

COMUNE DI CASTELFIDARDO

PIANO REGOLATORE GENERALE

DELIBERA CC n° 185 del 21/6/82 ADOZIONE
" CC n° 3 del 11/1/83 ADOP. DEFINITIVA
" CC n° 376 " 28/12/82 " " "

DECRETO PGR n° 16212
del 28/3/84

2

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROGETTISTI ARCH SERGIO AGOSTINELLI ARCH MAURIZIO PIAZZINI ARCH MARIO RUSSI

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Giuseppe Mileti



Il Sindaco

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - GENERALITA'

Art. 1 - Elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale.

Sono elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) gli elaborati e le tavole indicate di seguito:

1. Relazione Generale
2. Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.)
3. Zonizzazione territorio comunale - Scala 1:5000
4. Zonizzazione territorio urbano - Scala 1:2000

In caso di eventuali non corrispondenze tra tavole a scale diverse, fa sempre testo la tavola a scala maggiore. Alcune destinazioni di zone sono individuate graficamente mediante linee tratteggiate a forte spessore poste in adiacenza al limite della area riportato con segno continuo sottile.

Ai fini della individuazione e del computo delle varie zone, il perimetro effettivo è costituito dal segno continuo sottile.

Art. 2 - Applicazione del Piano

Ai sensi della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, modificata con legge 6 agosto 1967, n. 765, con legge 19 novembre 1968, n. 1187, con legge 1 giugno 1971, n. 291, con legge 22 ottobre 1971, n. 865, della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e della legge 5/8/1978 n. 457, la disciplina urbanistica del territorio comunale viene regolata dalle planimetrie di Piano, dalle presenti norme, sostitutive, per quanto difformi, del vigente Regolamento Edilizio, e dalle disposizioni di altre Leggi e Regolamenti vigenti in materia.

Art. 3 - Norme Generali

- 1-Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di zona previsti dal P.R.G. potranno subire trasformazioni solo per adeguarsi alle presenti Norme; resta consentita, in tale attesa, l'esecuzione delle sole opere di ordinaria manutenzione;

- 2- Il Comune potrà adottare, udito il parere della Commissione Edilizia della Regione Marche e della Sovrintendenza ai Beni Culturali, tutti quei provvedimenti che si rendessero necessari per impedire il deterioramento dei peculiari valori ambientali e paesaggistici del territorio Comunale; ciò riguarda oltre all'edificazione ogni altra iniziativa atta a provocare tale deterioramento (movimenti di terra, abbattimento di alberi, ecc.).

CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 4 - Descrizione dei parametri urbanistici ed edilizi

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio oggetto del presente Piano sono regolati dai seguenti indici:

1 - ST = Superficie territoriale.

Per superficie territoriale, sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità territoriale (It) e di utilizzazione territoriale (Ut), si intende un'area non inferiore alla "superficie minima d'intervento" (Sm), comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria e la superficie fondiaria.

La superficie territoriale va misurata al netto delle strade esistenti esternamente all'area e al bordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste nel progetto internamente alla delimitazione dell'area.

2 - Sf = Superficie fondiaria.

Nel caso di "intervento urbanistico preventivo", per superficie fondiaria, sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità fondiaria (If) e di utilizzazione fondiaria (Uf), si intende quella parte di area che risulta dalla superficie territoriale (St) detraendo la superficie per opere di urbanizzazione primaria e la superficie per opere di urbanizzazione secondaria.

Nel caso di "intervento edilizio diretto" la superficie fondiaria (Sf) corrisponde alla superficie edificabile ad esclusione delle strade esistenti soggette al pubblico transito di pertinenza del lotto.

3 - Sm = Superficie minima di intervento.

S'intende l'area minima richiesta o comunque utilizzata per ogni "intervento edilizio diretto" e ogni "intervento urbanistico preventivo".

4 - Su = Superficie utile.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, per superficie utile s'intende la somma delle superfici lorde di tutti i piani abitabili fuori terra dei soli edifici principali, escluse quelle degli edifici secondari ad un solo piano (come appendici, locali derivanti da copertura di cortili, tettoie, costruzioni provvisorie), delle costruzioni permesse in precario e delle costruzioni abusive. Per gli edifici intersecati dai limiti di zona o dai limiti delle superfici minime d'intervento, la superficie utile esistente si desume nei modi sopraindicati per tutti i piani.

Per i nuovi edifici e per quelli costruiti dopo la data di adozione delle presenti norme, qualunque sia la loro destinazione, per superficie utile s'intende la somma della superficie lorda di tutti i piani (compreso scale e vano ascensore) fuori ed entro terra, ad esclusione dei locali sottotetto a condizione che l'altezza utile non sia superiore a

cm. 50 nel punto più basso a cm. 350 nel punto più alto e che la pendenza del tetto non sia superiore al 40%; dei locali extracorsa dell'ascensore nonché di quella destinata ad autorimesse, cantine, e servizi tecnici del fabbricato (centrale termica, elettrica, di condizionamento ecc.) che siano interrati per almeno $2/3$ del volume nonché di porticati pubblici e privati, logge e balconi.

Nel caso in cui la superficie utile del locale del sottotetto debba essere computata ai sensi del comma precedente, verrà considerata convenzionalmente dividendo per 3 il volume ottenuto ai sensi del successivo art. 4.10.

Vengono considerate interrate, anche le superfici, poste a quota inferiore delle sistemazioni del terreno circostante scoperte da rampe, scalinate e altre opere strettamente necessarie per dare accesso ai locali interrati.

5 - sc = Superficie coperta.

Area costituita dalla proiezione orizzontale delle superfici utili (Su).

6 - Rc = Rapporto di copertura.

Rappresenta il rapporto tra la superficie coperta di un fabbricato (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

7 - It = Indice di fabbricabilità territoriale.

Rappresenta il rapporto tra volume di un fabbricato (V) e la superficie territoriale (St).

8 - If = Indice di fabbricabilità fondiaria.

Rappresenta il rapporto fra volume di un fabbricato (V) e la superficie fondiaria (Sf).

9 - Ut = Indice di utilizzazione territoriale.

Rappresenta il rapporto fra la superficie utile di un fabbricato (Su) e la superficie territoriale (St).

10 - Uf = Indice di utilizzazione fondiaria.

Rappresenta il rapporto fra la superficie utili di un fabbricato (Su) e la superficie fondiaria (Sf).

11 - V = Volume.

S'intende la somma dei prodotti delle superfici utili (S_u) di ogni piano, per le relative altezze lorde misurate da pavimento a pavimento, con l'esclusioni stabilite per gli edifici esistenti, dal paragrafo 4, primo comma del presente articolo.

Nel caso di locali sottotetto la cui superficie rientri nel computo delle superfici utili ai sensi del precedente articolo 4.4. si intende come volume il prodotto della superficie del piano per l'altezza media lorda.

12 - H = altezza del fabbricato.

