



Città di Fano

***PIANO REGOLATORE
GENERALE '98
AGGIORNAMENTO***

ESTREMI DI APPROVAZIONE

- ADOZIONE:** Deliberazione Consiliare
n.ro 5 del 09.01.1995
- CONTRODEDUZIONI:** Deliberazioni Consiliari
n.ro 2 del 14.01.1997
n.ro 3 del 15.01.1997
n.ro 4 del 16.01.1997
n.ro 5 del 27.01.1997
n.ro 6 del 28.01.1997
n.ro 7 del 29.01.1997
n.ro 8 del 30.01.1997
- APPROVAZIONE:** Deliberazione Giunta Provinciale
(con prescrizioni) n.ro 103 del 19.03.1998
- PRESA D'ATTO:** Deliberazione Consiliare
n.ro 176 del 29.06.1998
- APPROVAZIONE DEFINITIVA:** Deliberazione Giunta Provinciale
n.ro 316 del 08.09.1998
- VARIANTE AL P.R.G. – MODIFICA DELL' ART. 76 (ZONE PER LA VIABILITA' ED I PARCHEGGI)**
- APPROVAZIONE:** Deliberazione Consiliare
n.ro 168 del 03.07.2003
- VARIANTE AL P.R.G. MODIFICA DELLA DEFINIZIONE DI ZONA C1 PER LA ZONA DI VIA IV NOVEMBRE**
- APPROVAZIONE:** Deliberazione Consiliare
n.ro 57 del 22/08/2004
- VARIANTE AL P.R.G. – MODIFICA DEGLI ART. 4, 8, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 24, 28, 32, 33, 46**
- ADOZIONE :** Deliberazione Consiliare
n. ro 9 del 21.01.2005
- APPROVAZIONE:** Deliberazione Consiliare
n.ro 25 del 31.01.2006
- VARIANTE AL PRG RELATIVA ALLA LOCALIZZAZIONE DI IMPIANTI DI TELEFONIA MOBILE E DELOCALIZZAZIONE DI QUELLI ESISTENTI.**
- ADOZIONE :** Deliberazione Consiliare
n. 150 del 27.04.2004
- APPROVAZIONE:** Deliberazione Consiliare
n°. 137 del 14.06.2006

S O M M A R I O

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI	1
CAPITOLO I GENERALITA'	2
Art. 1 Applicazione del Piano	3
Art. 2 Attuazione del Piano	4
Art. 3 Zone sottoposte a Piano Attuativo.....	5
art. 4 ZONE SOTTOPOSTE AD INTERVENTO DIRETTO.....	6
CAPITOLO II MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO	7
Art. 5 Edificazione dei lotti.....	8
Art. 6 Destinazione d'uso	8
Art. 7 Programma Pluriennale di Attuazione	8
CAPITOLO III INDICI E PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI	10
Art. 9 Applicazione degli indici e dei distacchi.....	18
Art. 10 Salvaguardia e potenziamento delle alberature.....	20
Art. 10bis Impianti di telefonia mobile	21
Art. 11 Zonizzazione	21
TITOLO II ZONIZZAZIONE	22
CAPITOLO I ZONE STORICO-ARTISTICHE.....	23
Art. 12 ZONE STORICHE, ARTISTICHE O DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE	24
CAPITOLO II ZONE RESIDENZIALI	25
Art. 13 Norme generali.....	26
Art. 14 Zone di completamento.....	26
Art. 15 ZONE RESIDENZIALI INTENSIVE DI COMPLETAMENTO DELL'EDIFICAZIONE ESISTENTE.....	28
Art. 16 ZONE RESIDENZIALI SEMINTENSIVE DI COMPLETAMENTO DELL'EDIFICAZIONE ESISTENTE.....	29
Art. 17 ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO DI NUCLEI ESISTENTI	30
Art. 19 ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE INTENSIVA.....	33
Art. 20 ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE ESTENSIVA.....	35
Art. 21 ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE TOTALMENTE DESTINATE PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE	37
Art. 22 ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE PARZIALMENTE DESTINATE PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE	38
CAPITOLO III ZONE DESTINATE ALLE ATTIVITA' PRODUTTIVE.....	39
Art. 23 Norme generali.....	40
Art. 24 Zone industriali a carattere artigianale.....	40
Art. 25 ZONE INDUSTRIALI A CARATTERE ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO	

.....	41
Art. 26 ZONE INDUSTRIALI A CARATTERE ARTIGIANALE DI ESPANSIONE	42
Art. 28 ZONE INDUSTRIALI DI COMPLETAMENTO	44
Art. 29 ZONE INDUSTRIALI DI ESPANSIONE	45
Art. 30 ZONE PORTUALI	46
CAPITOLO IV ZONE AGRICOLE.....	47
Art. 31 Norme generali.....	48
Art. 32 ZONE AGRICOLE.....	49
Art. 33 Nuove abitazioni.....	49
Art. 34 Ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo.....	50
Art. 35 Recupero del patrimonio edilizio esistente	51
Art. 36 Norme comuni agli interventi previsti agli artt. 33, 34 e 35	51
Art. 37 Attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola	52
Art. 38 Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo non industriale e lagoni di accumulo.....	52
Art. 39 Serre	53
Art. 40 Costruzioni per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e per industrie forestali.....	53
Art. 41 Norme comuni.....	53
Art. 42 Concessioni edilizie.....	54
Art. 43 Vincoli di inedificabilità e di destinazione	54
Art. 44 Edifici di valore storico e architettonico.....	55
Art. 45 Attività agrituristica	55
Art. 46 Indici edilizi ed urbanistici.....	56
Art. 47 ZONE AGRICOLE VINCOLATE.....	64
CAPITOLO V ZONE DI USO PUBBLICO.....	65
Art. 48 Norme generali.....	66
Art. 49 Zone di verde pubblico	66
Art. 50 ZONE A VERDE PUBBLICO URBANO E TERRITORIALE	67
Art. 51 ZONE A VERDE PUBBLICO DI QUARTIERE	69
Art. 52 ZONE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO PER LO SPORT	70
Art. 53 ZONE A VERDE ATTREZZATO DI SERVIZIO ALLA BALNEAZIONE	71
Art. 55 ZONE PER ATTREZZATURE DI SCALA URBANA E TERRITORIALE	74
Art. 56 ZONE DESTINATE ALL'ISTRUZIONE.....	75
Art. 57 ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE COLLETTIVE.....	76
CAPITOLO VI ZONE PER ATTIVITA' TERZIARIE	77
Art. 58 Norme generali.....	78

Art. 59 ZONE MISTE	79
Art. 60 ZONE DESTINATE A CENTRI DI QUARTIERE E DI SERVIZIO	81
CAPITOLO VII ZONE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	83
Art. 61 ZONE MISTE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	84
CAPITOLO VIII ZONE TECNICO-DISTRIBUTIVE	86
Art. 62 ZONE TECNICO-DISTRIBUTIVE	87
CAPITOLO IX ZONE TURISTICHE	89
Art. 64 ZONE TURISTICO-RESIDENZIALI.....	91
Art. 65 ZONE TURISTICO-ESTENSIVE.....	92
Art. 66 ZONE TURISTICO-RICETTIVE	93
Art. 67 ZONE DI VERDE ATTREZZATO A SERVIZIO DEL TURISMO DI TRANSITO	94
Art. 68 ZONE TURISTICO-RICREATIVE	95
Art. 69 ZONE TURISTICO-AGRICOLE	97
Art. 70 ZONE TURISTICO-TERMALI	98
CAPITOLO X ZONE A VINCOLO SPECIALE	100
Art. 71 ZONE DI CONSERVAZIONE VOLUMETRICA	101
Art. 72 AREE CON PRESENZA DI VALORI STORICO-ARCHITETTONICI.....	102
Art. 73 FASCE DI RISPETTO STRADALE E CIMITERIALE.....	103
Art. 74 AREE DI VINCOLO PAESISTICO E ARCHEOLOGICO	104
Art. 75 ZONE DI RISPETTO DEI POZZI COMUNALI.....	105
CAPITOLO XI ZONE PER LA VIABILITA' ZONE FERROVIARIE.....	107
Art. 76 ZONE PER LA VIABILITA' E DI PARCHEGGI	108
Art. 77 ZONE FERROVIARIE	109
CAPITOLO XII ZONE SOTTOPOSTE AGLI AMBITI DI TUTELA DELLE CATEGORIE COSTITUTIVE DEL PAESAGGIO.....	110
Art. 79 Emergenze geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche	111
Art. 79 bis Aree soggette a pericolosità geologica ed aree con scenari di pericolosità sismica.....	112
Art. 80 Corsi d'acqua	112
Art. 81 Crinali.....	114
Art. 82 Versanti.....	115
Art. 83 Litorali marini.....	115
Art. 84 Aree floristiche	116
Art. 85 Foreste demaniali regionali e boschi	116
Art. 86 Pascoli	117
Art. 87 Zone umide	117
Art. 88 Elementi diffusi del paesaggio agrario.....	118
Art. 89 Paesaggio agrario di interesse storico-ambientale	119

Art. 90 Centri e nuclei storici	119
Art. 91 Edifici e manufatti storici.....	120
Art. 92 Zone archeologiche e strade consolari.....	121
Art. 93 Luoghi di memoria storica	122
Art. 94 Punti panoramici e strade panoramiche	122
Art. 95 Zone sottoposte a tutela orientata	122
Art. 96 Zone sottoposte a tutela integrale	123
Art. 97 Interventi di rilevante trasformazione del territorio	124
Art. 98 Analisi, contenuti progettuali e procedure degli interventi di rilevante trasformazione del territorio.....	124
Art. 99 Opere di viabilità stradale, ferroviaria, sciistica e per le comunicazioni.....	125
Art. 100 Opere fluviali, marittime, costiere e portuali.....	125
Art. 101 Opere tecnologiche	126
Art. 102 Attività estrattiva	126
Art. 103 Discariche di rifiuti solidi e del fanghi.....	127
Art. 104 Trasformazione e bonifica agraria	127
Art. 105 Recupero ambientale	128
Art. 106 Esenzioni.....	128
Art. 107 Autorizzazione paesistica.....	130
Art. 108 Verifica di compatibilità paesistico-ambientale	130
Art. 109 Dichiarazione di compatibilità paesistico-ambientale	131

<p>A ALLEGATO NORMATIVA PER LE NUOVE COSTRUZIONI, GLI AMPLIAMENTI, LE SOPRAELEVAZIONI, LE RISTRUTTURAZIONI, I RECUPERI, LE MANUTENZIONI E LE SISTEMAZIONI ESTERNE DA ESEGUIRSI IN ZONA AGRICOLA.....</p>	A-1
---	------------

Art. 1 Norme generali.....	A-2
Art. 2 Tipologie per nuovi interventi.....	A-2
Art. 3 Tipologie per ampliamenti e sopraelevazioni.....	A-2
Art. 4 Paramenti esterni	A-2
Art. 5 Infissi esterni	A-2
Art. 6 Manto di copertura	A-2
Art. 7 Cornicioni	A-3
Art. 8 Comignoli	A-3
Art. 9 Scale esterne	A-3
Art. 10 Parapetti esterni	A-3
Art. 11 Piano interrato.....	A-3
Art. 12 Piano seminterrato	A-3
Art. 13 Lucernari ed abbaini.....	A-3
Art. 14 Logge, pensiline e pergolati	A-3

Art. 15 Sistemazione a verde.....	A-4
Art. 16 Pavimentazioni e rivestimenti del terreno	A-4
Art. 17 Ulteriori prescrizioni.....	A-4

B ALLEGATO NORMATIVA ELENCO UNICO DEI SITI PUNTUALI PER IL POSIZIONAMENTO DI ANTENNE PER LA TELEFONIA MOBILE.....	B-1
--	------------

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I
GENERALITA'

Art. 1
Applicazione del Piano

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

a) Relazione illustrativa;

b) Studio geologico-geomorfologico per la redazione degli elaborati di carattere geologico a corredo degli strumenti urbanistici, redatto dallo Studio geologico UNIGEO di Fano, e composto dai seguenti elaborati:

- Relazione;
- Tav. 1 - Carta geologica..... (scala 1:10.000);
- Tav. 2 - Carta geomorfologica (scala 1:10.000);
- Tav. 3a - Carta dell'acclività (scala 1:5.000);
- Tav. 3b - Carta dell'acclività (scala 1:5.000);
- Tav. 4 - Carta litologica-tecnica..... (scala 1:10.000);
- Tav. 5 - Carta idrogeologica ed idrografica (scala 1:10.000);
- Tav. 6 - Carta delle pericolosità geologiche (scala 1:10.000);
- Tav. 7 - Carta degli scenari di pericolosità sismica..... (scala 1:10.000);

c) Identificazione dei caratteri botanico-vegetazionali del territorio comunale, redatto dall'arch. Virginio Fiocco con la consulenza del prof. Luciano Poggiani, e composto dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa e allegati da 1 a 6;
- Allegato 7 - (Regione Marche, Elenco A, Inventario piante secolari);
- Allegato 8 - (Regione Marche, Elenco B, Inventario piante di particolare valore naturalistico e ambientale);
- Tav. 1 - Carta tematica botanico vegetazionale (scala 1:10.000);

d) Identificazione dei storico-culturali del territorio comunale, redatto dall'arch. Virginio Fiocco con la consulenza del prof. Aldo Deli, e composto dai seguenti elaborati:

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

e) Elaborati grafici, costituiti dalle seguenti tavole:

- Tavv. 1.1 - 1.4 Zonizzazione..... (scala 1:5.000);
- Tav. 2.00 - Quadro di unione (scala 1:10.000);

- Tavv. 2.01 - 2.26 Zonizzazione (scala 1:2.000);
- Tavv. 2.40 - 2.49 Zonizzazione..... (scala 1:2.000);
- Tav. 3.1 - 3.4 Sottosistemi tematici e territoriali delle categorie ed ambiti di tutela definitivi..... (scala 1:5.000);
- Tav. 4.0 Verifica degli standards urbanistici..... (scala 1:10.000);

f) Verifica degli standards urbanistici;

g) Elenco di piante arboree e arbustive utilizzabili per il verde pubblico e privato nel circondario pesarese, redatto dal Centro Ricerche Floristiche Marche della Provincia di Pesaro e Urbino.

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

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

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

Art. 2 Attuazione del Piano

1. Il Piano si attua in coerenza con il Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.) attraverso:

a) Piani urbanistici attuativi, che sono:

- Piano Particolareggiato (P.P.);
- Piano di Lottizzazione (P.L.);
- Piano di Lottizzazione di Ufficio (P.L.U.);
- Piano per l'Edilizia Economico e Popolare (P.E.E.P.);
- Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.);
- Piano di Recupero (P.R.), ai sensi dell'art. 28 della Legge 05.08.1978 n.ro 457;

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

2. I Piani urbanistici attuativi, approvati prima dell'adozione delle presenti norme, restano in vigore per tutto il tempo residuo di validità; alla loro scadenza - e per la parte non ancora attuata - rimane fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabilite nei rispettivi piani.

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

Art. 3
Zone sottoposte a Piano Attuativo

1. Sono obbligatoriamente sottoposte a Piano particolareggiato o a strumento attuativo assimilabile ad esso, come il Piano di Zona ed il Piano per gli insediamenti produttivi (art. 27 Legge 865/71), le seguenti zone:

- a) Zone storico-artistiche e/o di particolare pregio ambientale;
- b) Il centro per le attività terziarie;
- c) Le zone portuali;
- d) Le zone di completamento B3 con estensione superiore a 2 ettari.

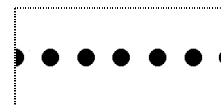
2. Rimane inteso che l'Amministrazione Comunale potrà sottoporre a Piano Particolareggiato qualsiasi zona in attuazione del P.R.G., ove ravveda il preminente interesse pubblico.

3. Sono di norma sottoposte a Piano di lottizzazione attuativo le seguenti zone:

- a) Zone residenziali di espansione;
- b) Zone artigianali di espansione;
- c) Zone industriali di espansione;
- d) Centri di quartiere e di servizio.

4. Nel caso di interventi di ristrutturazione devono essere concordate con il Comune, sulla base di un progetto esteso all'intera area o al fabbricato da ristrutturare, le parti da conservare e risanare e quelle che devono essere demolite e sostituite, rispettando comunque gli indici contenuti nelle presenti norme.

5. Le zone per le quali è prescritta l'edificazione attraverso un preventivo Piano attuativo - o per le quali quest'ultimo risulta già definito - sono quelle che risultano perimetrate con il simbolo di fianco indicato nelle tavole di Piano rappresentate in scala 1:2000.



6. Ai fini della determinazione della estensione dell'area da sottoporre - o già sottoposta - al Piano attuativo, è da considerarsi (nelle tavole in scala 1:2000) la prima linea continua circoscritta al tratteggio relativo al perimetro di cui al precedente comma.

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

8. L'ubicazione delle aree pubbliche, destinate al soddisfacimento degli standards urbanistici - così come eventualmente indicata nelle tavole di Piano internamente alle perimetrazioni delle zone sottoposte a Piano attuativo - è da ritenersi indicativa, salvo diversa prescrizione riportata nelle specifiche norme di zona.

9. Il Sindaco - così come previsto dall'art. 28 della Legge 17.08.1942 n.ro 1150 e successive modificazione e/o integrazioni - ha la facoltà di richiedere un Piano di Lottizzazione anche in zone diverse da quelle sopracitate.

10. Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla preventiva approvazione del Piano di Lottizzazione esteso all'intera zona perimetrata, nonché alla stipula tra l'Amministrazione Comunale e la proprietà interessata di una convenzione ai sensi dell'art. 28 della Legge 17.08.1942 n.ro 1150 e della Legge Regionale 05.08.1992 n.ro 34.

11. Il progetto dei piani urbanistici attuativi dovrà essere redatto in conformità a quanto prescritto dal D.M. 02.04.1968. n.ro 1444, dalla L.R. 05.08.1992 n.ro 34 e dall'art. 52 del Re-

golamento Edilizio Comunale.

12. Le lottizzazioni relative alle zone totalmente o parzialmente comprese negli elenchi delle bellezze naturali, devono essere corredate anche degli elementi di cui all'art. 37 della L.R. 05.08.1992 n.ro 34.

13. Per tutte le zone nelle quali la realizzazione delle opere è subordinata alla preventiva approvazione di appositi Piani attuativi, questi ultimi dovranno essere corredate da indagini geognostiche di dettagli, secondo quanto prescritto in proposito dal D.M. 11.03.1988.

14. Nel caso di piani attuativi riguardanti aree già completamente urbanizzate, il Consiglio Comunale può deliberare la non necessità degli stessi qualora venga accertato la presenza dei seguenti requisiti:

a) il comparto non deve ricomprendere aree che il P.R.G. vigente ha destinato a zone di espansione o a zone ad esse assimilabili;

b) il comparto è ricompreso in un contesto urbanistico completamente o quasi completamente edificato, essendo integralmente o per la maggior parte circondato da edifici esistenti;

c) il comparto risulta completamente urbanizzato, essendo già dotato di tutti i servizi di urbanizzazione primaria (fognatura, acquedotto, rete elettrica, strade, etc.);

d) il comparto dovrà avere una superficie limitata, e quindi - in analogia a quanto prescritto dall'art. 5 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. - di norma sarà considerato tale il comparto che preveda la realizzazione di una superficie utile (SU) non superiore a mq. 5.000;

e) l'intervento edilizio da realizzarsi nel comparto deve riguardare un unico edificio o - in caso di più edifici - deve prevedere un complesso edilizio, che non richieda comunque - a causa della pluralità e delle peculiarità delle sue componenti fabbricative - l'esecuzione di una strutturazione viaria e di altre opere, con funzione servente (fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, ecc.), idonee a consentire l'inserimento ordinato e razionale dell'intera zona nel tessuto abitativo circostante;

f) il progetto dovrà essere esteso unitariamente a tutti gli interventi previsti nell'area del comparto.

art. 4**ZONE SOTTOPOSTE AD INTERVENTO DIRETTO**

1. Nelle zone per le quali il Piano si attua con l'intervento diretto, l'edificazione si realizza dietro rilascio della concessione edilizia.

2. Qualora l'intervento preveda una SUL superiore a mq. 5.000 ovvero a una cubatura (V) superiore a mc. 15.000, dovrà essere presentato un progetto di massima planivolumetrico su cui il Sindaco - sentita la Commissione Edilizia - esprimerà un parere preventivo.

3. Tale intervento - qualora dovesse essere articolato per comparti, soggetti a singole concessioni edilizie - avverrà previa stipula di una convenzione riguardante le modalità e i tempi di attuazione.

4. Nelle zone per le quali il Piano si attua con l'intervento diretto non sono consentite costruzioni per volumi superiori a 3,00 mc per mq di area edificabile, ovvero non sono consentite altezze superiori a ml. 25,00, ai sensi dell'art. 41-quinquies della Legge 17.08.1942 n.ro 1150 e successive modificazioni.

5. Le costruzioni legittimamente assentite o sanate e, anche se non conformi alle presenti NTA possono essere oggetto, salvo diverse, specifiche e più restrittive disposizioni contenute nei singoli articoli, di interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

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

a. Sussista la conformità dell'uso dell'immobile alle destinazioni ammesse dal presente piano urbanistico;

b. Non vengano aumentate la SUL e la volumetria preesistenti, salvi gli eventuali incrementi consentiti in base agli indici edificatori di cui alle presenti NTA;

c. La ricostruzione, compresa l'eventuale diversa collocazione planivolumetrica nel lotto di pertinenza, assicuri comunque, quale condizione minima, il rispetto delle distanze preesistenti, o quelle inferiori consentite dal presente piano;

d. L'eventuale sopraelevazione sia conforme ai limiti di altezza e rispetti le distanze di cui al presente piano;

e. La costruzione non sia ubicata in zona "A".

f. La costruzione non sia ubicata in aree sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio operante per la realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità. Per le costruzioni ivi ubicate, per tutta la durata del vincolo, sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. In caso di decadenza del vincolo troverà applicazione la disciplina dell'art. 9 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche.

g) nel caso di diversa collocazione planivolumetrica, si prescrive che sia ricercata prioritariamente la miglior soluzione progettuale finalizzata al rispetto della distanze dalle strade e dalle fasce di rispetto stradale o perlomeno quella soluzione che permetta il maggior allontanamento possibile dei fabbricati dalle sedi viabili, per ridurre comunque le possibili fonti di pericolo o di intralcio alla visibilità.

CAPITOLO II

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 5 Edificazione dei lotti

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

2. Nel caso di lotto edificabile di risulta da un lotto edificato, senza vincolo ed indiviso alla data di adozione della variante, si considera il lotto che risulta individuato dai confini posti ad una distanza usuale alla metà dell'altezza dei fabbricati esistenti, con un minimo di ml. 5,00.

3. Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla istituzione di un atto di vincolo a "non aedificandi" delle superfici fondiarie utilizzate ai fini edificatori con esclusione dell'area iscritta a catasto per l'edificio oggetto della concessione.

4. Il rilascio della concessione edilizia - relativamente a costruzioni industriali, artigianali, turistiche, commerciali, direzionali, nonché di quelle nelle zone agricole previste nell'art. 9, comma 1, punto a), della Legge 28.01.1977 n.ro 10 - è inoltre subordinato alla istituzione di un atto di vincolo a non mutare la destinazione d'uso prevista nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, al fine dell'applicazione dell'art. 10, comma 3, della legge citata.

5. I vincoli di cui ai precedenti commi sono trascritti - a cura e a spese del concessionario - nei registri delle proprietà immobiliari.

6. Appositi studi geotecnici preventivi dovranno svolgersi con riguardo agli interventi che ricadono nel centro storico di Carignano o in prossimità di esso.

Art. 6 Destinazione d'uso

1. Nei progetti, relativi sia agli interventi edilizi diretti che negli interventi urbanistici preventivi, deve essere indicata la destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati, secondo quanto prescritto dalle presenti norme.

2. L'eventuale variazione di destinazione d'uso - eseguita con opere edilizie - di una o più unità immobiliari, purché compatibile con le destinazioni di zona cui appartiene il suolo o l'edificio, è subordinata all'assenso da parte del Comune, così come regolamentato dall'art. 6 della L.R. 18.06.1986 n.ro 14.

3. L'eventuale variazione di destinazione d'uso - eseguita senza opere edilizie - di una o più unità immobiliari, purché compatibile con le destinazioni di zona cui appartiene il suolo o l'edificio, è comunque subordinata all'autorizzazione da parte del Comune, onde verificare se la nuova destinazione sia conforme a tutte le normative vigenti ed applicabili alla stessa, in particolar modo quelle relative alla sicurezza statica, antincendio ed igienica, nonché se la nuova destinazione comporti la corresponsione del contributo di cui all'art. 3 della Legge 28.01.1977 n.ro 10.

Art. 7 Programma Pluriennale di Attuazione

1. Il Sindaco rilascia la concessione edilizia sulle aree incluse nei Programmi Pluriennali di Attuazione.

2. Per le aree non comprese nel P.P.A. il Comune può rilasciare le concessioni e le autorizzazioni edilizie - sempreché non siano in contrasto con le prescrizioni di Piano - quando si tratta di opere e di interventi:

a) previsti dall'art. 9 della Legge 28.01.1977 n.ro 10;

- b)** relativi ad insediamenti produttivi ricadenti in aree industriali;
- c)** previsti dall'art. 6, commi 3 e 4, della Legge 25.03.1982 n.ro 94.

**CAPITOLO III
INDICI E PARAMETRI
EDILIZI ED URBANISTICI**

Art. 8**Indici e parametri edilizi e urbanistici**

1. L'edificazione e l'urbanizzazione delle varie zone omogenee è regolata dai rispettivi indici e parametri edilizi ed urbanistici.

2. Gli indici e i parametri edilizi e urbanistici sono definiti dall'art. 13 del Regolamento Edilizio, come integrato nel modo seguente:

ST**Superficie territoriale**

E' l'area complessiva interessata da un intervento urbanistico attuativo, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria (S1) e secondaria (S2) e le aree destinate per l'edificazione (SF).

S1**Superficie opere di urbanizzazione primaria**

Indica la superficie pubblica minima destinata - a norma della Legge 29.09.1964 n.ro 847 - a strade, ad aree di sosta e parcheggio (P1), a spazi di verde attrezzato (V1).

S2**Superficie opere di urbanizzazione secondaria**

Indica la superficie pubblica minima destinata alla realizzazione delle opere di servizio delle zone. Per le zone residenziali tali superfici comprendono le aree destinate a: asilo nido e scuola materna, scuola dell'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese, ed altri spazi pubblici, impianti sportivi di quartiere, centri sociali ed attrezzature culturali e sanitari, aree verdi di quartiere (ai sensi dell'art. 4 della Legge 29.09.1964 n.ro 847 e dell'art. 44 della Legge 22.10.1971 n.ro 865); per le zone non residenziali le superfici da destinare alle attrezzature secondarie sono stabilite dalle presenti norme.

SF**Superficie fondiaria**

E' l'area destinata all'edificazione, che risulta dalla ST sottraendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria (S1) e secondaria (S2).

SM**Superficie minima d'intervento**

Indica l'area minima prescritta per ogni intervento edilizio o urbanistico (Piano d'attuazione).

P**Superficie di parcheggio pubblico**

Indica la superficie di parcheggio di uso pubblico, comprensiva degli spazi di circolazione e manovra interna ai parcheggi stessi.

PP**Superficie a parcheggio privato**

Indica la superficie di parcheggio privato - comprensiva degli spazi di circolazione e manovra interna ai parcheggi stessi - da riservare nell'ambito delle nuove costruzioni - con esclusione di quelle a carattere industriale o artigianale - ed anche nelle aree di pertinenza delle stesse, in applicazione dell'art. 41-sexies della Legge 17 agosto 1942 n.ro 1150, così come modificato dalla Legge 24 marzo 1989 n.ro 122.

SUL**Superficie utile lorda**

E' la somma delle superfici lorde di ciascun piano dell'edificio, comprese entro il perimetro esterno delle murature, includendo "bow window", scale e ballatoi di accesso, vani ascensori, cave-di per impianti tecnici, nonché il sottotetto qualora abitabile o utilizzabile (come indicato successivamente nel presente articolo).

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 successivamente nel presente articolo).

Non contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda:

- i piani completamente interrati (come definiti successivamente nel presente articolo);
- i porticati pubblici o d'uso pubblico;
- i volumi tecnici emergenti dalla copertura piana o dalle falde del tetto, destinati ad extra-corsa degli ascensori, scale di accesso alla copertura, locali strettamente necessari per impianti, serbatoi, vasi di espansione o canne fumarie;
- scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala non coperta, terrazze e logge aperte;
- limitatamente ad edifici con non più di tre piani_scale condominiali chiuse, atri, ballatoi di accesso, vani ascensori, nel limite massimo del 20% della SUL realizzabile.

V**Volume**

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.

Qualora nello stesso piano siano presenti superfici (vani o porzioni di vani) con altezza non uniforme, il volume del piano è la somma dei prodotti delle singole parti di superficie utile lorda (SUL) per le altezze (o altezze medie, in caso di altezze variabili linearmente) corrispondenti.

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.

IT**Indice di fabbricabilità territoriale**

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

UT**Indice di utilizzazione territoriale**

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

IF**Indice di fabbricabilità fondiaria**

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

UF**Indice di utilizzazione fondiaria**

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

DT**Indice di densità territoriale**

Indica la capacità insediativa attribuita alla zona omogenea ed è espresso in numero di

abitanti per ettaro.

Si assumono convenzionalmente le seguenti corrispondenze:

- zone residenziali 1 ab. = mc. 80 di V = mq. 25 di SUL
- zone residenziali miste 1 ab. = mc. 100 di V = mq. 30 di SUL
- zone turistiche e turistiche-residenziali 1 ab. = mc. 80 di V = mq. 25 di SUL

IP**Indice di piantumazione**

Indica il numero minimo delle alberature da porre a dimora per ogni ettaro di superficie fondiaria (SF).

SCOP**Superficie coperta**

E' la proiezione orizzontale delle superfici lorde fuori terra.

IC**Indice di copertura**

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

H**Altezza delle fronti**

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 a sistemazione definitiva.

La linea di copertura è definita, nel caso di copertura piana, dall'intersezione della parete del prospetto con il piano corrispondente allo estradosso del solaio di copertura; 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 e pedonali, al piano seminterato, purché gli accessi stessi, realizzati in trincea rispetto alla linea di terra, non siano di larghezza superiore a ml. 3,00.

HMAX**Altezza massima degli edifici**

E' la massima tra le altezze delle diverse parti di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurate come alla precedente Voce "Altezza delle fronti").

Nel caso di prospetti in cui siano 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 (v. figure 1, 2, 3 e 4).

Per i corpi di fabbrica aventi dimensione minima in pianta maggiore di ml. 10,00, è possibile superare i ml. 1,80 di cui alla fig. 1, purché la pendenza delle falde di copertura non oltrepassi il 35%.

Nel caso che le falde di copertura coincidano con le pareti inclinate dei prospetti, l'altezza massima va sempre misurata alla linea di colmo (v. figure 5 e 6).

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 (v. figura 7).

DF**Distacco tra gli edifici**

E' la distanza (minima) tra le pareti antistanti gli edifici, o corpi di fabbrica degli stessi, salvo le pareti prospettanti sugli spazi interni definiti successivamente nel presente articolo, misurata nei punti di massima sporgenza.

La distanza DF si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

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.

