TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 – ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.R.G.

Il P.R.G. è costituito dai seguenti elementi:

ANALISI

1- ASSETTO GEOLOGICO
2- ASSETTO BOTANICO VEGETAZIONALE
3 - PATRIMONIO STORICO CULTURALE E ASSETTO DEL TERRITORIO

PROGETTO

1. ASSETTO GEOLOGICO
2. ASSETTO BOTANICO VEGETAZIONALE
3. ASSETTO DEL TERRITORIO E ZONIZZAZIONE

ART. 2 – VALORE PRESCRITTIVO DEGLI ELEMENTI COSTITUTIVI

Hanno valore prescrittivo tutti gli elaborati costitutivi il P.R.G. contenuti nell'elenco di cui al precedente art. 1 contraddistinti con l'indicazione di "PROGETTO"

Per quanto riferibile agli elementi contenuti all'interno degli elaborati indicati come SCHEDE PROGETTO hanno valore prescrittivo le seguenti indicazioni :

- Tipi stradali
- Tipi edilizi

- Superfici delle aree residenziali e delle aree degli standards

Hanno invece valore indicativo e di suggerimento le seguenti indicazioni :
- Tracciati stradali
- Aree alberate
- Allineamenti
- Dimensione dei lotti edificabili
- Disposizione dei tipi edilizi
- Disegno del verde

ART. 3 – CONTENUTI E CAMPO DI APPLICAZIONE DEL P.R.G.

Il presente piano urbanistico costituisce il P.R.G. del Comune di Macerata Feltria - Provincia di Pesaro e Urbino, ai sensi della Legge 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni e della L.R. 34/92. Il campo di applicazione del P.R.G. e' costituito dall'intero territorio comunale.

Elenco delle Tavole di P.R.G.

A1 – Sottosistema storico culturale. Ambiti di tutela provvisori
A2 – Sottosistema storico culturale. Ambiti di tutela definitivi

- Ambiti di tutela provvisori e zone esenti
- Ambiti di tutela definitivi e previsioni di Piano
- Carta delle interferenze tra vincoli provvisori e previsioni di Piano
- Ambiti di tutela definitivi / Emergenze geologiche, corsi d'acqua e crinali
- Viabilità
- Viabilità Capoluogo
- Vincoli paesaggistici

3 - Reti tecnologiche
4 - Quadro d'unione
5 - Zonizzazione Capoluogo
6 - Zonizzazione S.Teodoro
7 - Zonizzazione S.Maria Valcava
8 - Zonizzazione Ca' Antonio
9 - Zonizzazione Castellina – Ca' Penserino
10 - Zonizzazione Certalto – Valle Olmeta – Cal Magnano
11 - Zonizzazione Molino Barocci – Case Giovannona
12 - Zonizzazione Mondagano – Raggiolo
13 - Zonizzazione Molino del Bono
14 - Schede Progetto
15 - Stralciata
16 - Parco Urbano – Descrizione dettaglio settori

TITOLO II - DEFINIZIONI

ART. 4 - REGOLE – TIPI – ASSETTO DISTRIBUTIVO

Gli interventi urbanistici, di riqualificazione e di nuova edificazione sono disciplinate attraverso prescrizioni scritte e grafiche in grado di identificare le modalità insediative nel territorio interessato.
Le modalità insediative sono definite attraverso il tipo edilizio, la suddivisione in zone ed attraverso l'assetto distributivo.
I tipi edilizi sono riportati nell'apposito abaco, l'assetto distributivo è individuato ove necessario in appositi schemi.

ART. 5 - TIPI EDILIZI

Per tipo edilizio si intende un esempio di costruzione con caratteristiche determinate di pianta, altezza media, distribuzione interna, possibilità di aggregazione, rapporti con la strada ed il lotto.

ART. 6 - ASSETTO DISTRIBUTIVO

Per assetto distributivo si intende l'assieme delle caratteristiche del tracciato stradale, dell'articolazione degli spazi e delle loro relazioni.

ART. 7 - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Le prescrizioni e le indicazioni grafiche contenute nell'abaco e negli eventuali schemi sono integrate da indici numerici urbanistici ed edilizi.
Si precisa che anche quando è indicata "superficie utile" (SU) si intende "Superficie Utile Lorda (SUL)

ART. 8 – INDICE DI IMPERMEABILIZZAZIONE DEL SUOLO - I Is -

L'indice di impermeabilizzazione del suolo (I Is) indica la massima percentuale della superficie fondiaria che può essere resa impermeabile al percolamento dell'acqua verso gli strati profondi.

ART. 9 – DESTINAZIONI D'USO

Il Piano si articola attraverso le seguenti destinazioni d'uso:

- *Residenze*: permanenti, temporanee, urbane e rurali.
- *Abitazioni collettive:* collegi, convitti, studentati.
- *Attrezzature per il campeggio*
- *Pubblici esercizi:* bar, ristoranti, trattorie, pizzerie, alberghi, pensioni.
- *Attrezzature per lo spettacolo:* cinema, teatri, sale da ballo, centri e sale polivalenti.
- *Commercio al dettaglio e all'ingrosso:* singoli esercizi

- *Complessi commerciali:* centri commerciali, mercati, mercati coperti, supermercati, grandi magazzini, centergross.
- *Esposizioni merceologiche:* mostre, fiere.
- *Uffici, studi professionali, agenzie varie.*
- *Complessi direzionali:* centri di attività terziarie private e pubbliche.
- *Artigianato di servizio*
- *Artigianato di produzione e industrie:* compresi laboratori di sperimentazione e uffici tecnici relativi.
- *Magazzini:* luoghi di raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione e Movimentazione delle merci.
- *Depositi a cielo aperto:* di materiali edilizi, ferrosi, di auto, di roulottes, macchine agricole.
- *Uffici pubblici:* comunali, zonali, provinciali, regionali, statali e parastatali.
- *Sedi di associazioni:* sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive, previdenziali, assistenziali.
- *Servizi ed attrezzature collettive di interesse generale:* socio sanitari e ospedalieri, scolastici, culturali, ricreativi, religiosi, sportivi e cimiteriali.
- *Attrezzature e servizi tecnici urbani:* stazioni per corriere e autotrasporto, impianti tecnologici (gas, acqua, energia elettrica, radio, televisione, telefoni, rifiuti).
- *Attrezzature militari:* impianti al servizio delle forze armate, pubblica sicurezza, protezione civile, guardia di finanza.
- *Parcheggi*
- *Stazioni di servizio e distribuzione carburanti*
- *Attrezzature stradali*

Annessi e garages di pertinenza (ai sensi dell'art. 18 della legge 765/67) quando non specificamente considerati sono da ritenersi compresi.
qualora nell'attuazione del P.R.G. si ipotizzassero usi non previsti dall'elenco che segue, l'Amministrazione comunale potrà assimilarli per analogia a quelli indicati.

TITOLO III – ATTUAZIONE DEL PIANO

ART. 10 – STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Il P.R.G. si attua attraverso piani urbanistici preventivi di iniziativa pubblica o privata e attraverso intervento edilizio diretto.

I piani urbanistici preventivi sono:
- piani particolareggiati di iniziativa pubblica e privata (P.p.)
- piani di lottizzazione di iniziativa pubblica e privata (Dl)
- piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP)
- piani per gli insediamenti produttivi (Pip)
- piani di recupero di iniziativa pubblica o privata (PdR)
- tutti gli altri piani previsti dalla normativa di settore.