S'intende l'altezza massima fra quelle delle varie fronti, misurate dal piano di utilizzo (piano terreno sistemato al piede della fronte) alla linea di gronda per gli edifici con copertura piano o inclinata fino al 40%; dal piano di utilizzo (piano terreno sistemato al piede della fronte) alla linea di colmo più alta, per gli edifici con coperture ad inclinazione superiore al 40%.

Per "Linea di gronda" si intende l'estradosso del cornicione all'intersezione con la parete verticale o con il suo prolungamento.

L'altezza di una fronte di ritiro è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano di utilizzo.

I muri di sostegno per la sistemazione del piano di terreno non possono superare l'altezza di ml. 3.

Nel computo dell'altezza massima non vengono considerati gli incrementi di quota per la sistemazione di rampe e scalinate e altre opere strettamente necessarie per dare accesso ai locali seminterrati.

13 - Rapporto fra indici di fabbricabilità e di utilizzazione.

Per le nuove costruzioni residenziali gli indici di fab-

bricabilità e di utilizzazioni I e U sono legati fra loro dalla distanza base fra piano e piano, pari a ml. 3,33 ($10/3$); quando la misura fra piano e piano diminuisce sotto i $10/3$ ml. dovrà applicarsi l'indice di utilizzazione e non quello di fabbricabilità, restando comunque in tutti i casi soddisfatto il più restrittivo fra i due indici. In alcuni casi è prescritto il solo indice di utilizzazione.

Art. 5 - Distanze ed altezze

1 - Distanze:

- a) Nelle zone degli insediamenti storici, le distanze fra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati, computati senza tener conto di costruzioni precarie o abusive.
- b) In tutte le altre zone è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 10.00; questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. La suddetta prescrizione si applica solo nel caso di prospicenza diretta tra pareti; per pareti (o parti di pareti) non finestrate non si applica.

Due pareti si intendono prospicienti quando l'angolo formato dal prolungamento delle pareti stesse è inferiore a 70 gradi sessagesimali.

Inoltre per i suddetti interventi edilizi è prescritta una distanza minima dai confini del lotto pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi.

Tale minimo può essere ridotto a ml. 0.00 se trattasi di pareti non finestrate e se è intercorso un accordo con i proprietari confinanti, o se preesiste parete in confine.

Le distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità - con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o insediamenti - debbono corrispondere alla larghezza della zona stessa maggiorata di:

- ml. 5.00 per lato per zone di viabilità di larghezze inferiori a ml. 7.00;
- ml. 7.50 per lato per zone di viabilità di larghezze comprese tra ml. 7.00 e ml. 15.00;
- ml. 10.00 per lato per zone di viabilità di larghezza superiore a ml. 15.00.

d) Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti paragrafi nel caso di interventi urbanistici preventivi planovolumetrici.

2 -Altezze:

- a) Le altezze massime degli edifici sono stabilite in relazione alle norme sulle distanze fra i fabbricati, ai massimi indici di fabbricabilità e di utilizzazione, ed in relazione alle prescrizioni urbanistiche che dettate dalle presenti norme;
- b) L'altezza minima fra pavimento e soffitto, negli edifici residenziali (individuali o collettivi) è stabilita in ml. 2.70 per gli ambienti abitativi e, per i vani accessori, in ml. 2.40.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO I - MODALITA' DI ATTUAZIONE

Art. 6 - Strumenti di attuazione del P.R.G.

Il P.R.G. si attua per mezzo di strumenti di attuazione pubblici e privati, coordinati dai programmi pluriennali di attuazione. Gli strumenti di attuazione si distinguono in interventi urbanistici preventivi ed interventi edilizi diretti.

Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di P.R.G. indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme.

Art. 7 - Programma pluriennale di attuazione del P.R.G.

I programmi pluriennali di attuazione sono redatti ed approvati in conformità a quanto previsto dalla legge 28/1/1977 n. 10 e dalle leggi regionali vigenti e dalle successive variazioni ed integrazioni emanate in materia.

Art. 8 - Intervento urbanistico preventivo

Si applica obbligatoriamente soltanto in determinate zone del territorio comunale indicate dalle planimetrie e dalle norme e richiede una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia fra il P.R.G. ed il progetto edilizio. L'intervento urbanistico preventivo può essere di iniziativa comunale o di iniziativa privata alle condizioni di cui ai successivi articoli.

Art. 9 - Intervento urbanistico preventivo di iniziativa comunale

I piani di intervento urbanistico preventivo d'iniziativa comunale sono:

- a) Piani particolareggiati d'esecuzione, di cui all'art. 13 della legge 17/8/1942, n. 1150;
- b) Piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare, di cui alla Legge 18/4/1962, n. 167 e successive modificazioni;
- c) Piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi, di cui all'art. 27 della legge 22/10/1971, n. 865;
- d) Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla legge 5/8/1978 n. 457;
- e) Piani attuativi o di settore assimilabili ai piani di cui ai punti precedenti, eventualmente previsti da future leggi nazionali e/o regionali.

Art. 10 - Piani di intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata

I piani di intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata sono:

- I piani di recupero di iniziativa dei privati di cui alla legge 5/8/1978 n. 457;
- I piani di lottizzazione convenzionata, di cui all'art. 28 della legge Urbanistica e successive modificazioni.

Nelle zone in cui il P.R.G. prevede l'intervento urbanistico preventivo e che non sono sottoposte ai piani di iniziativa comunale, sulla base delle previsioni del Programma di attuazione, la proprietà elabora Piani di lottizzazione convenzionata (PLC) per una superficie minima di intervento determinata secondo le modalità di cui alle presenti norme.

I P.L.C. e le relative convenzioni dovranno essere redatti ai sensi della legge regionale n. 19 del 16/5/1979, ovvero di leggi e disposizioni future emanate in materia da organi statali e regionali.

Art. 11 - Intervento edilizio diretto

In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo si applica l'intervento edilizio diretto. Nelle zone dove è prescritto l'intervento urbanistico preventivo, successivamente a questo si applica l'intervento edilizio diretto.

L'intervento edilizio diretto è soggetto esclusivamente ad autorizzazione comunale consistente nella concessione ad edificare e riguarda tutte le opere che comportino costruzioni e trasformazioni d'uso del suolo e del sottosuolo quali: opere di urbanizzazione; nuove costruzioni anche parziali; ristrutturazione, restauro, risanamento, manutenzione di costruzioni, modifiche di destinazione d'uso; opere di arredo urbano, demolizione; recinzione, scavi e rilevati di notevole importanza per le opere agricole; muri di sostegno; cave; sistemazioni a verde e interventi sulle alberature d'alto fusto; apertura e modifica d'accessi stradali.

L'intervento edilizio diretto può essere attuato da operatori pubblici - Comune incluso - e da privati, alle condizioni previste dalle presenti norme.

La concessione ha validità per un anno e decade qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati, o non siano stati ultimati entro il termine di 3 anni dalla data di notifica della concessione.-

La concessione è data dal Sindaco con le modalità, la procedura e gli effetti di cui alla legge 28/1/1977, n. 10 e successive modificazioni.