Nella misurazione del distacco DF non si tiene conto di eventuali gronde, cornicioni e di elementi ornamentali presenti.

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

DC**Distacco dai confini**

E' la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio e la linea di confine, misurata nel punto di massima sporgenza.

Nella misurazione del distacco DC non si tiene conto di eventuali gronde, cornicioni e di elementi ornamentali presenti.

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, nonché i limiti di zona omogenea.

DS**Distanza dalle strade**

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

Nella misurazione del distacco DS non si tiene conto di eventuali gronde, cornicioni e di elementi ornamentali presenti.

Per **sede stradale** si intende la superficie compresa entro i confini stradali. Comprende la carreggiata (parte della strada destinata allo scorrimento dei veicoli) e le fasce di pertinenza (striscia di terreno compresa tra la carreggiata e il confine stradale), che comprendono marciapiedi, le banchine od altre strutture laterali (parapetti, arginelle e simili).

Per **confine stradale** si intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o dalla cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

L**Larghezza della strada**

Indica l'ampiezza della sede stradale prospiciente il lotto di intervento, misurata fra i due confini stradali.

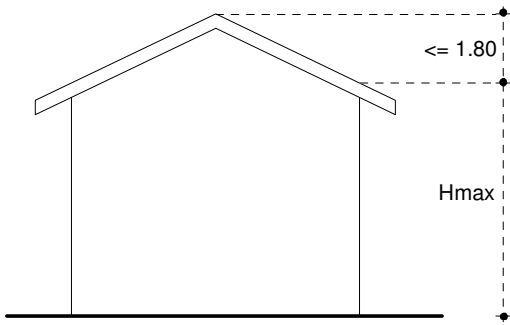


fig. 1

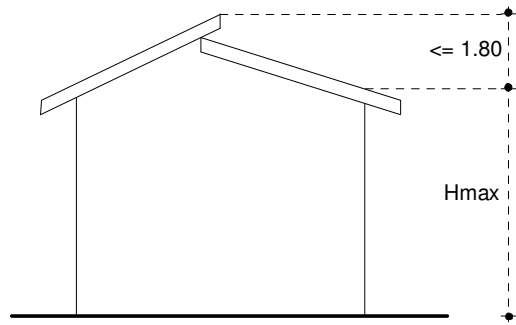


fig. 2

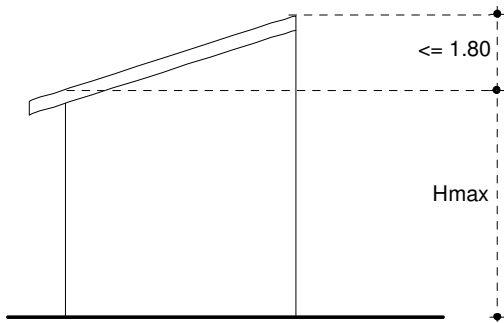


fig. 3

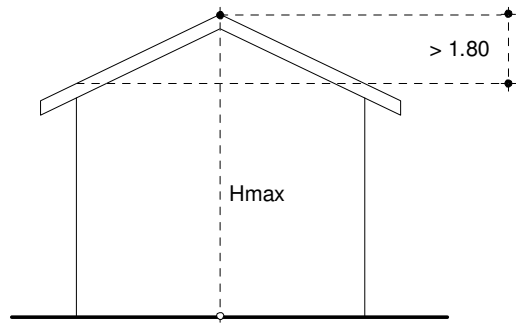


fig. 4

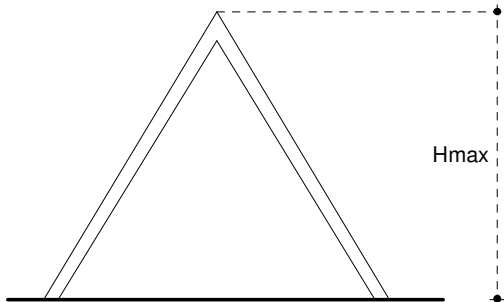


fig. 5

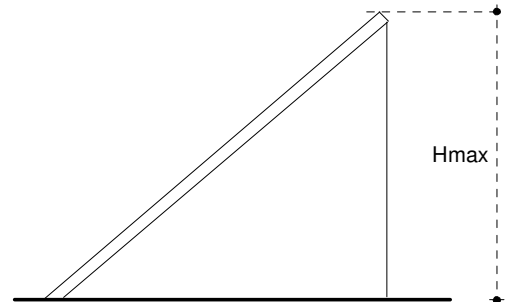


fig. 6

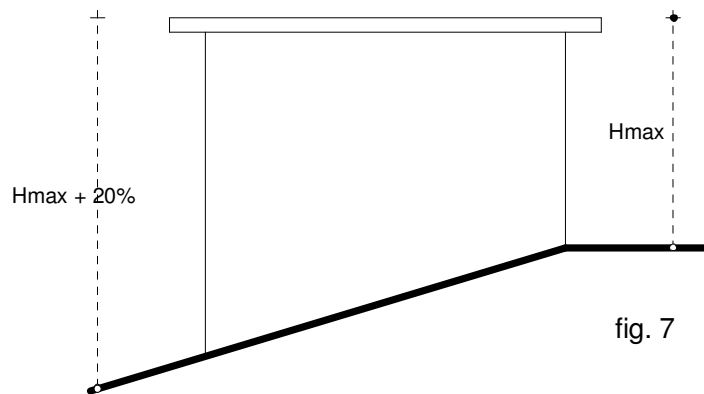


fig. 7

W**Indice di visuale libera**

Indica il rapporto che deve esistere fra la distanza minima delle varie fronti dei fabbricati dai confini di lotto, dai cigli stradali e l'altezza delle fronti stesse.

N**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.

Spazi interni agli edifici

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una larghezza 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 ml. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a ml. 4,00;
- **cortile**, si intende per cortile lo spazio interno limitato da tre sole pareti, qualora ciascuna delle pareti antistanti sia di lunghezza superiore a ml. 3,00;
- **chiostrina**, si intende per chiostrina lo spazio interno aperto in alto per l'intera superficie.

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.

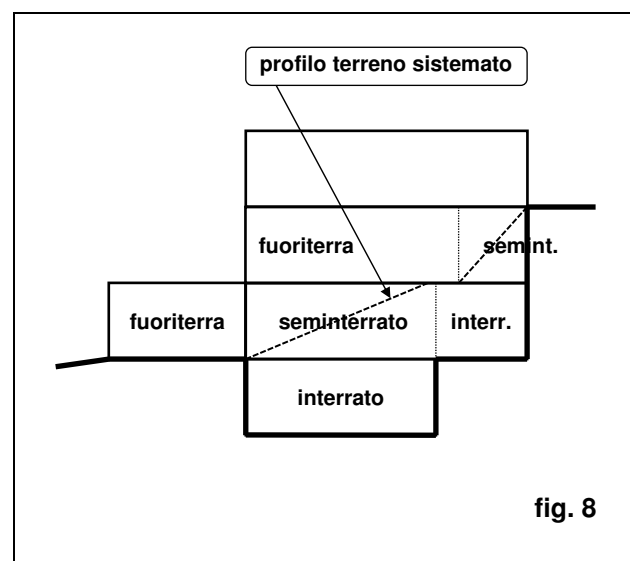
Il piano sottotetto è da considerare abitabile ove pur non risultando destinato ad abitazione presenti un'altezza sufficiente per ottenere l'abitabilità, ai sensi del D.M. 5 luglio 1975, pubblicato nella gazzetta ufficiale del 18 luglio 1975, n. 190. Il piano sottotetto è da considerare utilizzabile (e quindi da conteggiare come superficie utile lorda) per la porzione la cui altezza netta interna misurata dal piano del pavimento all'intradosso del solaio, è superiore a ml. 1,50.

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, purché realizzati in trincea rispetto alla linea di terra.

Nel caso di edifici di volumetria particolare, sia per le 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 interrate e seminterrate si dovrà scomporre il piano in porzioni rispettivamente da



considerare fuori terra, seminterrate e interrate (v. figura 8).

SU**Superficie utile abitabile o utilizzabile**

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.

SNR**Superficie non residenziale**

E' la superficie di pavimento dei servizi e vani accessori degli alloggi, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

In particolare le superfici per servizi ed accessori riguardano:

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

Sono esclusi dal computo della SNR i porticati liberi, qualora gli strumenti urbanistici ne prescrivano l'uso pubblico.

SC**Superficie complessiva**

La superficie complessiva è costituita dalla somma della superficie utile abitabile (SU) e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (SNR), ($SC = SU + 60\% \times SNR$).

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.

Fabbricato o edificio

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 del tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e abbia una o più scale autonome.

Per il 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 destinata esclusivamente o prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale.

Ampliamento

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

Abitazione, stanza, vano

1) Per **abitazione** (appartamento, alloggio) si intende un insieme di vani o anche un solo vano utile, destinato all'abitare per famiglia, che disponga di un ingresso indipendente sulla

strada o su pianerottolo, cortile, terrazza;

2) Per **vano** si intende lo spazio scoperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno o vetro), anche se qualcuna non raggiunge il soffitto. La parte interrotta da notevole apertura (arco e simili) deve considerarsi come divisorio di due vani, salvo che uno di essi, per la sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro;

3) per **stanza** (vano utile) si intende il vano compreso nell'abitazione, che abbia luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere al meno un letto (camera da letto, sale da pranzo, studi, salotti, ecc.), nonché la cucina ed i vani ricavati dalle soffitte, quando abbiano i requisiti di cui sopra;

4) per **vani accessori** si intendono i vani compresi nelle abitazioni destinati ai disimpegni, bagni, anticamere, corridoi, ecc., nonché la cucina quando manchi di uno dei requisiti sopracitati per essere considerata stanza.

Art. 9

Applicazione degli indici e dei distacchi

1. Gli indici territoriali si applicano per l'edificazione delle aree sottoposte a Piano urbanistico attuativo. Nel caso di comparti con aree a diversa zonizzazione, ad ognuna di esse vanno applicati i rispettivi indici territoriali, tenendo altresì conto che le eventuali aree presenti a destinazione pubblica (verde, parcheggi, etc.) assorbono in toto o in parte la dotazione di standards urbanistici prescritta per le singole zone del comparto stesso.

2. Gli indici fondiari si applicano per l'edificazione nei singoli lotti delle zone che non richiedono l'intervento urbanistico preventivo. In questo caso la superficie fondiaria corrisponde alla superficie del lotto edificabile.

3. Le distanze minime fra pareti finestrate di edifici antistanti (DF), le distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte strade e le distanze minime fra edifici e confini di proprietà (DC) sono definite dall'art. 61 del Regolamento Edilizio e dall'art. 21, comma 5, della L.R. 06.08.1994 n.ro 34, fatte salve le maggiori distanze eventualmente prescritte per le singole zone omogenee, nel modo seguente:

a) nelle operazioni di risanamento conservativo e nei restauri eseguiti nei centri storici e nelle zone di completamento, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computate senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;

b) nelle zone C di espansione - di cui all'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968 n.ro 1444 - tra pareti finestrate di edifici antistanti è prescritta una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a ml. 10; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12; in dette zone la distanza dai confini deve essere pari alla metà dell'altezza massima consentita e comunque non inferiore a ml. 5;

c) per tutti gli interventi edilizi ricadenti in altre zone, sono prescritte le seguenti distanze minime:

- tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti di cui almeno una finestrata (DF): ml. 10;
- dai confini (DC): ml. 5;

d) le distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte strade - con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti - debbono corrispondere, fatte salve le maggiori distanze eventualmente prescritte per le singole zone omogenee, alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore al ml. 7,00;
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00;

- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

e) sono ammesse distanze tra fabbricati inferiori a quelle indicate nei precedenti punti nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di interventi urbanistici previsti da piani attuativi con previsioni planivolumetriche, compresi i piani di recupero di cui alla Legge 05.08.1978 n.ro 457.

4. Nelle zone A e B - di cui all'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968 n.ro 1444 - in deroga alle distanze prescritte dai precedenti commi, è ammessa la possibilità di costruire il fronte stradale in allineamento con i fronti stradali degli edifici esistenti.

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

6. Le distanze dal confine stradale - da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade - non possono essere, ai sensi del D.M. 01.04.1968 n.ro 1404, del Decreto Legislativo 30.04.1992 n.ro 285 (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. 16.12.1992 n.ro 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada) e successive modificazioni e/o integrazioni, inferiori a:

a) fuori dai centri abitati:

- strade di tipo A (autostrade).....	60,00	ml
- strade di tipo B (strade extraurbane principali)	40,00	ml
- strade di tipo C (strade extraurbane secondarie)	30,00	ml
- strade di tipo F (strade locali).....	20,00	ml
- strade di tipo F (strade vicinali)	10,00	ml

b) fuori dai centri abitati ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi:

- strade di tipo A (autostrade).....	30,00	ml
- strade di tipo B (strade extraurbane principali)	20,00	ml
- strade di tipo C (strade extraurbane secondarie)	10,00	ml
- strade di tipo F (strade locali).....	non stabilito	ml

c) all'interno dei centri abitati:

- strade di tipo A (autostrade).....	30,00	ml
- strade di tipo D (strade urbane di scorrimento)	20,00	ml
- strade di tipo E (strade urbane di quartiere)	non stabilito	ml
- strade di tipo F (strade locali).....	non stabilito	ml

7. Per gli interventi edilizi, le cui distanze dalle strade non sono stabilite, nel comma precedente si applicano le norme di cui ai commi 3 e 4, ai sensi dell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n.ro 1444.

8. Sono escluse dalla disciplina delle distanze le costruzioni interamente interrato, così come definite nel precedente art. 8.

9. Sono fatte salve in ogni caso le norme in materia di distanze dettate in attuazione della Legge 2 febbraio 1974 n.ro 64.

10. Ai sensi del D.M. 01.04.1968 n.ro 1404, del Decreto Legislativo 30.04.1992 n.ro 285

(Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. 16.12.1992 n.ro 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada) e successive modificazioni e/o integrazioni, le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade non possono essere inferiori a:

a) fuori dai centri abitati:

- strade di tipo A (autostrade) 5,00 ml
- strade di tipo B (strade extraurbane principali) 5,00 ml
- strade di tipo C (strade extraurbane secondarie) 3,00 ml
- strade di tipo F (strade locali) 3,00 ml

b) all'interno dei centri abitati:

- strade di tipo A (autostrade) 3,00 ml
- strade di tipo D (strade urbane di scorrimento) 2,00 ml
- strade di tipo E (strade urbane di quartiere) non stabilito ml
- strade di tipo F (strade locali) non stabilito ml

11. Per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta, le cui distanze dalle strade non sono stabilite nel comma precedente, si applicano le norme di cui al Codice Civile, fatta salva la possibilità da parte del Comune di stabilire una distanza diversa in caso di pubblico interesse.

12. Gli edifici aventi impianto edilizio preesistente alla data di adozione del presente Piano Regolatore Generale potranno - fermo restando il rispetto dell'indice di edificabilità - sopraelevare di un piano, nel limite dell'altezza massima (HMAX) prevista per la zona ed in deroga al distacco dai confini (DC) e tra gli edifici (DF), alla distanza dalle strade nonché in deroga all'indice di visuale libera (W). Tale norma non trova applicazione per gli edifici a schiera.

13. I distributori di benzina e relativi accessori sono ammessi in tutte le zone ad eccezione delle zone di verde pubblico e attrezzature pubbliche. Per gli accessori (quali: impianto lavaggio, officina, chiosco bar) dovrà essere richiesta la relativa concessione edilizia nel rispetto della distanza minima di ml. 5,00 dal confine del lotto.

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

Art. 10

Salvaguardia e potenziamento delle alberature

1. Nell'attuazione del Piano e nella conseguente edificazione è fatto obbligo del mantenimento delle alberature.

2. Le alberature di valore monumentale-paesaggistico nell'area urbana e nel territorio agricolo sono soggette a vincolo di conservazione.

3. In particolare è stabilito il divieto di distruzione o manomissione degli elementi diffusi del paesaggio agrario quali:

a) querce isolate, querce a gruppi sparsi e le altre specie protette dalla legislazione nazionale e regionale vigente;

b) alberature stradali;

c) alberature poderali;

- d) siepi stradali e poderali;
- e) vegetazione ripariale;
- f) macchie e boschi residui.

4. In tutti i progetti presentati le piante legnose (alberi e arbusti) esistenti dovranno essere rigorosamente rilevate ed indicate su apposita planimetria corredata da documentazione fotografica.

5. Eventuale abbattimenti di alberature esistenti per l'edificazione devono essere espressamente autorizzati nella concessione edilizia a seguito di motivata richiesta.

6. In particolare negli appezzamenti e nei lotti privi di idonee alberature dovranno essere poste a dimora, all'atto della edificazione e in forma definitiva, nuove alberature di alto fusto, organizzate secondo un "Progetto della sistemazione a verde", parte integrante del progetto di intervento edilizio diretto.

7. Il numero delle alberature da porre a dimora è il seguente:

- a) per le zone B n.ro 100/ha;
- b) per le zone C, D ed F n.ro 200/ha.

8. Il Piano promuove altresì la piantumazione di alberi e cespugli di essenze "compatibili" con l'ambiente locale e con le caratteristiche climatiche e pedologiche. Pertanto nella realizzazione delle nuove aree a verde pubblico e a verde privato di cui ai precedenti commi, è fatto obbligo della messa a dimora - in una percentuale minima dell'80% - delle essenze arboree ed arbustive consigliate nell'"Elenco di piante arboree e arbustive utilizzabili per il verde pubblico e privato nel circondario pesarese", redatto nel marzo-aprile 1977 dal Centro Ricerche Floristiche Marche della Provincia di Pesaro e Urbino, di cui al precedente art. 1, comma 1, lettera g).

Art. 10bis

Impianti di telefonia mobile

1. **Il rilascio di autorizzazioni per l'installazione di antenne per telefonia mobile è subordinato al rispetto dei criteri localizzativi evidenziati nella tavola grafica che individua i siti idonei;**
2. **Nella tavola grafica sono individuati:**
 1. **le zone idonee;**
 2. **le zone idonee purché si individuino un adeguato dislivello tra l'antenna e gli edifici circostanti;**
 3. **i siti idonei alti;**
 4. **gli edifici che rientrano nei fattori escludenti di cui all'art. 7 comma 2 della L.R. 7/2001**
3. **Gli edifici o costruzioni al di sopra di 20 mt possono ospitare impianti di telefonia mobile previa delibera consiliare, sentita la circoscrizione competente e a condizione che l'Arpam ne certifichi l'idoneità rispetto la normativa vigente in materia di inquinamento elettromagnetico.**
4. **Sono confermati i divieti di cui all'art. 7 comma 2 della L.R. 25/2001.**

I siti idonei puntuali contenuti nelle tavole grafiche, sono riportati nell'elenco unico dei siti puntuali riportato nell'allegato B

Art. 11

Zonizzazione

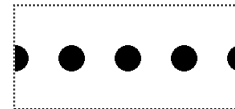
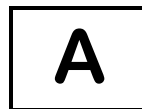
1. Il territorio comunale oggetto del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) è suddiviso secondo le diverse destinazioni d'uso nelle zone omogenee descritte negli articoli del Titolo II.

TITOLO II

ZONIZZAZIONE

CAPITOLO I
ZONE STORICO-ARTISTICHE

Art. 12
ZONE STORICHE, ARTISTICHE O DI
PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE



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

2. Nelle zone storico, artistiche o di particolare pregio ambientale il Piano si attua mediante la definizione di un Piano Particolareggiato **o piano attuativo equivalente (piano di recupero, piano di zona, ecc...)**, che ne definisce le destinazioni d'uso e le modalità di intervento.

3. In assenza del Piano Particolareggiato **o piano attuativo equivalente (piano di recupero, piano di zona, ecc...)** sono consentiti soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché quelli di restauro e di risanamento conservativo, e **ristrutturazione edilizia con l'esclusione di interventi di demolizione totale e ricostruzione**, così come definiti dall'art 3 del DPR n. 380/2001 e successive modificazioni.

4. Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi per il parcheggio privato in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, così come prescritto dall'art. 41 sexies della Legge 17.08.1942 n.ro 1150, così come modificato dall'art. 2, secondo comma, della Legge 24.03.1989 n.ro 122.

5. In caso di aumento di unità immobiliari residenziali si prescrive che il frazionamento è subordinato alla dimostrazione della disponibilità di aree o accessori da adibire a parcheggio privato per almeno un posto auto per alloggio, da reperire per la differenza fra il numero delle unità esistenti, computando sia le unità residenziali che non, e di progetto computando solo le unità residenziali. Se la dotazione di parcheggi richiesta non può essere reperita nel lotto di pertinenza potrà essere reperita in un lotto posto nelle vicinanze o monetizzata.

6. La destinazione d'uso deve essere compatibile con il valore storico ed architettonico dell'edificio. La residenza è sempre consentita, nuove attività terziarie ed artigianali sono consentite ai piani terra e ai piani primi degli edifici.

CAPITOLO II

ZONE

RESIDENZIALI

Art. 13 Norme generali

1. Le zone destinate prevalentemente alla residenza si dividono in:
 - a) Zona residenziale di completamento dei nuclei di residenza esistenti (zone B);
 - b) Zona residenziale di espansione (zone C).
 2. Sono ammesse di norma - e salvo le diverse e specifiche prescrizioni previste per le singole zone - le seguenti destinazioni d'uso e attività:
 - a) le abitazioni;
 - b) gli uffici privati di piccole dimensioni, quali gli studi professionali ~~ricavati all'interno di unità abitative o anche esterni ad esse purché aventi carattere pertinenziale;~~
 - c) nuovi esercizi di vendita al minuto, nuovi pubblici esercizi e nuove attività terziarie a condizione che l'intervento riguardi immobili preesistenti già destinati ad uso diverso da quello abitativo (per le zone residenziali di completamento B1 e B2);
 - d) esercizi di vendita al minuto, pubblici esercizi ed attività terziarie, sia nelle zone di completamento che di espansione, in presenza di piano attuativo, di iniziativa pubblica o privata, fermo restando il rispetto di tutte le altre prescrizioni riportate per le singole zone.
 3. Resta salva, in ogni caso, la destinazione commerciale e terziaria degli immobili esistenti adibiti a tale uso prima della adozione della presente variante, con possibilità di ampliamento, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione.
 4. Sono invece sempre escluse da tali zone: le attività commerciali e terziarie, fatte salve le eccezioni di cui ai precedenti commi; depositi o magazzini di vendita di merce all'ingrosso; le caserme e gli istituti di pena; i mattatoi; le industrie; strutture per autotrasportatori con mezzi superiori a q.li 50; i laboratori artigianali di produzione e le attività artigianali di servizio qualora tali destinazioni rechino disturbi, rumori, esalazioni nocive e comunque alterino le caratteristiche residenziali della zona; i depositi di combustibili; i ricoveri di animali e simili; gli ospedali e le case di cura; nonché ogni altro insediamento destinato ad attività in contrasto con il carattere residenziale.
 5. Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi per il parcheggio privato in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, così come prescritto dall'art. 41 sexies della Legge 17.08.1942 n.ro 1150, così come modificato dall'art. 2, secondo comma, della Legge 24.03.1989 n.ro 122.
- 5bis. Nell'uso residenziale la dotazione di standard a parcheggio privato deve garantire due posti auto ad alloggio.**
6. Per gli edifici esistenti ~~qualora non si adeguino alle prescrizioni di zona, sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo., si applicano le norme di cui all'art. 4 comma 5 e comma 6.~~

Art. 14 Zone di completamento

1. Le zone di completamento residenziale comprendono le zone già urbanizzate e assimilabili alle zone territoriali omogenee "B" ai sensi del D.M. 02.04.1968 n.ro 1444 e si suddividono in:
 - B1 - Zone residenziali intensive di completamento dell'edificazione esistente;
 - B2 - Zone residenziali semintensive di completamento dell'edificazione esistente;
 - B3 - Zone residenziali di completamento dei nuclei esistenti.
2. Nelle zone residenziali di completamento (Zone B) - la cui attuazione avviene mediante intervento diretto - la superficie lorda degli eventuali piani interrati o seminterrati degli edifici

non potrà superare comunque il 50% (cinquantapercento) della superficie del lotto, tenendo conto anche della superficie delle rampe di accesso - anche se coperte, ma solo qualora prive di sistemazione a verde con riporto di terreno vegetale - per la parte realizzata al di sotto del piano di campagna.

2bis. Negli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, nonché nei casi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione che prevedano aumento delle unità immobiliari è richiesta una dotazione di standard a parcheggio privato che garantisca due posti auto ad alloggio, da reperire per la differenza fra il numero delle unità esistenti, computando sia le unità residenziali che non, e di progetto computando solo le unità residenziali. Se la dotazione di parcheggi richiesta non può essere reperita nel lotto di pertinenza potrà essere reperita in un lotto posto nelle vicinanze o monetizzata.

2ter. Negli interventi di nuova costruzione, di ampliamento nonché di demolizione e ricostruzione non riconducibili alla ristrutturazione edilizia è ammessa la monetizzazione degli standard richiesti di cui al precedente comma 2bis, nella misura del 50%, fatto salvo il reperimento dello standard previsto dalla L. 1150/42, art. 41-sexies e successive modifiche.

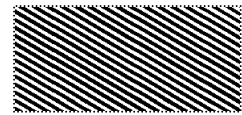
3. Per le quote di edificazione a carattere non residenziale è prescritta - in ogni caso e in aggiunta alle aree di parcheggio di cui all'art. 13, comma 5, - una ulteriore quota di parcheggio pubblico o di uso pubblico:

a) pari a 40 mq. ogni 100 mq. della SUL a destinazione non residenziale, da reperirsi nell'ambito dell'intervento, qualora la SUL non residenziale sia non superiore a 200 mq.;

b) pari a 80 mq. ogni 100 mq. della SUL a destinazione non residenziale, da reperirsi nell'ambito dell'intervento, qualora la SUL non residenziale sia superiore a 200 mq.

Art. 15
ZONE RESIDENZIALI INTENSIVE DI
COMPLETAMENTO DELL'EDIFICAZIONE
ESISTENTE

B1



definizione

1. Le zone B1 sono le zone residenziali intensive di completamento dell'edificazione esistente.

destinazioni

2. Le destinazioni d'uso consentite sono descritte nell'art. 13.

attuazione

3. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto o attraverso Piano di attuazione.

prescrizioni

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

UF	=	± 0,50	mq/mq	Utilizzazione fondiaria
HMAX	=	17,50 9,50	ml	Altezza massima degli edifici
W	=	0,50		Visuale libera
DC	=	5,00	ml	Distacco dai confini
DF	=	10,00	ml	Distacco tra gli edifici
DS	=	5,00	ml	Distanza dalle strade
IP	=	100,00	n.ro/ha	Indice di piantumazione

note

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

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

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

Zona
Ponte Metauro
Marotta

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

a) Nelle zone perimetrate con linea continua, in località Marotta e Torrette, gli eventuali Piani attuativi dovranno essere estesi quanto meno ad una superficie (SM) non inferiore a mq. 20.000. In tal caso saranno consentiti i seguenti indici:

UF	=	2,00	mq/mq	con destinazione alberghiera
----	---	------	-------	------------------------------

7. Con riferimento agli elaborati grafici del P.R.G '98 per le aree esterne al seguente

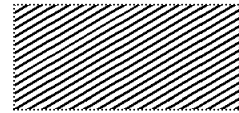
perimetro: (da nord verso sud) tracciato strada interquartieri fino alla rotatoria della superstrada Fano-Grosseto, Via Papiria, nuova strada dell'aeroporto fino a via della Colonna, previsione di proseguimento fino alla zona artigianale di Ponte Metauro, via della Pineta, S.S.Adriatica, fiume Metauro, mare, sono da osservare le prescrizioni e gli indici edilizi di seguito riportati:

UTILIZZAZIONE FONDIARIA UF 0,60 mq/mq

8. Con riferimento agli elaborati grafici del P.R.G '98 per le aree interne al seguente perimetro: (da nord verso sud) Torrente Arzilla, tracciato strada interquartieri fino ad intersezione con ferrovia Fano-Urbino, proseguimento cavalcaferrovia perpendicolare fino al mare, la superficie di sedime degli edifici in assenza di Piano Attuativo (Piano Particolareggiato, Piano di Recupero, ecc.) non può essere aumentata rispetto all'area di sedime attuale.

Art. 16
ZONE RESIDENZIALI SEMINTENSIVE DI
COMPLETAMENTO DELL'EDIFICAZIONE

B2



~~ESISTENTE~~

definizione

1. Le zone B2 sono le zone residenziali semintensive di completamento dell'edificazione esistente.

destinazioni

2. Le destinazioni d'uso consentite sono descritte nell'art. 13.

attuazione

3. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto o attraverso Piano di attuazione.

prescrizioni

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

UF	= 0,7 0,50	mq/mq	Utilizzazione fondiaria
HMAX	= 8,50 9,50	ml	Altezza massima degli edifici
W	=	0,50	Visuale libera
DC	=	5,00 ml	Distacco dai confini
DF	=	10,00 ml	Distacco tra gli edifici
DS	=	5,00 ml	Distanza dalle strade
IP	=	100,00 n.ro/ha	Indice di piantumazione

note

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

a) Sono ammesse costruzioni in allineamento con le costruzioni adiacenti a distanza inferiori alla minima prescritta dalle strade nel rispetto della distanza tra i fabbricati e in deroga alla visuale libera;

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

6. Con riferimento agli elaborati grafici del P.R.G '98 per le aree esterne al seguente perimetro: (da nord verso sud) tracciato strada interquartieri fino alla rotatoria della superstrada Fano-Grosseto, Via Papiria, nuova strada dell'aeroporto fino a via della Colonna, previsione di proseguimento fino alla zona artigianale di Ponte Metauro, via della Pineta, S.S.Adriatica, fiume Metauro, mare, sono da osservare le prescrizioni e gli indici edilizi di seguito riportati:

UTILIZZAZIONE FONDIARIA UF 0,60 mq/mq

1) ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI H MAX 8,50 ml

7. Con riferimento agli elaborati grafici del P.R.G '98 per le aree interne al seguente perimetro: (da nord verso sud) Torrente Arzilla, tracciato strada interquartieri fino ad intersezione con ferrovia Fano-Urbino, proseguimento cavalcaferrovia perpendicolare fino al mare, la superficie di sedime degli edifici in assenza di Piano Attuativo (Piano Particolareggiato, Piano di Recupero, ecc.) non può essere aumentata rispetto all'area di sedime attuale.

Art. 17
ZONE RESIDENZIALI
DI COMPLETAMENTO DI NUCLEI ESISTENTI

B3



definizione

1. Le zone B3 sono le zone residenziali di completamento di nuclei esistenti.

destinazioni

2. Le destinazioni d'uso consentite sono descritte nell'art. 13.

attuazione

3. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto o attraverso Piano di attuazione, obbligatorio per comparti omogenei con superficie superiore a 2 ha.

prescrizioni

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

UF	= 0,7 0,60 mq/mq	Utilizzazione fondiaria
HMAX	= 8,50 ml	Altezza massima degli edifici
W	= 0,50	Visuale libera
DC	= 5,00 ml	Distacco dai confini
DF	= 10,00 ml	Distacco tra gli edifici
DS	= 5,00 ml	Distanza dalle strade
IP	= 100,00 n.ro/ha	Indice di piantumazione

note

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

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

b) Le superfici utili lorde (SUL) eventualmente aggiunte su ciascun lotto a quelle esistenti alla data di adozione delle presenti norme non possono eccedere in nessun caso i 120 mq.