Gli strumenti di attuazione diretta sono:
- Permesso di costruire (Art. 10 DPR 280/01)
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (Legge 122/10)
- Attività di edilizia libera (Art. 6 DPR 280/01)

ART. 11 – TIPI D'INTERVENTO

A- Interventi di manutenzione ordinaria
Come da R.E.T

B – Interventi di manutenzione straordinaria
Come da R.E.T.

C – Restauro e risanamento conservativo
Come da R.E.T.

D – Ristrutturazione edilizia
Come da R.E.T.

E – Ristrutturazione urbanistica
Come da R.E.T.

F – Ampliamenti
Gli interventi consistono in aggiunte di volumi in altezza o in aderenza, tali da non modificare i caratteri tipologici dell'edificio e le destinazioni d'uso.

G – Demolizione e ricostruzione
Per demolizione e ricostruzione si intende l'insieme degli interventi che partendo dalla demolizione parziale o totale di un edificio possono portare alla costruzione di un nuovo edificio analogo a quello preesistente per tipo, volume, superficie utile, funzione oppure difforme.

H – Nuova edificazione
Consiste nella realizzazione di nuovi edifici ed interessa le aree non edificate al momento di

adozione del P.R.G.

I – Sistemazioni del suolo

Gli interventi consistono nella costruzione di infrastrutture, impianti e attrezzature pubbliche in superficie e in profondità. Essi comprendono la sistemazione delle aree non edificate attraverso opere di pavimentazione, asfaltatura o piantumazione.

TITOLO IV - ZONIZZAZIONE

ART. 12 – ZONE E SOTTOZONE

Il territorio comunale è suddiviso in zone e sottozone.
Per l'individuazione delle zone si sono seguiti i criteri di cui al D.M. 1444/68, la Legge Regionale n. 34 del 05.08.92 (Legge Urbanistica Regionale) e tutte le norme, criteri o indirizzi individuati dalla Regione Marche per la redazione e/o revisione degli strumenti urbanistici.

Per l'articolazione del territorio in zone e sottozone si sono utilizzati criteri di natura essenzialmente morfologica.
Le prescrizione di Piano sono riferite a zone e sottozone.

ZONA - **A Centri storici o zone caratterizzate da elementi fisici, permanenze di un passato non prossimo, che mantengono un valore per il nucleo urbano.**

All'interno della zona A sono riconoscibili le seguenti sottozone:

- A1 - Il Castello
- A2 - Il Borgo
- A3 - Nuclei esterni
- A4 - Manufatti storici isolati

ZONA - **B Zone edificate prevalentemente residenziali**

- B1 – Zone sature con possibilità di ricambio degli elementi edilizi
- B2 – Zone sature senza possibilità di ricambio degli elementi edilizi
- B3 – Zone senza regola insediativa definita da sottoporre a trasformazione edilizia e Urbanistica
- B4 – Zone incomplete con regola insediativa definita il cui completamento è consentito secondo i Piani Attuativi vigenti
- B5 – Zone sature limitrofe al centro storico soggette a Piano particolareggiato
- B6 – Edificazioni isolate di interesse storico
- B7 – Zone di completamento di nuova edificazione

ZONA - **C Zone di nuova edificazione prevalentemente residenziali**

- C1 - Zone non pianificate da assoggettare a P.E.E.P
- C2 - Zone a destinazione turistico residenziale
- C3 - Zone a destinazione prevalentemente residenziale
- C4 – Zone a destinazione turistico-ricettive

ZONA - **D Zone destinate ad attività produttive non agricole**

- D1 - Zone di completamento senza aumento volumetrico
- D2 - Zone di ristrutturazione
- D3 - Zone miste (artigianali – residenziali) con possibilità di incremento
- D4 - Zone produttive incomplete il cui completamento è consentito secondo i piani attuativi vigenti
- D5 - Zone produttive di espansione da assoggettare a piano attuativo

D6 - Zone tecnico distributive
D7 – Zone per attrezzature acque termali

ZONA - **E** **Zone agricole esterne ai centri abitati**

ZONA - **F** **Zone per servizi di interesse generale**

F1 - Parcheggi
F2 - Zona cimiteriale
F3 - Zona scolastica e ricreativa
F4* speciale – Carcere, caserme, struttura sanitaria e turistico-ricettiva
F5 - Zona sportiva
F6 - Impianti tecnologici
F7 - Servizi socio sanitari
F8 - Servizi a destinazione speciale
F9 - Servizi amministrativi e culturali

ZONA - **H** **Zone sottoposte a vincoli e parchi**

HV - Zone di rispetto stradale
HC - Zone di rispetto cimiteriale
HI - Zone a tutela integrale
HO - Zone a tutela integrata
HS - Zone a tutela specifica

- Edificio ed Area con tutela da censimento (art. 15 N.T.A. P.P.A.R.)

- Edificio con tutela da censimento (art. 15 N.T.A. P.P.A.R.)

ZONA - **NE** **Zona non edificabile da destinare a standard**

ZONA - **V** **Zone verdi attrezzate e parchi.**

V1 - Zone di verde pubblico
V2 - Parco Archeologico
V3 – Verde Privato

ZONA - **Parco Urbano**

ART. 12 BIS - SISTEMAZIONI DEGLI SPAZI APERTI, DELLE RECINZIONI E DEL VERDE

All'interno delle varie zone e sottozone in cui si articola il P.R.G. dovranno essere previste sistemazioni degli spazi aperti, delle recinzioni e del verde secondo quanto indicato nel paragrafo 4.2 del Documento d'Indirizzi del P.T.C..
In particolare le sistemazioni degli spazi aperti e del verde dovranno essere oggetto di apposita previsione nelle convenzioni o nel Permesso di costruire; il mancato rispetto delle stesse non permetterà di dichiarare la fine lavori ai sensi dell'art. 45, primo comma del R.E.T. per mancanza delle relative condizioni e di conseguenza comporterà anche l'impossibilità di richiedere e/o dichiarare l'agibilità o l'abitabilità.

ART. 13 - ZONA A - CENTRO STORICO

Sono zone caratterizzate da elementi fisici, permanenze di un passato non prossimo tuttora vitali o che mantengono un valore per il nucleo urbano.
Tutte le zone "A" del presente strumento urbanistico definiscono delle zone di recupero nelle quali è possibile intervenire sulla base di quanto disposto dalle presenti norme e mediante strumenti urbanistici attuativi (Piani Particolareggiati e/o Piani di Recupero).

La suddivisione in sottozone fa riferimento alle differenti caratteristiche degli elementi fisici costituenti le varie parti di aggregazione urbana.

A1. Il Castello
A2. Il Borgo
A3. Nuclei esterni al Centro Storico
A4. Manufatti storici isolati

ART. 14 – SOTTOZONA A1 – IL CASTELLO

Rappresenta il nucleo più antico dell'agglomerato urbano, arroccato su un poggio di mezza costa, sul lato destro del fosso di S. Francesco.
La struttura presenta caratteristiche tipicamente medioevali con la torre campanaria che costituisce l'elemento centrale attorno al quale si sviluppano una serie di schiere concentriche.
Gli interventi in questa sottozona dovranno conservare l'impianto urbano esistente.
- Strade: conservazione del tracciato, allineamenti, attrezzature fisse, spazi di mediazione pubblico-privato (portoni, androni, ingressi e aperture).
- Risalite: mantenimento degli scalini e del loro verso.
- Passaggi coperti: mantenimento del carattere pubblico o semi pubblico.
- Cortili o orti: conservazione, integrazione e rinnovamento della vegetazione e dei manti erbosi.