Art. 12 - Utilizzazione degli indici

L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità o di utilizzazione corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni sulle su perfici stesse tese ad utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qual siasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Qualora un'area a destinazione omogenea; su cui esistono costruzioni che si devono o si intende conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di Piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree a diversa destinazione di zona e di uso, nonchè fra aree non contermini.

Nei casi in cui il piano consenta ampliamenti o sopraelevazioni in quota percentuale dei volumi esistenti tale facoltà può essere utilizzata una sola volta.

Art. 13 - Opere ed oneri di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria sono: le strade residenziali, gli spazi di sosta e parcheggio, le fognature, la rete idrica, le reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas; la pubblica illuminazione, gli spazi per il verde attrezzato.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono: gli asili nido, le scuole materne, le scuole elementari e medie dell'obbligo, le scuole medie superiori, i centri civici, le mense interaziendali, le attrezzature pubbliche amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, religiose, ricreative, i mercati, i parchi naturali e i giardini pubblici, gli impianti sportivi ed ogni altro servizio pubblico necessario alla vita del quartiere.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è determinata con apposita deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 5 della legge 28/1/1977, n. 10, e delle disposizioni regionali vigenti.-

CAPO II - NORMATIVA SPECIALE

Art. 14 - Decoro dell'ambiente urbano

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà.

Il Sindaco ha facoltà di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione di opere (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di aggetti, di porticati, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini e aree verdi ecc.) necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano.

Art. 15 - Tutela e sviluppo del verde

Negli insediamenti urbani, con particolare riguardo alle zone residenziali e di uso pubblico, deve essere curato in modo speciale il verde. In tutti i progetti per la concessione gli alberi e gli arbusti esistenti dovranno essere rilevati e indicati su apposita planimetria. I progetti dovranno essere studiati in maniera da rispettare le piante esistenti, avendo particolare cura di non offendere gli apparati radicali.

Ogni pianta abbattuta in base al progetto deve essere sostituita da altre in numero variabile da due a tre secondo la specie, poste a dimora su area prossima all'interno del lotto.

Sulle aree delle zone per insediamenti a prevalenza residenziale e delle zone pubbliche e di interesse generale, dovranno essere poste a dimora all'atto della costruzione e in forma definitiva (cioè sostituendo quelle piantate e poi decedute), nuovi alberi di alto fusto nella misura di 1 pianta ogni 100 mq. di superficie fondiaria, oltre ad essenze arbustacee nella misura di 2 gruppi ogni 100 mq. di superficie fondiaria.

Il taglio dei boschi è rigorosamente vietato, se non per comprovate ragioni di carattere ecologico: in questo caso, oltre all'autorizzazione comunale, dovranno essere ottenute le altre autorizzazioni previste dalle leggi vigenti.

In relazione alla difesa e allo sviluppo del patrimonio arboreo, il Sindaco potrà richiedere alle proprietà particolari cautele nella manutenzione dei boschi, per la eliminazione delle piante malate e la relativa ripiantazione.

In tutte le zone, nelle aree occupate dai corsi d'acqua naturali e dal relativo ambiente vegetale, sono consentite soltanto le opere necessarie alla manutenzione e al potenziamento delle alberature e del verde esistente; sono esclusi i manufatti, anche se destinati alla sistemazione idrogeologica dei terreni, che alterino le caratteristiche naturali degli alvei dei corsi d'acqua.

Art. 16 - Cave e miniere

L'apertura di cave e miniere è consentita unicamente all'interno della zona agricola normale. L'apertura e lo sfruttamento di cave e miniere sono disciplinati dalla legge 4 marzo 1958, n. 198 e dalle leggi regionali vigenti.

Alla denuncia di esercizio da presentare al Comune in forza di legge, sarà anche allegato il progetto per la domanda di concessione; la redazione del progetto e la direzione dei lavori successiva devono essere eseguiti da professionisti abilitati per legge.

Allo scadere della concessione (1 anno dopo il rilascio) dovrà essere presentato al Comune un rilievo topografico in scala 1:2000 delle escavazioni operate; qualora i lavori di sfruttamento continuino sarà necessario presentare un nuovo progetto per la parte ancora da scavare ed ottenere la nuova concessione.

Art. 17 - Licenze o concessioni in contrasto con il Piano

Le licenze o le concessioni in contrasto con le previsioni del Piano decadono al momento della pubblicazione del decreto di approvazione del Piano stesso sul Bollettino della Regione Marche, salvo che i lavori siano già stati iniziati alla data di approvazione e vengano completati entro il termine di 3 anni dalla data di inizio.

Per tali licenze o concessioni saranno prese in considerazione solo varianti non sostanziali attinenti l'estetica, le sistemazioni esterne e le destinazioni d'uso, purchè le varianti stesse non comportino modifiche alla volumetria licenziata.

TITOLO III - PREVISIONI DEL P.R.G.

TITOLO III - PREVISIONI DEL P.R.G.

CAPO I - ZONIZZAZIONE

Art. 18 - Divisione del territorio comunale in zone

Il territorio comunale è suddiviso in zone urbanistiche, come risulta dalle tavole di Piano, sulle quali zone si applicano in generale le presenti norme e in particolare le norme precisate agli articoli successivi.

Le zone urbanistiche sono così classificate:

- 1) Zone pubbliche e di interesse generale
 - a) zone per servizi pubblici e di interesse comune;
 - b) zone per servizi di interesse generale;
 - c) zone di interesse naturale;
 - d) zone destinate alla viabilità.
- 2) Zone per insediamenti a prevalenza residenziale
 - a) zona del centro storico;
 - b) zone residenziali esistenti e di completamento;
 - c) zone di espansione;
- 3) Zone produttive
 - a) zone miste artigianali ed industriali;
 - b) zone industriali;
 - c) zone produttive del centro urbano;
 - d) zone espositive commerciali;
 - e) zone agricole.

CAPO II - ZONE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

Art. 19 - Zone per servizi pubblici e di interesse comune

Sono suddivise in: zone per l'istruzione, zone per l'attrezzature civili e religiose di interesse comune, zone a verde naturale e attrezzato o sportivo, zone per parcheggi.

Le aree non edificate, nè destinate a parcheggi o passaggi, saranno sistemate a verde nei modi e nella misura prevista dall'art. 15 delle presenti norme.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto previo studio unitario dell'organizzazione delle aree, da effettuarsi da parte dell'Amministrazione Comunale.

1) Zone per l'istruzione, I

Sono destinate alle seguenti attrezzature: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,45 \text{ mq/mq}$;
- b) Parcheggi = $1/6 \text{ mq/mq } S_u$.

2) Zone per attrezzature di interesse comune AC

Sono destinate alle seguenti attrezzature, partecipative amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali, religiose, ricreative, turistico-ricettive, direzionali e commerciali (esclusivamente per la distribuzione al dettaglio).

