.34 - Zone agricole speciali.

1. I comuni, nell'ambito delle aree agricole destinate a colture intensive, in cui la proprietà è altamente frazionata, possono individuare e delimitare in sede di formazione o di variante dello strumento urbanistico generale, parti del territorio per insediamenti a carattere rurale ai sensi dell'articolo 2, lettera e) del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968.

2. In dette zone, sulla base di un piano attuativo d'iniziativa comunale e alle condizioni previste dalla lettera a) del comma 1 dell'articolo 6.31, è consentita la costruzione di una nuova abitazione del volume massimo di mc. 600 fuori terra e dell'altezza massima di ml. 7,50, misurata, per i terreni in declivio, a valle.

3. Nelle stesse zone, in presenza delle condizioni previste dalla lettera b) del comma 1 dell'articolo 6.31, è consentita la realizzazione delle costruzioni previste dagli articoli 6.26 e 6.28 dell'altezza massima di ml. 3 e della superficie massima di mq. 30. Tali costruzioni devono essere poste alla distanza dai fabbricati residenziali di almeno ml. 10 e dai confini almeno ml. 5.

4. Se le costruzioni di cui al comma precedente sono realizzate all'interno del fabbricato adibito ad abitazione, il loro volume deve rientrare nella cubatura massima prevista per quest'ultimo.

5. Nelle zone di cui al presente articolo è altresì consentita la costruzione di abitazioni per i lavoratori agricoli dipendenti ai sensi della legge 30 dicembre 1960, n. 1976, ancorché realizzate con finanziamenti diversi da quelli previsti dalla citata legge.

6. Agli interventi realizzati nelle zone di cui al presente articolo da imprenditori agricoli a titolo principale, singoli o associati, con i requisiti previsti dalla legislazione vigente, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 9, primo comma, lettera a), della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

TABELLA 1**DOTAZIONE MINIMA DI AREE A PARCHEGGIO**

DESTINAZIONE D'USO	PARCHEGGI PRIVATI	PARCHEGGI CONVENZIONATI ALL'USO PUBBLICO	PARCHEGGI PUBBLICI NEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI
RESIDENZA CIVILE	10 mq. ogni 100 mc. comunque non meno di 15 mq. per alloggio più gli spazi di manovra		2,5 mq. ogni 100 mc.
ATTIVITA' PRODUTTIVE	15% della superficie utile		5% della Superficie Utile Lorda
MECCANICI CARROZZIERI ELETTRAUTO	300% della SUL compresa la superficie coperta		5% della Superficie Utile Lorda
COMMERCIO AL MINUTO ARTIGIANATO DI SERVIZIO UFFICI PRIVATI	50% della S.U.L.		40 % della Superficie Utile Lorda
RISTORO ATTIVITA' RICETTIVE RICREATIVE	100 % della S.U.L.		2,5 mq. ogni 100 mc.
COMMERCIO > mq. 250 < 901	80 % della Superficie di Vendita. (1)		40 % della Superficie Utile Lorda
COMMERCIO (alimentare o misto alimentare) > mq. 900 < 2501	150 % della Superficie di Vendita (1)		40 % della Superficie Utile Lorda
COMMERCIO (non alimentare) > mq. 900 < 2501	100 % della Superficie di Vendita (1)		40 % della Superficie Utile Lorda
COMMERCIO(alimentare o misto alimentare) > mq. 2500 < 6001	250 % della Superficie di Vendita (1)		40 % della Superficie Utile Lorda
COMMERCIO (non alimentare) > mq. 2500 < 6001	200 % della Superficie di Vendita (1)		40 % della Superficie Utile Lorda
COMMERCIO(alimentare o misto alimentare) > mq. 6000	300 % della Superficie di Vendita (1)		40 % della Superficie Utile Lorda
COMMERCIO (non alimentare) > mq. 6000	250 % della Superficie di Vendita (1)		40 % della Superficie Utile Lorda

(1) A detrarre i parcheggi pubblici previsti negli strumenti urbanistici attuativi

TABELLA 2**QUARTIERI DI IMPIANTO RECENTE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA**