Nella sottozona A1 si distinguono sostanzialmente due tipologie edilizie fondamentali:
1. Tipi specifici con valore in se/Emergenze/complessi di carattere monumentale
    - La Torre
    - Chiese (S. Francesco, S. Giuseppe, Confraternita)
2. Tipi aggregati a formare un tessuto continuo
    - Edifici seriali
    - Edifici di testata
    - Aggregazioni di unità edilizie diverse
    - Edifici isolati

Gli interventi possibili sono quelli previsti dai Piani Particolareggiati o di Recupero
In assenza dei Piani attuativi gli interventi ammissibili sono:
- Edifici di cui al punto 1 : restauro, risanamento conservativo, manutenzione ordinaria
- Edifici di cui al punto 2 : restauro, risanamento conservativo, manutenzione ordinaria manutenzione straordinaria

Sono comunque esclusi ampliamenti o nuove costruzioni al di là di quelli già previsti dall'attuale normativa vigente.

Destinazioni d'uso: residenza, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, artigianato di servizio, sedi di associazioni, servizi ed attrezzature collettive, uffici pubblici.

Strumenti d'intervento: Permessi di costruire, attività di edilizia libera.
Non sono ammessi accorpamenti di più unità contigue.

Nel caso in cui l'intervento riguardi due unità edilizie contigue si richiede un progetto generale di massima.

ART. 15 – SOTTOZONA A2 – IL BORGO

Con la denominazione di Borgo è individuata la porzione dell'abitato di origine cinquecentesca posto in posizione ribassata rispetto al Castello tra il torrente di S.Francesco ed il torrente Apsa sviluppato fondamentalmente ai lati dell'attuale C.so Battelli con le relative aree di pertinenza.
Gli interventi in questa sottozona dovranno conservare l'impianto urbano esistente:
- Strade : conservare tracciato, allineamenti, attrezzature fisse, spazi di mediazione pubblico – privato (portoni, androni, ingressi, aperture)
- Aree Piantumate : conservazione, integrazione, rinnovamento della vegetazione e del manto erboso.
- Cortili e orti : mantenimento e conservazione degli spazi interni

Nella sottozona A2 l'edificazione è avvenuta secondo le seguenti tipologie fondamentali:
1. Tipi specifici con valore in se/ Emergenze/ Complessi di carattere monumentale
    - Chiese (S.Chiara)
    - Palazzi gentilizi (palazzo Antimi, palazzo Gentili)
2. Tipi aggregati a formare un tessuto continuo
    - Edifici seriali
    - Edifici di testata
    - Aggregazioni di unità edilizie diverse

Gli interventi previsti sono quelli previsti dai Piani particolareggiati o di recupero.
In assenza di Piani attuativi gli interventi ammissibili sono:
- Edifici di cui al punto 1: restauro, risanamento conservativo, manutenzione ordinaria
- Edifici di cui al punto 2: restauro, risanamento conservativo, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia.

Sono comunque esclusi ampliamenti o nuove costruzioni al di là di quelli già previsti dall'attuale normativa vigente.

Destinazioni d'uso: residenza , pubblici esercizi, commercio al dettaglio, studi professionali, artigianato di servizio, uffici pubblici, servizi ed attrezzature collettive, strutture ricettive, sedi di associazioni
Strumenti d'intervento: Permessi di costruire, attività di edilizia libera.
Nel caso in cui l'intervento riguardi più di due unità contigue si richiede progetto generale di massima.

ART. 16 – SOTTOZONA A3 – NUCLEI ESTERNI

Appartengono a questa sottozona insediamenti e nuclei di interesse storico sparsi nel territorio, esterni al centro abitato principale ed in particolare : Mulino Muzi, Certalto, Cergnano, Ca' Sanchino, Cal Casante, Vigena, Ca' Bindella.

Nelle sottozone A3 l'edificazione si è attuata secondo i seguenti tipi fondamentali:

1. Tipi specifici con valore in se
   - Chiese
   - Edifici isolati di rilievo
2. Tipi aggregati a formare un tessuto continuo
   - Edifici seriali
   - Edifici di testata
   - Aggregazione di unità edilizie diverse

Gli interventi possibili sono quelli previsti dai Piani Particolareggiati o di recupero.
In mancanza di piani attuativi gli interventi possibili sono:

-Edifici di cui al punto1: restauro, risanamento conservativo, manutenzione ordinaria

-Edifici di cui al punto 2: restauro, risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sono comunque esclusi ampliamenti o nuove costruzioni al di là di quelli già previsti dall'attuale normativa vigente.

Destinazioni d'uso: Residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, studi professionali, artigianato di servizio, servizi ed attrezzature collettive, sedi di associazioni, strutture ricettive, uffici pubblici.

Strumenti d'intervento: Permesso di costruire, attività di edilizia libera.

ART. 17 – SOTTOZONA A4 – MANUFATTI STORICI ISOLATI

Appartengono a questa categoria gli edifici ed i manufatti storici extraurbani di notevole pregio architettonico e storico censiti e quelli non censiti che risultano essere stati costruiti prima degli ultimi 50 anni. Per l'individuazione degli edifici censiti si rimanda all'apposito studio di settore ed alla valutazione delle singole schede.

1 – Edifici censiti

Interventi previsti: quelli indicati nelle schede di rilevazione

Destinazioni d'uso: residenza, strutture ricettive, artigianato compatibile con la residenza.

2 – Edifici non censiti

Interventi previsti: risanamento e restauro, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, cambio destinazione d'uso, senza aumento di volume o superficie utile

Strumenti d'intervento: Permesso di costruire, attività di edilizia libera.

ART. 18 - ZONA B – ZONE EDIFICATE A PREVALENZA RESIDENZIALE

Tutte le zone definite come B dal presente strumento urbanistico individuano zone totalmente o parzialmente edificate, costituenti la moderna struttura urbana e destinate prevalentemente alla residenza, nelle quali è possibile intervenire per intervento edilizio diretto sulla base delle presenti norme o mediante strumenti attuativi (Piani Particolareggiati e Piani di Recupero).

La suddivisione in sottozone fa riferimento alle differenti caratteristiche degli elementi fisici costituenti le varie parti di aggregazione urbana.
Le strutture commerciali da insediare all'interno delle zone B dovranno rispettare quanto stabilito dalla L.R. 26/99 in merito alla dotazione di parcheggi.

ART. 19 – SOTTOZONA B1 – ZONE SATURE CON POSSIBILITA' DI RICAMBIO DEGLI ELEMENTI EDILIZI

Interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione e ampliamento.

Gli interventi sono consentiti secondo gli schemi tipologici indicati nelle singole sottozone. In deroga a quanto stabilito per gli schemi tipologici, nei casi di ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti in merito alle distanze dai confini e da pareti finestrate potranno essere rispettati i limiti fissati dall'art.61 terzo comma del R.E., mentre in riferimento alle distanze dai confini potranno essere mantenuti gli allineamenti esistenti nei limiti fissati dal Codice Civile.

Destinazioni d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, studi professionali, artigianato di servizio, artigianato di produzione (compatibili con la residenza), servizi ed attrezzature collettive, sedi di associazioni, alberghi e strutture ricettive, stazioni di servizio e distributori di carburante.