La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla pubblica amministrazione, ad esclusione delle attrezzature ricreative, turistico-ricettive, religiose, direzionali e commerciali. Per queste ultime destinazioni è ammessa la concessione a Coop.ve, enti o privati che, costruendo l'edificio a proprie spese su area pubblica e progetto conforme alle esigenze comunali, assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, garantendo il controllo pubblico sul servizio ed un limitato uso dei locali da parte del Comune.

In sede di convenzione può essere inoltre concessa per le medesime destinazioni d'uso la costruzione su area di proprietà del concessionario a condizione che ciò sia stato autorizzato da apposita delibera approvata dal Consiglio Comunale. previa verifica del rispetto degli standards urbanistici di cui al D.M. 2/4/1968 n. 1444.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) Indice di utilizzazione fondiaria, $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$;
- b) Altezza massima, $H = 10,50 \text{ ml.}$ (ad esclusione dei campanili);
- c) Parcheggi = $1/4 \text{ mq/mq. Su.}$

3) Zone a verde naturale e attrezzato, VA

Sono destinate a parchi naturali e ad aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti. Possono essere realizzate unicamente costruzioni in precario ad uso di bar. Gli edifici esistenti, compresi in tali aree, dovranno essere demoliti o riutilizzati come servizi complementari al verde attrezzato.

4) Zone a verde sportivo, VS

Sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti immersi nel verde, che deve occupare almeno il 30% della intera area.

E' ammessa la concessione a cooperative, enti o privati che, costruendo gli impianti a proprie spese su area pubblica e progetto conforme alle esigenze comunali, assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, garantendo il controllo pubblico sul servizio ad un limitato uso degli impianti da parte del Comune.

In sede di convenzione può essere inoltre concessa la costruzione su area di proprietà del concessionario a condizione che ciò sia stato autorizzato da apposita delibera approvata dal Consiglio Comunale previa verifica del rispetto degli standards urbanistici di cui al D.M. 2/4 /1968 n. 1444.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) Indice di fabbricabilità fondiaria $I_f = 0,30 \text{ mc/mq}$
- b) Parcheggi = $1/10 \text{ mq/mq Sf.}$

Art. 20 - Zone per servizi di interesse generale

Sono suddivise in: zone per attrezzature pubbliche di interesse generale; zone per attrezzature sociali al servizio dell'industria, zone cimiteriali.

Le aree non edificate, nè destinate a parcheggi o passaggi, saranno sistemate a verde nei modi previsti dall'art. 15 delle presenti norme e nella misura possibile.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.

1) Zone per attrezzature pubbliche di interesse generale AG

Sono le zone destinate ad attrezzature per l'istruzione superiore dell'obbligo, ed attrezzature sanitarie ed ospedaliere, attrezzature militari ecc. per la protezione e l'ordine pubblico (Pubblica Sicurezza, Carabinieri, Guardia di Finanza, Vigili del Fuoco ecc.), per il trasporto pubblico.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) Indice di utilizzazione fondiaria: $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$;
- b) Parcheggio: 1 mq/5mq. di Su.

2) Zone per attrezzature sociali al servizio dell'industria, AP

Sono destinate a mense e centri sanitari, assistenziali e sindacali, poste al servizio degli impianti produttivi.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) Indice di utilizzazione fondiaria; $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$;
- b) Altezza massima, $H = 7,50 \text{ ml}$;
- c) Parcheggi = 1mq/5mq di Su.

3) Zone cimiteriali, AT

Sono destinate alle attrezzature cimiteriali. Di esse non fanno parte le relative zone di rispetto, che sono indicate nelle tavole di piano, per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

a) Parcheggio = $1/10 \text{ mq/mq } S_f$.

Art. 21 - Zone di interesse naturale

Sono destinate alla conservazione dell'ambiente naturale e alla realizzazione dei parchi formati da aree a verde naturale, da aree per servizi e da aree agricole coltivate. In tali zone è salvaguardia la morfologia agraria, vegetale e topografica, con il mantenimento del verde esistente (filari e gruppi di alberi, siepi di recinzione, viali alberati, parchi, boschi, ecc.).

E' vietata anche l'apertura e la coltivazione di cave e la discarica di rifiuti o comunque di materiali, anche terrosi.

1) Zona del Parco naturale

E' destinata alla fruizione per il tempo libero dell'ambiente naturale e al mantenimento delle attività agricole esistenti. Sono consentiti interventi per la conservazione del suolo, la ricostruzione di ambienti naturali, l'utilizzazione agricola delle aree coltivate, la costruzione di accessi pedonali e rurali, e la sistemazione delle sedi stradali esistenti.

Ad esclusione degli edifici di interesse storico è consentita, oltre alla ristrutturazione, la ricostruzione in loco, previa demolizione, degli edifici esistenti, con la giacitura attuale, nel rispetto dell'indice massimo di $0,03 \text{ mc/mq}$.

Per le costruzioni si applicano i seguenti parametri:

a) Altezza massima, $H = 6,50 \text{ ml}$.

2) Zone attrezzate per il tempo libero

Sono destinate all'uso del tempo libero in aree verdi moderatamente attrezzate.

Il progetto per l'intervento edilizio diretto riguarderà per intero ogni singola area individuata della zonizzazione.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: attrezzature sportive coperte e scoperte, campeggi, attrezzature per il gioco dei bambini, quali giostre, altalene, campi robinson, attrezzature per la sosta ed il ristoro, quali panchine e tavoli all'aperto, viabilità pedonale ciclabile e motorizzata, parcheggi, con esclusione di edifici ad uso residenziale.

La realizzazione di tali attrezzature, spetta alla pubblica amministrazione; è ammessa la concessione a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio su progetto conforme alle esigenze comunali, assumono con apposita convenzione la gestione del servizio rispettando i fini sociali, garantendo il controllo pubblico sul servizio. Per tutte le destinazioni è prescritta la sistemazione di una superficie pari almeno al 50% della superficie di intervento a bosco, prato o giardino utilizzando le speci vegetali compatibili con le caratteristiche dell'ambiente naturale locale.

Per quanto non precisato si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione territoriale, $UT = 0,04 \text{ mq/mq}$;
- b) altezza massima, $H = 3,50 \text{ ml.}$;
- c) parcheggi = $1/5 \text{ mq/mq SU}$;
- d) per i campeggi si applicano i seguenti parametri:
 - superficie minima di intervento, $S_m = 10.000 \text{ mq.}$
 - parcheggi = $1 \text{ mq. ogni } 50 \text{ mq.}$

Per i soli impianti sportivi coperti si applicano i seguenti indici:

- a) indice di utilizzazione fondiaria e territoriale $U_f = 0,1 \text{ } U_t = 0,1$
- b) altezza massima $h = 7 \text{ m.}$

3) Zone per la tutela dei corsi d'acqua

Sono destinate a difendere i corsi d'acqua, sistemi irrigui, argini ed il relativo ambiente vegetale.

Ai sensi dell'art. 96 R.D. 27/7/1904 sono vietate le piantagioni di alberi e siepi, le costruzioni di qualsiasi tipo, scavi e movimenti di terra. Sono consentiti soltanto manufatti necessari per la sorveglianza e la regolazione del regime idrico.