N°	CARICO URBANISTICO	Standard residenziale		Standard Artigianato e industria
	Vani	Verde pubblico	Parcheggi	Attrezzature e parcheggi
Q.U. 1	660	26.450	1.750	1.450
Q.U. 2	200	600	600	6.500
Q.U. 3	110	4.250	325	-
Q.U. 4	177	31.750	445	-
P.R.U. - Q.U. 5 MERCATO	2.555	78.296		
Q.U. 5	1.020	2.625	2.625	1.000
Q.U. 6	840	3.000	2.250	-
Q.U. 7	950	8.000	2.375	-
Q.U. 8	1.550	3.875	3.875	-
Q.U. 9	1.800	1.000	4.500	-
Q.U. 10	1.500	18.000	3.950	-
Q.U. 11	510	500	1.000	-
Q.U. 12	175	-	-	15.600
Q.U. 13	235	1.650	650	-
Q.U. 14	105	1.150	375	-
Q.U. 15	480	-	-	1.600
Q.U. MONTEFIORE	791	3.150	1.295	2.440
Q.U. S. LUCIA	770	3.366	2.022	2.209
Q.U. FRATESCA	117	2.925	293	-

TABELLA 3

S.U.E. RESIDENZA

N°	MODI DI ATTUAZ.	Denominazione	IT mc./mq.	CUBATURA MAX	S.T. mq.	urbaniz. 2.a * mq	STATO DI ATTUAZIONE
1	PP	Villa Musone	0,3	8.400	28.000	4.700	
2	PEEP N	Villa Musone	0,8	20.800	26.000	5.300	
3	PdL	Chiarino	0,3	7.200	24.000	1.800	
4	PdL 1 – 2	Fontenoce	0,8	13.512	16.890	3.378	
5	Plan.	Montefiore	1/0,5	15.940	25.190	3.415	
6	PdL-PEEP/I	Le Grazie	0,8	38.400	48.000	9.600	
7	PEEP/M	S. Pietro	1,1	51.700	47.000	12.925	
8	PdL	Le Grazie	1	63.557	44.880	8.700	EDIFICATO
9	PEEP/A	Le Grazie	0,8	51.352	61.300	25.380	EDIFICATO
10	PdL	Le Grazie	0,75	8.550	10.866	2.110	EDIFICATO
11	PP3	Sud SS.77	1	374.000	374.000	166.000	EDIFICATO 90%
12	PP4	Pintura					
13	PP	Palazzo Bello	0,75/0,3	144.976	323.500	82.509	EDIFICATO 80%
14	PdL	Villa Teresa	0,75/1,5	58.230	47.700	16.085	EDIFICATO
15	PdL	S. Pietro	0,75	7.500	10.000	1.150	EDIFICATO
16	PdL	Fratesca	0,3	53.000	175.000	38.000	EDIFICATO 70%
17	PP	Sambucheto	0,3	8.100	27.000	2.025	
18	PEEP/L	Fonti S.Lor.	0,55	12.375	22.500	3.094	
19	PP1/B	Castelnuovo	1,5	9.725	15.338	5.983	EDIFICATO
20	PP1/C	Castelnuovo	0,75	6.810	9.080	2.830	EDIFICATO

* (Min. 25 mq./Ab – Art. 6.2, punto 2), lett. A) - Sono da sommare le aree a parcheggio di uso pubblico di cui alla Tab. 1
 Le Zone omogenee A sono sottoposte a Piani Particolareggiati : PP1 (Castelnuovo), PP2 (Mercato) e PPCS (Copoluogo)

TABELLA 4**S.U.E. TERZIARIO**

N.ro	Modi di attuaz.	Denominazione	MC Max	I.T. MC/MQ	ST MQ	Urbaniz. 2a*
1	PdL 3 (A)	FONTENOCE	12.800	0,278	46.000	3.200
2	PP 7 (C)	SPACCIO FUSELLI	34.500	1	34.500	3.450
3	PP 8 (C)	FONTEGRANDE	37.500	1,5	25.000	5.000
5	PdL (C)	FONTEGRANDE	54.000	1,5	36.000	3.600
6	PdL (C)	FONTENOCE	9.000	0,5	18.000	1.800
7	PP (C)	ex E.K.O. **	43.500	1,5	29.000	2.900
8	PIP 12 (C)	FONTENOCE	15.200	1	15.200	2.000
9	PdL 13 (C)	VILLA MUSONE	24.300	1	24.300	3.250
10	PIP 14 (C)	ROMITELLI	11.800	1	11.800	1.550
11	PIP 15 (C)	VILLA TERESA	3.450	0,80	4.300	460

** I rapporti fra le destinazioni d'uso saranno determinati in sede di P.P. sulla base delle indicazioni del piano dei servizi