Zona
 Ponte Metauro
 Marotta

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

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

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

l'edificazione - sia nell'ipotesi di cui al comma 5, punto b), o in quella di cui al presente comma, punto a) - sarà subordinata alla preventiva approvazione di un progetto di massima planivolumetrico, concordato tra i proprietari; in caso di disaccordo, è facoltà dell'Amministrazione procedere d'ufficio con piano attuativo;

c) Nell'ipotesi di cui al comma 6, punti a) e b), la SUL aggiunta potrà essere realizzata separatamente dagli edifici esistenti.

7. Sono esclusi dagli interventi i lotti che hanno già usufruito dell'ampliamento e hanno raggiunto il limite di 120 mq di SUL ammissibile e di 400 mq per l' insediamento "Metaurilia" di cui al comma 6.

Art. 18**Zone residenziali di espansione**

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

C1 - Zone residenziali d'espansione intensiva;

C2 - Zone residenziali d'espansione estensiva.

2. Tali aree comprendono anche le zone soggette a Piano per l'edilizia economica e popolare o a Piano Particolareggiato o a Piano di Lottizzazione già approvati alla data di adozione della presente Variante generale.

3. In caso di discordanza fra le indicazioni della Variante (norme e zonizzazione) e quelle contenute nei piani attuativi approvati fanno testo queste ultime.

4. Negli strumenti urbanistici attuativi per le zone residenziali di espansione devono essere previsti specifici spazi per il verde pubblico nella misura almeno di mq. 3 per abitante da insediare. Detta dotazione è aggiuntiva rispetto alle dotazioni minime di cui alla lettera c) del secondo comma dell'art. 3 del D.M. n.ro 1444/1968 ed in esse non vanno ricomprese le aree destinate ad attrezzature sportive.

5. In ogni caso la dotazione di parcheggi pubblici prevista dal D.M. n.ro 1444/1968 dovrà garantire un posto macchina per ogni alloggio.

6. Nel caso di comparti in cui siano previste aree pubbliche in esubero rispetto alla quantità prescritta dalla legge (standards), si precisa che la quota in eccedenza sarà acquisita dal Comune attraverso l'esproprio, mentre per la quota dei 21 mq/ab. permane l'obbligo della cessione gratuita da parte dei lottizzanti.

Art. 19
ZONE RESIDENZIALI
DI ESPANSIONE INTENSIVA

C1



definizione

1. Le zone C1 sono le zone residenziali di espansione intensiva, destinate all'edilizia privata o pubblica o mista (privata e pubblica), ossia - in questi ultimi due casi - totalmente o parzialmente (1/3) destinate all'edilizia economica e popolare.

destinazioni

2. Le destinazioni d'uso consentite sono descritte nell'art. 13.

attuazione

3. In tali zone il Piano si attua attraverso piani di attuazione (Piani Particolareggiati, Piani per l'edilizia economica e popolare, Piani di Lottizzazione o Piani di Lottizzazione di Ufficio), estesi all'intera area così come perimetrata nelle tavole di Piano in scala 1:2000.

prescrizioni

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

UT	= 0,70 mq/mq	Utilizzazione territoriale
HMAX	= 22,00 ml	Altezza massima degli edifici
W	= 0,50	Visuale libera
DC	= 5,00 ml	Distacco dai confini
DF	= 10,00 ml	Distacco tra gli edifici
DS	= 5,00 ml	Distanza dalle strade
IP	= 200,00 n.ro/ha	Indice di piantumazione
S1+S2	= 21,00 mq/ab	Aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, escluse sedi viarie

note

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

a) per l'eventuale quota a carattere non residenziale è prescritta la seguente dotazione di standards urbanistici:

S1+S2	= 0,80 mq/mq	Aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, escluse le sedi viarie (in rapporto alla SUL prevista)
-------	--------------	--

b) Nel caso di cui al punto precedente la superficie destinata a parcheggio di urbanizzazione primaria deve avere un'area non inferiore al 40% della superficie utile lorda (SUL) prevista;

c) All'interno del comparto sono ammessi valori DC, DS e W inferiori

a quelli indicati nel caso di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche.

Zona
Ponte Metauro
Marotta

6. Nella zona fra Ponte Metauro e Marotta valgono le seguenti prescrizioni, a modifica di quelle sopra riportate:

HMAX = 15,00 ml Altezza massima degli edifici

Zona di
Via IV Novembre

7. Nella zona denominata "Via IV Novembre" e ricompresa tra la via valgono le seguenti prescrizioni, a modifica di quelle sopra riportate:

UT	= 0,47 ml	Utilizzazione territoriale
HMAX	= 16,00 ml	Altezza massima degli edifici
W	= 1,00 ml	Visuale libera
DC	= 1/2 H ml >= 5 ml	Distanza minima dai confini
DF	= H ml	Distanza minima tra i fabbricati
DS	=5,00 ml (se L < 8ml) =7,50 ml (se 8 < L < 15 ml) =7,50 ml (se L > 15 ml)	Distanza minima dalle strade
IP	=200,00 n.ro/ha	Indice di piantumazione
S1+S2	=24,00 mq/ab	Aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, escluse le sedi viarie (Verde Pubblico minimo mq 28.467,73)

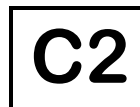
Le ulteriori prescrizioni da osservare sono:

Devono essere previsti almeno tre percorsi pedonali di collegamento con il sistema urbano esistente al di là della ferrovia;

E' vietata la costruzione di recinzioni sul perimetro esterno del comparto d'intervento, al fine di garantire la massima permeabilità degli spazi;

Devono essere previsti un numero di alloggi massimo pari ai parcheggi a raso previsti.

Art. 20
ZONE RESIDENZIALI
DI ESPANSIONE ESTENSIVA



definizione

1. Le zone C.2 sono le zone residenziali di espansione estensiva, destinate all'edilizia privata o pubblica o mista (privata e pubblica), ossia - in questi ultimi due casi - totalmente o parzialmente (1/3) destinate all'edilizia economica e popolare.

destinazioni

2. Le destinazioni d'uso consentite sono descritte nell'art. 13.

attuazione

3. In tali zone il Piano si attua attraverso piani di attuazione (Piani Particolareggiati, Piani per l'edilizia economica e popolare, Piani di Lottizzazione o Piani di Lottizzazione di Ufficio), estesi all'intera area così come perimetrata nelle tavole di Piano in scala 1:2000.

prescrizioni

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

UT	= 0,35 mq/mq	Utilizzazione territoriale
HMAX	= 8,50 ml	Altezza massima degli edifici
W	= 0,50	Visuale libera
DC	= 5,00 ml	Distacco dai confini
DF	= 10,00 ml	Distacco tra gli edifici
DS	= 5,00 ml	Distanza dalle strade
IP	= 200,00 n.ro/ha	Indice di piantumazione
S1+S2	= 21,00 mq/ab	Aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, escluse le sedi viarie

note

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

a) per l'eventuale quota a carattere non residenziale è prescritta la seguente dotazione di standards urbanistici:

S1+S2	= 0,80 mq/mq	Aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, escluse le sedi viarie (in rapporto alla SUL prevista)
-------	--------------	--

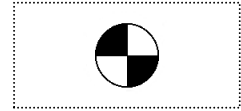
b) Nel caso di cui al punto precedente la superficie destinata a parcheggio di urbanizzazione primaria deve avere un'area non inferiore al 40% della superficie utile lorda (SUL) prevista;

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

Art. 21**ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE TOTALMENTE
DESTINATE PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE**

1. Le planimetrie di Piano individuano le aree da destinare o destinate all'edilizia Economica e Popolare ai sensi della Legge 18.04.1962 n.ro 167 e successive modificazioni.

2. L'Amministrazione Comunale con successive deliberazioni provvederà ove necessaria a dotarsi di Piano attuativo (Piano di Zona o Variante ad esso redatto ai sensi della citata legge).

Art. 22**ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE PARZIALMENTE
DESTINATE PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE**

1. Le planimetrie di Piano individuano le zone di espansione parzialmente destinate all'edilizia economica e popolare.

2. Nell'ambito di tali zone al momento della redazione del progetto di piano attuativo verrà riservato a tale scopo un terzo dell'edificabilità residenziale, che diverrà oggetto di Piano di zona o variante ad esso nelle forme previste dalla Legge.

3. In alternativa a quanto sopra si potranno convenzionare i prezzi di vendita o di affitto di un terzo dell'edificabilità residenziale.

**CAPITOLO III
ZONE DESTINATE
ALLE ATTIVITA'
PRODUTTIVE**

Art. 23**Norme generali**

1. Le zone per insediamenti produttivi sono quelle destinate alle attività industriali, industriali a carattere artigianale e portuali.

2. Esse si distinguono in:

- a) Zone industriali a carattere artigianale;
- b) Zone industriali;
- c) Zone portuali.

Art. 24**Zone industriali a carattere artigianale**

1. Le zone industriali a carattere artigianale sono destinate a costruzioni ed attrezzature per attività artigianali od industriali di modesta entità.

2. In esse possono essere installati laboratori di ricerca, uffici e mostre riguardanti l'attività di produzione, magazzini depositi, rimesse, nonché costruzioni destinate a residenze per il custode o il titolare della azienda fino ad un massimo di 150 mq di SUL, e attrezzature per attività ricreative con annessi servizi di mensa e ristoro per gli addetti all'artigianato.

3. In tali zone è, inoltre, consentita l'attività di commercio all'ingrosso e/o attività commerciali di vicinato del settore non alimentare, nel rispetto della normativa regionale sul commercio. al minuto dei seguenti prodotti:

~~a) macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;~~

~~b) materiale elettrico;~~

~~c) colori e vernici, carte da parati;~~

~~d) ferramenta ed utensileria;~~

~~e) articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;~~

~~f) articoli per riscaldamento;~~

~~g) strumenti scientifici e di misura;~~

~~h) macchine per ufficio;~~

~~i) auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambio;~~

~~l) combustibili;~~

~~m) materiali per edilizia;~~

~~n) legnami;~~

~~o) mobili.~~

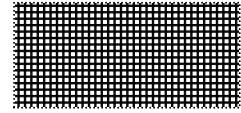
3bis. La superficie di vendita (SUV) delle attività commerciali di vicinato deve essere obbligatoriamente abbinata ad un deposito o a superfici produttive aventi una SUL di almeno mq. 150; ogni unità edilizia con accesso indipendente dalla strada pubblica viene considerata singolarmente ai fini commerciali.

4. Le zone industriali a carattere artigianale si distinguono in:

- D1 - Zone industriali a carattere artigianale di completamento;
- D2 - Zone industriali a carattere artigianale di espansione.

Art. 25
ZONE INDUSTRIALI
A CARATTERE ARTIGIANALE DI
COMPLETAMENTO

D1



destinazione

1. Le zone D1 sono le zone industriali a carattere artigianale di completamento, e cioè sono quelle alle quali le previsioni dello strumento urbanistico generale attribuiscono una funzione di completamento dei nuclei artigianali esistenti.

destinazioni

2. Le destinazioni d'uso consentite sono descritte nell'art. 24.

attuazione

3. Dette zone possono essere oggetto di intervento edilizio diretto, o piano attuativo.

prescrizioni

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

UF	= 0,60 mq/mq	Utilizzazione fondiaria
HMAX	= 8,00 ml	Altezza massima degli edifici
W	= 0,50	Visuale libera
SM	= 1.000 mq	Superficie minima di intervento
DC	= 5,00 ml	Distacco dai confini
DF	= 10,00 ml	Distacco tra gli edifici
DS	= 8,00 ml	Distanza dalle strade
IP	= 200,00 n.ro/ha	Indice di piantumazione

note

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

a) Il valore HMAX prescritto potrà essere superato soltanto in presenza di particolari esigenze di lavorazione; in ogni caso nel calcolo dell'altezza massima sono esclusi i volumi tecnici.

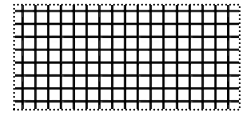
Zona
Ponte Metauro
Marotta

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

a) Nelle zone ubicate lungo la S.S. Adriatica, indicate con asterisco, potranno trovare posto strutture commerciali con superficie di vendita non superiore al 50% di quelle di progetto.

Art. 26
ZONE INDUSTRIALI
A CARATTERE ARTIGIANALE DI
ESPANSIONE

D2



destinazione

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

destinazioni

2. Le destinazioni d'uso consentite sono descritte nell'art. 24.

attuazione

3. Dette zone possono essere oggetto esclusivamente di piano attuativo (P.I.P. o Piano di lottizzazione) esteso all'intera superficie.

prescrizioni

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

UT	= 0,50 mq/mq	Utilizzazione territoriale
HMAX	= 8,00 ml	Altezza massima degli edifici
W	= 0,50	Visuale libera
SM	= 2.000 mq	Superficie minima di intervento
DC	= 5,00 ml	Distacco dai confini
DF	= 10,00 ml	Distacco tra gli edifici
DS	= 8,00 ml	Distanza dalle strade
IP	= 200,00 n.ro/ha	Indice di piantumazione
S1+S2	= 0,20 mq/mq	Aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, escluse le sedi viarie (in rapporto alla ST)

note

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

a) Il valore HMAX prescritto potrà essere superato soltanto in presenza di particolari esigenze di lavorazione; in ogni caso nel calcolo dell'altezza massima sono esclusi i volumi tecnici;

b) La superficie destinata a parcheggio di urbanizzazione primaria deve avere un'area non inferiore al 15% dell'area della superficie territoriale (ST);

c) La superficie destinata a centri sociali, ad attrezzature culturali e sanitarie, commerciali ed a verde attrezzato deve avere un'area non inferiore al 5% dell'area della superficie territoriale (ST).

Art. 27**Zone industriali**

1. Le zone industriali sono destinate all'insediamento di costruzioni ed attrezzature per le attività produttive.

2. In dette zone è altresì consentita la installazione di laboratori di ricerca e di analisi, di magazzini, di depositi, di silos, di rimesse, di uffici, di padiglioni per la esposizione dei prodotti industriali, nonché di attrezzature per l'attività ricreativa e socio-culturale degli addetti all'industria.

3. Sono ammesse anche le costruzioni destinate alla abitazione del personale addetto alla custodia e di quello incaricato della manutenzione degli impianti. La superficie degli alloggi non deve essere superiore a mq. 150 di SUL.

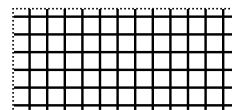
4. Le zone industriali si dividono in:

D3 - Zone industriali di completamento;

D4 - Zone industriali di espansione per piccole e medie industrie.

Art. 28
ZONE INDUSTRIALI
DI COMPLETAMENTO

D3



definizione

1. Le zone D3 sono le zone industriali di completamento, e cioè sono quelle alle quali le previsioni dello strumento urbanistico generale attribuiscono una funzione di completamento dei nuclei di industrie esistenti.

destinazione

2. Le destinazioni d'uso consentite sono descritte nell'art. 27.

attuazione

3. Dette zone possono essere oggetto di intervento edilizio diretto o attraverso piano di attuazione.

prescrizioni

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

UF	= 0,60 mq/mq	Utilizzazione fondiaria
HMAX	= 10,00 ml	Altezza massima degli edifici
W	= 0,50	Visuale libera
SM	= 10.000 mq	Superficie minima di intervento
DC	= 10,00 ml	Distacco dai confini
DS	= 10,00 ml	Distanza dalle strade
IP	= 200,00 n.ro/ha	Indice di piantumazione

note

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

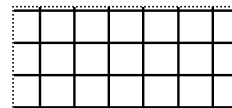
a) Il valore HMAX prescritto potrà essere superato soltanto in presenza di particolari esigenze di lavorazione; in ogni caso nel calcolo dell'altezza massima sono esclusi i volumi tecnici;

b) Nella zona industriale di Bellocchi dovrà essere rispettata la divisione in lotti indicata nelle planimetrie;

c) In ogni lotto potrà insediarsi una sola azienda e sarà consentito un solo alloggio;

d) ~~In ogni lotto - sia contraddistinto con l'asterisco che non - potranno insediarsi fino a quattro aziende.~~ **In alternativa in ogni lotto potranno insediarsi più aziende**, in tal caso non è ammessa alcuna superficie da adibirsi a residenza.

Per migliorare l'immagine architettonica del manufatto nonché la funzionalità urbanistica e logistica nell'ambito del lotto gli interventi dovranno prevedere specifici progetti per il miglioramento della strutturazione funzionale del lotto di pertinenza e del relativo arredo. Sono comunque da salvaguardare le aree di verde privato interno ai lotti

Art. 29
ZONE INDUSTRIALI
DI ESPANSIONE
D4


definizione

1. Le zone D4 sono le zone industriali di espansione per piccole e medie industrie, e cioè sono quelle prive di strutture e destinate dallo strumento urbanistico generale alla espansione dell'apparato industriale.

destinazione

2. Le destinazioni d'uso consentite sono descritte nell'art. 27.

attuazione

3. Dette zone devono essere oggetto esclusivamente di intervento urbanistico preventivo (P.I.P. o Piano di lottizzazione).

prescrizioni

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

UT	= 0,50 mq/mq	Utilizzazione territoriale
HMAX	= 8,00 ml	Altezza massima degli edifici
W	= 0,50	Visuale libera
SM	= 4.000 mq	Superficie minima di intervento
DC	= 10,00 ml	Distacco dai confini
DS	= 10,00 ml	Distanza dalle strade
IP	= 200,00 n.ro/ha	Indice di piantumazione
S1+S2	= 0,15 mq/mq	Aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, escluse le sedi viarie (in rapporto alla ST)

note

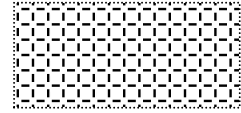
5. Le ulteriori prescrizioni da osservare nell'edificazione sono:

a) Il valore HMAX prescritto potrà essere superato soltanto in presenza di particolari esigenze di lavorazione; in ogni caso nel calcolo dell'altezza massima sono esclusi i volumi tecnici;

b) La superficie destinata a parcheggio di urbanizzazione primaria deve avere un'area non inferiore al 10% dell'area della superficie territoriale (ST);

c) La superficie destinata a centri sociali, ad attrezzature culturali e sanitarie, commerciali ed a verde attrezzato deve avere un'area non inferiore al 5% dell'area della superficie territoriale (ST).

d) In ogni lotto potrà insediarsi una sola azienda e sarà consentito un solo alloggio; in alternativa potranno insediarsi due aziende, in tal caso non è ammessa alcuna superficie da adibirsi a residenza.

Art. 30
ZONE PORTUALI
D5


definizione

1. Le zone D5 sono le zone portuali.

destinazione

2. Le destinazioni d'uso consentite sono esclusivamente quelle per le attività portuali mercantili e da diporto, nonché quelle per le attività connesse a questa destinazione (cantieri, rimesse per natanti, magazzini, ecc.). Sono escluse in ogni caso quelle attività che possono provocare inquinamento degli specchi d'acqua.

attuazione

3. La previsione si attua mediante Piano Particolareggiato esteso all'intera area portuale, che ne fisserà le diverse utilizzazioni specifiche.

prescrizioni

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

UT	= 0,40 mq/mq	Utilizzazione territoriale
HMAX	= libera	Altezza massima dell'edificio
W	= 1,00	Visuale libera
P	= 0,15 mq/mq	Parcheggi pubblici (in rapporto alla ST)
IP	= 200,00 n.ro/ha	Indice di piantumazione

CAPITOLO IV
ZONE
AGRICOLE

Art. 31**Norme generali**

1. Le zone agricole sono le parti di territorio destinate agli usi agricoli e sono assimilabili alle zone omogenee "E" ai sensi del D.M. 02.04.1968 n.ro 1444 .

2. Le zone agricole si suddividono in:

a) Zona agricola (zona E1);

b) Zona agricola vincolata (zona E2).

3. Le zone agricole di norma - e salvo le diverse e specifiche prescrizioni previste per le singole zone - sono destinate esclusivamente all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo.

4. Sono inoltre consentite le destinazioni connesse alla realizzazione di opere di pubblica utilità, quali - ad esempio - gli impianti tecnologici (cabine e centraline ENEL, SIP, metano e simili).

5. Nel caso di edifici esistenti non più utilizzati a fini agricoli è ammessa di norma - e sempre fatte salve le diverse e specifiche prescrizioni previste per le singole zone - soltanto la destinazione residenziale.

6. Sono invece sempre escluse da tali zone: le attività direzionali, quelle commerciali, i bar e i ristoranti, le discoteche e le sale da ballo, i depositi e i magazzini di materiali e di merci non agricoli nonché il loro stoccaggio all'aperto, le caserme e gli istituti di pena, i mattatoi, le industrie e i laboratori artigianali di servizio e di produzione, gli ospedali e le case di cura, nonché ogni altro insediamento destinato ad attività in contrasto con il carattere agricolo.

7. Nelle nuove costruzioni residenziali ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi per il parcheggio privato in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, così come prescritto dall'art. 41 sexies della Legge 17.08.1942 n.ro 1150, così come modificato dall'art. 2, secondo comma, della Legge 24.03.1989 n.ro 122.

8. Gli interventi costruttivi relativi a nuove costruzioni, ampliamenti, demolizioni con ricostruzioni sono subordinati - oltre al rispetto delle prescrizioni urbanistiche e degli indici edilizi dell'intervento stesso - anche all'accertamento di particolari requisiti di titolarità del richiedente (imprenditore agricolo a titolo principale), così come espressamente previsto nelle prescrizioni delle singole zone riportate negli articoli seguenti.

9. La richiesta di concessione edilizia dovrà essere corredata da elaborati in scala 1:2.000 con riportati la la perimetrazione delle pericolosità geologiche e degli scenari di pericolosità sismica.

Art. 32
ZONE AGRICOLE

1. Le zone E1 sono le zone agricole non vincolate.
2. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto.
3. Le destinazioni d'uso e le attività consentite sono quelle esclusivamente per l'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse: **allevamento di animali da affezione ed attività annesse e connesse (campi di lavoro o gara, campi di educazione cinofila, colonie feline e ricoveri etc.), ivi compresi gli agriturismi..**
4. Sono invece sempre escluse da tali zone: le attività direzionali, quelle commerciali, i bar e i ristoranti, le discoteche e le sale da ballo, i depositi e i magazzini di materiali e di merci non agricoli nonché il loro stoccaggio all'aperto, le caserme e gli istituti di pena, i mattatoi, le industrie e i laboratori artigianali di servizio e di produzione, gli ospedali e le case di cura, nonché ogni altro insediamento destinato ad attività in contrasto con il carattere agricolo.
5. Nelle zone agricole sono ammesse soltanto le nuove costruzioni che risultino necessarie per l'esercizio dell'attività di cui al precedente comma 3, ed in particolare:
 - a) abitazioni necessarie per l'esercizio dell'attività agricola;
 - b) ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo;
 - c) attrezzature e infrastrutture necessarie per 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 non 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.
6. Ai fini del computo dei volumi edificabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti contigui, anche se divisi da infrastrutture stradali, ferroviarie, corsi d'acqua e canali, purché compresi entro i confini del Comune o dei Comuni limitrofi.
7. Nell'ipotesi di cui al comma precedente si applicano le disposizioni di cui al successivo art. 43.
8. Nelle zone agricole sono anche ammesse le nuove costruzioni relative alle opere di pubblica utilità - quali gli impianti tecnologici (cabine e centraline ENEL, SIP, metano e simili) - che debbono sorgere necessariamente in zone agricole.
9. Nessun'altra nuova costruzione può insediarsi nelle zone agricole, fatta eccezione per quelle espressamente ed eventualmente consentite dalla legislazione vigente.
10. Le ulteriori prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici, da osservare nell'edificazione in rapporto agli interventi consentiti, sono riportati negli articoli seguenti.

Art. 33
Nuove abitazioni

1. Nuove residenze 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. La famiglia coltivatrice è composta - ai sensi della L.R. 08.03.1990 n.ro 13 - da tutti i conviventi legati da vincoli di parentela o affinità, impegnati direttamente nell'attività agricola, e le persone a loro carico, così come risultante dallo stato di famiglia

3. L'impresa agricola, appartenente ad una famiglia coltivatrice, è l'azienda o un gruppo di aziende svolgenti anche più attività agricole, ma aventi in qualità di proprietari o titolari uno o più componenti della famiglia coltivatrice stessa.

4. L'impossidenza di una abitazione adeguata è dimostrata quando nessuno dei componenti della famiglia coltivatrice abbia - nei propri terreni a destinazione agricola ubicati all'interno del territorio comunale - l'intera proprietà o l'intero usufrutto di una abitazione, avente i requisiti dimensionali di cui al successivo comma. Qualora l'impresa agricola si estenda anche su terreni di Comuni limitrofi, la verifica suddetta va estesa anche a questi ultimi.

5. Per abitazione adeguata alle esigenze della famiglia coltivatrice si intende una unità immobiliare avente la seguente SUL massima in rapporto al numero dei componenti la famiglia coltivatrice stessa:

- fino a quattro componenti mq. 180
- per ogni componente in più..... mq. 25

6. Fermo restando quanto disposto dall'art. 7, punto 4), del D.M. 02.04.1968 (densità fondiaria pari a 0,03 mc/mq) e dal precedente art. 32, comma 8, per ogni impresa sprovvista di adeguata casa colonica è consentita la costruzione di un solo fabbricato, il cui volume complessivo va commisurato alle esigenze della famiglia coltivatrice secondo i parametri dimensionali del precedente comma 2, ma - comunque - senza mai superare i 1.000 mc. fuori terra.

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

- a) altezza massima (HMAX) di ml. 7,50, misurati a valle per i terreni in declivio;
- b) distanza minima dai confini (DC) di ml. 20,00.

8. Non sono ammesse nuove residenze su terreni risultanti da frazionamenti **avvenuti nei cinque anni precedenti** - aziendali e/o catastali - avvenuti prima del 28 marzo 1985, quando questi siano essenziali al raggiungimento del lotto minimo di intervento.

~~9. Non sono ammesse nuove residenze agricole qualora la dimostrazione dell'impossidenza di altra abitazione adeguata sia conseguente a cessioni di quote di proprietà e/o di usufrutto avvenute dopo il 28 marzo 1985.~~

Art. 34

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 dai confini, previste dalla lettera b) del comma 5 del precedente art. 33.

2. L'impossibilità operativa del mantenimento e consolidamento delle strutture dell'edificio dovrà risultare da una specifica indagine tecnica.

3. Nell'ipotesi di cui al precedente comma 1 è ammessa, altresì, la costruzione di una nuova abitazione con le caratteristiche di cui ai commi 5, 6 e 7 del precedente art. 33, senza demolizione dell'edificio preesistente, a condizione che quest'ultimo venga destinato, tramite vincolo da trascriversi nei registri della proprietà immobiliare a cura del Comune e a spese dell'interessato, ad annesso agricolo a servizio dell'azienda.

4. Quando gli interventi - di cui ai precedenti commi 1 e 3 - riguardano edifici di valore sto-

rico e architettonico, si applicano le disposizioni di cui al successivo art. 41.

5. La realizzazione di nuove abitazioni o l'ampliamento di quelle esistenti può avvenire anche attraverso la trasformazione di annessi agricoli riconosciuti non più necessari alla conduzione del fondo nel rispetto delle disposizioni dell'art. 33 e del presente articolo.

Art. 35

Recupero del patrimonio edilizio esistente

1. Negli edifici rurali esistenti in zone agricole sono comunque consentiti - anche ai soggetti che non siano imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della normativa vigente e 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 del 27.03.1990 possono essere oggetto degli interventi di cui al precedente comma 1 anche se di dimensioni superiori a quelle derivanti dall'applicazione del precedente art. 33 e purché la eventuale ristrutturazione avvenga senza previa demolizione.

3. La variazione delle destinazioni d'uso sono ammesse, fermo restando quanto previsto dall'ultimo comma dell'art. 10 della Legge 28.01.1977 n.ro 10, a condizione che gli edifici stessi non siano più utilizzati per la conduzione del fondo e che tali variazioni non siano contrastanti con la destinazione residenziale.

4. Negli edifici, utilizzati per attività agrituristiche secondo quanto previsto dalla Legge 05.12.1985 n.ro 730 e dalla L.R. 06.06.1987 n.ro 25, sono ammessi esclusivamente gli interventi di recupero di cui al presente articolo.

5. Le abitazioni rurali esistenti alla data 27.03.1990, trattenute dai soggetti che abbiano posto a disposizione le proprie terre per gli scopi di ristrutturazione di cui all'art. 37 della Legge 09.05.1975 n.ro 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 inclusi nel programma pluriennale di attuazione.

Art. 36

Norme comuni agli interventi previsti agli artt. 33, 34 e 35

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

2. Ai fini suddetti e in applicazione di quanto disposto dall'art. 7 della L.R. 08.03.1990 n.ro 13, vengono stabiliti alcuni indirizzi progettuali, che rappresentano però soltanto una prima risposta normativa, in attesa di quella definitiva che verrà predisposta dall'Amministrazione Comunale a seguito del censimento dei fabbricati rurali esistenti con individuazione di apposito elenco degli edifici in zona agricola che rivestono valore storico e architettonico, così come previsto dall'art. 13 della L.R. citata.

3. La normativa suddetta di primo indirizzo viene riportata nell'allegato A delle presenti norme, costituendone a tutti gli effetti parte integrante.

4. I progetti relativi agli interventi edilizi previsti agli artt. 33, 34 e 35, dovranno essere corredati da un rilievo dettagliato dell'edificio e del contesto, finalizzato all'individuazione degli elementi di valore ambientale, storico-monumentale e tipologico architettonico eventualmente presenti nell'edificio, nonché da un'idonea documentazione fotografica.

Art. 37**Attrezzature e infrastrutture necessarie
per il diretto svolgimento dell'attività agricola**

1. Le nuove costruzioni - di cui alla lettera c), comma 5, del precedente art. 32 - 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 programma aziendale di cui al comma 1 dell'art. 41;

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 (HMAX) 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 (IF) di 0,03 mc./mq. nel caso in cui siano separate dalle abitazioni, e rientrare nella cubatura massima ammessa per l'edificio adibito ad abitazione, nel caso in cui vengano realizzate in aderenza o nell'ambito di quest'ultimo;

e) essere realizzate con tipologie edilizie adeguate alla specifica destinazione d'uso che non consentano la trasformazione delle stesse destinazioni d'uso, con eccezione di quelle ammesse dalla normativa vigente.

Art. 38**Costruzioni per allevamenti zootecnici
di tipo non industriale e lagoni di accumulo**

1. Le nuove costruzioni - di cui alla lettera d), comma 5, del precedente art. 32 - sono ammesse purché coerenti con gli obiettivi di sviluppo del piano zonale agricolo di cui alla L.R. 06.02.1978 n.ro 6 e successive modificazioni e integrazioni e a condizione che sia garantito il regolare smaltimento dei rifiuti, previa depurazione, ai sensi della Legge 10.05.1976 n.ro 319 e successive modificazioni e 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 (DC): ml. 40;

- dal perimetro dei centri abitati (DCA): ml. 500, estesa a ml. 1000 per gli allevamenti di suini;

- dal più vicino edificio residenziale non rientrante nel complesso aziendale: ml. 100;

c) svilupparsi su un solo piano e rispettare l'altezza massima (HMAX) di ml. 4,50 misurate 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 0,50 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 10.05.1976 n.ro 319.

Art. 39**Serre**

1. Sono considerate serre - secondo quanto previsto dalla L.R. 08.03.1990 n.ro 13 - 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 del manufatto.