I manufatti di altro tipo debbono comunque avere la distanza minima dal corso d'acqua di almeno m. 100; distanze inferiori sono consentite soltanto per le costruzioni esistenti alla data di adozione del Piano ovvero nel caso che esista impegno di realizzare le opere idrauliche necessarie per evitare l'alluvione della zona.

Art. 22 - Zone destinate alla viabilità

Sono destinate alla conservazione, all'ampiamiento e alla creazione ex novo di spazi per la circolazione dinamica e statica.

Esse indicano la zona riservata alla viabilità e ai parcheggi.-

Per le strade nuove non esistenti al momento dell'adozione del Piano, il tracciato individuato nelle planimetrie ha valore indicativo ed è ammessa, in sede di progettazione esecutiva, una modifica della giacitura della linea di mezzzeria fino ad un massimo di ml. 15 su entrambi i lati senza che ciò costituisca variante al Piano. In tal caso, per le zone edificabili la volumetria deve essere computata sull'area individuata dalle planimetria del piano.

Nelle zone urbane, le costruzioni marginali dovranno osservare le distanze minime dal limite di zona prescritta all'art. 5, salvo nei casi in cui le planimetrie del Piano individuano il limite della fascia di rispetto.

Nelle zone extraurbane debbono essere rispettate le distanze minime secondo quanto prescritto nella seguente classificazione delle sedi viarie:

- 1) Viabilità attrezzata territoriale di funzione prevalentemente intercomunale; è accessibile attraverso gli svincoli canalizzati indicati nelle tavole di Piano Regolatore Generale o attraverso eventuali nuovi accessi, pure canalizzati, purchè distanti non meno di ml. 500 dagli accessi preesistenti e da quelli previsti dal Piano Regolatore Generale; le costruzioni marginali dovranno osservare la distanza minima dal limite di zona di ml. 40.000.

- 2) Strade primarie con funzione prevalentemente di connessione con la viabilità intercomunale: sono accessibili in qualunque punto esclusivamente da altre strade mediante normali immissioni con l'obbligo di dare precedenza; le costruzioni marginali dovranno osservare la seguente distanza minima dai limiti di zona di ml. 20.00.
- 3) Strade secondarie con funzione di distribuzione capillare: sono accessibili in qualunque punto anche da singoli edifici, mediante normali immissioni.

All'interno delle zone che il Piano prevede di realizzare per l'intervento urbanistico preventivo, le strade secondarie disegnate in planimetria hanno valore indicativo per il tracciato, ma vincolante per i caratteri urbanistici (strade o località da collegare, fondo cieco ecc.).

Le zone per parcheggi pubblici, individuate con la lettera P nelle planimetrie e con apposito contorno, sono destinate alla soddisfazione del fabbisogno arretrato e futuro di parcheggi, ai sensi del D.M. 2/4/1968.

I parcheggi pubblici saranno realizzati al livello stradale, come pure a più piani sotto il livello stradale saranno messe a dimora le piante di alto fusto nella misura di 1 pianta ogni 100 mq. di parcheggio.

All'interno delle zone destinate alla viabilità potranno realizzarsi ampliamenti delle strade esistenti, sedi indipendenti per il traffico pedonale, impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, linee elettriche, metanodotti, ecc.), aree di parcheggio con relativi servizi quali stazioni di servizio autoveicoli e rifornimento carburanti.

In queste zone il Piano si attua per intervento diretto.

CAPO III - ZONE PER INSEDIAMENTI A PREVALENZA RESIDENZIALE

Art. 23 - Zona del Centro Storico.

Ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione di cui alla Legge 28/1/1977, queste zone sono assimilate alle zone omogenee A di cui al D.M. 2/4/1968.

In tale zona, il Piano si attua sulla base di Piano Particolareggiato esecutivo approvato ai sensi della legge 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni e della Legge Regionale n. 19 del 16/5/1979 e successive modificazioni, ovvero attraverso i piani di recupero di cui alla legge 5/8/1978 N. 457.

Art. 24 - Zone residenziali esistenti e di completamento

Ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione di cui alla Legge 28/1/1977, queste zone sono assimilate alle zone omogenee B di cui al D.M. 2/4/80 sono le zone a prevalenza residenziali esistenti o in via di completamento.

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza;
- b) servizi sociali di proprietà pubblica;
- c) associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose;
- d) alberghi, pensioni, ristoranti, bar, locali di divertimento;
- e) istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
- f) attrezzature a carattere religioso;
- g) artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la residenza;
- h) commercio al dettaglio;
- i) teatri e cinematografi;

- l) uffici pubblici e privati, studi professionali, per una superficie utile comunque non superiore al 40% di quella totale dell'edificio;
- m) garages di uso pubblico.-

Queste zone come individuato nelle tavole del P.R.G. sono le seguenti:

1) Zone del vecchio nucleo.

In tale zone il Piano si attua sulla base di un Piano Particolareggiato di iniziativa comunale esteso nell'intera zona, ovvero attraverso i piani di recupero di cui alla legge 5/8/1978 n. 457.

Si applicano i seguenti parametri:

- limiti di densità edilizia, di altezza, di distanza di cui al D.M. 2/4/1968 n. 1444.

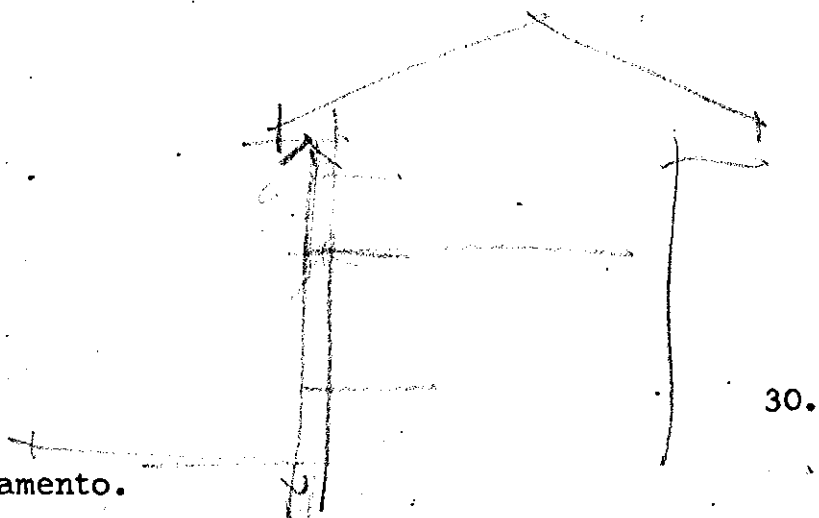
2) Zone di ristrutturazione.

In assenza di Piano Urbanistico preventivo si applicano i seguenti parametri:

- a) Indice di fabbricabilità fondiaria (If): 3 mc./mq.
- b) altezza max (H) non superiore agli edifici preesistenti e circostanti;
- c) parcheggi e autorimesse: 1mq/4 mq. di Su.