Strumenti d'intervento: attività edilizia libera, Permesso di costruire, S.C.I.A.

Qualora l'intervento riguardi più corpi di fabbrica oppure un lotto di dimensione superiore a mq. 2500 si richiede un progetto generale esteso a tutta l'area.

Per gli edifici di valore storico censiti ed identificati nelle cartografie di Piano valgono le norme e le prescrizioni indicate nelle apposite schede.

B1.1

Gli interventi sono consentiti secondo i seguenti schemi tipologici:
- Case isolate
- Palazzine
- Edilizia condominiale

B1.2

Gli interventi sono consentiti secondo i seguenti schemi tipologici:
- Case isolate
- Edilizia seriale
- Case a schiera

B1.3

Gli interventi sono consentiti secondo i seguenti schemi tipologici:
- Case a schiera

B1.4

Gli interventi sono consentiti secondo i seguenti schemi tipologici:
- Case isolate

Prescrizioni particolari:
- Utilizzo di pietra, mattone o intonaci a calce
- Cornicioni di sporgenza max. cm. 60

- Proibito uso c.a. faccia a vista

Per la zona B1.4 posta in località S.Teodoro l'edificazione è subordinata alla redazione di un planivolumetrico con indicazione degli allineamenti.

Per la zona B1.4 posta in loc. Certalto l'edificazione è limitata a n.2 edifici unifamiliari

regolati dalle seguenti norme:
SU max = mq. 300 per ciascun edificio unifamiliare
H max = 2 piani (ml. 6,50)
Distanza dai confini = ml. 5,00
Distanza dagli edifici = ml. 10,00
E' obbligatorio un posto macchina coperto per ciascun alloggio
Il perimetro dell'interrato deve coincidere con quello dell'edificio
Non sono previste attività commerciali ed artigianali

Per la zona B1.4 posta in località **Calmagnano,** ci si dovrà attenere alle seguenti ulteriori disposizioni:

Nello specifico:
1. Sono ammesse attività ricettive rurali esercitate in fabbricati, facenti parte del Borgo di Calmagnano. Gli immobili esistenti potranno essere trasformati, a seguito di lavori di ammodernamento che non comportino comunque alterazioni degli aspetti architettonici originali, in abitazioni e/o in strutture ricettive dotate di camere o di appartamenti con servizio autonomo di cucina ed eventualmente dotati di servizio di ristorazione.
2. Non rientrano tra le attività di cui al comma 1 le attività agrituristiche.
3. L'attività di somministrazione di alimenti e bevande a persone .diverse da quelle di cui al comma 1, esercitata dalle strutture ricettive di cui al presente articolo, è soggetta alle disposizioni vigenti in materia.
4. Per l'esercizio delle attività ricettive di cui al presente articolo possono essere utilizzati anche locali aventi altezze inferiori a. quelle stabilite dalle vigenti norme urbanistiche o igienico-sanitarie, a condizione che l'altezza minima fra il pavimento e il soffitto finiti. non sia inferiore a m 2,30.
5. Ai fini dell'eliminazione delle barriere architettoniche si applicano le prescrizioni previste per le strutture ricettive adottate ai sensi dell'articolo 1, comma 2, della legge 9 gennaio 1989, n. 13 (Disposizioni per favorite il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati), quando la ricettività complessiva è superiore a sei camere. Il Comune può consentire la deroga alla disposizione suddetta in sede di rilascio dell'autorizzazione, qualora sia dimostrata l'impossibilità tecnica dell'abbattimento delle barriere architettoniche e dell'adeguamento dei locali per l'accoglienza delle persone con disabilità fisica in relazione agli elementi strutturali ed impiantistici o per la presenza di fabbricati di particolare pregio architettonico.
6. Nel caso di intervento unitario si dovrà censire i fabbricati presenti distinguendo quelli che mantengono i caratteri tipici dell'architettura rurale marchigiana; per i quali è prevista la salvaguardia delle caratteristiche tipologiche anche mediante una serie di opere che restituiscano i caratteri originari delle costruzioni rurali. Non si potrà agire con la demolizione e ricostruzione salvo nei casi di oggettivo impedimento al mantenimento delle strutture preesistenti.
Per i fabbricati che presentino compromessi i caratteri tipici dell'architettura rurale, per i non fabbricati o per gli annessi agricoli esistenti si potrà intervenire con demolizione e recupero della volumetria e delle SUL esistente.
7. sono ammesse strutture seminterrate o interrate ai fini di realizzare strutture accessorie a servizio delle strutture con estensioni anche superiori a quelle degli edifici sovrastanti.

Per la zona B1.4 posta in loc. La Palestina, l'edificazione è limitata alla tipologia "case isolate" come da N.T.A., e per quanto riguarda il numero degli alloggi, potranno essere fino a n.4 unità immobiliari ammissibili su ogni singolo l**otto**.

(variante atto cc. N.43 del 20/12/2005)

Per la zona .B1.1, in via Pitino e individuata come Variante n.3 della Variante di PRG 2011, si dovranno attuare sia le prescrizioni generali (vedi art.42 Titolo VI) che le seguenti prescrizioni:

Nota 1

<<

- Per tutte le future strutture andranno previste fondazioni adeguatamente attestate all'interno della formazione di base, integra e compatta.
- L'intera area di previsione andrà dotata di un adeguato sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali e profonde attraverso idonei recettori, al fine di evitare interferenze delle stesse con i terreni di fondazione, dispersioni nel terreno e il ruscellamento selvaggio lungo il versante.

>>

Per la zona B1.2, in via della Gioventù e individuata come Variante n.5 della Variante di PRG 2011, si: dovranno attuare sia le prescrizioni generali (vedi art.42 Titolo VI) che le seguenti prescrizioni:

Nota 2

<<

- Considerate le condizioni geomorfologiche e altimetriche dell'area, si ritiene idonea alla edificazione la sola fascia della profondità di circa 18 metri, misurata a partire dal confine inferiore della zona B1.2 con la zona V1 lungo via della Gioventù, lasciando esclusivamente a verde inedificabile la restante porzione del lotto a monte.
- In ogni caso non si ritengono idonee alla edificazione eventuali porzioni di versante che, a seguito di rilievo topografico di dettaglio, risultassero caratterizzate da pendenze superiori al 30%.
- **Preventivamente a qualsiasi intervento sulla zona edificabile**, lungo tutto il confine di monte del lotto B.1.2, al limite con l'area superiore a verde privato V3, **si ritiene indispensabile realizzare un'opera di contenimento ammorsata nella formazione integra e compatta**, calcolata e dimensionata secondo le NTC 2008, al fine di garantire adeguate condizioni di stabilità a lungo termine al retrostante versante e di sicurezza alle future costruzioni, sia in fase esecutiva che di esercizio. Detta opera andrà dotata di drenaggio a tergo e canaletta di raccolta delle acque meteoriche in sommità.
- A corredo dello studio geologico-geomorfologico-geotecnico e sismico, basato su un'adeguata campagna geognostica, andranno comunque condotte verifiche di stabilità locali sui profili di progetto più critici, secondo le NTC 2008. Gli esiti delle verifiche richieste consentiranno di valutate la necessità di prevedere anche interventi di stabilizzazione/consolidamento del pendio e/o ulteriori opere di contenimento, sempre allo scopo di garantire la stabilità a lungo termine del versante d'interesse.
- Andranno evitate sensibili alterazioni dell'attuale profilo morfologico della zona, prevedendo tipologie a basso impatto, preferibilmente a gradoni, al fine di limitare i movimenti di terra per sterri e riporti che comunque, per altezze superiori a 1,50 m, andranno sempre presidiati con adeguate opere di sostegno drenate.
- Per tutte le strutture in progetto andranno previste fondazioni adeguatamente ammorsate all'intero della formazione di base, integra e compatta.
- Su eventuali scarpate di progetto andranno correttamente regimate le acque superficiali ed attuati interventi di stabilizzazione o di copertura superficiale, volti a contrastare possibili fenomeni di erosione superficiale innescati dall'azione meccanica delle stesse e dagli agenti meteorici più in generale.
- L'intera area di previsione andrà dotata di un adeguato sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali e profonde attraverso idonei recettori, al fine di evitare interferenze delle stesse con i terreni di fondazione e dispersioni incontrollate nei terreni contermini e segnatamente nella sottostante scarpata stradale.
- In corrispondenza del limite superiore della zona a destinazione V3 andrà realizzato un adeguato fosso di guardia, in grado di intercettare ed allontanare dall'area d'intervento le acque provenienti dal sovrastante versante.