5. Le serre con copertura stabile devono altresì rispettare un indice massimo di utilizzazione fondiaria (UF) di 0,50 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. 5,00 dalle abitazioni esistenti nello stesso fondo e a ml. 10,00 da tutte le altre abitazioni;

b) distanze minime non inferiori a ml. 5,00 dal confine di proprietà.

Art. 40**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 5, del precedente art. 32 - 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 zionali agricoli di cui alla L.R. 06.02.1978 n.ro 6 e successive modificazioni e 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 5, del precedente art. 32 - devono rispettare le seguenti prescrizioni:

a) avere un volume non superiore all'indice di fabbricabilità fondiaria (IF) di 1,00 mc./mq.;

b) osservare le distanze minime dai confini di ml. 20,00 e dalle abitazioni ricadenti nel complesso aziendale di ml. 10,00.

Art. 41**Norme comuni**

1. La necessità e la destinazione delle nuove costruzioni di cui ai precedenti artt. 33, 34, 37, 38, 39 e 40 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 artt. 38, 39 e 40.

3. Tutte le costruzioni da realizzare in zona agricola devono rispettare le distanze dalle strade stabilite dal D.M. 01.04.1968 in relazione all'importanza delle stesse, salvo l'ipotesi di cui alla lettera a), comma 2, del precedente art. 39 e i casi previsti dalla L.R. 21.05.1975 n.ro 34.

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

Art. 42

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 norme della L.R. 08.03.1990 n.ro 13 e della Legge 28.01.1977 n.ro 10, alle seguenti condizioni:

a) per quanto attiene agli interventi di cui agli artt. 33 e 34, 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 artt. 37, 38, 39 e 40, 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 concessione per gli interventi di cui all'art. 35 sono rilasciate ai soggetti di cui all'art. 4 della Legge 28.01.1977 n.ro 10.

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

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

Art. 43

Vincoli di inedificabilità e di destinazione

1. Il rilascio della concessione edilizia per gli interventi di cui ai precedenti artt. 33 e 34 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 art. 32, comma 6, utilizzate ai fini edificatori con esclusione dell'area iscritta a catasto per l'edificio rurale oggetto della concessione.

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

3. Il rilascio delle concessioni edilizie per le costruzioni in zona agricola - di cui ai precedenti artt. 33, 34, 37, 38, 39 e 40 - è subordinato alla istituzione di un vincolo di destinazione mediante atto pubblico, che preveda per almeno 10 anni il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola.

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

di concessione determinato con riferimento al momento dell'avvenuta alienazione.

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

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

a) nei casi di morte o invalidità del concessionario;

b) nei casi di abbandono, imposto da espropriazione per pubblica utilità o da altre cause di forza maggiore, dell'attività agricola da parte di chi ha sottoscritto l'atto di impegno;

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

7. Non comporta, in ogni caso, mutamento della destinazione ed obbligo di richiedere 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 precedente comma 6.

Art. 44

Edifici di valore storico e architettonico

1. Il Comune - effettuando il censimento dei fabbricati rurali esistenti previsto dall'art 15 della L.R. 08.03.1990 n.ro 13, compilerà nel contempo - sentita la Commissione edilizia comunale integrata ai sensi dell'art. 4 della L.R 21.08.1984 n.ro 24 - un apposito elenco degli edifici nelle zone agricole che rivestono valore storico e architettonico anche secondo le indicazioni del Piano paesistico Ambientale regionale di cui alla L.R. 08.06.1987 n.ro 26.

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

3. Nei casi previsti dai commi 1 e 2 del precedente art. 34, l'eventuale ampliamento dei fabbricati - di cui al precedente comma 2 - è concesso soltanto se abbia caratteristiche tali da coesistere armoniosamente con il complesso preesistente, mentre è consentita la costruzione di un nuovo edificio, in sostituzione del preesistente, soltanto se il proprietario si assume l'obbligo del restauro conservativo del primo.

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. 45

Attività agrituristica

1. E' consentito agli imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del Codice Civile (coltivatori diretti, affittuari, mezzadri, coloni, salariati agricoli), singoli o associati - nonché a i loro familiari di cui all'art. 230-bis del Codice Civile - la possibilità di svolgere - al fine di ottenere una quota aggiuntiva di reddito - attività agrituristica, utilizzando esclusivamente gli edifici o parte di essi esistenti nel fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso, sui quali - così come indicato nel precedente art. 35, comma 7 - sono consentiti gli interventi previsti nel primo comma dell'articolo citato.

2. Lo svolgimento di attività agrituristiche non comporta il mutamento di destinazione d'uso degli edifici e non costituisce distrazione della destinazione agricola dei fondi e degli immobili interessati.

3. Gli interventi agrituristici sono sottoposti anche alle disposizioni della Legge Regionale 06.06.1987 n.ro 25.

Art. 46

Indici edilizi ed urbanistici

1. La realizzazione degli insediamenti in zona agricola - di cui al comma 5 dell'art. 32 - avviene con i prescrizioni ed indici edilizi ed urbanistici di seguito riportati, che riepilogano ed integrano quelli già descritti nei precedenti articoli.

NUOVE ABITAZIONI NECESSARIE PER L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA

Nuove residenze 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.

La famiglia coltivatrice è composta - ai sensi della L.R. 08.03.1990 n.ro 13 - da tutti i conviventi legati da vincoli di parentela o affinità, impegnati direttamente nell'attività agricola, e le persone a loro carico, così come risultante dallo stato di famiglia

L'impresa agricola, appartenente ad una famiglia coltivatrice, è l'azienda o un gruppo di aziende svolgenti anche più attività agricole, ma aventi in qualità di proprietari o titolari uno o più componenti della famiglia coltivatrice stessa.

L'impossidenza di una abitazione adeguata è dimostrata quando nessuno dei componenti della famiglia coltivatrice abbia - nei propri terreni a destinazione agricola ubicati all'interno del territorio comunale - l'intera proprietà o l'intero usufrutto di una abitazione, avente i requisiti dimensionali di cui al successivo comma. Qualora l'impresa agricola si estenda anche su terreni di Comuni limitrofi, la verifica suddetta va estesa anche a questi ultimi.

Per abitazione adeguata alle esigenze della famiglia coltivatrice si intende una unità immobiliare avente la seguente SUL massima in rapporto al numero dei componenti la famiglia coltivatrice stessa:

- fino a quattro componenti mq. 180
- per ogni componente in più..... mq. 25

IF = 0,03 mc./mq.

SM = 50.000 mq

V = 1.000 mc. (Volume massimo fuori terra)

Ai fini del computo dei volumi edificabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti contigui, anche se divisi da infrastrutture stradali, ferroviarie, corsi d'acqua e canali, purché compresi entro i confini del Comune o dei Comuni limitrofi.

HMAX = 7,50 ml (misurata a valle per i terreni in declivio)

N = 2 n.ro

DC = 20,00 ml

DF = 10,00 ml (da costruzioni accessorie)

50,00 ml (da edifici di valore storico e architettonico)

DS = 20,00 ml

Sono fatte salve le maggiori distanze prescritte dal D.M. 01.04.1968 n.ro 1404, dal Decreto Legislativo 30.04.1992 n.ro 285 (Nuovo Codice della Strada) e dal D.P.R. 16.12.1992 n.ro 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada) e successive modificazioni e/o integrazioni.

Non sono ammesse nuove residenze agricole su terreni risultanti da frazionamenti **avvenuti nei cinque anni precedenti**. ~~aziendali e/o catastali - avvenuti dopo il 28 marzo 1985, quando questi siano essenziali al raggiungimento del lotto minimo di intervento.~~

~~Non sono ammesse nuove residenze agricole qualora la dimostrazione dell'impossidenza di altra abitazione adeguata sia conseguente a cessioni di quote di proprietà e/o di usufrutto avvenute dopo il del 28 marzo 1985.~~

**AMPLIAMENTO O RICOSTRUZIONE DI ABITAZIONI PREESISTENTI
DA PARTE DELL'IMPRENDITORE AGRICOLO**

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.

L'eventuale impossibilità operativa del mantenimento e consolidamento delle strutture dell'edificio dovrà risultare da una specifica indagine tecnica, espletata da un tecnico abilitato mediante perizia giurata.

E' ammessa, altresì, la costruzione di una nuova abitazione senza demolizione dell'edificio preesistente, a condizione che quest'ultimo venga destinato, tramite vincolo da trascriversi nei registri della proprietà immobiliare a cura del Comune e a spese dell'interessato, ad annesso agricolo a servizio dell'azienda.

Quando gli interventi di cui ai punti precedenti riguardano edifici di valore storico e architettonico, è ammesso soltanto il restauro conservativo senza demolizione.

La realizzazione di nuove abitazioni o l'ampliamento di quelle esistenti può avvenire anche attraverso la trasformazione di annessi agricoli riconosciuti non più necessari alla conduzione del fondo nel rispetto delle disposizioni relative ai punti precedenti.

La realizzazione di nuove abitazioni o l'ampliamento di quelle esistenti deve avvenire inoltre comunque nel rispetto delle disposizioni relative alle Nuove abitazioni.

IF = 0,03 mc./mq.

SM = 30.000 mq

V = 1.000 mc. (Volume massimo fuori terra)

Ai fini del computo dei volumi edificabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti contigui, anche se divisi da infrastrutture stradali, ferroviarie, corsi d'acqua e canali, purché compresi entro i confini del Comune o dei Comuni limitrofi.

HMAX = 7,50 ml (misurata a valle per i terreni in declivio)

N = 2 n.ro

DC = 20,00 ml

Per gli interventi di ampliamento non si osservano le distanze minime dai confini.

DF = 10,00 ml (da costruzioni accessorie)

50,00 ml (da edifici di valore storico e architettonico)

DS = 20,00 ml

Sono fatte salve le maggiori distanze prescritte dal D.M. 01.04.1968 n.ro 1404, dal Decreto Legislativo 30.04.1992 n.ro 285 (Nuovo Codice della Strada) e dal D.P.R. 16.12.1992 n.ro 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada) e successive modificazioni e/o integrazioni.

Non sono ammesse nuove residenze agricole su terreni risultanti da frazionamenti **avvenuti nei cinque anni precedenti.** - aziendali e/o catastali - avvenuti dopo il 28 marzo 1985, quando questi siano essenziali al raggiungimento del lotto minimo di intervento.

~~Non sono ammesse nuove residenze agricole qualora la dimostrazione dell'impossibilità di altra abitazione adeguata sia conseguente a cessioni di quote di proprietà e/o di usufrutto avvenute nei dieci anni precedenti.~~

RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Sono 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.

Gli edifici esistenti alla data del 27.03.1990 possono essere oggetto degli interventi di cui al punto precedente anche se di dimensioni superiori a quelle derivanti dall'applicazione delle prescrizioni relative alle Nuove abitazioni e purché la eventuale ristrutturazione avvenga senza previa demolizione.

La variazione delle destinazioni d'uso sono ammesse, fermo restando quanto previsto dall'ultimo comma dell'art. 10 della Legge 28.01.1977 n.ro 10, a condizione che gli edifici stessi non siano più utilizzati per la conduzione del fondo e che tali variazioni non siano contrastanti con la destinazione residenziale.

Gli edifici - ubicati all'interno dell'area compresa tra la S.S. Adriatica, la strada provinciale per San Costanzo, l'autostrada A14 e il fosso di Ponte Alto, nonché ubicati all'interno del Comparto per le terme di Carignano - potranno essere destinati alle attività agroturistiche di seguito elencate, anche se non realizzate da imprenditore agricolo a titolo principale:

- vendita diretta di prodotti locali;
- affitto di stanze e parti della casa per turismo di transito e residenziale;
- messa a disposizione di terreni per l'esercizio di sports ed attività ricreative e balneari;
- allestimento e gestione di posti di ristoro per escursionisti;
- messa a disposizione di cavalli, calessi, biciclette, da affittare ai turisti;
- organizzazione e gestione di alcune tra le numerose attività previste per il decollo turistico della zona;
- messa a disposizione di una parte dell'ambiente agricolo e naturale per lo svolgimento di alcune attività compatibili con le finalità di tutela dell'area in esame.

In ogni caso non è consentito trasformare un edificio esistente in residenza, qualora lo stesso sia stato realizzato originariamente come accessorio agricolo o comunque non destinato ad abitazione rurale. Eventuali deroghe saranno consentite - dietro parere della Commissione Edilizia Comunale - soltanto per quegli edifici aventi specifiche peculiarità storiche, architettoniche e culturali, come ad esempio vecchi frantoi, mulini, etc.

Negli edifici utilizzati per attività agroturistiche secondo quanto previsto dalla Legge 05.12.1985 n.ro 730 e dalla L.R. 06.06.1987 n.ro 25, sono ammessi esclusivamente gli interventi di recupero.

Le abitazioni rurali esistenti alla data 27.03.1990, trattenute dai soggetti che abbiano posto a disposizione le proprie terre per gli scopi di ristrutturazione di cui all'art. 36 della Legge 09.05.1975 n.ro 153 per la riforma dell'agricoltura, possono essere sottoposte agli interventi di recupero con un aumento di volumetria non superiore al 20%.

**ATTREZZATURE E INFRASTRUTTURE NECESSARIE
PER L'ATTIVITA' AGRICOLA
(SEPARATE DALL'ABITAZIONE)**

IF = 0,03 mc/mq

SM = 50.000 mq

SCOP = 200 mq

Sono fatte salve comunque le maggiori esigenze documentate nel piano o programma aziendale di cui al comma 1 dell'art. 41.

N = 1 n.ro

HMAX = 4,50 ml (esclusi camini, silos e altre strutture di particolari esigenze)

5,50 ml (nei terreni in declivio, misurata a valle)

DC = 20,00 ml

DF = 10,00 ml (dal fabbricato adibito ad abitazione)

50,00 ml (da edifici di valore storico e architettonico)

DS = 20,00 ml

Sono fatte salve le maggiori distanze prescritte dal D.M. 01.04.1968 n.ro 1404, dal Decreto Legislativo 30.04.1992 n.ro 285 (Nuovo Codice della Strada) e dal D.P.R. 16.12.1992 n.ro 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada) e successive modificazioni e/o integrazioni.

Le costruzioni debbono essere realizzate con tipologie edilizie adeguate alla specifica destinazione d'uso, tali da non consentire la trasformazione delle stesse destinazioni d'uso, con eccezione di quelle ammesse dalla normativa vigente.

ZONA E1**COSTRUZIONI PER ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI TIPO NON INDUSTRIALE**

IF = 0,50 mc/mq

SM = 50.000 mq

IC = 1/6

Le costruzioni per allevamenti debbono essere protette da una zona circostante, con recinzioni ed opportune alberature, di superficie pari a quella degli edifici da realizzare, moltiplicata per 5.

HMAX = 4,50 ml (misurata a valle per i terreni in declivio)

Sono fatte comunque salve le diverse altezze che rispondono a particolari esigenze tecniche.

N = 1 n.ro

DC = 60,00 ml (per allevamenti di suini e/o ovini)

40,00 ml (per tutti gli altri allevamenti)

DF = 50,00 ml (da edifici di valore storico e architettonico)

100,00 ml (dal più vicino edificio residenziale non rientrante nel complesso aziendale)

DCA = 1.000 ml (distanza dai centri abitati: per gli allevamenti di suini)

500 ml (distanza dai centri abitati: per tutti gli altri allevamenti)

DS = 60,00 ml (per allevamenti di suini e/o ovini)

20,00 ml (per tutti gli altri allevamenti)

Sono fatte salve le maggiori distanze prescritte dal D.M. 01.04.1968 n.ro 1404, dal Decreto Legislativo 30.04.1992 n.ro 285 (Nuovo Codice della Strada) e dal D.P.R. 16.12.1992 n.ro 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada) e successive modificazioni e/o integrazioni.

E' ammessa la costruzione di un solo alloggio per il personale di custodia avente SUL massima di 120 mq. Detta residenza, la cui cubatura dovrà rientrare nella densità fondiaria massima consentita, potrà essere distaccata dall'edificio principale, nel qual caso dovrà rispettare la distanza minima di 20.00 ml. dai confini e dalla strada, salvo maggiori distanze di cui alle norme sopracitate, e non superare l'altezza massima di ml. 7,50 (misurata a valle per i terreni in declivio).

La concessione è subordinata alla garanzia del regolare smaltimento delle deiezioni animali, previa depurazione, ai sensi della Legge 10.05.1976 n.ro 319 e successive modificazioni e integrazioni. A tale scopo dovrà essere presentato - insieme al progetto edilizio - uno studio relativo agli impianti da realizzare.

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.

SERRE

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

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.

SERRE CON COPERTURA STAGIONALE

La realizzazione delle serre con copertura stagionale può avvenire in qualunque area compresa nelle zone agricole ed è subordinata ad autorizzazione edilizia.

DC	=	5,00	ml	
DF	=	5,00	ml	(dalle abitazioni esistenti nello stesso fondo)
		50,00	ml	(da edifici di valore storico e architettonico)
		10,00	ml	(da tutte le altre abitazioni)

SERRE CON COPERTURA STABILE

Le serre con copertura stabile 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 del manufatto.

IF	=	0,50	mc/mq	(per le serre con copertura stabile)
DC	=	5,00	ml	
DF	=	5,00	ml	(dalle abitazioni esistenti nello stesso fondo)
		50,00	ml	(da edifici di valore storico e architettonico)
		10,00	ml	(da tutte le altre abitazioni)
DS	=	20,00	ml	

Sono fatte salve le maggiori distanze prescritte dal D.M. 01.04.1968 n.ro 1404, dal Decreto Legislativo 30.04.1992 n.ro 285 (Nuovo Codice della Strada) e dal D.P.R. 16.12.1992 n.ro 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada) e successive modificazioni e/o integrazioni.

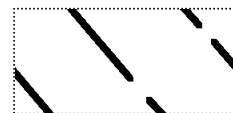
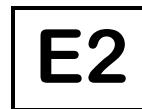
ZONA E1**COSTRUZIONI PER LA LAVORAZIONE, CONSERVAZIONE, TRASFORMAZIONE E COMMERCIALIZZAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI E PER INDUSTRIE FORESTALI**

Le nuove costruzioni 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.

Le costruzioni di cui al presente articolo devono essere in armonia con i piani zonali agricoli di cui alla L.R. 06.02.1978 n.ro 6 e successive modificazioni e integrazioni, o, in mancanza, con gli indirizzi produttivi all'uopo formulati dalla Regione.

IF	=	1,00	mc/mq	
SM	=	50.000	mq	
N	=	1	n.ro	
HMAX	=	5,00	ml	salvo comprovate necessità
DC	=	20,00	ml	
DF	=	10,00	ml	(dal più vicino edificio residenziale rientrante nel complesso aziendale)
DS	=	20,00	ml	

Sono fatte salve le maggiori distanze prescritte dal D.M. 01.04.1968 n.ro 1404, dal Decreto Legislativo 30.04.1992 n.ro 285 (Nuovo Codice della Strada) e dal D.P.R. 16.12.1992 n.ro 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada) e successive modificazioni e/o integrazioni.

Art. 47
ZONE AGRICOLE VINCOLATE

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

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

3. Sono consentiti i seguenti interventi:

a) l'ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo;

b) il recupero degli edifici rurali esistenti;

c) le attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi e antiparassitari, ricoveri per bestiame, nonché le serre;

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

e) miglioramenti della vegetazione ripariale, consistenti anche nel taglio di alberi caduti, totalmente o parzialmente secchi, pericolanti oppure cresciuti troppo vicini; l'eventuale abbattimento delle piante dovrà comunque essere sempre preceduto dalla loro segnatura effettuata dal Corpo Forestale, che prescriverà nel contempo anche le specie da ripiantumare tra quelle autoctone.

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

4. Le ulteriori prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nella realizzazione degli interventi consentiti sono quelli riportati rispettivamente per ogni tipologia nei precedenti articoli (artt. 32-46).

5. In tali zone sono quindi vietati i seguenti interventi:

a) ogni nuova altra edificazione, compresi gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli; silos e depositi agricoli di rilevante entità; edifici ed impianti per allevamenti zootecnici;

b) l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale. Resta salvo quanto regolamentato dalla L.R. n.ro 8/1987 e successive e integrazioni, nonché quanto previsto dalla L.R. n.ro 34/1987 per il solo miglioramento delle tartufaie controllate;

c) l'apertura di nuove cave;

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

CAPITOLO V

**ZONE DI USO
PUBBLICO**

Art. 48**Norme generali**

1. Le zone di uso pubblico si suddividono in:
 - a) Zone di verde pubblico;
 - b) Zone per attrezzature pubbliche.

Art. 49**Zone di verde pubblico**

1. Le zone di verde pubblico sono destinate alla conservazione ed alla creazione di parchi naturali ed attrezzati da destinare all'uso pubblico.
2. In tali zone debbono essere preservate e curate le alberature esistenti ed eseguite le opere di rimboschimento necessarie. Sarà possibile la costruzione di piccoli edifici per attrezzature come di seguito specificato, di servizio alle aree verdi e comunque compatibili con la destinazione generale di zona. Per le costruzioni esistenti qualora non si adeguino alle prescrizioni di zona sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
3. Dette zone si dividono in:
 - F1** - Zone a verde pubblico urbano e territoriale;
 - F2** - Zone a verde pubblico di quartiere;
 - F3** - Zone a verde pubblico attrezzato per lo sport;
 - F4** - Zone a verde attrezzato di servizio alla balneazione.

Art. 50
ZONE A VERDE PUBBLICO
URBANO E TERRITORIALE



definizione

1. Le zone F1 sono le zone a verde pubblico urbano e territoriale.

destinazione

2. Nelle zone a verde pubblico urbano e territoriale sono ammesse soltanto attrezzature di gioco, sportive e ricreative, attrezzature per il tempo libero limitate a chioschi e locali di svago, lettura, ristoro e servizi.

attuazione

3. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto di mano pubblica. Gli interventi potranno essere eseguiti anche dai privati, qualora sia stato redatto un piano di utilizzazione nella forma di Piano Particolareggiato o di Piano di lottizzazione e qualora venga stipulata una convenzione che garantisca l'uso pubblico delle aree, gli interventi di salvaguardia e valorizzazione dei beni ambientali, i modi della gestione, nonché i tempi e le scadenze di attuazione.

prescrizioni

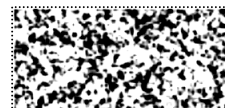
4. Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.

UT	= 0,004 mq/mq	Utilizzazione territoriale
HMAX	= 5,00 ml	Altezza massima degli edifici
W	= 5,00	Visuale libera
P	= 0,01 mq/mq	Parcheggi pubblici (in rapporto alla ST)
IP	= 200,00 n.ro/ha	Indice di piantumazione

note

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

a) Nell'ambito delle zone destinate a parco sono individuate le zone di rispetto assoluto, ove sono ammessi soltanto interventi volti alla conservazione o al miglioramento delle condizioni naturali. Tali zone sono contraddistinte dal simbolo:



b) Nell'area destinata al "Laboratorio di ecologia":

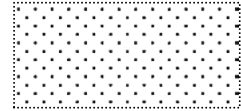
b1) è consentita la realizzazione di edifici ai soli fini didattici e naturalistici; Tali costruzioni andranno localizzate all'esterno del vincolo del P.P.A.R. relativo ai corsi d'acqua, tutela integrale ml. 100, con struttura in legno e adeguatamente schermate con vegetazione tipica del luogo. L'edificazione dovrà avere una volumetria max di mc. 1.000 e un'altezza non superiore a ml. 3,50 (1 piano);

b2) la realizzazione di ogni manufatto dovrà acquisire la pre

ventiva autorizzazione paesistica ai sensi dell'art. 7 della L. 1497/1939;

b3) non sono ammesse attrezzature connesse a sport, svago e tempo libero (quali chioschi, locali di ristoro, ecc.) in quanto alterano lo stato naturale dei luoghi.

Art. 51
ZONE A VERDE PUBBLICO
DI QUARTIERE



definizione

1. Le zone F2 sono le zone a verde pubblico di quartiere.

destinazione

2. Nelle zone a verde pubblico di quartiere sono ammesse soltanto attrezzature di gioco e impianti ricreativi culturali e sportivi in armonia con la destinazione generale di zona.

attuazione

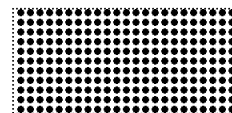
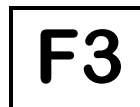
3. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto di mano pubblica. Gli interventi potranno essere eseguiti anche dai privati, purché estesi ad unità minime di intervento da concordare con l'Amministrazione e previa stipula di una convenzione che garantisca l'uso pubblico delle aree, gli interventi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

prescrizioni

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

UT	=	0,02 mq/mq	Utilizzazione territoriale
HMAX	=	5,00 ml	Altezza massima degli edifici
W	=	2,00	Visuale libera
P	=	0,07 mq/mq	Parcheggi pubblici (in rapporto alla ST)
IP	=	200,00 n.ro/ha	Indice di piantumazione

Art. 52
ZONE A VERDE PUBBLICO
ATTREZZATO PER LO SPORT



definizione

1. Le zone F3 sono le zone a verde pubblico attrezzato per lo sport.

destinazione

2. Dette zone sono destinate alla costruzione di impianti sportivi quali: piscine coperte e scoperte, palestre, maneggio e qualsiasi altro edificio connesso all'attività sportiva e relative attrezzature di servizio.

attuazione

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

prescrizioni

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

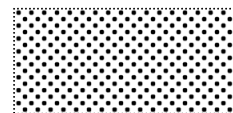
UT	= 0,25 mq/mq	Utilizzazione territoriale
HMAX	= libera	Altezza massima degli edifici
W	= 2,00	Visuale libera
P	= 0,05 mq/mq	Parcheggi pubblici (in rapporto alla ST)
IP	= 200,00 n.ro/ha	Indice di piantumazione

note

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

a) L'attuazione dell'intervento per il nuovo kartodromo, ubicato in località Torno, è subordinata alla preventiva realizzazione del piano di recupero ambientale previsto.

Art. 53
ZONE A VERDE ATTREZZATO
DI SERVIZIO ALLA BALNEAZIONE



definizione

1. Le zone F4 sono le zone a verde attrezzato di servizio alla balneazione.

destinazione

2. Nelle zone a verde attrezzato di servizio alla balneazione sono ammesse le attrezzature stagionali direttamente al servizio della balneazione come stabilimenti balneari, cabine chioschi smontabili, attrezzature di gioco ed impianti ricreativi e sportivi in armonia con la destinazione di zona.

attuazione

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

prescrizioni

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

UT	=	0,02 mq/mq	Utilizzazione territoriale
HMAX	=	4,00 ml	Altezza massima degli edifici
W	=	2,00	Visuale libera
P	=	0,02 mq/mq	Parcheggi pubblici (in rapporto alla ST)
IP	=	200,00 n.ro/ha	Indice di piantumazione

note

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

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

Zona
 Ponte Metauro
 Marotta

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

UT	=	0,04 mq/mq	Utilizzazione territoriale
----	---	------------	----------------------------

HMAX	=	5,00 ml	Altezza massima degli edifici
W	=	2,00	Visuale libera
P	=	0,04 mq/mq	Parcheggi pubblici (in rapporto alla ST)

Art. 54

Zone per attrezzature pubbliche

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

2. Dette zone si dividono in:

F5 - Zone per attrezzature di scala urbana e territoriale;

F6 - Zone destinate all'istruzione;

F7 - Zone destinate ad attrezzature collettive.

Art. 55
ZONE PER ATTREZZATURE
DI SCALA URBANA E TERRITORIALE

F5



definizione

1. Le zone F5 sono le zone per attrezzature di scala urbana e territoriale.

destinazione

2. Le zone per attrezzatura di scala urbana e territoriale sono destinate alla conservazione ed alla creazione di attrezzature e servizi pubblici, di uso pubblico e di interesse generale ed in particolare per attrezzature scolastiche (escluse le scuole dell'obbligo) culturali, sanitarie, ricreative, per pubblici uffici, assistenziali, commerciali strettamente connesse all'attività principale, religiosi, ecc. Sono escluse le destinazioni produttive e residenziali, ad eccezione degli alloggi dei custodi.

attuazione

3. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto di mano pubblica o attraverso piani di attuazione.

prescrizioni

4. Le zone destinate ad attrezzature di scala urbana e territoriali si distinguono in:

- a) Istruzione (scuole superiori)..... **I**
- b) Ospedale..... **H**
- c) Stazione delle autocorriere **AU**
- d) Eliporto e aeroporto turistico..... **EA**
- e) Autoporto..... **AP**
- f) Cimitero..... **C**
- g) Polifunzionale **PF**

note

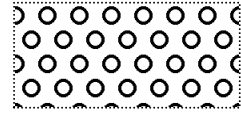
5. Le ulteriori prescrizioni da osservare nell'edificazione sono:

a) Le aree per attrezzature vincolate a specifiche destinazioni d'uso sono contraddistinte nelle tavole di piano con adeguata simbologia;

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

Art. 56
ZONE DESTINATE ALL'ISTRUZIONE

F6



definizione

1. Le zone F6 sono le zone destinate all'istruzione e comprendono le parti di territorio vincolate all'insediamento delle strutture scolastiche per l'infanzia e per la scuola dell'obbligo.

destinazione

2. Le zone destinate all'istruzione si distinguono in:

a) Zone destinate a scuola materna ed asilo nido..... **SM**

b) Zona destinate alla scuola dell'obbligo. **SO**

attuazione

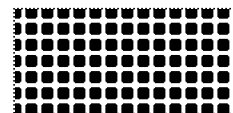
3. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto di mano pubblica.

prescrizioni

4. Le zone di cui alla lett. a) comprendono quelle parti del territorio destinate dallo strumento urbanistico generale all'insediamento degli asili nido e delle scuole materne e delle attrezzature accessorie di detti insediamenti.

5. Le zone di cui alla lett. b) comprendono quelle parti del territorio destinate dallo strumento urbanistico generale agli insediamenti per la scuola elementare, per la scuola media e per le attrezzature accessorie di detti insediamenti.

Art. 57
ZONE DESTINATE
AD ATTREZZATURE COLLETTIVE



<p>1. Le zone F7 sono le zone destinate ad attrezzature collettive.</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">definizione</div>															
<p>2. Le zone destinate ad attrezzature collettive comprendono le parti del territorio vincolate dallo strumento urbanistico generale agli insediamenti per le attività sociali, culturali, assistenziali, sanitarie, rappresentative, religiose e ricreative.</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">destinazione</div>															
<p>3. L'intervento è subordinato a un progetto unitario esteso alla intera superficie della zona.</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">attuazione</div>															
<p>4. Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 15%;">UT</td> <td style="width: 35%;">= 0,60 mq/mq</td> <td style="width: 50%;">Utilizzazione territoriale</td> </tr> <tr> <td>HMAX</td> <td>= libera</td> <td>Altezza massima degli edifici</td> </tr> <tr> <td>W</td> <td>= 1,00</td> <td>Visuale libera</td> </tr> <tr> <td>P</td> <td>= 0,15 mq/mq</td> <td>Parcheggi pubblici (in rapporto alla ST)</td> </tr> <tr> <td>IP</td> <td>= 200,00 n.ro/ha</td> <td>Indice di piantumazione</td> </tr> </table>	UT	= 0,60 mq/mq	Utilizzazione territoriale	HMAX	= libera	Altezza massima degli edifici	W	= 1,00	Visuale libera	P	= 0,15 mq/mq	Parcheggi pubblici (in rapporto alla ST)	IP	= 200,00 n.ro/ha	Indice di piantumazione	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">prescrizioni</div>
UT	= 0,60 mq/mq	Utilizzazione territoriale														
HMAX	= libera	Altezza massima degli edifici														
W	= 1,00	Visuale libera														
P	= 0,15 mq/mq	Parcheggi pubblici (in rapporto alla ST)														
IP	= 200,00 n.ro/ha	Indice di piantumazione														

CAPITOLO VI

**ZONE PER
ATTIVITA'
TERZIARIE**

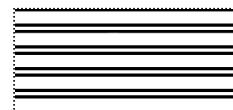
Art. 58**Norme generali**

1. Le zone per attività terziarie si suddividono in:

G1 – Zone miste;

G2 - Zone destinate a centri di quartiere e di servizio.

2. Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi per il parcheggio privato in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, così come prescritto dall'art. 41 sexies della Legge 17.08.1942 n.ro 1150, così come modificato dall'art. 2, secondo comma, della Legge 24.03.1989 n.ro 122.

Art. 59
ZONE MISTE


definizione

1. Le zone G1 sono le zone miste, essendo destinate al centro per le attività terziarie e alla residenza.

destinazione

2. Il centro per le attività terziarie è destinato ad attrezzature collettive pubbliche o private e parzialmente residenza come appresso specificato ed in particolare sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: uffici pubblici di ogni ordine, uffici privati, banche ed istituti, attività commerciali di interesse urbano, supermercati ecc., attività culturali e di spettacolo, nonché servizi ed attrezzature in genere d'interesse urbano. La residenza è ammessa nella misura del 60% delle superfici complessive.

Sono tassativamente escluse le attività artigianali qualora non di servizio, le attività industriali e qualsiasi altra attività in contrasto con la destinazione di Centro per le attività terziarie.

attuazione

3. In tale zona il Piano si attua attraverso Piano Particolareggiato esteso all'intera area.

prescrizioni

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

UT	= 1,00 mq/mq	Utilizzazione territoriale
HMAX	= 22,00 ml	Altezza massima degli edifici
W	= 0,50	Visuale libera
DC	= 5,00 ml	Distacco dai confini
DF	= 10,00 ml	Distacco tra gli edifici
IP	= 200,00 n.ro/ha	Indice di piantumazione
S1+S2	= 0,80 mq/mq	Aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, escluse le sedi viarie (in rapporto alla SUL prevista)

note

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

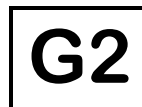
a) La superficie destinata a parcheggio di urbanizzazione primaria deve avere un'area non inferiore al 40% della superficie utile lorda (SUL) prevista;

b) per l'eventuale quota a carattere residenziale è prescritta la seguente dotazione di standards urbanistici:

$S1+S2 = 21,00 \text{ mq/ab}$

Aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, escluse le sedi viarie

Art. 60
ZONE DESTINATE
A CENTRI DI QUARTIERE E DI SERVIZIO



definizione

1. Le zone G2 sono le zone destinate a centri di quartiere e di servizio.

destinazione

2. Tali zone comprendono le parti del territorio vincolate dallo strumento urbanistico generale agli insediamenti specificatamente per le attività commerciali, per i locali pubblici (bar, ristoranti, ecc.) per uffici privati, sportelli bancari, agenzie di assicurazione, ecc., nonché uffici pubblici di quartiere ed attrezzature e servizi in generale. Sono tassativamente esclusi le attività artigianali qualora non di servizio, le attività industriali e qualsiasi altra attività in contrasto con la destinazione di zona.

attuazione

3. In dette zone il Piano si attua attraverso Piani attuativi estesi all'intera superficie di zona.

prescrizioni

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

UT	= 0,70 mq/mq	Utilizzazione territoriale
W	= 1,00	Visuale libera
HMAX	= 10,50 ml	Altezza massima degli edifici
DC	= 5,00 ml	Distacco dai confini
DF	= 10,00 ml	Distacco tra gli edifici
IP	= 200,00 n.ro/ha	Indice di piantumazione
S1+S2	= 0,80 mq/mq	Aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, escluse le sedi viarie (in rapporto alla SUL prevista)

note

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

a) La superficie destinata a parcheggio di urbanizzazione primaria deve avere un'area non inferiore al 40% della superficie utile lorda (SUL) prevista;

b) Le zone G2 ubicate a monte dell'autostrada A14 sono da considerarsi come zone di espansione mista, in quanto nelle stesse è ammessa la destinazione residenziale nella misura del 75% delle superfici complessive. Per l'eventuale quota a carattere residenziale è prescritta la seguente dotazione di standards urbanistici:

S1+S2 = 21,00 mq/ab

Aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, escluse le sedi viarie

CAPITOLO VII

**ZONE DI
RISTRUTTURAZIONE
URBANISTICA**

Art. 61
ZONE MISTE
DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA



definizione

1. Le zone H sono le zone miste di ristrutturazione urbanistica.

destinazione

2. Tali zone caratterizzate da una destinazione mista sono assimilabili alle zone di completamento B del D.l. 02.04.1968 n.ro 1444 e sono destinate dal Piano ad operazioni di ristrutturazione urbanistica per il loro precario assetto insediativo.

attuazione

3. Il Piano si attua attraverso Piano di Attuazione esteso alla zona indicata dalla variante.

prescrizioni

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

N.ro	Destinazione d'uso	UF mq/mq	V mc/mq	HMAX ml
1.	Attrezzature collettive	0,35		
2.	Turistico residenziale	2,00		
3.	Turistico residenziale-alberghiera	1,20		
4.	Centro di quartiere e di servizio	0,70		
5.	Centro di quartiere e di servizio e attività connesse con il porto	0,70		
6.	Residenziale e turistico-alberghiera turistico-residenziale	1,80		pari a quella esistente
7.	Residenziale		riduzione del 30% rispetto a quello esistente	
8.	Centro di quartiere e di servizio	0,70		7,00
9.	Centro di quartiere e di servizio	0,70		7,00
10.	Turistico residenziale-alberghiera		pari a quello esistente	

N.ro	Destinazione d'uso	UF mq/mq	V mc/mq	HMAX ml
11.	Residenziale		riduzione del 30% rispetto a quello esistente	8,50
12a.	Residenziale		pari a quel- lo esistente (compreso quello sulla strada di PRG)	10,50
12b.	Attrezzature ricreative (sportive e di altro tipo) e di ristoro (ristoranti, bar e simili) di proprietà e gestione privata, ma d'uso e di interesse pubblico; l'attività commerciale a servizio della balneazione non deve superare il 20% di V		riduzione del 30% rispetto a quello esistente	8,00 NP = 2
13.	Socio-assistenziale	1,50		pari a quel- la esistente
14.	Residenziale		riduzione del 30% rispetto a quello esistente	8,50
15.	Turistico-ricettiva	1,20		pari a quel- la esistente
W	= 0,50		Visuale libera dai confini	
DC	= 5,00 ml		Distacco dai confini	
DF	= 10,00 ml		Distacco tra gli edifici	
IP	= 200,00 n.ro/ha		Indice di piantumazione	

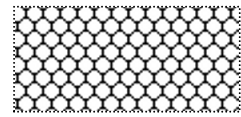
note

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

a) La specificazione delle destinazioni d'uso sarà oggetto del Piano d'attuazione.

CAPITOLO VIII

**ZONE
TECNICO-
DISTRIBUTIVE**

Art. 62
ZONE TECNICO-DISTRIBUTIVE


definizione

1. Le zone L sono le zone tecnico-distributive.

destinazione

2. Tali zone sono destinate a:

- A**Mostre, fiere e attività annonarie
- C**Centri operativi e caserme per le Forze Armate, Enti per la sicurezza e protezione civile (Carabinieri, Vigili del fuoco, Pubblica Sicurezza, Vigili Urbani ecc.).
- D**Impianti di depurazione
- DE**.....Impianti di autodemolizione e depositi di materiale all'aperto (compresi quelli di gas), vasche di decantazione dei limi
- G**Centro congressi e mostre con annessi servizi
- I**.....Attività complementari alla zona industriale
- M**.....Funzioni autoportuali ed artigianato di servizio (gommisti, meccanici, ecc.), deposito merci, concessionari di automezzi, artigianato anche di produzione
- O**Mercato ortofrutticolo e attività collaterali
- S**Stazioni di deposito merci ed automezzi ed attività artigianali di servizio complementari
- SC**.....Stazioni di servizio per distribuzione carburante
- T**.....Aree per servizi pubblici
- W**Aree destinate ad ospitare temporaneamente circhi equestri, luna park e simili
- Z**.....Attività complementari alla zona artigianale

attuazione

3. Gli interventi di cui:

- a)** alla lettera D si attuano con intervento diretto privato e pubblico;
- b)** alle lettere C e T si attuano con interventi diretti di mano pubblica;
- c)** alle lettere A, DE, G, I, M, O, S, SC, W, Z si attuano con piano attuativo esteso alla intera area.

prescrizioni

4. Per gli interventi di cui alle lettere A, G, I, M, O, SC, W si dovranno rispettare i seguenti indici:

UT	= 0,60 mq/mq	Utilizzazione territoriale
HMAX	= 10,00 ml	Altezza massima degli edifici
W	= 1,00	Visuale libera
IP	= 200,00 n.ro/ha	Indice di piantumazione
P	= 0,15 mq/mq	Parcheggi pubblici

note

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

a) Per gli interventi di cui alla lettera S il volume massimo dovrà essere uguale a quello esistente;

b) Per gli interventi di cui alla lettera C il volume massimo dovrà rispettare l'indice di utilizzazione fondiaria massimo di 3,00 mc/mq;

c) Le destinazioni d'uso e le attività ammesse per gli interventi di cui alla lettera I sono le seguenti:

- attrezzature di interesse collettivo (Enel, Sip, etc.);
- attrezzature per lo sport (palestre, piscine, etc.);
- enti per la sicurezza e protezione civile;
- strutture commerciali (vendita al minuto e all'ingrosso, centro commerciale pianificato di attrazione, mercatoni, etc.);
- alberghi, padiglioni, mostre, fiere ed esposizioni, tavole calde, bar, mense aziendali, etc.;
- uffici direzionali;
- rappresentanze industriali con deposito;
- distributori di carburanti;
- artigianato di servizio;

d) Per gli interventi di cui alla lettera DE valgono gli indici riportati nel precedente comma 4, con le seguenti modifiche:

UT	= 0,02 mq/mq	Utilizzazione territoriale
SM	= 5.000 mq	Superficie minima di intervento

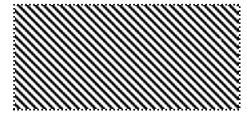
e) Per gli interventi di cui alla lettera T con destinazione di servizio alla principale è ammessa la possibilità che le attività stesse possano essere espletate anche in funzione esterna.

CAPITOLO IX

**ZONE
TURISTICHE**

Art. 63**Norme generali**

1. Tali zone sono destinate ad insediamenti turistici di ogni genere.
2. Esse si suddividono in:
 - M1** - Zone turistico-residenziali;
 - M2** - Zone turistiche-estensive;
 - M3** - Zone turistiche-alberghiere;
 - M4** - Zone di verde attrezzato a servizio del turismo di transito;
 - M5** - Zone turistico-ricreative;
 - M6** - Zone turistico-agricole;
 - M7** - Zone turistico-termali.
3. Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi per il parcheggio privato in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, così come prescritto dall'art. 41 sexies della Legge 17.08.1942 n.ro 1150, così come modificato dall'art. 2, secondo comma, della Legge 24.03.1989 n.ro 122.

Art. 64 ZONE TURISTICO-RESIDENZIALI**M1**

1. Le zone M1 sono le zone turistico-residenziali.

definizione

2. In tali zone sono previste: le residenze turistiche a rotazione e non; alberghi, case-albergo, residence, appartamentoini turistici e simili; attrezzature al servizio del turismo, ristoranti, bar, sale da gioco, sport ecc.

destinazione

3. Il Piano attuativo si attua attraverso Piano attuativo esteso alle singole aree perimetrale, con il vincolo di iscrivere gli edifici previsti entro gli allineamenti fissati con linea nera continua.

attuazione

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

prescrizioni

UT	= 0,70 mq/mq	Utilizzazione territoriale
HMAX	= 17,50 ml	Altezza massima degli edifici
W	= 1,00	Visuale libera
DC	= 5,00 ml	Distacco dai confini
DF	= 10,00 ml	Distacco tra gli edifici
IP	= 200,00 n.ro/ha	Indice di piantumazione
S1+S2	= 21,00 mq/ab	Aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, escluse sedi viarie.

Art. 65
ZONE TURISTICO-ESTENSIVE



definizione

1. Le zone M2 sono le zone turistico-estensive.

destinazione

2. In tali zone sono previste le residenze turistiche a rotazione: campeggi, bungalows, nonché attrezzature al servizio del turismo: ristoranti, bar, sale da gioco, mini market, discoteche, ecc. ed impianti sportivi.

attuazione

3. Il Piano si attua attraverso Piano attuativo esteso alla intera area.

Almeno il 30% del volume realizzato dovrà essere destinato ad attrezzature al servizio del turismo.

prescrizioni

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

UT	=	0,09 mq/mq	Utilizzazione territoriale
HMAX	=	5,00 ml	Altezza del fabbricato
N	=	1,00	Numero dei piani
W	=	5,00	Visuale libera
DC	=	5,00 ml	Distacco dai confini
DF	=	10,00 ml	Distacco tra gli edifici
P	=	0,10 mq/mq	Parcheggi pubblici (in rapporto alla ST)
IP	=	200,00 n.ro/ha	Indice di piantumazione

Art. 66
ZONE TURISTICO-RICETTIVE
M3
1

1. Le zone M3 sono le zone turistico-ricettive.

definizione

2. In tali zone sono previsti impianti ricettivi quali alberghi, pensioni e ristoranti.

destinazione

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

attuazione

4. E' ammessa la ristrutturazione senza aumento di SUL. Gli alberghi, che non hanno o non possono avere - ai sensi dell'art. 7 della Legge n.ro 217/1983 e dell'art. 8 della L.R. 22.10.1994 n.ro 42 - i requisiti minimi ai fini della classificazione, possono essere destinati a residenza.

prescrizioni

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

 Zona
 Ponte Metauro
 Marotta

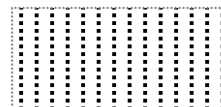
a) In caso di ristrutturazione, ampliamento o demolizione e ricostruzione di alberghi, pensioni e motels esistenti, si applicano i seguenti indici riferiti all'area di pertinenza dell'immobile di proprietà del richiedente, all'atto dell'adozione della Variante relativa alla zona di ponte Metauro e Marotta, approvata il 14.01.1993 con Decreto della Giunta Regionale n.ro 63 BN/URB:

UF	=	1,00 mq/mq	Utilizzazione fondiaria
HMAX	=	16,00 ml	Altezza del fabbricato
W	=	0,50	Visuale libera
DC	=	5,00 ml	Distacco dai confini
DS	=	libera	Distanza dalle strade
IP	=	200,00 n.ro/ha	Indice di piantumazione

b) Per le restanti strutture, quali ristoranti, bar, ecc, è concessa la sola ristrutturazione edilizia senza incremento di SUL.

c) In presenza di Piano Particolareggiato, a giudizio dell'Amministrazione comunale, tenuti presenti i valori paesaggistici e ambientali della zona e le tipologie edilizie circostanti, potrà essere consentito l'indice di utilizzazione fondiaria di 2 mq/mq, pari al massimo consentito dal D.M. 2 aprile 1968.

Art. 67
ZONE DI VERDE ATTREZZATO
A SERVIZIO DEL TURISMO DI TRANSITO



definizione

1. Le zone M4 sono le zone di verde attrezzato a servizio del turismo di transito.

destinazione

2. In dette zone sono ammessi: chioschi di vendita, pubblici servizi, bar, ristoranti, aree di sosta e picnic, attrezzature di gioco ed impianti ricreativi e sportivi in armonia con la destinazione di zona.

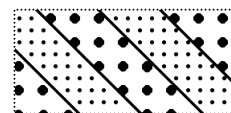
attuazione

3. Gli impianti possono essere eseguiti anche dai privati previa stipula di una convenzione che garantisca l'uso pubblico delle aree, gli interventi di salvaguardia e valorizzazione dell'ambiente naturale, i modi di gestione, nonché i tempi e le scadenze di attuazione.

prescrizioni

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

UT	=	0,06 mq/mq	Utilizzazione territoriale
HMAX	=	5,00 ml	Altezza del fabbricato
W	=	2,00	Visuale libera
IP	=	200,00 n.ro/ha	Indice di piantumazione
P	=	0,06 mq/mq	Parcheggi pubblici

Art. 68
ZONE TURISTICO-RICREATIVE


definizione

1. Le zone M5 sono le zone turistico-ricreative.

destinazione

2. In dette zone sono consentite le installazioni fisse di strutture turistico-ricettive per lo svago (anche per scopi didattici) e per il tempo libero: parchi gioco, locali di ristoro, attrezzature didattiche, ricreative, sportive e relativi impianti accessori.

attuazione

3. Gli impianti possono essere eseguiti anche dai privati previa stipula di una convenzione che garantisca l'uso pubblico delle aree, gli interventi di salvaguardia e valorizzazione dell'ambiente naturale, i modi di gestione, nonché i tempi e le scadenze di attuazione.

prescrizioni

4. Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione degli edifici con struttura muraria fissa sono di seguito riportati.

UT	= 0,20 mq/mq	Utilizzazione territoriale
HMAX	= 8,00 ml	Altezza massima degli edifici
IC	= 0,05 mq	Indice di copertura (in rapporto alla ST)
IP	= 200,00 n.ro/ha	Indice di piantumazione

note

5. Non vengono considerati nel computo e nei limiti degli indici di cui sopra i seguenti impianti ed arredi:

a) strutture scenografiche in vetroresina o altro materiale, anche se dotate di supporto in legno, metallo o muratura;

b) teatri tenda e teatrini con struttura tradizionale o geodetica o tensoriale, anche se dotati di leggero muro perimetrale;

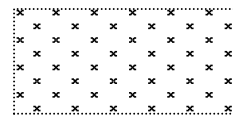
c) i padiglioni e gli impianti semifissi per spettacoli ed attrazioni, comprese ruote e torri panoramiche, anche se ancorati al suolo, ed i relativi accessori (cabine cassa, volumi tecnici, ecc.);

d) i porticati e le gallerie scenografiche, anche se realizzate fuori terra e con struttura muraria fissa;

e) gli sbancamenti e i rilievi di terra sia con scopo funzionale che panoramico;

f) i servizi igienici realizzati come unità indipendenti, i serbatoi e gli altri volumi tecnici.

6. Sono ammesse le residenze di servizio nel numero strettamente necessario alla direzione ed alla funzionalità degli impianti per una superficie netta non superiore a mq. 95 ciascuna.

Art. 69
ZONE TURISTICO-AGRICOLE

definizione

1. Le zone M6 sono le zone turistico-agricole.

destinazione

2. In dette zone è consentito:

a) dare ospitalità, anche in spazi aperti destinati alla sosta dei campeggiatori;

b) somministrare, per la consumazione sul luogo, pasti e bevande costituiti prevalentemente da prodotti propri e/o della zona, in quantità comunque non inferiore al 50%, ivi comprese quelle di carattere alcolico e superalcolico;

c) organizzare attività ricreative e sportive, divulgative e culturali nell'ambito dell'unità poderale o delle unità associate o secondo itinerari agrituristici integrati.

attuazione

3. Il Piano si attua attraverso intervento diretto, esteso all'intera originaria unità poderale.

prescrizioni

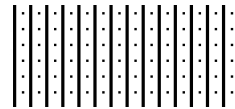
4. Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione degli edifici con struttura muraria fissa sono di seguito riportati:

a) Possono essere utilizzati per attività turistiche i locali ubicati nel fondo, nonché gli edifici o parti di essi esistenti o costruibili nell'antistante zona di completamento;

b) Gli spazi aperti da destinarsi alla sosta di tende e "caravan" possono essere previsti per un numero massimo di venti (20) persone e per un massimo di quattro (4) tende;

c) Le strutture destinate alle attività sportive, all'aperto, non potranno coprire una superficie superiore al 20% delle superfici d'intervento;

d) Non possono essere autorizzate attività che non hanno la possibilità di garantire i necessari servizi o in edifici esistenti o nella limitrofa zona di completamento.

Art. 70
ZONE TURISTICO-TERMALI


definizione

1. Le zone M7 sono le zone turistico-termali.

destinazione

2. In tali zone sono previste:

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

b) le relative attrezzature complementari a carattere:

- ricettivo, quali: alberghi e pensioni, secondo la classificazione regionale;
- ricreativo, quali: teatri, sale cinematografiche, centro convegni o congressi, discoteche e sale da ballo;
- culturale-sportivo, quali: musei, sale esposizione, campi da gioco, etc.;
- esercizi pubblici e attività commerciali.

attuazione

3. Il Piano si attua attraverso un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica che dovrà essere esteso e, quindi, ricomprendere l'intera area del comparto così come perimetrata nelle tavole grafiche.

L'area termale, che dovrà avere una superficie non inferiore a mq. 40.000, sarà destinata alla realizzazione delle strutture ed attività di cui al precedente comma 2, lettera a). L'intervento attuativo, comprendente tali strutture e quelle di cui al precedente comma 2, lettera b), sarà di competenza dei soggetti abilitati - a seguito di concessione mineraria - all'estrazione e sfruttamento delle acque termali.

L'attuazione delle attività complementari, di cui al precedente comma 2, lettera b), sarà realizzata dalle varie proprietà in proporzione all'estensione delle loro superfici territoriali e tenuto conto delle indicazioni planivolumetriche del Piano Particolareggiato.

prescrizioni

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

a) strutture ed attività termali di cui al precedente comma 2, lettera a):

SU max = 20.000 mq

Utilizzazione territoriale

SM = 40.000 mq

Superficie minima di intervento

		per il subcomparto termale
HMAX	= 10,50 ml	Altezza massima degli edifici
N	= 3,00 n.ro	Piani abitabili fuoriterra
IP	= 200,00 n.ro/ha	Indice di piantumazione
P	= 0,15 mq/mq	Parcheggi pubblici o di uso pubblico

b) strutture ed attività complementari a quella termale di cui al precedente comma 2, lettera b):

UT	= 0,35 mq/mq	Utilizzazione territoriale
HMAX	= 10,50 ml	Altezza massima degli edifici
N	= 3,00 n.ro	Piani abitabili fuoriterra
IP	= 200,00 n.ro/ha	Indice di piantumazione
P	= 0,15 mq/mq	Parcheggi pubblici o di uso pubblico

note

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

a) L'altezza massima degli edifici (HMAX) potrà essere superata soltanto per la realizzazione di particolari elementi architettonici, quali torri, campanili, archi, etc.;

b) Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi per il parcheggio privato in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, così come prescritto dall'art. 41 sexies della Legge 17.08.1942 n.ro 1150, così come modificato dall'art. 2, secondo comma, della Legge 24.03.1989 n.ro 122.

CAPITOLO X

**ZONE A
VINCOLO
SPECIALE**

Art. 71
ZONE DI CONSERVAZIONE
VOLUMETRICA



1. Le zone I sono le zone di conservazione volumetrica.
2. Tali zone a diversa destinazione funzionale per la loro caratterizzazione urbanistica sono destinate alla conservazione volumetrica.
3. In tali zone il piano si attua mediante intervento diretto o piano attuativo.
4. Gli interventi ammessi - oltre alla manutenzione - sono quelli di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.
5. Le ulteriori prescrizioni da osservare nell'edificazione sono:
 - a) Eventuali cambi della destinazione prevalente potranno essere concessi solo attraverso piano attuativo, intendendo per destinazione prevalente quella che interessa oltre la metà della SUL esistente; l'adeguamento alla destinazione prevalente potrà invece essere richiesto in sede di concessione edilizia;
 - b) Nelle aree libere da edificazione sono ammessi interventi volti a realizzare impianti sportivi e parcheggi custoditi.

definizione

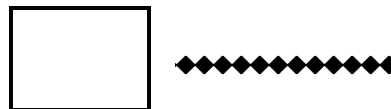
destinazione

attuazione

prescrizioni

note

Art. 72
AREE CON PRESENZA DI VALORI
STORICO-ARCHITETTONICI



1. Le aree perimetrare con il simbolo sopra indicato sono quelle che - pur esterne al Centro Storico - posseggono particolari valori a carattere storico, architettonico e ambientale.

2. In tali aree il piano si attua secondo le previsioni prescritte dalle diverse zone omogenee nelle quali sono classificate le singole aree di intervento, nei limiti comunque di seguito indicati :

a) la progettazione dovrà essere sempre sviluppata attraverso un particolare approfondimento sia di carattere architettonico che tipologico, nonché nell'uso dei materiali, in relazione al contesto di riferimento e alle finalità di recupero e/o reinserimento dei suoi valori;

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

c) negli interventi su aree inedificate - o in caso di demolizione e ricostruzione, qualora ammesse - dovrà essere precisata con particolare attenzione la soluzione progettuale degli scoperti;

d) negli interventi su edifici con impianto antecedente al 1950 - con esclusione di quelli privi delle caratteristiche di cui al comma 1 - sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché quelli di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'art. 31 della Legge 05.08.1978 n.ro 457 e successive modificazioni.

3. Nel caso in cui gli interventi richiesti vengano realizzati previa approvazione di un Piano attuativo a carattere planivolumetrico o di un piano di recupero comprendente anche una sola unità edilizia, è possibile derogare alle prescrizioni di cui ai punti b), c) e d) del comma precedente, fermo restando invece il rispetto e le finalità riportate nel punto a) sempre del precedente comma.

Art. 73
FASCE DI RISPETTO
STRADALE E CIMITERIALE



1. Nel computo della superficie territoriale o fondiaria sono da considerarsi compresi quei settori eventualmente investiti da fasce di rispetto.

2. Le fasce di rispetto sono costituite da:

a) Rispetto stradale:

E' l'area latitante ad una strada su cui a norma del D.l. 01.04.1968 n.ro 1404 non è consentita l'edificazione. Vi sono però ammesse di norma le opere a servizio della strada, i servizi canalizzati, i canali, le aree di sosta, le recinzioni, le siepi, le opere di sostegno nonché i distributori di carburanti con i relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada e le cabine di distribuzione elettrica.

b) Rispetto cimiteriale:

In tali zone si applicano le limitazioni stabilite dall'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie 27 luglio 1934 n.ro 1265 della Legge 17 ottobre 1967 n.ro 983 e della Legge 4 dicembre 1956 n.ro 1428 per i cimiteri di guerra.

Art. 74
AREE DI VINCOLO
PAESISTICO E ARCHELOGICO



destinazione

1. In tali zone si applicano le limitazioni stabilite dalle Leggi 1 giugno 1939 n.ro 1089, 29 giugno 1939 n.ro 1497 e 8 agosto 1985 n.ro 431, nonché dal regolamento 3 giugno 1940 n.ro 1357.

Art. 75
ZONE DI RISPETTO
DEI POZZI COMUNALI



1. Al fine di assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano, sono stabilite - ai sensi del D.P.R. 24.05.1988 n.ro 236 - aree di salvaguardia distinte in zone di tutela assoluta, zone di rispetto e zone di protezione.

2. Le zone di tutela assoluta e le zone di rispetto si riferiscono alle sorgenti, ai pozzi ed ai punti di presa; le zone di protezione si riferiscono ai bacini imbriferi ed alle aree di ricarica delle falde.

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

zona di tutela
assoluta

4. Le **zone di rispetto** sono delimitate in relazione alle risorse idriche da tutelare e comunque hanno un'estensione di raggio a ml. 200 rispetto al punto di captazione dei pozzi comunali, così come indicata nella "carta delle limitazioni d'uso del territorio" in scala 1:10.000.

zona di rispetto

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

a) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;

b) accumulo di concimi organici;

c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;

d) aree cimiteriali;

e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;

f) apertura di cave e pozzi;

g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;

h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;

i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;

l) impianti di trattamento di rifiuti;

m) pascolo e stazzo di bestiame.

n) divieto assoluto di perforare nuovi pozzi per qualsiasi uso, salvo che per il solo uso domestico e nei soli casi in cui non sia possibile allacciare il fabbricato alla rete idrica comunale, previo regolare nulla-osta da parte dell'Ufficio Acquedotto.

6. Le norme di tutela di cui al precedente comma 5 valgono anche

per le aree soggette a permessi di ricerca per captazione delle acque ad uso termale o per imbottigliamento, fino alla scadenza del permesso di ricerca.

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

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

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

10. Fino all'approvazione di uno studio geomorfologico, che stabilisca eventuali e puntuali ampliamenti delle zone di rispetto, nella corona compresa tra i raggi di ml. 500 e quelli di ml. 200 si applica quanto stabilito dal comma 5 del presente articolo.

zona di
protezione

11. Nelle **zone di protezione** possono essere adottate - mediante ordinanza sindacale - misure relative alla destinazione del territorio interessato, limitazioni per gli insediamenti civili, produttivi, turistici, agroforestali e zootecnici.

note

12. Le ulteriori prescrizioni da osservare sono:

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

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

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

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

Il presente articolo è stato modificato e/o integrato con una Variante parziale, che ha avuto il seguente iter amministrativo:

<i>ADOZIONE</i>	Deliberazione Consiliare n.ro 205 del 05.08.1997
<i>CONTRODEDUZIONI</i>	Deliberazione Consiliare n.ro 44 del 28.02.1998
<i>APPROVAZIONE</i> (con prescrizioni)	Deliberazione della Giunta Provinciale n.ro 171 del 28.04.1998
<i>PRESA D'ATTO</i>	Deliberazione Consiliare n.ro 176 del 29.06.1998
<i>APPROVAZIONE</i> <i>DEFINITIVA</i>	Deliberazione della Giunta Provinciale n.ro 316 del 08.09.1998

CAPITOLO XI

**ZONE PER LA
VIABILITA'
ZONE
FERROVIARIE**

Art. 76
ZONE PER LA VIABILITA'
E DI PARCHEGGI



definizione

1. Le zone destinate alla viabilità ed ai parcheggi sono vincolate alla conservazione, ampliamento e alla realizzazione di spazi pubblici per la circolazione la sosta dei veicoli e delle persone.

destinazione

2. In tali zone possono essere realizzati anche parcheggi multipiano e sotterranei.

attuazione

3. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto ~~di mano pubblica~~ **di iniziativa pubblica o privata** Gli interventi potranno essere eseguiti anche da privati, previa stipula di una convenzione che garantisca l'uso pubblico degli spazi di sosta, disciplini il modo della gestione, l'eventuale dotazione di servizi accessori (**max 10% della S.U.L. di progetto con limite di 300 mq.**) e le scadenze di attuazione.

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

prescrizioni

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

HMAX	= 10,50 ml	Altezza massima degli edifici
DF	= 10,00 ml	Distacco tra gli edifici
DC	= 5,00 ml	Distacco dai confini
IP	= 200,00 n.ro/ha	Indice di piantumazione

Art. 77
ZONE FERROVIARIE

1. Nelle zone ferroviarie sono ammessi servizi ed attrezzature pertinenti la ferrovia: magazzini, depositi, officine, stazioni, uffici, nonché impianti tecnologici.