Previa approvazione di un Piano Urbanistico preventivo esteso ad un intero comparto delimitato da zone di altra destinazione si applicano i seguenti parametri:

- a) Indice di utilizzazione territor. (UT); 1,5 mq./mq.;
- b) Indice di fabbricabilità fondiaria (If): 4,5 mc./mq.;
- c) Altezza max (H): 10,50ml.
- d) Parcheggi ed autorimesse: 1 mq/4 mq. Su di cui il 30% in parcheggi di uso pubblico ai margini di ciascun edificio.



3) Zone di completamento.

In tale zona il Piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti parametri:

a) Indice di utilizzazione fondiaria (UF): 0,80 mq/mq.

b) Indice di fabbricabilità fondiaria (If): 2,40 mc/mq.

c) Altezza max (H): 10,50 ml.

d) Parcheggi ed autorimesse: 1 mq/4 mq. Su di cui il 30% in parcheggi di uso pubblico ai margini di ciascun edificio.

4) Zone di completamento speciale.

Sono le zone già interessate da interventi urbanistici preventivi, in gran parte già urbanizzate o per le quali esiste impegno per eseguire le opere di urbanizzazione.

In queste zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti parametri:

a) Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,7 mq/mq.

b) Indice di fabbricabilità fondiaria (If): 2 mc/mq.

c) Altezza max H = 10,50

d) Parcheggi 1 mq. ogni 3 mq. di superficie utile di cui* il 30% in parcheggi di uso pubblico ai margini dell'edificio.

All'interno del perimetro che delimita tali zone sono individuate la viabilità principale e le altre destinazioni di zona; con lo strumento urbanistico preventivo potranno essere apportate modifiche che non comportino aumenti delle volumetrie già approvate.

5) Zone a verde privato e di rispetto dell'abitato

Sono destinate a difendere integralmente il verde esistente dei parchi, delle ville, dei giardini privati e delle aree boschive, nonché ad allontanare dalle immediate vicinanze degli abitati i nuovi insediamenti agricoli, a reciproca protezione.

E' imposto il mantenimento dell'ambiente naturale esistente e sono vietati nuovi insediamenti.

Ad eccezione degli edifici di interesse storico è consentita, oltre alla ristrutturazione, la ricostruzione in loco, previa demolizione, dei rimanenti con una superficie utile aumentata del 10%.

Per gli edifici residenziali unifamiliari è consentito un ampliamento sino al 20% della superficie utile.

In ogni caso l'indice di fabbricabilità fondiaria (If) max non potrà essere superiore a 3 mc/mq.

In queste zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto.

Nel caso della ricostruzione si applicano i seguenti parametri:

a) Altezza massima $H = \text{ml. } 7,50$.

Sono inoltre consentite attrezzature agricole ai soggetti indicati al successivo art. 27, cui si applicano i seguenti indici:

a) Indice di utilizzazione fondiaria,

$$U_f = 0,02 \text{ mq/mq};$$

b) Indice di fabbricabilità fondiaria,

$$I_f = 0,06 \text{ mc/mq}.$$

d) Parcheggi e autorimesse: 1 mq/5 mq Su di cui il 30% per parcheggi di uso pubblico ai margini di ciascun edificio.

Art. 25 - Zone residenziali di espansione

Sono le zone in prevalenza residenziali in cui vengono concentrate le volumetrie dei nuovi insediamenti.

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza;
- b) alberghi e pensioni;
- c) servizi sociali;
- d) commercio al dettaglio;
- e) ristoranti, bar, locali di divertimento;
- f) artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
- g) uffici pubblici o privati, studi professionali, per una superficie utile comunque non superiore al 30% degli edifici.

Per queste zone il P.R.G. individua nelle planimetrie in scala 1:2000 le aree edificabili, la viabilità interna principale, le aree per servizi.

Nelle zone residenziali di espansione il Piano si attua per intervento urbanistico preventivo. Nel caso di intervento ad iniziativa comunale, ai sensi dell'art. 9, la superficie minima di intervento viene stabilita dall'Amministrazione Comunale

Nel caso di intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata ai fini della presentazione di un Piano di Lottizzazione convenzionata la superficie minima di intervento è quella compresa nel perimetro che individua le zone di espansione.

L'Amministrazione Comunale può consentire la presentazione di P.L.C. per aree non estese alla intera superficie minima di intervento, comunque non inferiori a I ha, compatte e chiaramente separabili, ovvero superfici minori qualora esse si riferiscano ad aree interamente circondate da strade esistenti o previste nelle planimetrie del piano e zone ad altre destinazione.

All'interno del perimetro che delimita tali zone sono individuate la viabilità principale, le aree di concentrazione della edificazione, le aree inedificabili pubbliche e private.

Ad eccezione della viabilità, per cui si applica quanto stabilito nell'art. 22 delle presenti N.T. con lo strumento urbanistico preventivo potrà essere variata la ubicazione e la conformazione delle altre destinazioni di zona purché ciò non comporti un aumento delle aree di concentrazione della edificazione. Gli indici territoriali e la rispondenza al D.M. 2/4/1968 sono verificati sull'intera superficie perimetrata.

Ai fini della determinazione degli oneri di cui alla Legge n. 10 del 28/1/1977, queste zone sono assimilate alle zone omogenee C di cui al D.M. 2/4/1968.

Tali zone si suddividono in:

I) Zone di espansione

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) Indice di utilizzazione territoriale Ut 0,5 mq/mq.
- b) Indice di fabbricabilità territoriale It 1,5 mc/mq.
- c) Indice di utilizzazione fondiaria UF 0,8 mq/mq.
- d) Indice di fabbricabilità fondiaria If 2,4 mc/mq.
- e) Altezza max (H) : 10,50ml.
- f) Parcheggi ed autorimesse: 1 mq/4 mq. Su di cui il 30% per parcheggi di uso pubblico.

2) Zone di espansione speciale -

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) Indice di fabbricabilità territoriale (It): 1,5 mc/mq
- b) Indice di fabbricabilità fondiaria massimo (If): 2 mc/mq
- c) Altezza massima (H): ml. 10,50
- d) Parcheggi ed autorimesse: 1 mq/3 mq di Su, di cui il 30% in parcheggi di uso pubblico ai margini dell'edificio.

CAPO IV - ZONE PRODUTTIVE

Art. 26 - Zone miste artigianali e industriali

Ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di cui alla legge n. 10 del 28/1/77, queste zone sono assimilate agli insediamenti artigianali di cui alla tabella "H" del Regolamento n. 6 del 23/7/1977 della Regione Marche.

E' destinata ad edifici ed attrezzature per l'attività industriale ed artigianale.

E' consentita inoltre l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi.

Sono escluse le residenze con l'eccezione di un solo alloggio per impianto ad uso del titolare o del custode.

Sono inoltre esclusi gli insediamenti di industrie nocive di qualsiasi genere e natura, le industrie pesanti o tali da richiedere l'installazione di impianti che potrebbero alterare le caratteristiche paesaggistiche delle zone interessate.