>>

Nota 1: Parere n.3179/14 Servizio 11 Provincia di Pesaro e Urbino

Nota 2: Parere n.3179/14 Servizio 11 Provincia di Pesaro e Urbino

ART. 20 – SOTTOZONA B2 – ZONE SATURE CON REGOLA SENZA POSSIBILITA' DI RICAMBIO DEGLI ELEMENTI EDILIZI

Interventi previsti : manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento

Gli interventi di ampliamento sono consentiti senza alterazione delle tipologie esistenti e con incremento della SU max pari al 20% della SU esistente alla data di adozione del Piano.

Destinazioni d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, artigianato di servizio, artigianato di produzione (compatibile con la residenza) servizi ed attrezzature collettive, sedi di associazioni, alberghi e strutture ricettive.

Strumenti d'intervento : attività di edilizia libera, Permesso di costruire, S.C.I.A.

I lotti esistenti alla data di adozione del P.R.G. non possono essere frazionati.

Distanza dai confini : ml. 5,00

Distanza dai fabbricati : ml. 10,00

Sul fronte stradale l'edificazione è consentita secondo gli allineamenti esistenti.

B2.1

Interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia. (non sono ammessi ampliamenti)

Destinazioni d'uso: come zona B2

Strumenti d'intervento: attività di edilizia libera, concessioni edilizie, S.C.I.A.

I lotti esistenti alla data di adozione del P.R.G. non possono essere frazionati.

In tutte le zone B2, per gli edifici di valore storico censiti ed identificate nelle cartografie di Piano, valgono le norme e le prescrizioni indicate in apposite schede.

Per la Zona B2 in Via Pieve ed individuata come Variante n.2 della Variante di PRG 2011, si dovranno attuare sia le prescrizioni generali (vedi art.42 Titolo VI) che le seguenti prescrizioni:
Nota 3

<<

- Eventuali ampliamenti dell'edificio esistente andranno posizionati esclusivamente nella zona pianeggiante dell'area, evitando le zone di scarpata, ad una distanza minima di 10 m dalla proprietà del Demanio Pubblico-Ramo Idrico posta a confine sul lato Ovest, Nord-Ovest, ai sensi del R.D. 523/1904.
- Per le strutture in progetto si dovranno adottare opere di fondazione adeguatamente immorsate all'interno della formazione, integra e compatta.
- Sulla zona oggetto d'intervento si dovrà realizzare un adeguato sistema di regimazione, raccolta e smaltimento attraverso idonei recettori delle acque superficiali e sotterranee, evitando interferenze delle stesse coi terreni di fondazione e dispersioni di acque nel terreno, segnatamente lungo il versante.
- Andrà realizzato un adeguato fosso di guardia a monte del comparto, in grado di captare e allontanare dall'area d'intervento tutte le acque di scorrimento superficiale provenienti da monte.
- Il versante superiore, nel tratto immediatamente a monte dell'area in esame, andrà dotato di un adeguato sistema di regimazione delle acque superficiali, per favorire il mantenimento di adeguate condizioni di stabilità a lungo termine.

>>

Nota 3: Parere n.3179/14 Servizio 11 Provincia di Pesaro e Urbino

ART. 21 - SOTTOZONA B3 - ZONE SATURE SENZA REGOLA INSEDIATIVA DA SOTTOPORRE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Si tratta di un'area posta all'angolo tra via Pitino e via della Resistenza che non ha subito in periodi recenti alcuna trasformazione.

Interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione ed ampliamento.

Gli interventi sono consentiti secondo il seguente schema tipologico:
- Edilizia condominiale

Qualora gli interventi riguardino più lotti aggregati o lotti di dimensione superiore a mq. 2.500 si richiede progetto generale preventivo esteso a tutta l'area.

Destinazioni d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, artigianato di servizio, artigianato di produzione (compatibile con la residenza), servizi ed attrezzature collettive, sedi di associazioni, alberghi e strutture ricettive, stazioni di servizio e distributori di carburante.

Strumenti d'intervento: attività di edilizia libera, Permesso di costruire, S.C.I.A.

I lotti esistenti alla data di adozione del P.R.G. non possono essere frazionati.

ART. 22 - SOTTOZONA B4 - ZONE INCOMPLETE CON REGOLA INSEDIATIVA DEFINITA DA COMPLETARE SECONDO I PIANI ATTUATIVI VIGENTI

Sono le zone di espansione di iniziativa privata previste sino alla data di adozione del presente P.R.G. per le quali sono stati approvati i relativi Piani Attuativi e che sono in gran parte realizzati.
Per tali zone è consentito il completamento secondo le norme dei Piani Attuativi approvati.

IF: 1,5 mc/mq

Per la Zona B4 in Via dei Partigiani ed individuata come Variane n.4 della Variante di PRG 2011, si dovranno attuare sia le prescrizioni generali (vedi art.42 Titolo VI) che le seguenti prescrizioni:

Nota 4
<<

- Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche dell'area andrà lasciata verde senza possibilità di edificazione la scarpata prospiciente via XXV Aprile e una fascia di rispetto della profondità di almeno 15 metri a partire dal ciglio della stessa.
- Andrà mantenuto inalterato l'attuale profilo morfologico della scarpata, evitando sovraccarichi e movimentazioni di terreno in corrispondenza della stessa.
- Andrà comunque verificata la stabilità della suddetta scarpata attraverso puntuali analisi, da condursi secondo le NTC 2008, al fine di valutare la necessità di prevedere interventi di sistemazione/protezione sulla stessa, per garantire la stabilità a lungo termine.
- Per tutte le strutture in progetto andranno previste fondazioni adeguatamente attestate all'interno della formazione di base, integra e compatta.
- L'intera area di previsione, compresa la scarpata, andrà dotata di un adeguato sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali e profonde attraverso idonei recettori, al fine di evitare interferenze delle stesse con i terreni di fondazione e dispersioni incontrollate nei terreni e lungo il versante.