CAPITOLO XII

**ZONE SOTTOPOSTE
AGLI AMBITI DI TUTELA
DELLE CATEGORIE
COSTITUTIVE DEL
PAESAGGIO**

Art. 78**Norme generali**

1. Le zone omogenee - come classificate nelle presenti norme - comprendono ambiti territoriali nei quali l'attività edilizia è subordinata alla salvaguardia dei caratteri ambientali, alla tutela delle categorie costitutive del paesaggio agrario e al mantenimento della struttura naturale e antropica esistente, secondo quanto disposto dalle norme del Piano Paesistico Ambientale Regionale (P.P.A.R.).

2. A tale proposito le zone suddette assumono come riferimento i livelli di tutela previsti dall'art. 26 delle suddette norme del P.P.A.R., che si distinguono in:

a) **tutela orientata**, dove sono consentite parziali trasformazioni con modalità di intervento compatibili con gli elementi paesistici e ambientali del contesto;

b) **tutela integrale**, in cui sono consentiti interventi di conservazione, consolidamento, ripristino delle condizioni ambientali e riqualificazione delle risorse paesistico-ambientali.

3. In rapporto alla rilevanza dei valori paesistico-ambientali presenti nei sottosistemi territoriali e ai fini della definizione dei suddetti ambiti di tutela per le diverse categorie costitutive del paesaggio di cui ai successivi articoli, il P.P.A.R. distingue:

a) **Aree A:** Aree eccezionali, rappresentabili anche da toponimi; paesaggi monumentali, che raccolgono le unità di paesaggio eccezionali nelle quali emergono l'aspetto monumentale del rapporto architettura-ambiente e l'ampio orizzonte; luoghi di grande effetto visuale e di alta notorietà; sono luoghi "forti" anche per la combinazione significativa di sito, insediamento, e componenti architettoniche, storiche, naturalistiche;

b) **Aree B:** Aree rilevanti per l'alto valore del rapporto architettura-ambiente, del paesaggio e delle emergenze naturalistiche, caratteristico della regione;

c) **Aree C:** Aree che esprimono la qualità diffusa del paesaggio regionale nelle molteplici forme che lo caratterizzano: torri, case coloniche, ville, alberature, pievi, archeologia produttiva, fornaci, borghi e nuclei, paesaggio agrario storico, emergenze naturalistiche;

d) **Aree D:** Aree non incluse nelle categorie precedenti, che costituiscono il resto del territorio regionale;

e) **Aree V:** Aree di alta percettività visuale individuabili in relazione alle vie di comunicazione ferroviarie, autostradali e stradali di maggiore intensità di traffico.

3. Gli interventi edilizi sono pertanto subordinati al rispetto - oltre di tutte le prescrizioni previste per le rispettive zone omogenee - anche a quelle del Piano Paesistico Ambientale Regionale (P.P.A.R.), che sono riportate negli articoli seguenti.

4. La documentazione da allegare alla richiesta di intervento dovrà comprendere, oltre a quanto richiesto dal Regolamento Edilizio:

a) rilievo dettagliato in scala 1:50 dei manufatti esistenti, nonché un piano quotato in scala 1:100 o 1:200 esteso ad un intorno significativo del territorio circostante da cui possa ricavarci il rapporto con le situazioni di "crinale", di "versante" di cui ai successivi articoli;

b) planimetria dello stato di fatto e di progetto delle aziende, con relativi indirizzi produttivi, riparto colturale e infrastrutture di servizio;

c) relazione tecnico-agraria da cui risulti che l'intervento progettato è necessario e pertinente alla conduzione del fondo.

Art. 79**Emergenze geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche**

1. Per emergenze geologiche si intendono le località dove sono ben visibili la serie stratigrafica umbro-marchigiana e le sue variazioni (serie continua, serie condensata, ecc.), gli

elementi strutturali e sedimentologici che hanno un valore didattico e scientifico, nonché le località fossilifere e quelle in cui sono presenti minerali.

2. Per emergenze geomorfologiche si intendono le aree in cui sono presenti forre, gole, grotte, altipiani, morfologia glaciale, zone carsiche, alloctoni della Val Marecchia, coste a faglia e tutte le forme geomorfologiche, che hanno interesse scientifico-didattico.

3. Per emergenze idrogeologiche si intendono le sorgenti dell'acquifero carbonatico di base, le sorgenti minerali e i corsi d'acqua.

4. Le aree caratterizzate dalla presenza di emergenze geologiche e geomorfologiche sono individuate - oltre che nelle tavole di P.P.A.R. - anche in quelle di Piano, nelle quali viene indicata la perimetrazione degli ambiti di tutela.

5. Nelle aree ricomprese nei suddetti ambiti di tutela si applicano le prescrizioni della tutela integrale di cui al successivo art. 96.

6. Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

a) nell'ambito dei progetti di recupero ambientale delle cave esistenti, dismesse o attive, devono essere salvaguardate aree-campione delle singolarità geologiche emerse: stratificazioni tipiche, forme strutturali, fossili e simili, comunque nel rispetto delle direttive di cui al successivo art. 102;

b) gli interventi di recupero delle aree caratterizzate dalle emergenze di cui al presente articolo, fortemente degradate o in condizioni di rischio per gli insediamenti e le infrastrutture esistenti, o di attrezzatura per percorsi naturalistici e simili, o per la salvaguardia delle infrastrutture esistenti devono essere assoggettate ai criteri e alle procedure di cui agli artt. 9, 29, 30, 31 e 32 delle N.T.A. del P.P.A.R..

Art. 79 bis

Aree soggette a pericolosità geologica ed aree con scenari di pericolosità sismica

1. All'interno delle aree instabili o potenzialmente instabili, delle aree esondabili ed in quelle interessate da acclività superiore al 30%, così come individuate nella carta delle pericolosità geologiche (Tav. 6) sono vietate nuove edificazioni, sbancamenti e rinterri, mentre è necessario eseguire opere di consolidamento e di bonifica.

2. All'interno delle aree individuate come tipo 2, 3, 4, 5 e 6 nella carta degli scenari di pericolosità sismica (Tav. 7) sono possibili edificazioni di modesta entità, previa verifiche geognostiche/geotecniche di dettaglio, in seguito alle quali possono essere definiti anche eventuali interventi di consolidamento e di bonifica.

Art. 80

Corsi d'acqua

1. I corsi d'acqua sono rappresentati dal reticolo idrografico dei bacini imbriferi, composto da fiumi, torrenti, sorgenti e foci, laghi artificiali, esclusi i lagoni d'accumulo a servizio delle aziende agricole, i fossi intubati, i laghi di cava, nonché i canali artificiali.

2. I corsi sono suddivisi in tre classi in rapporto al ruolo nel bacino idrografico, e in tre classi in rapporto alla appartenenza alla fascia appenninica, pedappenninica e subappenninica.

3. La classificazione dei corsi d'acqua è ordinata come segue:

a) la classe 1 sottointende bacini idrografici con numero d'ordine superiore al 5;

b) la classe 2 sottointende bacini idrografici con numero d'ordine 4 e 5;

c) la classe 3 sottointende bacini idrografici con numero d'ordine 2 e 3;

4. Le aree caratterizzate dalla presenza di corsi d'acqua sono individuate - oltre che nelle tavole di P.P.A.R. - anche in quelle di Piano, nelle quali viene indicata la perimetrazione degli ambiti di tutela.

5. Nelle aree ricomprese nei suddetti ambiti di tutela si applicano le seguenti prescrizioni:

a) all'interno del corpo idrico è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione dei reflui non depurati, salvo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione delle opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche. I lavori di pulizia fluviale (eliminazione delle piante ed arbusti, di depositi fangosi e l'eventuale riprofilatura dell'alveo) possono essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione dell'alveo al deflusso delle acque e comunque senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico;

b) nella fascia contigua di ml. 10,00 a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine è vietata l'aratura di profondità superiore a cm. 50; inoltre la fascia stessa deve essere lasciata libera da ogni tipo di manufatto, così come prescritto dalla legge n.ro 523/1904;

c) per i corsi d'acqua, nei tratti esterni alle aree urbanizzate, è fissata una zona di rispetto inedificabile per lato, avente - fatta salva la maggiore profondità individuata nelle tavole di Piano - i seguenti valori minimi:

classi o fasce	SubAppenninica
1	100 ml.
2	50 ml.
3	35 ml.

dove sono ammessi esclusivamente:

a) interventi di recupero ambientale di cui al successivo art. 105;

b) l'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali,

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

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

e) miglioramenti della vegetazione ripariale, consistenti anche nel taglio di alberi caduti, totalmente o parzialmente secchi, pericolanti oppure cresciuti troppo vicini; l'eventuale abbattimento delle piante dovrà comunque essere sempre preceduto dalla loro segnatura effettuata dal Corpo Forestale, che prescriverà nel contempo anche le specie da ripiantumare tra quelle autoctone;

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

6. Per le rive dei laghi artificiali è stabilito un ambito di tutela corrispondente a quello del corso d'acqua principale di alimentazione.

7. Sono fatti salvi i lagoni di accumulo a fini irrigui realizzati all'interno degli ambiti di tutela dei corsi d'acqua di 2a e 3a classe.

8. In ogni caso negli ambiti di cui al precedente comma 5, punto c), sono quindi vietati i seguenti interventi:

a) ogni nuova edificazione, nonché l'ampliamento degli edifici esistenti;

b) l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale propriamente dette (non rientra in quest'ultima categoria la vegetazione costituita da alberi e arbusti, irregolarmente inframmezzati fra loro), con la precisazione che resta salvo quanto regolamentato dalla L.R. n.ro

8/1987 e successive e integrazioni, nonché quanto previsto dalla L.R. n.ro 34/1987 per il solo miglioramento delle tartufaie controllate;

c) il transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate di servitù di passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale;

d) l'allestimento di impianti, di percorsi, o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;

e) l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla Circolare Ministero LL.PP. 09.02.1979 n.ro 400;

f) l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti;

g) la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;

h) la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio di colture specializzate che richiedano la protezione da specie faunistiche particolari.

9. Eventuali opere, riguardanti i corsi d'acqua o interessanti la falda idrica di subalveo, dovranno comunque sempre essere sottoposte alla preventiva autorizzazione del Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo di Pesaro.

Art. 81

Crinali

1. I crinali sono la parte con rilievo morfologico della linea degli spartiacque dei bacini idrografici.

2. Gli spartiacque sono suddivisi in tre classi in rapporto al ruolo nel bacino idrografico e in tre classi in rapporto alla appartenenza alla fascia appenninica, pedeappenninica e subappenninica.

3. La classificazione dei crinali è ordinata come segue:

a) la classe 1 sottintende bacini idrografici con numero d'ordine superiore al 5;

b) la classe 2 sottintende bacini idrografici con numero d'ordine 4 e 5;

c) la classe 3 sottintende bacini idrografici con numero d'ordine 2 e 3.

4. Le aree caratterizzate dalla presenza di crinali sono individuate - oltre che nelle tavole di P.P.A.R. - anche in quelle di Piano, nelle quali viene indicata la perimetrazione degli ambiti di tutela.

5. Nelle aree ricomprese nei suddetti ambiti di tutela si applicano le seguenti prescrizioni:

a) per gli interventi ricadenti in una fascia di 100 ml. di distanza dai crinali - così come individuati nelle tavole di Piano - il rilascio della concessione è subordinato alla presentazione di un piano quotato e/o di sezioni da cui ricavarsi il rapporto tra l'intervento proposto e l'intorno circostante;

b) per i crinali, nei tratti esterni alle aree urbanizzate, è fissata una zona di rispetto inedificabile per lato, avente i seguenti valori di dislivello rispetto alle corrispondenti quote massime, che dovrà essere verificata puntualmente in occasione di richieste di interventi soggetti ad autorizzazione o concessione edilizia:

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

dove sono vietati:

a) gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;

b) i silos e depositi agricoli di rilevante entità;

c) gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;

d) le nuove attività estrattive, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei recuperi ambientali ai sensi del successivo art. 105

6. Per le cave esistenti dismesse sono ammessi gli interventi di recupero ambientale di cui ai successivi artt. 105 e 108.

Art. 82

Versanti

1. I versanti sono costituiti dalle aree delimitate da un crinale e da un fondo vallivo.

2. Sulle aree di versante, aventi pendenza assoluta superiore al 30% (trentapercento) sono vietati gli interventi edilizi, nonché qualsiasi impedimento al deflusso delle acque, i riporti e i movimenti di terreno che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo le opere relative ai progetti di recupero ambientale di cui al successivo art. 105.

Art. 83

Litorali marini

1. I litorali marini sono le aree delimitate dalla battigia fino al crinale costiero e sono costituiti dalla spiaggia, dalla retrospiaggia, dalla pianura costiera e dal versante collinare che si estende fino al crinale. Nei litorali si possono individuare coste alte, coste basse e a falesia.

2. Nella pianura alluvionale costiera si considera litorale il tratto compreso tra la battigia e la congiungente i due crinali costieri.

3. Le aree caratterizzate dalla presenza di litorali marini sono individuate - oltre che nelle tavole di P.P.A.R. - anche in quelle di Piano, nelle quali viene indicata la perimetrazione degli ambiti di tutela.

4. Nelle aree ricomprese nei suddetti ambiti di tutela si applicano le seguenti prescrizioni:

a) lungo la fascia litoranea, compresa tra la linea di battigia ed il limite esterno della spiaggia, in assenza di appositi piani regolarmente autorizzati, è vietata qualsiasi trasformazione dell'assetto attuale e pertanto sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione e di ristrutturazione delle opere esistenti;

b) inoltre nelle zone di cui al precedente punto a):

b1) non sono ammesse le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, indicati al successivo art. 97, salve, per le opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni e captazioni di acqua, il trattamento delle acque reflue nonché le opere necessarie all'attraversamento sia viarie che impiantistiche.

b2) sono vietati i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale di cui al successivo art. 105.

b3) le attrezzature per la balneazione dovranno avere carattere stagionale e saranno realizzate con strutture leggere, e smontabili, comprese le pavimentazioni. I nuclei destinati a servizi potranno assumere carattere permanente, purché ubicati e realizzati con materiali compatibili con le caratteristiche ambientali dei luoghi.

c) per la restante zona litoranea, nelle aree comprese in una fascia profonda ml. 300 dalla linea di battigia, sono vietati, salvo che nelle aree urbanizzate, nuovi insediamenti di espansione residenziale, ricettiva e produttiva, mentre sono ammessi interventi di riqualificazione urbanistica: servizi pubblici, attività ricreativa, parchi, parcheggi, impianti sportivi e simili.

5. E' fatto comunque divieto di nuovi tracciati viari con manti asfaltati, di attrezzature turistico-ricreative (piscine e simili) e sportive in ambiente costiero litoraneo e cioè dalla linea di battigia al limite superiore della spiaggia (retrospiaggia). E' fatto inoltre divieto in ambiente ripario delle foci dei fiumi dell'impiego di gabbionate non ricoperte da riporti naturali, per sbarramenti e sostegni ad opere fluviali e stradali.

6. Le quattro aree individuate nella tavola n.ro 18 "Ambiti di tutela costieri cartograficamente delimitati" come aree "di particolare interesse paesaggistico ambientale e a basso livello di compromissione", sono sottoposte alla tutela integrale si applicano le prescrizioni della tutela integrale di cui al successivo art. 96 con divieto di qualsiasi intervento.

Art. 84

Aree floristiche

1. Le aree caratterizzate dalla presenza di aree floristiche sono individuate - oltre che nelle tavole di P.P.A.R. - anche in quelle di Piano, nelle quali viene indicata la perimetrazione degli ambiti di tutela.

2. Nelle aree ricomprese nei suddetti ambiti di tutela si applicano le prescrizioni della tutela integrale di cui al successivo art. 96.

3. Nelle aree floristiche, delimitate ai sensi della L.R. 52/1974, sono vietate le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, indicati al successivo art. 97, nonché i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo le opere relative ai progetti di recupero ambientale di cui al successivo art. 105 e quelle di sistemazione idraulico-forestale.

Art. 85

Foreste demaniali regionali e boschi

1. Le aree caratterizzate dalla presenza di foreste e boschi sono individuate - oltre che nelle tavole di P.P.A.R. - anche in quelle di Piano (identificate con lettera B seguita da un numero), nelle quali viene indicata la perimetrazione degli ambiti di tutela.

2. Nelle aree ricomprese nei suddetti ambiti di tutela nonché nelle aree rimboscate anche se non cartografate, si applicano le prescrizioni della tutela integrale di cui al successivo art. 96. Tale tutela vale anche nell'ambito perimetrale alla superficie boscata, ambito che dovrà estendersi per almeno una fascia di ml. 25 circa dai fusti degli alberi più esterni. Qualora sia presente il "mantello" del bosco, detto ambito si misura a partire dal margine esterno dello stesso.

3. Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

a) sono vietate le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, indicate all'articolo 45, salvo, per le opere attinenti al regime idraulico, le opere di derivazione e captazione

d'acqua per uso privato non commerciale e le opere per il trattamento delle acque reflue;

b) le aree effettivamente boscate non possono essere ridotte di superficie; pertanto all'interno di dette aree sono vietati la sostituzione dei boschi con altre colture ed il dissodamento, salvo interventi tendenti a ripristinare la vegetazione autoctona;

c) nelle aree boscate è vietato l'allevamento zootecnico di tipo intensivo definito da un carico massimo per ettaro superiore a 0,5 UBA (Unità Bovina Adulta) per più di sei mesi all'anno;

d) sono ammesse le normali pratiche silvo-colturali, che devono essere improntate a criteri naturalistici quali: il divieto di taglio a raso nei boschi di alto fusto, favorire le specie spontanee nei boschi ad alto fusto, promuovere iniziative per la conversione ad alto fusto del ceduo trentennale; tali pratiche non devono ostacolare la sosta e la presenza delle specie faunistiche autoctone.

4. Le aree boscate, così come delimitate dai vincoli idrogeologici di cui alla Legge 30 dicembre 1923 n.ro 3267, sono sottoposte alla tutela integrale, salvo che per le strutture realizzate in funzione della gestione delle aree boscate e delle opere di difesa del suolo, che comunque devono essere compatibili con l'equilibrio paesistico-ambientale.

5. Le foreste demaniali, che costituiscono patrimonio indisponibile della Regione, saranno sottoposte a gestione regionale unitaria che ne mantenga e valorizzi le caratteristiche. I limiti delle aree di loro pertinenza devono essere riportate sugli strumenti urbanistici comunali.

Art. 86

Pascoli

1. Le aree relative ai pascoli montani, ai pratipascoli, ai prati umidi, palustri e torbosi, ai prati di alta quota posti oltre i 1800 ml. di altitudine sono comprese tra gli elementi costitutivi del sottosistema botanico vegetazionale.

2. Le aree caratterizzate dalla presenza di pascoli sono individuate - oltre che nelle tavole di P.P.A.R. - anche in quelle di Piano, nelle quali viene indicata la perimetrazione degli ambiti di tutela.

3. Nelle aree ricomprese nei suddetti ambiti di tutela si applicano le seguenti prescrizioni:

a) sono vietate le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuoriterra, indicati al successivo art. 97, salvo, per le opere attinenti al regime idraulico, le opere di derivazione e captazione d'acqua e le opere per il trattamento delle acque reflue;

b) nelle aree a pascolo al di sotto dei 700 ml. è vietata qualunque variazione colturale.

Art. 87

Zone umide

1. Le aree caratterizzate dalla presenza di zone umide sono individuate - oltre che nelle tavole di P.P.A.R. - anche in quelle di Piano, nelle quali viene indicata la perimetrazione degli ambiti di tutela. Quest'ultima deve essere considerata, in caso di presenza di corpi idrici, estesa per almeno 10 ml. dagli argini degli stessi.

2. Nelle aree ricomprese nei suddetti ambiti di tutela si applica la tutela integrale di cui al successivo art. 96.

3. Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

a) sono vietate le opere di mobilità, gli impianti tecnologici, indicati al successivo art. 97, nonché qualsiasi movimento di terra;

- b) sono vietati gli scarichi solidi e liquidi di qualunque tipo.

Art. 88

Elementi diffusi del paesaggio agrario

1. Si intendono per elementi diffusi del paesaggio agrario:

- a) querce isolate, querce a gruppi sparsi e le altre specie protette dalla legislazione regionale vigente;
- b) alberature stradali;
- c) alberature poderali;
- d) siepi stradali e poderali;
- e) vegetazione ripariale;
- f) macchie e boschi residui.

2. Si definisce siepe qualunque formazione vegetale arbustiva ed arboreo-arbustiva di flora autoctona e naturalizzata composta sia da uno che da più filari.

3. Per gli elementi diffusi di cui al primo comma è stabilito il divieto di distruzione o manomissione degli elementi stessi salvo l'ordinaria manutenzione e fermo restando il disposto della L.R. 10 gennaio 1987 n.ro 8 e della L.R. 13 marzo 1985 n.ro 7.

4. Nell'ottica della conservazione degli elementi diffusi del paesaggio agrario elencati nel precedente comma 1, si prescrive la tutela integrale - ai sensi degli artt. 26 e 27 delle Nta del PPAR - negli ambiti dimensionati per ciascun elemento come di seguito specificato:

a) Querce isolate, querce a gruppi sparsi o di altre specie protette dalla legislazione regionale vigente: una superficie circolare con centro nel tronco dell'elemento e raggio uguale a due volte l'altezza della stessa e comunque non inferiore a ml. 20 circa;

b) Alberature stradali (disposte a meno di ml. 10 circa dal ciglio stradale): una superficie delimitata dalla lunghezza dell'alberatura, ivi comprese eventuali soluzioni di continuità dovute a piante mancanti ed aumentata di almeno ml. 10 circa. all'inizio ed alla fine e, in larghezza, dal ciglio della strada fino a ml. 10 circa oltre l'alberatura;

c) Alberature poderali: una superficie delimitata dalla lunghezza dell'alberatura, ivi comprese eventuali soluzioni di continuità dovute a piante mancanti ed aumentata di ml. 10 circa all'inizio ed alla fine e, in larghezza, da almeno ml. 15 circa misurati dai due lati dell'alberatura;

d) Siepi stradali e poderali: una superficie pari alla lunghezza della siepe, ivi comprese eventuali soluzioni di continuità dovute a piante mancanti ed aumentata di ml. 5 circa all'inizio ed alla fine ed alla larghezza della siepe aumentata di almeno ml. 3 circa per ogni lato, misurati dalla base del fusto o della ceppaia più esterni;

e) Macchie e boschi residui (< 0.5 ha): una superficie compresa entro la linea chiusa misurata ad almeno ml. 20 circa dai fusti arborei o arbustivi più esterni. Tale ambito solo in particolari casi debitamente motivati e documentati potrà essere ridotto a ml. 12 circa;

f) Vegetazione ripariale: una superficie compresa entro la linea chiusa misurata a ml. 25 circa dai fusti arborei o arbustivi più esterni. Tale ambito solo in particolari casi debitamente motivati e documentati potrà essere ridotto a ml. 15 circa.

5. Dalle sopraddette prescrizioni, sono fatti salvi gli ampliamenti degli edifici colonici esistenti quando sia dimostrata l'impossibilità di realizzare l'ampliamento stesso su fronti diversi da quelli eventualmente ricadenti nella fascia di tutela del bene considerato. Altri casi particolari dove sia evidente l'impossibilità di rispettare le fasce di tutela come sopra indicate

potranno essere rimesse alla valutazione della commissione edilizia comunale integrata. Per soluzione di continuità si intende un tratto non alberato o non coperto da arbusti, di lunghezza almeno uguale alla somma delle lunghezze dei due tratti contigui e comunque non superiore a ml. 30 circa. In sede di rilascio di provvedimenti autorizzativi si potrà derogare dai presenti limiti solo per adattarli alla specificità delle singole situazioni solo tramite parere favorevole della Commissione Edilizia Integrata.

Art. 89

Paesaggio agrario di interesse storico-ambientale

1. Le aree relative al paesaggio agrario di interesse storico-ambientale - ove permangono elementi e tracce dei modi tradizionali di coltivazione unitamente a diffusi manufatti agricoli e vegetazione abbondante, anche spontanea - sono individuate - oltre che nelle tavole di P.P.A.R. - anche in quelle di Piano, nelle quali viene indicata la perimetrazione degli ambiti di tutela.

2. Nelle aree ricomprese nei suddetti ambiti di tutela non sono ammessi:

a) l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente ivi comprese le testimonianze di particolari tecniche agricolo-produttive e storiche, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale, con la precisazione che resta salvo quanto regolamentato dalle LL.RR. n.ro 8/1987 e n.ro 34/1987 e successive integrazioni e modificazioni, nonché dalle normative silvo-colturali vigenti;

b) l'inizio delle nuove attività estrattive, con la precisazione che per le cave esistenti, in atto o dismesse, sono ammessi gli interventi di recupero ambientale, di cui ai successivi artt. 105 e 108;

c) la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;

d) i movimenti di terra, che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale, di cui al successivo art. 105.

3. E' vietata, altresì, la demolizione dei manufatti agricoli che costituiscono bene culturale ai sensi dell'art. 15, punti 3 e 5, delle N.T.A. del P.P.A.R. individuati sulla base della cartografia IGM 1892-95, salvo verifica puntuale del bene, del suo attuale carattere extraurbano e della sua persistenza.

Art. 90

Centri e nuclei storici

1. I centri ed i nuclei storici sono quelli individuati - oltre che nelle tavole di P.P.A.R. - anche in quelle di Piano come zone "A" di cui al D.M. 2 aprile 1968 n.ro 1444.

2. Per le aree caratterizzate dalla presenza di centri e nuclei storici viene indicata la seguente perimetrazione degli ambiti di tutela:

a) per alcuni dei centri e nuclei - indicati nella tav. 15 e elenco allegato 2 del P.P.A.R. - quest'ultimo stabilisce perimetri degli ambiti di tutela cartograficamente delimitati;

b) per gli altri centri e nuclei storici, salvo che per quelli di fondovalle non più in diretta contiguità coi paesaggio circostante, a partire dal limite della zona "A" perimetrata ai sensi del D.M. 1444/68 o, in mancanza, dal perimetro del tessuto urbanizzato risultante dalla carta IGM 1892-1895, è stabilito un ambito di tutela definito, in rapporto alla collocazione geografica, come indicato nella tav. 15 del P.P.A.R., e alla superficie territoriale come segue:

b1) per i centri e nuclei di crinale o di poggio

$$\sqrt{\frac{\text{superficie territoriale}}{3,14}} \times 2 \times 3 = \text{metri}$$

b2) per i centri e nuclei di versante

$$\sqrt{\frac{\text{superficie territoriale}}{3,14}} \times 2 \times 2 = \text{metri}$$

b3) per i centri e nuclei di fondovalle

$$\sqrt{\frac{\text{superficie territoriale}}{3,14}} \times 2 = \text{metri}$$

c) per i centri e nuclei storici, delimitati come zona "A", ma non riportati nella tav. 15 e nell'elenco allegato 2 del P.P.A.R., l'ambito di tutela è calcolato con la formula b3), salvo che per quelli di fondovalle non più in diretta contiguità coi paesaggio circostante.

3. All'interno degli ambiti suddetti si applicano le norme di tutela integrale per un terzo a partire dal margine del centro storico, per la parte restante si applicano le norme di tutela orientata.

4. Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:.

a) all'interno degli ambiti di tutela integrale sono vietate le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, indicati al successivo art. 97, salve, per le opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni e captazioni d'acqua, il trattamento delle acque reflue nonché le opere necessarie all'attraversamento sia viarie che impiantistiche;

b) non sono ammessi i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale, di cui al successivo art. 105;

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

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

Art. 91

Edifici e manufatti storici

1. Gli edifici e manufatti storici extraurbani e urbani sono individuati - oltre che nelle tavole di P.P.A.R. - anche in quelle di Piano, nelle quali viene indicata la perimetrazione degli ambiti di tutela.

2. Sono inoltre oggetto di tutela i canali, i ponti, le fontane rurali e simili, aventi interesse storico-culturale e ambientale.

3. Per gli edifici e manufatti di cui al comma 1 è stabilito un ambito di tutela, misurato a partire dal perimetro degli stessi o degli eventuali parchi e/o pertinenze, pari a ml. 50.

4. Nelle aree ricomprese nei suddetti ambiti di tutela si applica tutela integrale di cui al successivo art. 96.

5. Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:.

a) all'interno degli ambiti di tutela non sono ammesse le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, indicati all'art. 97, nonché i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno;

b) per gli edifici e manufatti di cui al comma 1 sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'art. 31, lettere a), b) e c) della Legge n.ro 457/1978.

Art. 92

Zone archeologiche e strade consolari

1. Le zone archeologiche e le strade consolari sono individuate - oltre che nelle tavole di P.P.A.R. - anche in quelle di Piano, nelle quali viene indicata la perimetrazione degli ambiti di tutela, e comprendono:

a) le aree archeologiche identificate in base ai vincoli imposti dalla Legge n.ro 1089/1939;

b) altre aree archeologiche di particolare interesse;

c) le aree in cui l'organizzazione delle colture agricole e del territorio conserva elementi della centuriazione relativa alle tracce della maglia poderale stabilita dagli insediamenti coloniali romani;

d) le strade consolari romane;

e) aree con segnalazione di ritrovamenti archeologici.

2. Nelle aree ricomprese nei suddetti ambiti di tutela si applicano le seguenti prescrizioni:

a) nelle aree archeologiche di cui alle lettere a) e b) del primo comma, e nel relativo ambito di tutela stabilito in ml. 50 dal perimetro delle aree stesse - fermo restando le eventuali disposizioni più restrittive disposte dalla Soprintendenza archeologica - si applica la tutela integrale; è ammessa l'ordinaria utilizzazione agricola dei terreni, eccetto ogni scavo o aratura dei terreni di profondità maggiore di cm. 50 che deve essere autorizzato dalla Soprintendenza archeologica; è ammessa inoltre ogni attività inerente allo studio e alla valorizzazione delle presenze archeologiche;

b) lungo le strade consolari di cui al primo comma è stabilito un ambito di tutela integrale dell'ampiezza di ml. 10 dal ciglio delle strade consolari come attualmente configurato, fermo restando che all'interno di essi ogni scavo e aratura di profondità maggiore di cm. 50 devono essere autorizzati dal Sindaco, che ne informa la Soprintendenza archeologica;

c) all'interno degli ambiti e in corrispondenza degli elementi e dei segni visibili della struttura centuriata di cui al primo comma, lettera c) non sono ammesse le opere di mobilità e gli impianti tecnologici, indicati al successivo art. 97, nonché qualsiasi movimento di terra che alteri in modo sostanziale o stabilmente il profilo del terreno, salvo per le opere relative ad interventi di recupero ambientale, di cui al successivo art. 105;

d) è vietata qualunque alterazione degli elementi e dei segni visibili della struttura centuriata, e ogni intervento di tipo infrastrutturale deve essere coerente con l'organizzazione di tale struttura centuriata; vale per esse quanto previsto al precedente art. 89, comma 4;

e) Inoltre nelle aree centuriate come sopra indicate non sono ammessi:

e1) l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale. Resta salvo quanto regolamentato dalle LL.RR. 8/1987 e 34/1987 e successive integrazioni e modificazioni, nonché dalle normative silvo-colturali vigenti;

e2) l'inizio delle nuove attività estrattive, compresi gli ampliamenti. Per le cave esistenti, in atto o dismesse, sono ammessi gli interventi di recupero ambientale di cui ai successivi artt. 105 e 108;

e3) la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli.

Art. 93**Luoghi di memoria storica**

1. I luoghi di memoria storica e della leggenda sono individuati - oltre che nelle tavole di P.P.A.R. - anche in quelle di Piano.