Sono vietati gli scarichi di fognatura e canali senza preventiva depurazione secondo le disposizioni impartite di volta in volta dall'Ufficiale sanitario in relazione alla composizione chimica e organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico sanitari vigenti.

E' consentita l'installazione di magazzini, depositi, silos, rimesse, uffici e mostre solo se in rapporto con attività di produzione presenti nella zona.

Si applicano i seguenti parametri urbanistici:

Superficie fondiaria Sf massima mq. 7000

Rapporto di copertura Sc/Rc massimo 0,50 mq/mq

Indice di utilizzazione fondiaria Uf0,50 mq/mq

Indice di utilizzazione territor. Ut0,45 mq/mq

Altezza massima H = m. 12,50

Distanze Per le distanze fra i fabbricati e dal nastro stradale valgono le prescrizioni dell'art. 5 delle presenti norme.

La superficie di piano residenziale, eventualmente annessa agli edifici per l'attività artigianale non potrà superare il 30% della superficie utile complessiva.

Le aree miste artigianali e industriali si suddividono in aree artigianali industriali di completamento e aree miste industriali e artigianali di espansione.

1) - Zone miste artigianali e industriali di completamento

Su tali aree è consentita l'intervento edilizio diretto regolato dall'articolo 11 delle presenti norme.

2 - Zone miste artigianali e industriali di espansione

Su tali aree è obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo su una superficie minima di intervento di mq. 18.000, secondo le prescrizioni dell'articolo 4 delle presenti norme.

Per queste zone, le aree individuate nelle planimetrie del P.R.G. possono essere utilizzate interamente come superficie fondiarie; in tal caso il rispetto delle quantità minime di cui al D.M. 2/4/1968 può essere ottenuto includendo nell'intervento le aree con finanti destinate ad attività collettive, verde pubblico e parcheggi.

Le aree industriali si suddividono in aree industriali di completamento ed aree industriali di espansione, aree per industrie nocive.

1) Zone industriali di completamento

Su tali aree è consentito l'intervento edilizio diretto regolato dall'art. 11 delle presenti norme.

2) Zone industriali di espansione

Su tali aree è obbligatoria l'intervento urbanistico preventivo su una superficie minima di mq. 60.000 secondo le prescrizioni dell'articolo 8 delle presenti norme.

Per queste zone le aree individuate nelle planimetrie del P.R.G. possono essere utilizzate interamente come superfici fondiarie; in tal caso il rispetto delle quantità minime di cui al D.L. 2/4/1968 può essere ottenuto includendo nel piano di lottizzazione le aree confinanti destinate ad attrezzature sociali al servizio dell'industria, verde pubblico e parcheggi.

3) Zone per industrie nocive

Sono le aree destinate alle industrie nocive ai sensi del D.M. Sanità n. 6955 in data 09/11/1981.

In tali aree è consentito l'intervento edilizio diretto regolato dall'art. 11 delle presenti norme.

Art. 28 - Zone produttive esistenti

Le planimetrie di piano individuano gli edifici esistenti destinati ad attività produttive, industriali, artigianali, commerciali e turistiche ubicati al di fuori dei perimetri delle aree urbane, si intendono comprese in queste zone anche le aree di pertinenza dei suddetti edifici per una superficie massima circostante di mq. 50.000 per le destinazioni a carattere turistico-ricreativo e di mq. 20.000 per le altre destinazioni.

Sono previsti i seguenti interventi:

Art. 27 - Zone industriali

Ai fini della determinazione degli oneri di cui alla Legge n. 10 del 28/1/1977, queste zone sono assimilate agli insediamenti industriali di cui alla tabella "H", del Regolamento n. 6 del 23/7/1977 della Regione Marche.

Sono destinate ad edifici ed attrezzature per l'attività industriale ed artigianale.

E' consentita inoltre l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi silos, rimesse, uffici e mostre connessi all'attività di produzione industriale.

Sono escluse le residenze con l'eccezione di un solo alloggio per impianto ad uso del custode.

Sono esclusi gli insediamenti di industrie nocive di qualsiasi genere e natura.

Sono vietati gli scarichi di fognature e canali senza preventiva depurazione secondo le disposizioni impartite di volta in volta dall'Ufficiale Sanitario in relazione alla composizione chimica e organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico sanitari vigenti.

Si applicano i seguenti parametri urbanistici:

<u>Superficie fondiaria</u> SF	minima mq. 5000
<u>Rapporto di copertura</u>	massimo 0,35 mq/mq
<u>Indice di utilizzazione territor.</u> UT	massimo 0,40 mq/mq
<u>Indice di utilizzazione fondiaria</u> UF	0,45 mq/mq
<u>Altezza</u>	massima H= 15 m.

Distanze

E' prescritta una distanza minima dai confini del lotto pari a m. 7,50. Per le distanze dai fabbricati e dal nastro stradale valgono le prescrizioni dell'art. 5 delle presenti norme.

Art. 31 - Zone agricole

Ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di cui alla Legge n. 10 del 28/1/1977, queste zone sono assimilate alle zone omogenee E di cui al D.M. 2/4/1968.

Sono destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non soltanto come funzione produttiva, ma anche come funzione di salva guardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario, dell'equilibrio ecologico e naturale,

In queste zone le nuove costruzioni e le ristrutturazioni comportanti incremento volumetrico sono consentite esclusivamente per abitazioni o attrezzature necessarie alle attività di cui sopra e precisamente:

- a) abitazioni per diretti manuali coltivatori della terra;
- b) stalle, porcilaie, edifici per alloggiamenti;
- c) silo, serbatoi idrici, magazzini per i prodotti del suolo, ricovero per macchine agricole, essiccatoi;
- d) abitazioni padronali limitatamente alla superficie utile esistente alla data dell'adozione del P.R.G.

Le costruzioni degli accessori e delle pertinenze agricole di cui ai precedenti punti b e c;

- a) dovranno avere superficie coperta proporzionata alle esigenze dell'azienda;
- b) le costruzioni dovranno essere separate dal fabbricato abitato ad abitazione; in caso diverso debbono rientrare nella cubatura massima ammessa per il fabbricato adibito ad abitazione;
- c) le costruzioni dovranno essere realizzate su un solo piano e rispettare l'altezza massima di ml. 6,00 misurata secondo le prescrizioni delle presenti norme (esclusi i silos ed altre strutture richieste da particolari esigenze tecniche);

d) la distanza dai confini é stabilita in ml. 20,00, mentre la distanza dal fabbricato di abitazione é stabilita in ml. 10 escluso il caso di stalle o ricoveri animali per cui é prevista una distanza minima di ml.30.00.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto. Per le nuove costruzioni e le ristrutturazioni comportanti incrementi volumetrici superiori al 20%, le concessioni possono essere ottenute unicamente dai proprietari coltivatori diretti, concedenti o conduttori di licenza, nonché degli affittuari e dei mezzadri che, ai sensi delle leggi vigenti hanno rispettivamente acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere oggetto della licenza stessa.