>>

Nota 4: Parere n.3179/14 Servizio 11 Provincia di Pesaro e Urbino

ART. 23 - SOTTOZONE B5

Le sottozone B5 ricomprendono due distinti tipi di contesti urbani:
B5.1) Sono le zone in prossimità del centro storico ed esterne al perimetro delle Zone A1 e A2 la cui edificazione inizia verso la fine del settecento e finisce per essere regolamentata ed eseguita con un Piano degli inizi del novecento;
B5.2) Sono le zone che il P.d.F. classificava come D2.
B5.3) Sono le zone con Piano Particolareggiato vigente

Sottozone B5.1
Gli interventi saranno quelli previsti dal Piano Particolareggiato.
In assenza di Piano attuativo gli interventi ammessi sono:
- Restauro conservativo
- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria

Sono comunque esclusi in ogni caso ampliamenti o nuove costruzioni al di là di quelli già previsti dall'attuale normativa vigente.
Strumenti d'intervento: attività di edilizia libera e Permesso di costruire.

Sottozone B5.2
Gli interventi saranno quelli previsti dal Piano Particolareggiato
In tali aree è ammesso ogni tipo d'intervento ivi compresa la ristrutturazione urbanistica.
Gli interventi sono regolati dai seguenti indici:
- Indice di utilizzazione fondiaria 0,60 mq/mq
- Superficie minima d'intervento 800 mq.
- Distanza dai confini 5,00 ml
- Distanza da pareti finestrate 10,00 ml
- Altezza massima 10,00 ml

Sottozone B5.3
In tali aree valgono le norme dei Piani Attuativi vigenti

ART. 24 - SOTTOZONA B6 - EDIFICAZIONI ISOLATE DI INTERESSE STORICO

Nell'ambito del territorio comunale il P.R.G. individua alcune edificazioni singole o isolate di interesse storico architettonico di epoche differenti ma chiaramente decifrabili per caratteristiche costruttive e stilistiche.
Gli interventi dovranno tendere al recupero del bene originario senza possibilità di incremento volumetrico, eliminando anzi le parti che, come superfetazioni, ne alterano la lettura.

Interventi previsti : manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo. Per gli edifici sottoposti a censimento valgono le norme e le prescrizioni indicate nelle apposite schede.

Destinazioni d'uso : residenza, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici e studi professionali, servizi ed attrezzature collettive, attività ricettive compatibili con la struttura architettonica, sedi di associazioni.
Tutti gli edifici di interesse storico sono individuati nell'apposito Studio di settore, facente parte integrante del PRG, cui si rimanda per la localizzazione e la normativa di dettaglio.

ART. 24 Bis - SOTTOZONA B7 – ZONE DI COMPLETAMENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE

Nell'ambito del territorio comunale il P.R.G. individua aree di nuova edificazione, direttamente confinanti o strettamente correlate con il tessuto urbano edificato.

Interventi previsti : Nuova edificazione.

Gli interventi sono consentiti secondo il seguente schema tipologico ed in base ai riferimenti Tecnico-Urbanistici contenuti nell'allegato alle NTA definito "Tipi Edilizi":
- Case a schiera
- Case isolate
- Villini
- Palazzine

Destinazioni d'uso: residenza, pubblici esercizi, uffici e studi professionali, sedi di associazioni.

ART. 25 - ZONA C - ZONE DI NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALI

Tutte le zone C del presente strumento urbanistico definiscono zone di nuova edificazione nelle quali è possibile intervenire mediante piano urbanistico preventivo (P.p. / PdL e tutti gli altri Piani previsti dalla normativa di settore) redatto secondo le indicazioni del presente piano.
Le strutture commerciali da insediare all'interno delle zone C dovranno rispettare quanto stabilito dalla L.R. 26/99 in merito alla dotazione di parcheggi.

ART. 26 - SOTTOZONA C1 - ZONE NON PIANIFICATE DA ASSOGGETTARE A P.E.E.P.

Queste zone sono destinate all'applicazione delle Leggi n.167 e n. 865 e successive integrazioni e modificazioni.
Sono ammessi prevalentemente edifici con destinazione residenziale.

In queste zone il P.R.G. si attua mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica nel rispetto delle Leggi citate e delle seguenti indicazioni.

C1.2 - Area "Via della Resistenza"
Interventi previsti : nuova edificazione, sistemazione del suolo
Destinazione d'uso : residenza, commercio al dettaglio, servizi ed attrezzature collettive.
Sarà permessa la residenza di libero mercato ed economico-popolare. Quella di libero mercato non potrà però superare il 50% della residenza prevista da Piano, che in fase progettuale dovrà individuare graficamente le due tipologie residenziali previste.

Superficie territoriale	ST	Mq. 11.341
Superficie utile totale	SU	Mq. 4.500

Servizi e spazi collettivi

Verde pubb.	Mq. 1.000
Parcheggi	Mq. 500
Attrezzature	Mq. 1.250
Totale	Mq. 2.750

Strumenti d'intervento: piano urbanistico preventivo (P.p. / PdL)redatti secondo lo schema n.1

Tipi edilizi : schemi tipologici n. 4
Tipi stradali : schemi tipologici n. 1-3-5
Indice di impermeabilizzazione (I Is) : 50%

C1.3 - Area "Via della Resistenza"
Interventi previsti : nuova edificazione, sistemazione del suolo
Destinazione d'uso : residenza, commercio al dettaglio, servizi ed attrezzature collettive.

Superficie territoriale	ST	Mq. 6.080
Superficie utile totale	SU	Mq. 2.800

Servizi e spazi collettivi

Verde pubb.	Mq. 1.000
Parcheggi	Mq. 750
Attrezzature	Mq. 1.000
Totale	Mq. 2.750

Strumenti d'intervento: piano urbanistico preventivo (P.p. / PdL) redatti secondo lo schema n.1

Tipi edilizi : schemi tipologici n. 4
Tipi stradali : schemi tipologici n. 1-3-5
Indice di impermeabilizzazione (I Is) : 50%

ART. 27 - SOTTOZONA C3 - ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Sono le aree di nuova espansione a destinazione prevalentemente residenziali.
In esse sono consentiti, nei limiti e secondo le indicazioni di seguito riportate anche negozi, uffici, studi professionali, attrezzature per servizi ed il tempo libero e attività artigianali di servizio.
In queste zone il P.R.G. si attua attraverso Piani di Lottizzazione convenzionata di iniziativa privata da redigersi secondo le indicazioni qui di seguito riportate.

C3.1 Area "Via della Resistenza"
L'intera area è suddivisa in due comparti autonomi.
Le previsioni edificatorie e la verifica degli standards urbanistici sono effettuate per ogni comparto.
Indice di impermeabilizzazione (I Is) : 50%
All'interno dei singoli comparti e consentita l'esecuzione per stralci funzionali.

Comparto "C3.1.a"
Interventi previsti : nuova edificazione, sistemazione del suolo
Destinazioni d'uso: residenza, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, artigianato di servizio, artigianato di produzione (compatibile con la residenza) servizi ed attrezzature collettive, sedi di associazioni, alberghi e strutture ricettive.

Superficie territoriale ST	Mq. 10.685
Superficie utile totale SU	Mq. 4.850
Servizi e spazi collettivi	
Verde pubb.	Mq. 1.215
Parcheggio	Mq. 1.115
Attrezzature	Mq. 970
Totale	Mq. 3.300

Strumenti d'intervento: piano urbanistico preventivo (P.p/P.d.L.) secondo lo schema n.3
Tipi edilizi : schemi tipologici n.2-3-4
Tipi stradali : schemi tipologici n.1-3-5

Comparto "C3.1.b"
Interventi previsti : nuova edificazione, sistemazione del suolo
Destinazioni d'uso: residenza, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, artigianato di servizio, artigianato di produzione (compatibile con la residenza) servizi ed attrezzature collettive, sedi di associazioni, alberghi e strutture ricettive.