* Sono da sommare le aree a parcheggio di uso pubblico previste in TAB. 1

TABELLA 5**S.U.E. ARTIGIANATO E INDUSTRIA**

N.ro	Modo di attuaz.	denominazione	S.T. mq	Verde e attrezzat. mq. (1) (2)	U.T. mq/mq	S.U.L. max mq	Superf. verde biomassa mq.
1	PdL 1	SQUARTABUE	54.000	5.400	0,45	24.000	-
2	PdL 2	SQUARTABUE	45.000	4.500	0,45	20.000	-
3	PdL 3	SQUARTABUE	126.000	12.600	0,45	56.000	-
4	PdL 4	SQUARTABUE	165.000	16.500	0,45	74.000	-
5	PdL 5	SQUARTABUE	48.000	4.800	0,45	21.000	-
6	PdL 6	SQUARTABUE	45.000	4.500	0,45	20.250	-
7	PdL 7	SQUARTABUE	29.000	2.900	0,45	13.000	-
8	PdL 8	ROMITELLI	61.500	6.150	0,45	27.000	-
9	PdL 9	ROMITELLI	116.000	23.200	0,45	52.200	-
10	PdL 10	SAMBUCHETO	46.000	4.600	0,45	20.000	-
11	PIP 1	SAMBUCHETO	260.000	26.000	0,45	117.000	-
12	PIP 2	SAMBUCHETO	72.000	10.400	0,45	32.400	14.400 (4)
13	PIP 3	SAMBUCHETO	127.000	25.400	0,45	57.000	23.700 (4)
14	PdL 4	CHIARINO	15.900	3.180	0,45	7.155	-
15	PIP 5	ROMITELLI	278.000	55.600	0,45	125.100	45.000
16	PIP 6	SQUARTABUE	216.000	43.200	0,45	97.200	41.000
17	PIP 7	SQUARTABUE	95.500	19.100	0,45	42.975	18.200
18	PdL	SAMBUCHETO	62.000	6.200	0,45	27.900	-
19	Planiv.	MONTEFIORE	20.000	3.125	0,45	9.000	-
20	PIP 8	SQUARTABUE	54.500	10.900	0,45	24.525	10.300
21	PIP 9	SQUARTABUE	34.000	6.800	0,45	15.300	6.500

segue **TABELLA 5****S.U.E. ARTIGIANATO E INDUSTRIA**

N.ro	Modo di attuaz.	denominazione	S.T. mq.	Verde e attrezzat. mq. (1) (2)	U.T. mq/mq	S.U.L. max mq.	Superf. verde biomassa mq
22	PIP 10	SQUARTABUE	11.300	2.260	0,45	5.085	-
23	PIP 11	CHIARINO	7.300	1.460	0,45	3.285	-
24	PdR 1	MATTONATA (5)	136.600	27.320	0,75	102.450	5.700
25	PdR 2	MATTONATA	36.200	7.240	0,75	27.150	-
26	PdR 3	FONTENOCE	64.500	12.900	0,75	48.375	-
27	PdR 4	S.FRANCESCO	19.400	3.880	0,75	14.550	-
28	PdR 5	ADDOLORATA	5.200	520	0,75	3.900	-
29	PdR 6	SQUARTABUE	5.620	(3)	0,75	4.215	-
30	PdR 7	VALLEMEMORIA	25.000	(6)	0,10	2.500	-

- (1) Da sommare le aree per parcheggi pubblici così come previsto in Tab. 1
- (2) Per interventi di carattere commerciale e direzionale verde e attrezzature = 80% S.U.L.
- (3) Cessione verde e attrezzature come previsto nel PdL 6, comparto "D", approvato con Del. C.C. n. 68 del 31.10.2000
- (4) La superficie verde-biomassa dovrà essere localizzata, oltre che in prossimità del fiume Potenza, lungo il perimetro esterno dei PIP per una fascia di profondità minima di ml. 20
- (5) Il piano di recupero dovrà prevedere la valorizzazione della villa Tomassini-Massucci, il mantenimento dell'attuale visibilità della villa rispetto alle strade esistenti e, 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.
- (6) L'attuazione del PdR 7 ed ogni intervento all'interno dello stesso sono subordinati alla sottoscrizione di accordo di programma tra la Ditta proprietaria, il Comune di Recanati e la Provincia di Macerata finalizzato all'ampliamento dell'innesto stradale tra la S.P. n. 571 "Helvia Recina" e la S.P. n. 104 "Recanati – Montelupone"