In questi casi il rilascio della concessione é subordinato alla trascrizione nei Registri Immobiliari, dell'impegno a rispettare la destinazione d'uso stabilita nella concessione stessa.

Le zone agricole si suddividono in zone agricole normali e zone agricole speciali e sono individuate nelle tavole 3.1 e 3.2.

Nel caso che il concessionario non sia in possesso dei requisiti sopradescritti é consentita la ristrutturazione o la demolizione e la ricostruzione in loco con aumento del 20% massimo.

1) Zone agricole normali

Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

a) indice di utilizzazione fondiaria

- nelle abitazioni $U_f = 0,01 \text{ mq/mq}$;
- nelle attrezzature $U_f = 0,02 \text{ mq/mq}$.

b) indice di fabbricabilità fondiaria

- nelle abitazioni $I_f = 0,03 \text{ mc/mq}$;
- nelle attrezzature $I_f = 0,06 \text{ mc/mq}$.

c) Altezza massima = ml. 7,50.

2) Zone agricole speciali

Riguardano le zone agricole dove è vietata ogni modificazione della morfologia graria, vegetale e topografica esistente, a protezione dell'ambiente naturale o del prossimo abitato: è imposto quindi il mantenimento di viali alberati, filari di alberi, gruppi di alberi, siepi di recinzione ed altri consistenti elementi di verde.

Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

a) indice di utilizzazione fondiaria

- nelle abitazioni $U_f = 0,005 \text{ mq/mq}$;
- nelle attrezzature $U_f = 0,02 \text{ mq/mq}$.

a) mediante intervento edilizio diretto è consentito il ripristino e l'ampliamento con aumento del volume non superiore al 20% di quello esistente al momento dell'adozione del P.R.G.

Non è consentita in ogni caso la ricostruzione previa demolizione.

b) Mediante intervento urbanistico preventivo sono consentiti unicamente ampliamenti ed integrazioni delle unità produttive esistenti in relazione a comprovate esigenze aziendali, secondo i seguenti parametri:

Per le destinazioni industriali, artigianali e commerciali:

a) Superficie massima di intervento 20.000 mq.

b) Rapporto di copertura massimo: 0,35 mq/mq.

c) Indici di utilizzazione fondiaria U_f : 0,45 mq/mq.

d) Altezza massima (H) : ml. 15.

e) Distanze minime: - ml. 7,50 dai confini del lotto.

- dai fabbricati e dalle strade valgono le prescrizioni di cui al precedente art. 5.

Per le destinazioni a carattere turistico-ricreativo (attrezzature ricettive, ristoranti, esercizi e locali pubblici):

a) Superficie massima di intervento: 50.000 mq.

b) Rapporto di copertura massimo: 0,20 mq/mq.

c) Indice di utilizzazione fondiaria: 0,15 mq/mq.

d) Altezza massima (H) : ml. 8.00.

e) Distanze minime come al precedente punto e).

Art. 29 - Zone produttive del centro urbano

Ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di cui alla Legge n. 10 del 29/1/1977, queste zone sono assimilate agli insediamenti artigianali di cui alla tabella "H" del Regolamento n. 6 del 23/7/1977 della Regione Marche.

Sono in prevalenza le zone occupate dagli edifici industriali e artigianali del centro urbano e dei centri frazionali, per i quali il P.R.G. prevede la permanenza in loco.

Sono consentite le destinazioni di cui al precedente art. 26.

Sono ammesse le trasformazioni e gli ampliamenti dei manufatti edilizi esistenti rese necessarie al fine di migliorare le condizioni igieniche degli impianti e l'organizzazione della produzione, nonché la costruzione di nuovi fabbricati.

In caso di intervento edilizio diretto si applicano i seguenti parametri:

- a) Indice di fabbricabilità fondiaria massima $I_f = 3 \text{ mc/mq.}$
- b) Indice di Utilizzazione fondiaria $U_T = 1 \text{ mq/mq.}$
- c) Altezza massima per gli ampliamenti pari a quella degli edifici esistenti, per nuove costruzioni $h = 6 \text{ m.}$

In caso di intervento urbanistico preventivo, esteso all'area compresa entro i confini di zona si applicano i seguenti parametri:

- a) Indice di fabbricabilità territoriale $I_t = 5.5$
- b) Indice di fabbricabilità fondiaria massima $I_f = 6 \text{ mc/mq.}$
- c) Indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 2 \text{ mq/mq.}$
- d) Altezza massima per ampliamenti pari a quella degli edifici esistenti.
- e) Incremento per nuove costruzioni $h = 6 \text{ ml.}$ Volumetrico non superiore al 30%.

Art. 30 - Zone espositive commerciali

Ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di cui alla Legge n. 10 del 28/1/1977 queste zone sono assimilate agli insediamenti direzio

nali e commerciali di cui alla Tabella F. del regolamento n. 6 del 23/7/1977 della Regione Marche.

Sono comprese nelle zone omogenee C così come definite dal D.M. 2/4/1968 n. 1444.

Sono le zone destinate ad edifici ed attrezzature per l'attività commerciale all'ingrosso e al minuto, espositive, mostre, supermercati.

E' consentita inoltre l'installazione di attività artigianali ed uffici al servizio delle produzioni commercializzate.

Sono escluse le residenze con l'eccezione di un solo alloggio per unità ad uso del titolare o del custode.

In questa zona il P.R.G. si attua mediante intervento urbanistico preventivo ai sensi dell'art. 8 delle presenti N.T.

Si applicano i seguenti parametri urbanistici:

- Superficie minima di intervento = mq. 20.000
- Superficie fondiaria minima: = mq. 2.000
- Rapporto di copertura massimo: = mq. 0,35
- Indice di utilizz. territoriale massimo UT 0,40
- Indice di utilizz. fondiaria massimo = UF 0,45
- Altezza massima: = ml. 10,50
- Parcheggi interni ed esterni
al lotto minimo = 30% S. fondiaria
- Distanze: = E' prescritta una distanza minima dai
confini del lotto pari a m. 7,50.

TITOLO IV - NORME TRANSITORIE E FINALI

TITOLO IV - NORME TRANSITORIE E FINALIART. 30 - Attrezzature commerciali

La realizzazione di attrezzature commerciali nel territorio comunale è disciplinata in via transitoria, secondo le indicazioni formulate per le singole zone delle presenti norme, fino all'approvazione del Piano di sviluppo e di adeguamento della rete di vendita, previsto dalla legge 11/6/1971, n. 426.

Art. 31 - Adeguamento della disciplina urbanistico-edilizia

Ogni disposizione e norma della disciplina urbanistico-edilizia vigente e in particolare del Regolamento Edilizio, che risulti in contrasto con il P.R.G., espresso negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione, è sostituita con quanto previsto dalle tavole e dalle norme di P.R.G. Nel periodo di salvaguardia, disposizioni e norme in contrasto con il P.R.G. adottato, sono sospese in attesa dell'approvazione di quest'ultimo.