Superficie territoriale ST	Mq. 8.136
Superficie utile totale SU	Mq. 2.400
Servizi e spazi collettivi	
Verde pubb.	Mq 500
Parcheggio	Mq 500
Attrezzature	Mq. 500
Totale	Mq 1.500

Strumenti d'intervento: piano urbanistico preventivo (P.p/P.d.L.) secondo lo schema n.4
Tipi edilizi : schemi tipologici n.2 - 3
Tipi stradali : schemi tipologici n.1-3-5

C3.2 Area “Carcangiulon”
L’intera area è suddivisa in due comparti autonomi.
Le previsioni edificatorie e la verifica degli standards urbanistici sono effettuate per ogni comparto.
Indice di impermeabilizzazione (I Is) : 50%
All’interno dei singoli comparti è consentita la realizzazione per stralci funzionali.

Comparto “C3.2.a”
Interventi previsti : nuova edificazione, sistemazione del suolo
Destinazione d'uso : residenza, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, artigianato di servizio, artigianato di produzione (compatibile con la residenza) servizi ed attrezzature collettive, sedi di associazioni, alberghi e strutture ricettive.

Superficie territoriale ST	Mq. 22.015
Superficie utile totale SU	Mq. 6.190

Servizi e spazi collettivi

Verde pubb.	Mq. 1.620
Parcheggio	Mq. 1.700
Attrezzature	Mq. 1.530
Totale	Mq. 4.850

Strumenti d'intervento: piano urbanistico preventivo (P.p/P. P.d.L.) secondo lo schema n.5
Tipi edilizi : schemi tipologici n. 2 - 3
Tipi stradali : schemi tipologici n. 1-3-5

Comparto “C3.2.b”
Interventi previsti : nuova edificazione, sistemazione del suolo
Destinazione d'uso : residenza.

Superficie territoriale ST	Mq. 7.384
Superficie utile totale SU	Mq 2.400

Servizi e spazi collettivi

Verde pubb.	Mq 700
Parcheggio	Mq 400
Attrezzature	Mq. 600
Totale	Mq 1.700

Strumenti d'intervento: piano urbanistico preventivo (P.p/P. P.d.L.) secondo lo schema n.4
Tipi edilizi : schemi tipologici n. 2 - 3
Tipi stradali : schemi tipologici n. 1-3-5

C3.3 Area “Carcangiulon”
Interventi previsti : nuova edificazione, sistemazione del suolo Destinazioni d'uso: residenza, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, artigianato di servizio, artigianato di produzione (compatibile con la residenza) servizi ed attrezzature collettive, sedi di associazioni, alberghi e strutture ricettive.
Indice di impermeabilizzazione (I Is) : 50%
Superficie territoriale ST Mq. 5.256
Superficie utile totale SU Mq. 2.000
Servizi e spazi collettivi

Verde pubb.	Mq.	300
Parcheggio	Mq.	300
Attrezzature	Mq.	300
Totale	Mq.	900

Strumenti d'intervento: piano urbanistico preventivo (P.p/P.d.L.)

Tipi edilizi : schemi tipologici n.2-3-4-5(alberghi o simili)

C3.4 Area “La Pieve”
Interventi previsti : nuova edificazione, sistemazione del suolo
Destinazioni d'uso: residenza, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, artigianato di servizio, artigianato di produzione (compatibile con la residenza) servizi ed attrezzature collettive, sedi di associazioni, alberghi e strutture ricettive.

Indice di impermeabilizzazione (I Is) : 50%
Superficie territoriale ST Mq. 15.406
Superficie utile totale SU Mq. 4.000
Servizi e spazi collettivi

Verde pubb.	Mq.	600
Parcheggio	Mq.	600
Attrezzature	Mq.	500
Totale	Mq.	1.700

Strumenti d'intervento: piano urbanistico preventivo (P.p/P.d.L.)
Tipi edilizi : schemi tipologici n.2-3

C3.5 Area “Case della Giovannona”
Interventi previsti : nuova edificazione, sistemazione del suolo
Destinazioni d'uso: residenza, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, artigianato di servizio, artigianato di produzione (compatibile con la residenza) servizi ed attrezzature collettive, sedi di associazioni, alberghi e strutture ricettive.

Indice di impermeabilizzazione (I Is) : 50%
Superficie territoriale ST Mq. 6.380
Superficie utile totale SU Mq. 2.000
Servizi e spazi collettivi

Verde pubb.	Mq.	600
Parcheggio	Mq.	600
Attrezzature	Mq.	600
Totale	Mq.	1.800

Strumenti d'intervento: piano urbanistico preventivo (P.p/P.d.L.) secondo lo schema n :7
Tipi edilizi : schemi tipologici n.2-3
Tipi stradali : schemi tipologici n.1-3-5

C3.8 Area "S. Maria Valcava"
Interventi previsti : nuova edificazione, sistemazione del suolo
Destinazioni d'uso: residenza, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, artigianato di servizio, artigianato di produzione (compatibile con la residenza) servizi ed attrezzature collettive, sedi di associazioni, alberghi e strutture ricettive.
Indice di impermeabilizzazione (I Is) : 50%

Superficie territoriale ST Mq. 10.470
Superficie utile totale SU Mq. 4.600

Servizi e spazi collettivi

Verde pubb.	Mq. 730
Parcheggio	Mq. 1.270
Attrezzature	Mq. 485
Totale	Mq. 2.485

Strumenti d'intervento: piano urbanistico preventivo (P.p/P.d.L.) secondo lo schema n :6
Tipi edilizi : schemi tipologici n.2-3
Tipi stradali : schemi tipologici n.1-3-5

C3.8 - Area "Villa Bassa"
Interventi previsti : nuova edificazione, sistemazione del suolo
Destinazione d'uso : residenza, commercio al dettaglio, servizi ed attrezzature collettive.

Superficie territoriale ST Mq. 8.538
Superficie utile totale SU Mq. 3.800

Servizi e spazi collettivi

Verde pubb.	Mq. 600
Parcheggi	Mq. 1.050
Attrezzature	Mq. 400
Totale	Mq. 2.050

Strumenti d'intervento : piano urbanistico preventivo (P.p. / PdL) redatti secondo lo schema n. 4

Tipi edilizi : schemi tipologici n. 2 e 3
Tipi stradali : schemi tipologici n. 1-3-5
Indice di impermeabilizzazione (I Is) : 50%

ART. 27 BIS - SOTTOZONA C4 – STRUTTURE TURISTICO/RICETTIVE

In queste zone l'intervento dovrà avvenire previa approvazione di un progetto generale di iniziativa privata o pubblica .

C4.2 – Mulino Muzi

Interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, nuova edificazione.

Superficie territoriale ST	Mq. 5.318
Utilizzazione territoriale	Mq./Mq. 0,8
Distanza dalle strade DS	Ml. 5,00
Distanza dai confini DC	Ml. 5,00
Distanza dai fabbricati DF	Ml. 10,00
Altezza massima H max	Ml. 10,50

Strumenti d'intervento: autorizzazione edilizia, concessione edilizia

Destinazioni d'uso: alberghi, pensioni, case albergo, appartamenti turistici, attrezzature ricettive in genere, pubblici esercizi.