2. Nelle aree limitrofe ai suddetti luoghi si applica la tutela orientata di cui al successivo art. 95.

3. Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

a) sono vietate le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, indicati al successivo art. 97, salve, per le opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni e captazioni d'acqua, il trattamento delle acque reflue nonché le opere necessarie all'attraversamento. Non sono ammessi i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale, di cui al successivo art. 105.

Art. 94**Punti panoramici e strade panoramiche**

1. I punti panoramici e le strade panoramiche sono individuati - oltre che nelle tavole di P.P.A.R. - anche in quelle di Piano, nelle quali viene indicata la perimetrazione degli ambiti di tutela, e comprendono:

2. Nelle aree ricomprese nei suddetti ambiti di tutela si applicano le seguenti prescrizioni:

a) lungo le strade di cui al presente articolo è vietata l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di modeste dimensioni, ai sensi della circolare ministeriale n.ro 400/1979;

b) inoltre, lungo le strade di cui al presente articolo ed in quelle comprese nei punti panoramici individuati nella tav. 7 del P.P.A.R., le fasce di rispetto stradale indicate dal D.M. 1 aprile 1968 n.ro 1404 sono aumentate del 50%, mentre per le strade non classificate ai sensi del citato Decreto Ministeriale si applica una fascia di rispetto minima di ml. 20.

3. E' fatto comunque salvo il disposto della L.R. n.ro 34/1975.

Art. 95**Zone sottoposte a tutela orientata**

1. Nelle zone sottoposte a tutela orientata - finalizzate al rispetto dei valori paesaggistici ed architettonici che caratterizzano le aree stesse - è riconosciuta l'ammissibilità di trasformazioni con modalità di intervento compatibili con gli elementi paesistici ambientali del contesto.

2. Pertanto sono consentiti i seguenti interventi:

a) le abitazioni necessarie per l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale;

b) l'ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo;

c) il recupero degli edifici rurali esistenti;

d) le attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi e antiparassitari, ricoveri per bestiame, nonché le serre;

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

f) miglioramenti della vegetazione ripariale, consistenti anche nel taglio di alberi caduti, totalmente o parzialmente secchi, pericolanti oppure cresciuti troppo vicini; l'eventuale abbattimento delle piante dovrà comunque essere sempre preceduto dalla loro segnatura effettuata dal Corpo Forestale, che prescriverà nel contempo anche le specie da ripiantumare tra quelle autoctone.

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

3. In tali zone sono quindi vietati i seguenti interventi:

a) ogni nuova altra edificazione, compresi gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli; silos e depositi agricoli di rilevante entità; edifici ed impianti per allevamenti zootecnici;

b) l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale propriamente dette (non rientra in quest'ultima categoria la vegetazione costituita da alberi e arbusti, irregolarmente inframmezzati fra loro), con la precisazione che resta salvo quanto regolamentato dalla L.R. n.ro 8/1987 e successive e integrazioni, nonché quanto previsto dalla L.R. n.ro 34/1987 per il solo miglioramento delle tartufaie controllate;

c) l'apertura di nuove cave;

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

Art. 96

Zone sottoposte a tutela integrale

1. Nelle zone sottoposte a tutela integrale - finalizzate alla tutela della categorie costitutive del paesaggio, alla conservazione dei beni che caratterizzano le categorie stesse e alla loro appropriata utilizzazione, alla salvaguardia e al recupero dell'equilibrio formale e funzionale dei luoghi circostanti - sono consentiti esclusivamente interventi di conservazione, consolidamento, ripristino delle condizioni ambientali protette, e sono ammessi quelli di trasformazione volti alla riqualificazione dell'immagine e delle specifiche condizioni d'uso del bene storico-culturale o della risorsa paesistico-ambientale considerata, esaltandone la potenzialità e le peculiarità presenti.

2. Pertanto sono consentiti i seguenti interventi:

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

b) miglioramenti della vegetazione ripariale, consistenti anche nel taglio di alberi caduti, totalmente o parzialmente secchi, pericolanti oppure cresciuti troppo vicini; l'eventuale abbattimento delle piante dovrà comunque essere sempre preceduto dalla loro segnatura effettuata dal Corpo Forestale, che prescriverà nel contempo anche le specie da ripiantumare tra quelle autoctone;

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

3. In tali zone sono quindi vietati i seguenti interventi:

a) ogni nuova edificazione, nonché l'ampliamento degli edifici esistenti;

b) l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale propriamente dette (non rientra in quest'ultima categoria la vegetazione costituita da alberi e arbusti, irregolarmente inframmezzati fra loro), con la precisazione che resta salvo quanto regolamentato dalla L.R. n.ro 8/1987 e successive e integrazioni, nonché quanto previsto dalla L.R. n.ro 34/1987 per il solo miglioramento delle tartufaie controllate;

c) il transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate di servitù di passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale;

d) l'allestimento di impianti, di percorsi, o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;

e) l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla Circolare Ministero LL.PP. 09.02.1979 n.ro 400;

f) l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti;

g) la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;

h) la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio di colture specializzate che richiedano la protezione da specie faunistiche particolari.

Art. 97

Interventi di rilevante trasformazione del territorio

1. Si considerano interventi di rilevante trasformazione del territorio:

a) le opere di mobilità: nuovi tracciati stradali o rilevanti modifiche di quelli esistenti, tranne le opere di manutenzione o di ampliamento-adequamento delle sedi, autostrade, ferrovie, filovie, impianti a fune, interporti, aeroporti e aviosuperfici;

b) le opere fluviali, marittime, costiere e portuali;

c) le opere tecnologiche: elettrodotti, gasdotti, captazioni, acquedotti, depuratori, serbatoi, antenne, ripetitori e simili;

d) le attività estrattive ed opere connesse;

e) le discariche per rifiuti solidi e fanghi;

f) le opere di trasformazione e di bonifica agraria.

2. La localizzazione, progettazione ed esecuzione degli interventi di cui al precedente comma devono osservare le modalità progettuali e le procedure di cui ai successivi articoli 108 e 109, atte ad assicurare il rispetto delle preesistenze e dei valori paesistico-ambientali messi in evidenza dal presente Piano.

3. Non sono da considerare interventi di rilevante trasformazione del territorio le opere o i lavori che, pur rientrando nelle categorie su indicate, risultano di modesta entità e tali da non modificare i caratteri costitutivi del contesto paesistico-ambientale o della singola risorsa.

Art. 98

Analisi, contenuti progettuali e procedure degli interventi di rilevante trasformazione del territorio

1. I progetti di massima e/o di fattibilità degli interventi di cui al precedente articolo 97 devono essere muniti, in allegato, di analisi preliminari a contenuto paesistico-ambientale, recanti studi in materie paesistiche, storiche, geologiche e naturalistiche (ecologiche, botaniche, faunistiche) in ragione delle caratteristiche dei luoghi interessati dall'intervento, espresse con riferimento ai contenuti del presente Piano. Dette analisi debbono contenere anche le indagini richieste dall'articolo 9, comma 4, delle N.T.A. del P.P.A.R.

2. Al fine di ampliare le condizioni di verifica è opportuno che i progetti di massima e/o di fattibilità comprendano proposte alternative per la comparazione dell'entità degli effetti di impatto ambientale.

3. La giunta regionale approva tali progetti di massima e/o di fattibilità, o si pronuncia sui medesimi ai soli fini delle compatibilità paesistico-ambientali, ai sensi delle leggi vigenti, sulla base degli adempimenti previsti dai precedenti commi e dai successivi artt. 107 e 108.

4. In sede di progettazione esecutiva - comprendente l'insieme delle opere previste, incluse quelle relative ad impianti e infrastrutture provvisorie e di cantiere, le modalità di accesso e le eventuali discariche di materiali rimossi - gli elaborati progettuali devono essere redatti

secondo le modalità stabilite con l'atto di approvazione del progetto di massima e/o di fattibilità ai fini della tutela paesistico-ambientale secondo le indicazioni degli articoli seguenti.

5. Nel caso in cui dette opere ricadano in zone sottoposte a tutela della Legge n.ro 1497/1939 e della Legge n.ro 431/1985, devono ottenere l'autorizzazione di cui al successivo articolo 107.

Art. 99

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

1. La progettazione delle opere di viabilità stradale, ferroviaria, sciistica e per le comunicazioni deve corrispondere ai seguenti requisiti volti alla conservazione e tutela attiva del paesaggio e dell'ambiente:

a) rimodellamento dei profili naturali del terreno, ai fini di un migliore adattamento dei tracciati alle giaciture dei siti e trattamento superficiale delle aree contigue con manti erbacei e cespugliati utilizzando essenze locali;

b) contenimento della dimensione di rilevati e scarpate, conseguibile mediante ridotte sezioni trasversali di scavi, riporti ed opere in elevazione e ricorrendo ad appropriate tecniche di rimodellamento del terreno;

c) adozione di soluzioni progettuali e tecnologiche tali da non frammentare la percezione unitaria del paesaggio e dell'ambiente, conseguibile mediante il rispetto delle unità ambientali (boschi, aree prative) anche nei casi di strutture e impianti, che in ogni caso devono presentare contenuta incidenza visuale e ridotto impatto sull'ambiente (cavalcavia, piloni d'impianti a fune, tralicci e simili);

d) mantenimento e ripristino di adeguati manti superficiali erbacei permanenti in corrispondenza dei percorsi sciabili;

e) ricostituzione delle continuità boschive, floristiche e faunistiche nei casi in cui si debba inevitabilmente derogare dai requisiti di cui al punto precedente;

f) conservazione dei caratteri ambientali, nei casi di adeguamento delle strade esistenti adottando il mantenimento delle alberate, delle siepi e delle siepi alberate ai lati delle stesse, con eventuale ripristino dei tratti mancanti;

g) ricostituzione di elementi naturalistici e ambientali integrati alle visuali paesaggistiche, mediante attento allestimento delle aree di servizio, stazioni, parcheggi, snodi, svincoli, manufatti in genere con contenimento delle palificazioni portanti le linee aeree.

Art. 100

Opere fluviali, marittime, costiere e portuali

1. La progettazione di nuove opere fluviali, marittime e costiere, l'adeguamento o la trasformazione di opere esistenti devono corrispondere ai seguenti requisiti volti alla conservazione e tutela attiva del paesaggio:

a) rimodellamento, mantenimento, conservazione e ripristino dei profili naturali delle rive degli alvei e del micro-ambiente rivierasco, conseguibile mediante la conservazione e tutela attiva degli elementi specifici del sito di tipo naturale (fioristici geologici e simili) e di tipo storico-antropico (mulini, fortificazioni, traverse, barriere, derivazioni ad uso rurale e simili), consolidati nell'immagine collettiva e nell'iconografia storica;

b) contenimento delle opere idrauliche, volte alla difesa riparia e alla regimazione dei corsi d'acqua. Esclusione delle opere volte al rivestimento cementizio delle sponde, fatte salve

le situazioni di massima pericolosità, non risolvibili in altre provvidenze e privilegiando, invece, l'uso di sbarramenti con materiali incoerenti locali o di argini in terra piantumati;

c) ricostruzione delle continuità floristiche riparie e litoranee anche con nuove piantumazioni di essenze locali;

d) contenimento delle nuove opere di derivazione, di invaso e di captazione, limitandone l'incidenza paesistico-ambientale;

e) adozione di interventi volti a ricomporre la continuità e a ricostituire i caratteri di naturalità degli arenili.

2. La progettazione, l'adeguamento o la trasformazione di opere portuali e strutture di servizio connesse, uniformandosi alle disposizioni generali del presente articolo, devono essere impostati sulla base delle conoscenze derivanti sia dall'interpretazione di valori paesistico-ambientali, sia della dinamica costiera, volta principalmente a quantificare apporti ed erosioni possibili. Queste procedure devono essere adottate anche in sede di progettazione di opere di difesa del litorale.

3. Nella realizzazione di opere fluviali, marittime e costiere per proteggere la natura dei siti, è opportuno:

a) evitare nuovi accessi carrabili ai fiumi e al mare, ad esclusione delle zone urbanizzate;

b) evitare l'impiego di strutture di contenimento artificiali (es. gabbionate, palancole, prefabbricati di calcestruzzo, e simili) prive degli elementi naturali che assicurino un corretto inserimento nel paesaggio visivo circostante;

c) evitare opere di difesa costiera con andamento costantemente parallelo al litorale marittimo, salvo che nel caso di opere sommerse;

d) evitare opere di difesa fluviale che prevedono canalizzazioni artificiali.

Art. 101

Opere tecnologiche

1. La progettazione di impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico, nonché di quelli a rete per lo smaltimento dei reflui depurati, dei sistemi tecnologici per le comunicazioni e per il trasporto dell'energia (aereo o per condotte), delle materie prime e/o dei semilavorati, deve porre particolare attenzione ai tracciati, ai rischi connessi ad eventuali disfunzioni degli impianti con conseguenti pericoli di inquinamento dei suoli interessati e di danno all'ambiente e al paesaggio.

2. Conseguentemente le opere tecnologiche a rete devono svilupparsi in aree a minimo rischio ambientale, da definire sull'apposito elaborato progettuale che interpreti lo stato dei suoli, le condizioni lito-strutturali-geomorfologiche, idrologiche ed idrogeologiche, e comunque mediante tracciati che rispettino la morfologia dei luoghi ed i valori paesistico-ambientali.

3. La localizzazione e progettazione di antenne, ripetitori, impianti per sistemi di generazione elettrica-eolica-solare e simili, ed eventuali relativi accessori, devono comunque tener conto delle strade e dei percorsi già esistenti, ed evitare taglio o danneggiamento della vegetazione esistente.

Art. 102

Attività estrattiva

1. Le opere di attivazione, trasformazione e adeguamento degli impianti volti ad attività estrattive dovranno essere sottoposti a pianificazione di settore, ai sensi della L.R. n.ro 37/1980.

2. Il Piano di settore deve conseguire - salvaguardando le compatibilità paesistico-ambientali con il contesto territoriale in cui si colloca - la massima tutela delle acque superficiali e sotterranee attraverso il controllo delle escavazioni nelle cave in atto, il recupero delle attuali cave in falda idrica, il divieto di nuove cave in terreni alluvionali interessati dalla falda idrica di sub-alveo, il divieto di apertura di nuove aree di escavazione in zone di protezione idrogeologica di sorgenti, di pozzi e opere di captazione in genere adibiti ad usi idropotabili, nonché rispettare gli indirizzi di cui all'art. 9 delle N.T.A. del P.P.A.R.

3. I progetti di attuazione del Piano di settore devono prevedere il recupero ambientale, individuando opportuni criteri di coltivazione (come l'apertura di fronti di scavo in posizione nascosta alla vista prevalente e l'adozione di profili finali idonei al recupero), nonché l'eventuale riuso delle cave abbandonate.

4. I progetti di attuazione del Piano di settore devono altresì evidenziare gli usi attuali del suolo, i ripristini agricolo-forestali ed ecologici, tipo e quantità di materiali estratti e le alternative tecnologiche di coltivazione, l'importanza economica ed occupazionale dell'attività estrattiva, l'analisi degli effetti sull'ambiente ed i tempi del ripristino progressivo dell'area. I progetti devono anche comprendere un Programma di produzione, oltre alla documentazione che dimostri le capacità tecniche degli impianti, nonché la convenzione che regola l'attività di coltivazione e di recupero ambientale.

5. In attesa dell'approvazione del Piano di settore le disposizioni dei precedenti commi costituiscono direttive per l'esercizio delle funzioni regionali previste dalle leggi vigenti in materia di attività estrattive.

Art. 103

Discariche di rifiuti solidi e del fanghi

1. Le discariche sono autorizzate sulla base di un progetto organico.

2. Tale progettazione, salvaguardando le compatibilità paesistico-ambientali con il contesto territoriale in cui si colloca, valuta l'idoneità idrogeologica e la morfologia dei siti anche negli aspetti vegetazionali e faunistici; le trasformazioni sull'ambiente portate dall'impianto, dalla viabilità di accesso durante il suo funzionamento e dalle eventuali cave di prestito; la sicurezza dell'impianto; le sistemazioni provvisorie e definitive del sito, in vista di un suo necessario e progressivo recupero; i tempi di esercizio e le modalità di gestione.

3. Le discariche dovranno essere assoggettate a pianificazione di settore ai sensi degli artt. 11 e seguenti della L.R. 30 aprile 1980 n.ro 25.

Art. 104

Trasformazione e bonifica agraria

1. Tutte le opere di grande trasformazione superficiale e di bonifica dei suoli agrari che danno luogo a rilevanti modifiche del paesaggio devono essere verificate nei loro aspetti di carattere paesistico-ambientale integrando i relativi progetti con una preventiva valutazione ecologico-ambientale che, con la giustificazione economica degli interventi, definisca la compatibilità delle trasformazioni.

2. L'assetto proposto deve essere confrontato con un rilievo puntuale dello stato di fatto per quanto attiene agli elementi componenti del paesaggio marchigiano.

3. Inoltre devono essere promosse misure atte alla tutela delle aree caratterizzate in termini di paesaggio agrario-storico e di colture tradizionali, nonché al mantenimento ed al ripristino di adeguati elementi vegetazionali (vegetazione riparia, poderale e stradale, macchie boschive), atti a costituire "corridoi ecologici".

4. Gli interventi edilizi agrari connessi alle trasformazioni di cui ai commi precedenti (re

cupero e riusi, nuove edificazioni, viabilità accessi) sono regolamentati dalle precedenti prescrizioni del Piano.

Art. 105 Recupero ambientale

1. Per "Progetto di recupero ambientale" si intende una azione programmata al fine di ricostituire condizioni di equilibrio naturale e paesistico, con particolare riferimento alla difesa del suolo, alla messa a dimora di vegetazione propria dei luoghi, alla ricostituzione del patrimonio faunistico, al recupero di manufatti di interesse storico-culturale e, in ogni caso, al ricorso a provvidenze atte alla riqualificazione di aree degradate.

Art. 106 Esenzioni

1. Le prescrizioni di cui al presente Capitolo non si applicano:

a) alle aree urbanizzate, fatte comunque salve le disposizioni più restrittive ove previste dagli strumenti di pianificazione vigenti o da leggi statali o regionali e con esclusione delle aree costiere demaniali;

Si intendono per aree urbanizzate le zone omogenee A, B e D di completamento, rispondenti ai requisiti di cui all'articolo 2, lettera b, del D.M. 2 aprile 1968 n.ro 1444, anche se altrimenti denominate negli strumenti urbanistici, nonché le zone F, di cui al succitato decreto, già prevalentemente urbanizzate e parzialmente dotate di attrezzature.

b) alle aree regolamentate dagli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica adottati o approvati prima dell'entrata in vigore del P.P.A.R.;

c) alle aree regolamentate dagli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata, adottati o approvati prima dell'entrata in vigore del P.P.A.R., purché la relativa convenzione venga stipulata entro due anni decorrenti dalla stessa data; le aree di cui all'art. 51 della Legge n.ro 865/1971, purché localizzate entro la data di entrata in vigore del P.P.A.R.;

d) per gli strumenti urbanistici attuativi vigenti relativi alle zone omogenee "A" valgono le seguenti disposizioni:

d1) nelle aree interne adiacenti della zona A, di cui al D.M. 2 aprile 1968 n.ro 1444, sono consentiti esclusivamente gli interventi, di cui all'articolo 31 della Legge n.ro 457/1978.

d2) nei casi di ristrutturazione urbanistica, di cui alla lettera e) del suddetto articolo, gli interventi previsti non dovranno comunque alterare il profilo altimetrico, determinato dagli edifici di margine del centro storico.

e) ai progetti di ampliamento funzionale degli edifici industriali, artigianali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi (alberghi, pensioni, campeggi) ed agricolo-produttivi esistenti, purché conformi agli strumenti urbanistici vigenti fino ad un massimo di superficie utile non superiore al 50% di quella esistente;

f) alle opere relative ad interventi dichiarati indifferibili ed urgenti, conseguenti a norme o provvedimenti statali o regionali emanati a seguito di calamità naturali od avversità atmosferiche di carattere eccezionale nonché a situazioni di emergenza connessa a fenomeni di grave inquinamento ambientale o ad interventi per la salvaguardia della pubblica incolumità;

g) alle seguenti opere pubbliche, oltre a quelle già comprese nei precedenti punti del presente articolo:

g1) alle opere pubbliche appaltate od in corso di esecuzione alla data del 15 ottobre 1987;

- g2) alle opere pubbliche già autorizzate, ai fini paesistici, dallo Stato o dalla Regione, alla data del 15 ottobre 1987;
- g3) alle opere pubbliche, i metanodotti e le opere connesse, nonché quelle di interesse pubblico realizzate dalla SIP e dall'ENEL, previa verifica di compatibilità ambientale ai sensi dei successivi artt. 108 e 109;
- g4) alle eventuali varianti urbanistiche adottate dai comuni ai sensi dell'art. 1 della Legge n.ro 1/1978 e dell'art. 3 della Legge n.ro 291/1971, necessarie per la localizzazione delle predette opere pubbliche;
- g5) agli impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, centrali e containers telefonici, cabine di decompressione del gas e simili;
- g6) ai monumenti commemorativi civili e religiosi, di modesta entità, nonché le opere ricadenti nelle zone cimiteriali;
- g7) alle opere ed interventi a carattere temporaneo connessi all'attività di ricerca ed esplorazione di idrocarburi e di risorse geotermiche;
- g8) agli impianti a fune, le antenne, i ripetitori, previa verifica di compatibilità ambientale da effettuarsi con le modalità di cui ai successivi artt. 108 e 109;
- h)** le opere necessarie all'adeguamento degli impianti esistenti di smaltimento dei rifiuti alle disposizioni del D.P.R. n.ro 915/1982;
- i)** alle varianti urbanistiche conseguenti le procedure di cui all'art. 3 bis della Legge n.ro 441/1987, previa verifica di compatibilità ambientale di cui ai successivi artt. 108 e 109;
- l)** agli interventi previsti dagli artt. 31 e 32 della Legge 28 febbraio 1985 n.ro 47;
- m)** agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'art. 31 della Legge 457/1978, e di consolidamento statico che non alterino la sagoma ed il volume degli edifici;
- n)** agli impianti zootecnici ed opere connesse, gli impianti agricoli destinati alla produzione, lavorazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti per i quali è stato concesso un finanziamento pubblico alla data di entrata in vigore del P.P.A.R.;
- o)** agli impianti zootecnici approvati ai sensi del regolamento CEE 797/85, previa verifica di compatibilità ambientale da effettuarsi con le modalità di cui ai successivi artt. 108 e 109;
- p)** alle opere finanziate alla data di entrata in vigore del Piano alle comunità montane ed alla Regione Marche ai sensi dei regolamenti CEE 1760/1978 e 269/1979, previa verifica di compatibilità ambientale da effettuarsi con le modalità di cui ai successivi artt. 108 e 109;
- q)** agli ampliamenti delle abitazioni rurali conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, di medesima caratteristica tipologica, fino ad un massimo del 20% della volumetria dell'edificio esistente;
- r)** all'estrazione di travertino e della pietra da taglio nonché le estrazioni di aggregati argillosi e sabbiosi necessari per la produzione di laterizi pregiati previa dichiarazione sulla destinazione d'uso dei materiali e verifica di compatibilità ambientale di cui ai successivi artt. 108 e 109; tale esenzione non si applica negli ambiti di tutela dei corsi d'acqua di 1a e 2a classe di cui al precedente art. 80 ed in quelli delle zone archeologiche, di cui al precedente art. 92.

Art. 107**Autorizzazione paesistica**

1. I contenuti del P.P.A.R. costituiscono direttive vincolanti per il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 7 della Legge 29 giugno 1939 n.ro 1497.

2. Per applicare questo disposto normativo, è necessario che l'istruttoria sulla domanda di autorizzazione accerti preventivamente se l'intervento per cui l'autorizzazione è richiesta è localizzato:

- a) in un ambito di tutela relativo ad una categoria costitutiva del paesaggio;
- b) in un sottosistema territoriale denominato A, B, C e V;
- c) in località interessata da presenze segnalate da uno o più sottosistemi tematici.

3. In base a tale rilevazione sarà verificato, come condizione essenziale per il rilascio dell'autorizzazione, il rispetto delle disposizioni del del P.P.A.R. che risultano applicabili, anche in rapporto ai connotati specifici del bene ambientale sottoposto alla Legge 29 giugno 1939 n.ro 1497, che è interessato dall'intervento oggetto della domanda di autorizzazione.

Art. 108**Verifica di compatibilità paesistico-ambientale**

1. Per "Verifica di compatibilità paesistico-ambientale", fino all'entrata in vigore della valutazione d'impatto ambientale, si intende una specifica procedura di progettazione, che ha l'obiettivo di accertare gli effetti sull'ambiente indotti dall'intervento di trasformazione proposto, al fine di dimostrarne la compatibilità con il contesto paesistico-ambientale.

2. Tale verifica va condotta sulla base della preventiva identificazione e valutazione delle risorse coinvolte dall'intervento e dalle trasformazioni indotte dallo stesso, e comprende documenti elaborati tecnici, redatti da esperti, quali relazione, planimetria, sezioni, prospettive, modelli, dati, fotografie e fotomontaggi, che devono:

- a) descrivere il paesaggio e l'ambiente naturale del contesto territoriale interessato;
- b) descrivere il progetto relativo all'intervento proposto;
- c) descrivere gli effetti sul paesaggio e sull'ambiente naturale dell'intervento proposto;
- d) evidenziare l'entità e la natura delle trasformazioni indotte sul paesaggio e sull'ambiente dall'intervento proposto;
- e) evidenziare le eventuali modificazioni degli ambiti e dei livelli provvisori di tutela connesse alla realizzazione dell'intervento;
- f) motivare l'ammissibilità dell'intervento in termini di compatibilità paesistico-ambientale.

3. Costituiscono requisiti necessari della verifica, di cui al primo comma:

a) il rispetto degli indirizzi generali di tutela, di cui agli articoli 9, 14, 19 e 23 delle N.T.A. del P.P.A.R.;

b) la rispondenza dell'intervento ai requisiti progettuali, di cui ai precedenti artt. 97-104.

4. Le condizioni di compatibilità per le trasformazioni fisiche del territorio vanno riferite ai seguenti fattori di impostazione e verifica delle progettazioni relative ad opere e manufatti:

a) di ubicazione o di tracciato, adottando tra le alternative possibili, quella che non interferisce con gli elementi paesistico-ambientali di maggior valore e comunque quella che determina la minore incidenza sugli stessi;

b) di aderenza alle forme strutturali del paesaggio;

- c) di misura ed assonanza con le caratteristiche morfologiche dei luoghi;
- d) di scelta delle caratteristiche costruttive e delle tipologie strutturali, coerenti con i valori del contesto e della percezione visuale;
- e) di scelta e trattamento di materiali e colori dei manufatti, nonché di selezione e disposizione delle essenze arboree per le sistemazioni esterne;
- f) di raccordo con le aree adiacenti, prevedendo ripristini o compensazioni;
- g) di mitigazione dell'impatto visuale, tramite interventi accessori e sistemazioni a verde.

Art. 109

Dichiarazione di compatibilità paesistico-ambientale

1. La dichiarazione di compatibilità paesistico-ambientale dell'intervento proposto costituisce l'atto amministrativo, mediante il quale l'autorità competente ne certifica la compatibilità ambientale sulla base della verifica, di cui al precedente art. 108, attestata dal tecnico progettista che ne assume la responsabilità.
2. La dichiarazione di compatibilità paesistico-ambientale delle opere di rilevante trasformazione del territorio è di competenza della giunta regionale.
3. Negli altri casi tale dichiarazione è di competenza delle amministrazioni comunali in sede di rilascio della relativa concessione edilizia.
4. La dichiarazione di compatibilità paesistico-ambientale degli interventi di trasformazione ammissibili negli ambiti assoggettati a tutela del Piano deve essere formulata prima del rilascio della relativa concessione edilizia comunale e comunque prima dei necessari atti autorizzativi.
5. Per le opere ricadenti nelle categorie di cui al D.P.C.M. 10 agosto 1988 n.ro 377 si applicano le disposizioni ivi contenute, nonché quelle del D.P.C.M. 27 dicembre 1988 ed eventuali successive modificazioni ed integrazioni.

A
ALLEGATO
NORMATIVA
PER LE NUOVE COSTRUZIONI,
GLI AMPLIAMENTI, LE
SOPRAELEVAZIONI,
LE RISTRUTTURAZIONI, I
RECUPERI,
LE MANUTENZIONI
E LE SISTEMAZIONI ESTERNE
DA ESEGUIRSI IN ZONA
AGRICOLA

Art. 1

Norme generali

1. Le presenti norme - ai sensi del precedente art. 36, comma 3 - si applicano agli interventi edilizi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopraelevazione, di ristrutturazione, di recupero, nonché alle manutenzioni e alle sistemazioni esterne da eseguirsi nelle zone agricole, ad integrazione delle rispettive prescrizioni di zona.

2. Il progetto dell'intervento dovrà essere sempre esteso all'unità minima di intervento, che comprende la casa, gli annessi edilizi, le alberature e le sistemazioni esterne.

Art. 2

Tipologie per nuovi interventi

1. Le nuove case si dovranno uniformare agli indirizzi strutturali del sistema di configurazioni formali illustrate a titolo esemplificativo negli schemi grafici n.ro 1, 2, 3 e 4 di seguito riportati.

Art. 3

Tipologie per ampliamenti e sopraelevazioni

1. Gli ampliamenti e le sopraelevazioni si dovranno uniformare agli indirizzi strutturali del sistema di configurazioni formali illustrate a titolo esemplificativo negli schemi grafici n.ro 1, 2, 3 e 4 di seguito riportati.

Art. 4

Paramenti esterni

1. I paramenti esterni dovranno essere realizzati con murature:

- a) di mattoni pieni a faccia vista;
- b) di pietre o pietre e mattoni a vista;
- c) di mattoni e intonaco colorato in pasta o tinteggiato.

Art. 5

Infissi esterni

1. Gli infissi esterni degli edifici rurali dovranno essere sempre in legno, muniti di persiana non avvolgibile.

2. La finitura sarà costituita da impregnante e lucidatura oppure da verniciatura a smalto.

3. Il tipo e il colore della finitura dovranno essere indicati nel progetto, riportando nello stesso una campionatura.

Art. 6

Manto di copertura

1. Il manto di copertura degli edifici rurali dovrà essere realizzato esclusivamente con coppi o tegole portoghesi di colore giallo-rosa e/o giallo-ocra.

2. Negli edifici esistenti si dovrà prevedere il riutilizzo dei vecchi coppi, eventualmente integrati con altri nuovi aventi gli stessi requisiti.

Art. 7

Cornicioni

1. I cornicioni non dovranno avere una sporgenza maggiore di cm. 50, e saranno realizzati con una delle tipologie previste nello schema grafico n.ro 6 di seguito riportato.

Art. 8

Comignoli

1. I comignoli non dovranno essere realizzati con elementi in calcestruzzo prefabbricato, ma dovranno essere realizzati con i materiali della tradizione locale nelle forme e secondo una delle tipologie previste nello schema grafico n.ro 7 di seguito riportato.

Art. 9

Scale esterne

1. Le scale esterne di accesso all'abitazione dovranno essere realizzate in conformità alle tipologie previste nello schema grafico n.ro 4 di seguito riportato.

Art. 10

Parapetti esterni

1. I parapetti esterni di scale e balconi dovranno essere realizzati in conformità alle tipologie previste nello schema grafico n.ro 5 di seguito riportato.

Art. 11

Piano interrato

1. La realizzazione di un piano completamente interrato è ammessa, purché l'eventuale accesso carrabile al di sotto del piano di campagna sia limitato alla sola rampa.

Art. 12

Piano seminterrato

1. La realizzazione di un piano seminterrato è ammessa, purché:

- a) la parte fuori terra sia limitata ad un'altezza non superiore a cm. 80;
- b) l'eventuale accesso carrabile al di sotto del piano di campagna sia limitato alla sola rampa.

Art. 13

Lucernari ed abbaini

1. Sono ammessi i lucernari - ma non gli abbaini - nel solaio di copertura.

Art. 14

Logge, pensiline e pergolati

1. Sono ammessi le logge, le pensiline e i pergolati in legno, purché siano:

- a) realizzati su al massimo due lati del perimetro che circonda la costruzione;
- b) di superficie non superiore ad 1/4 della SUL del piano terra a cui sono direttamente collegati;

- c) senza collegamenti con il piano primo dell'edificio;
- d) realizzati in piena sintonia con le caratteristiche tecnologiche del resto del fabbricato agricolo.

Art. 15

Sistemazione a verde

1. In fase di prima progettazione si deve prevedere quale sarà la migliore tipologia vegetale da inserire per avere un migliore effetto schermante dalle diverse visuali, oltretutto per migliorare la vivibilità del luogo dopo la trasformazione.
2. La sistemazione a verde diviene così un elemento fondamentale dell'architettura dell'opera, che insieme a viali, siepi, aiuole ed alberi sparsi si integrerà al meglio con il paesaggio agrario circostante.

Art. 16


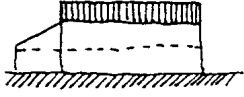
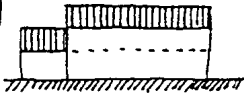


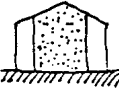
Pavimentazioni e rivestimenti del terreno

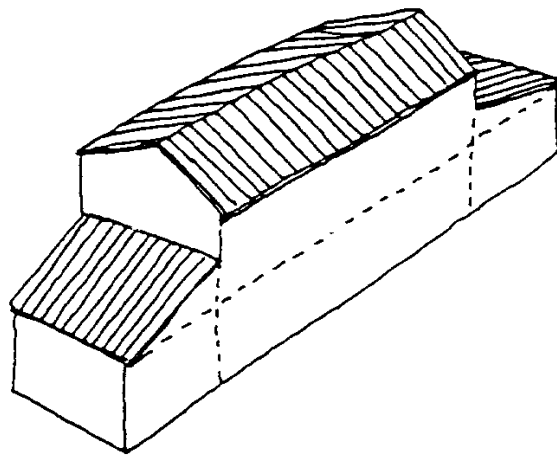
1. Le pavimentazioni ed i rivestimenti permanenti del terreno eseguiti con materiali artificiali saranno consentiti purché - per dimensione e tipologia - non risultino in contrasto con le caratteristiche ambientali dell'area.
2. Gli impianti sportivi (piscine, campi da tennis, campi da bocce, etc.) saranno consentiti qualora abbiano dimensioni contenute e siano di utilizzo familiare, e purché non siano in contrasto con le caratteristiche ambientali dell'area.
3. Particolare attenzione progettuale è richiesta qualora gli interventi sopra descritti ricadano all'interno degli ambiti di tutela individuati dal PPAR, sempreché questi ultimi non li vietino espressamente.

Art. 17

Ulteriori prescrizioni

1. E' fatto divieto di usare il colore bianco, a meno che non sia proprio del materiale posto in opera (ad esempio la pietra).
2. Il sistema cromatico complessivo e particolare va concordato con l'Ufficio Urbanistica Comunale prima della presentazione del progetto, il quale farà menzione grafica delle scelte effettuate.
3. Sono ammessi materiali diversi da quelli sopra menzionati, purché in proporzione minima e purché il progetto mostri con opportuni dettagli l'integrazione costruttiva, estetica e funzionale, e la relazione allegata al progetto illustri con riferimenti storico-culturali-letterali la fondatezza delle scelte operate .

	1	2	
SCHEMA AGGREGATIVO	UNA FALDA CON PEND. \perp LINEA DI GRONDA EDIFICIO ESISTENTE	DUE FALDE CON GRONDA // ALLA GRONDA EDIFICIO ESISTENTE	
 d	 d1	 d21	UN PIANO 1
	 d12	 d22	 d22

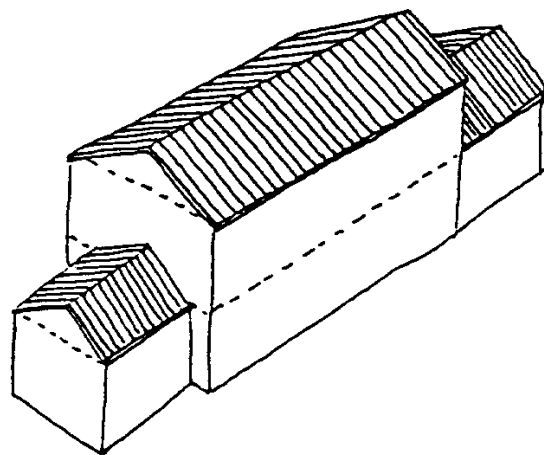
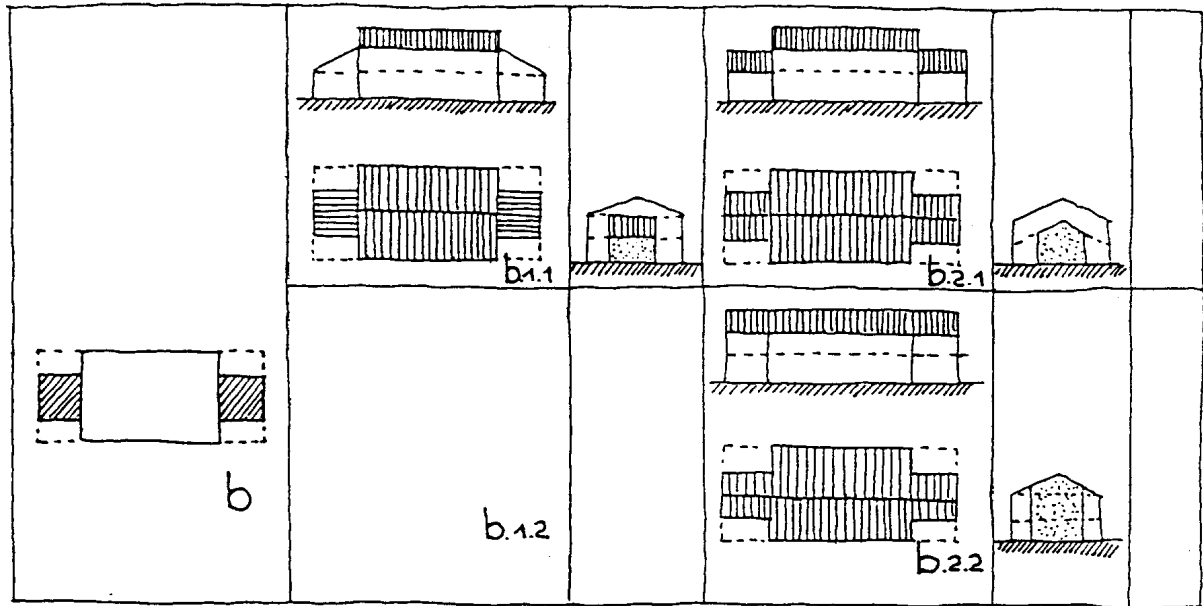


tipo a.1.n

- VALGONO LE COMBINAZIONI TRA a.1.n E b.1.n
- PER I TIPI a.2.2 E b.2.2 VALGONO LE ALTERNATIVE CON FALDE DEL CORPO AGGIUNTO NON COMPLANARI ALLE ESISTENTI

SCHEMA N.RO 1.1

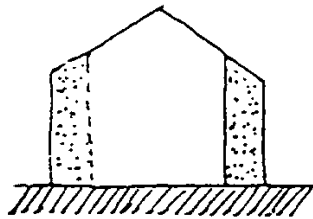
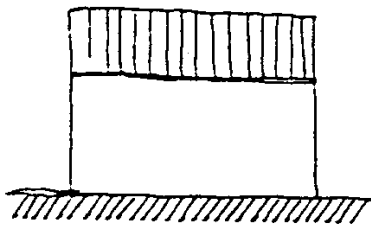
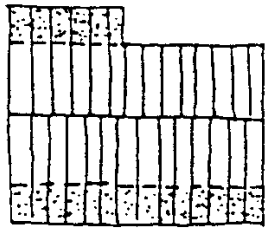
AMPLIAMENTI LONGITUDINALI



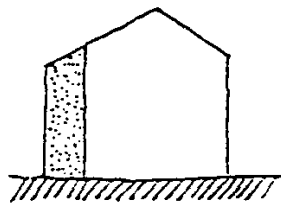
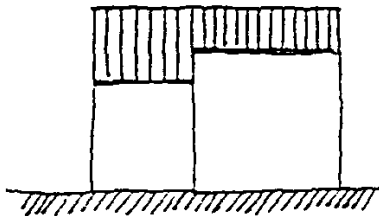
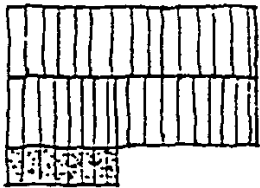
tipo b.1.n

SCHEMA N.RO 1.2

AMPLIAMENTI LONGITUDINALI



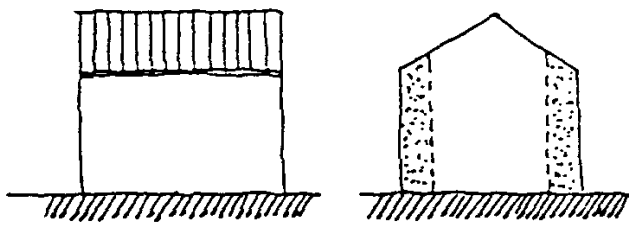
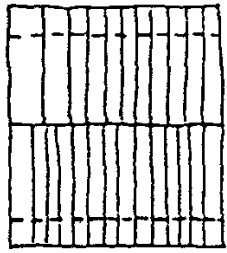
a



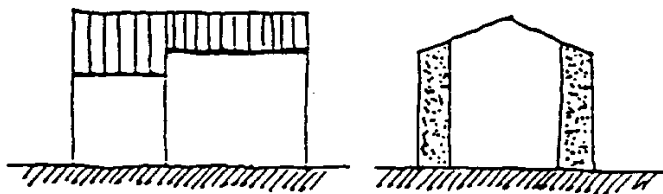
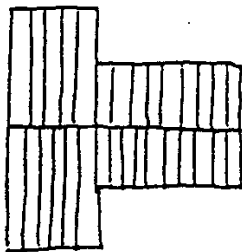
b

SCHEMA N.RO 2.1

AMPLIAMENTI LATERALI



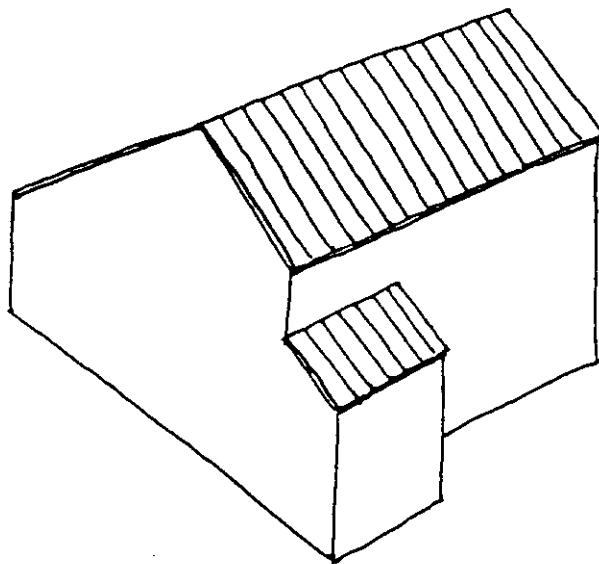
c



d

SCHEMA N.RO 2.2

AMPLIAMENTI LATERALI

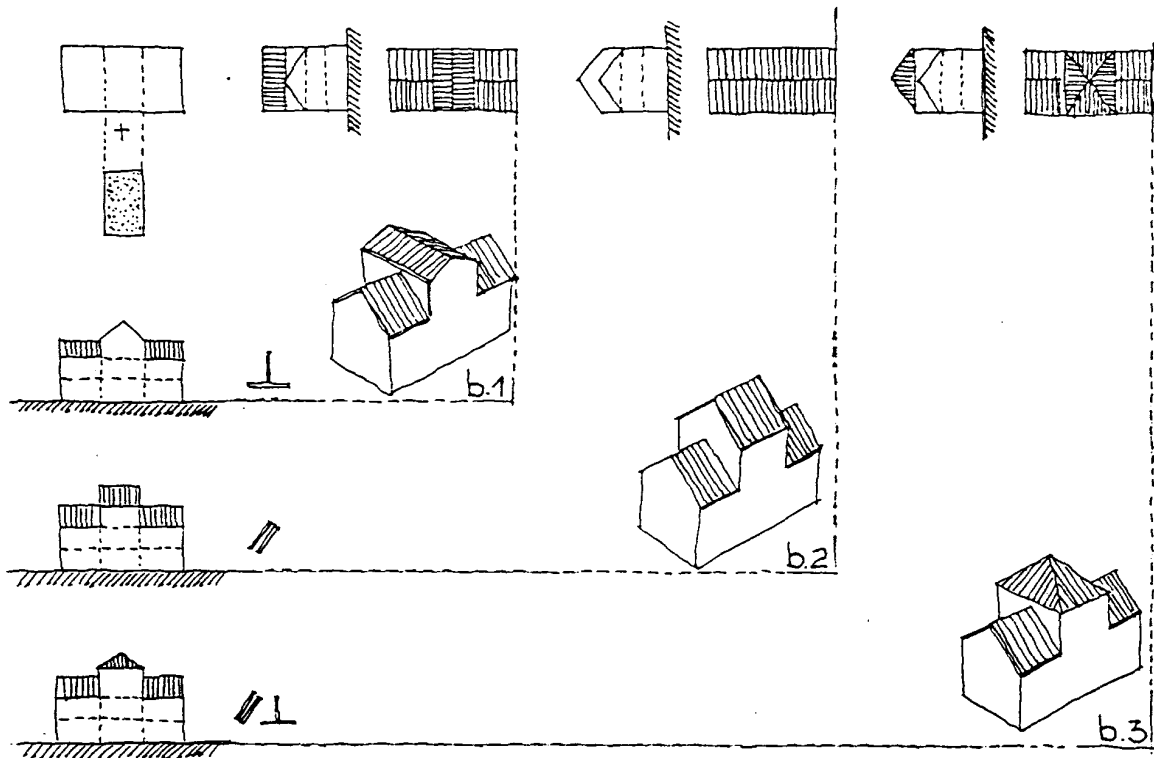


- VALGONO LE SOLUZIONI CON FALDE NON COMPLANARI

SCHEMA N.RO 2.3

AMPLIAMENTI LATERALI

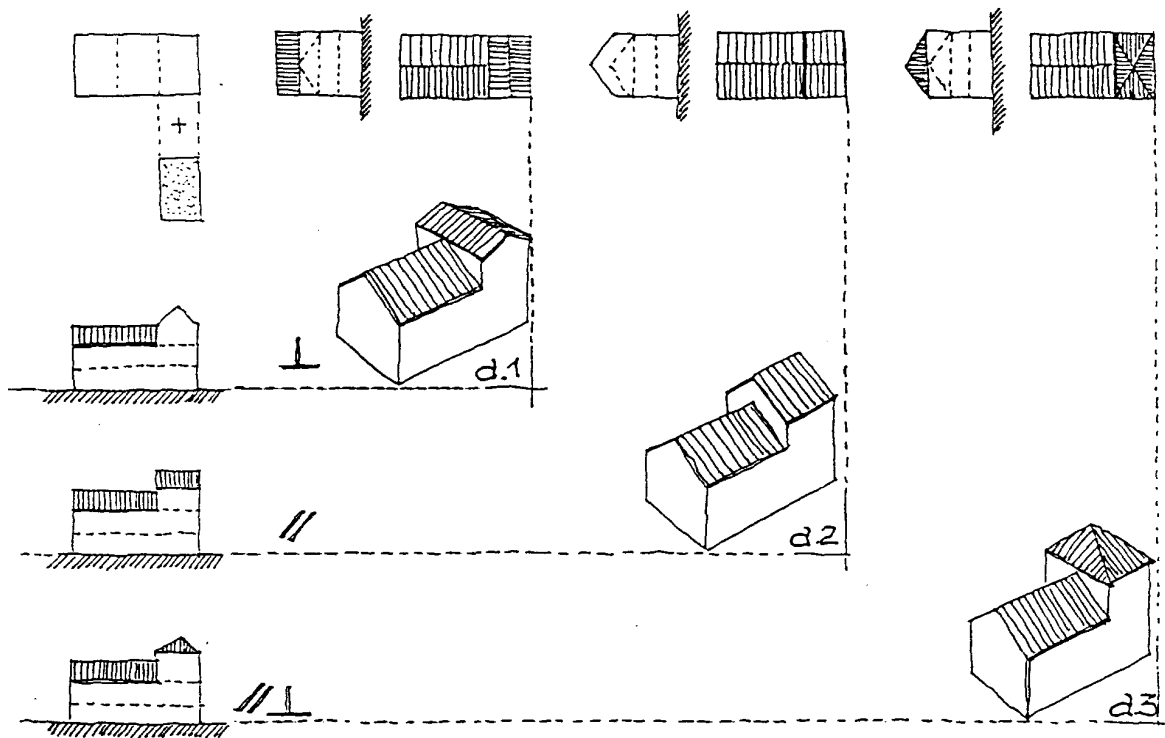
POSIZIONE b (CON BIGATTIERA O COLOMBAIA CENTRALE)



SCHEMA N.RO 3.1

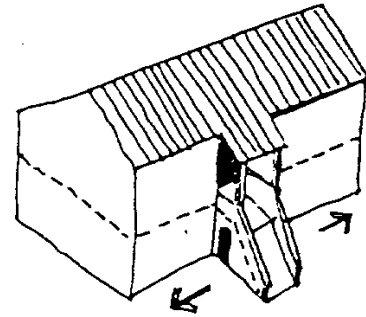
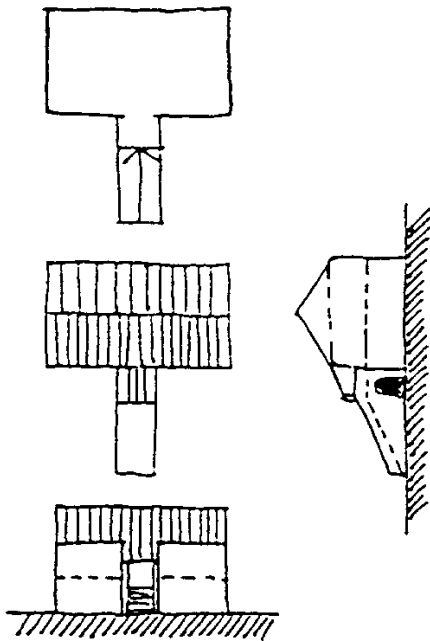
SOPRAELEVAZIONI

POSIZIONE 3 (CON BIGATTIERA O COLOMBAIA LATERALE)



SCHEMA N.RO 3.2

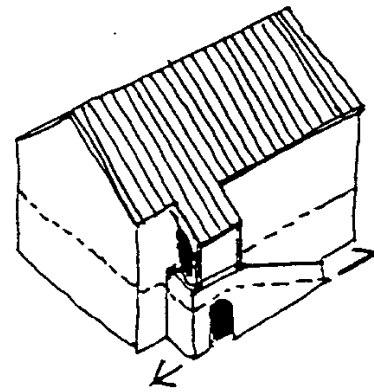
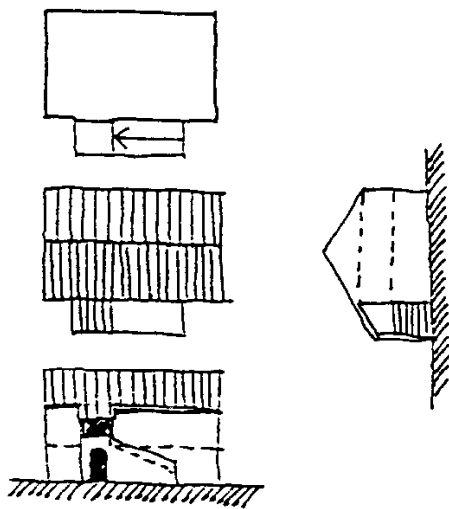
SOPRAELEVAZIONI



SCALA CON ASSE PERPENDICOLARE ALL'ASSE MAGGIORE DELL'EDIFICIO GENERALMENTE CON LOGGIA (CON COPERTURA IN TIPO, FORMA E IMPOSTA) E POSIZIONE VARIABILE

a

ESTERNA



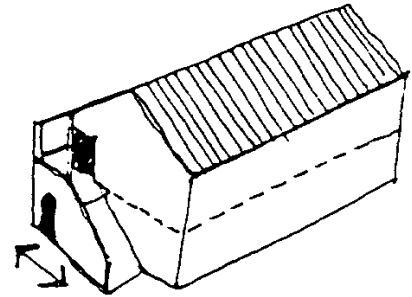
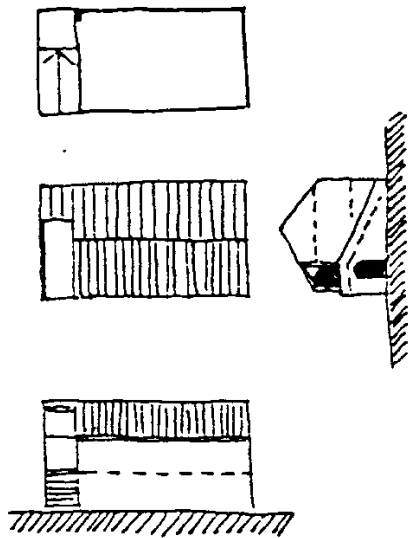
IDEM COME 2.

b

ESTERNA

SCHEMA N.RO 4.1

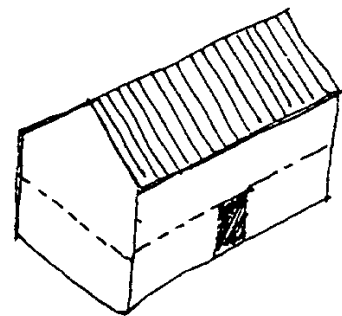
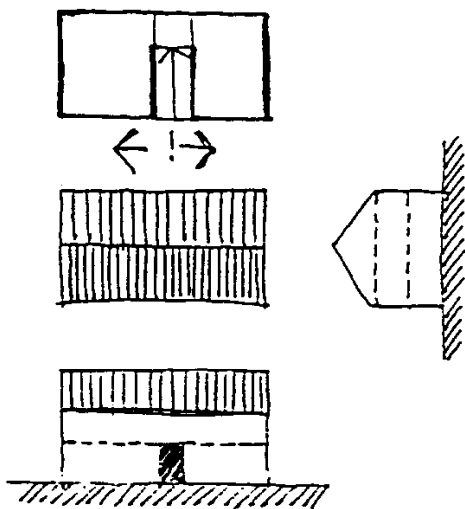
SCALE



SCALA ESTERNA PARALLELA ALL'ASSE MINORE DELL'EDIFICIO (IN TESTATA): POSIZIONE COPERTURA (TIPO FORMA IMPOSTA) VARIABILE

ESTERNA

c



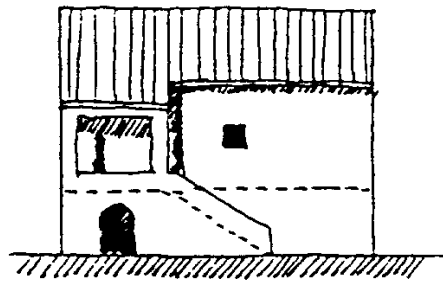
^{ID} SCALA PERPENDICOLARE ALL'ASSE MAGGIORE DELL'EDIFICIO IN POSIZIONE VARIABILE

INTERNA

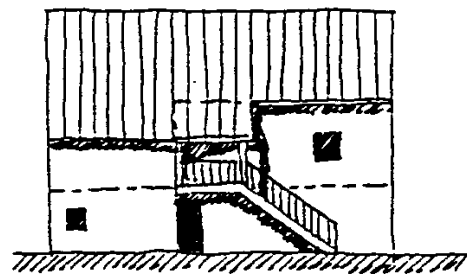
d

SCHEMA N.RO 4.2

SCALE



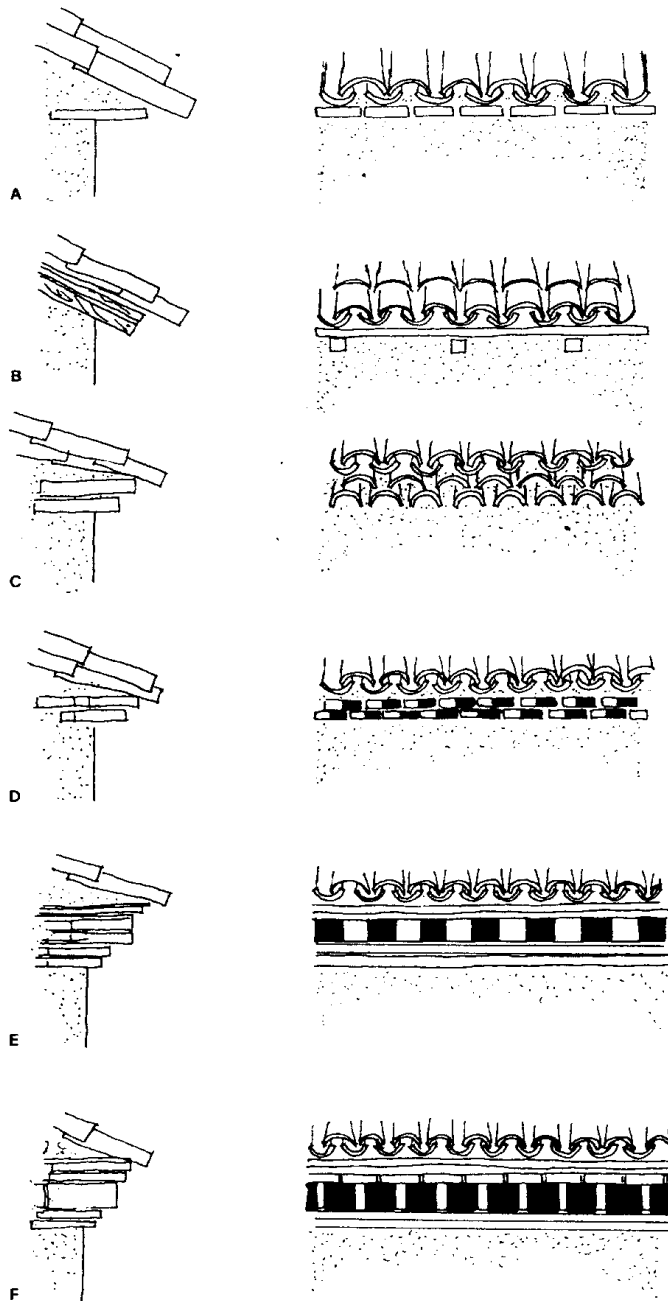
PARAPETTO OPACO
SOTTORAMPA "



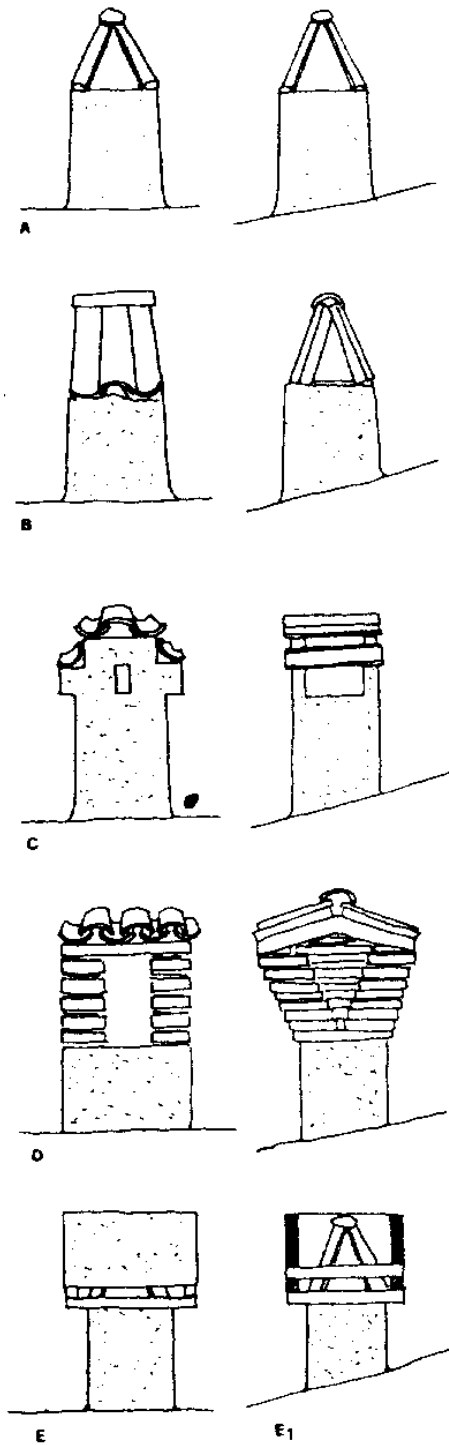
PARAPETTO A RINGHIERA
SOTTORAMPA VUOTO

SCHEMA N.RO 5

PARAPETTI



SCHEMA N.RO 6 **CORNICIONI**



SCHEMA N.RO 7

COMIGNOLI

B
ALLEGATO
NORMATIVA
ELENCO UNICO DEI SITI
PUNTUALI PER IL
POSIZIONAMENTO DI ANTENNE
PER LA TELEFONIA MOBILE

L'elenco unico dei siti puntuali

SITO	Altezza (m)	VIA
Campanile palazzo Ragione	40,72	P.za XX Settembre
Palazzo poste centrali	22,80	Via De Rusticucci, 19
ASET	20,00	C.so Cavour, 25
Palazzo via Nini	21,00	Via Nini, 8/b
ASL	15,00	Via Ceccarini
Palazzo v. Cairoli	24,00	v. le Cairoli, 43
Hotel Elisabeth 2	22,00	P.le Amendola, 2
Palazzo Via Girolamo da Fano	23,36	Via Girolamo da Fano, 17
Faro		Largo della Lanterna
Porto		Lungomare Mediterraneo
Albergo Continental	21,23	V.le Adriatico, 148
Mulino Albani	22,00	Via Pisacane, 5
Palazzo confinante stadio Mancini	25,00	Via del Ponte, 2
Archi Vitali		Via della Fornace
Palazzo ex farmacia Bonetti	25	Via Roma, 74-74a-74b
Albergo Caravel (Marotta)	20,47	Faà di Bruno 135
Serbatoio ASET a Bellocchi	26,22	Via IX strada
Hotel Playa Torrette	24,12	Via Buonincontri 65
Cabina Enel (Marotta)	20	Via Corfù
Serbatoio ASET Torrette	42	Loc.Torrette