SOTTOZONA **C4.3 –** ZONA PALAZZO GENTILI

Stralciata

SOTTOZONA **C4.4 –** MISTA TURISTICA-RESIDENZIALE

Stralciata

SOTTOZONA **C4.5 –** TURISTICO RICETTIVE EXTRA-ALBERGHIERE

In queste zone l'intervento dovrà avvenire previo piano attuativo di iniziativa privata, in cui vengano evidenziati i comparti edificatori, schema di viabilità veicolare, pedonale e parcheggi, dati metrici di progetto, sistemazione del verde. Dovrà essere previsto una particolare zona filtro a verde lungo l'area di confine con la zona D7, e meglio identificato come Zona NE (non edificabile). Detta zona, posta ad Est del comparto, come da prescrizione dettata dal Parere n.3179/14 della Provincia di Pesaro e Urbino, *non sarà edificabile, ma destinata alla realizzazione di standards*. (nota5)

Interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, nuova edificazione.

Superficie territoriale ST	Mq.	11.700
SUL max edificabile	Mq.	1.800
Distanza dalle strade DS	Ml.	7,50
Distanza dai confini DC	Ml.	5,00
Distanza dai fabbricati DF	Ml.	10,00
Altezza massima H max	Ml.	7,50

Strumenti d'intervento: Piano Attuativo
Destinazioni d'uso: turistico-ricettiva extra-alberghiere. (ai sensi L.R. n°9 del 11.07.2006 art.27)

Nello specifico
1. Sono consentite case e appartamenti per vacanze costituite da unità abitative composte da uno o più locali arredati, dotate di servizi igienici e di cucina autonoma e gestite unitariamente in forma imprenditoriale per locazione ai turisti, senza offerta di servizi centralizzati, nel corso di una o più stagioni, con contratti aventi validità non superiore a tre mesi consecutivi.
2. All'interno della tipologia delle case e appartamenti per vacanze, sono residenze turistiche o residence le strutture ricettive gestite in modo unitario in forma imprenditoriale ed organizzate per fornire alloggio e servizi in appartamenti autonomi, composti da uno o più locali arredati e dotati di servizi igienici e di cucina e collocati in un complesso immobiliare unitario.
3. Si considera attività ricettiva svolta mediante gestione di case e appartamenti per vacanze la gestione non occasionale e organizzata di tre o più case o appartamenti ad uso turistico.
4. Nella gestione delle case e appartamenti per vacanze devono essere assicurati i seguenti servizi:
a) pulizia delle unità abitative ad ogni cambio di cliente e almeno una volta alla settimana;
b) fornitura di biancheria pulita a ogni cambio di cliente e cambio di biancheria a richiesta;
c) fornitura di energia elettrica, acqua, gas, riscaldamento;
d) assistenza per la manutenzione delle unità abitative e per la riparazione e sostituzione di arredi, corredi e dotazioni;
e) ricevimento ospiti.
5. La gestione di case e appartamenti per vacanze non può comunque comprendere la somministrazione di cibi e bevande e l'offerta di altri servizi centralizzati propri delle aziende alberghiere.
6. L'utilizzo di case e appartamenti secondo le modalità previste dal presente articolo non comporta il cambio di destinazione d'uso dei medesimi fini urbanistici.

Nota 5: Parere n.3179/14 Servizio 11 Provincia di Pesaro e Urbino

Per la sola Zona C4.5 ed individuata come Variante n.8 della Variante di PRG 2011, si dovranno attuare sia le prescrizioni generali (vedi art.42 Titolo VI) che le seguenti prescrizioni:

Nota 6
<<

- Andrà lasciata a verde non edificabile una fascia di rispetto della profondità i almeno 10 metri, misurata a partire dal ciglio della ripida scarpata posta lungo il limite ovest dell'area.
- A corredo del piano attuativo andrà sviluppato un specifico studio geologico-geomorfologico-geotecnico, prevedendo l'approfondimento delle indagini, verifiche ed analisi eseguite in questa fase. Anche per verificare la categoria di sottosuolo andranno previste ulteriori indagini sismiche, per la definizione dell'azione sismica di progetto.
- Andrà inoltre redatto uno studio idrologico-idrogeologico, con misura dei livelli fretrimetrici in sito (segnatamente nella porzione est dell'area), allo scopo di valutare con attenzione l'eventualità di dover ricorrere alla realizzazione di un sistema di drenaggi profondi, in grado di captare le eventuali acque di infiltrazione poste tra la coltre e il substrato e per tenere costantemente abbattuto il livello della falda, al fine di garantire la stabilità a lungo termine del versante in cui ricade la trasformazione urbanistica.
- Andranno condotte verifiche di stabilità sui profili di progetto maggiormente critici, sufficientemente estesi a monte ed a valle della zona di espansione, in condizioni statiche, sismiche e post-sismiche, considerando l'eventuale presenza di acqua nei terreni, secondo il D.M. 14/01/2008. Si dovrà inoltre verificare con attenzione la stabilità, della ripida scarpata presente lungo il confine ovest dell'area, per valutare la necessità di realizzare un'opera di contenimento in corrispondenza della stessa, al fine di garantire adeguate condizioni di sicurezza sulla zona da urbanizzare.
- I risultati delle verifiche di cui sopra forniranno indicazioni circa la necessità di realizzare interventi/opere di stabilizzazione e/o contenimento, per garantire la stabilità a lungo termine della zona da urbanizzare e del sovrastante versante.
- Eventuali sbancamenti previsti in corrispondenza del piede della scarpata che raccorda l'area d'intervento con il piazzale dello stabilimento termale, andranno preceduti dalla realizzazione di una adeguata opera di contenimento drenata.
- Andranno comunque evitate sensibili alterazioni dell'attuale profilo morfologico della zona, prevedendo tipologie a basso impatto e limitando i movimenti di terra per sterri e riporti, che comunque, per altezze superiori a 1,50 m, andranno sempre presidiati con adeguate opere di sostegno drenate.

- Su eventuali scarpate di progetto andranno attuati interventi di stabilizzazione o di copertura superficiale, volti a contrastare i fenomeni di erosione superficiale innescati dall'azione meccanica delle acque e dagli agenti meteorici più in generale.
- **Per tutte le strutture in progetto (edifici, opere di contenimento, ecc.) andranno previste fondazioni profonde adeguatamente ammorsate all'intero della formazione di base integra e compatta.**
- Riveste particolare importanza ai fini del mantenimento di adeguate condizioni di stabilità dotare l'area d'intervento di un capillare sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali e profonde attraverso idonei recettori, evitando interferenze delle stesse con i terreni di fondazione e dispersioni incontrollate nei terreni contermini.
- In corrispondenza del limite superiore della zona andrà realizzato un fosso di guardia, adeguatamente dimensionato per di intercettare e canalizzare, fino al recettore o nella rete fognaria, le acque di scorrimento superficiale provenienti da monte, allontanandole dall'area.

>>

Nota 6: Parere n.3179/14 Servizio 11 Provincia di Pesaro e Urbino

SOTTOZONA **C4.7 –** MISTA TURISTICA-RESIDENZIALE “La Palestina”
In questa zona l'intervento dovrà avvenire previo piano attuativo di iniziativa privata, in cui vengano evidenziati i comparti edificatorí, schema di viabilità veicolare, pedonale e parcheggi, dati metrici di progetto, sistemazione del verde. Dovrà essere evidenziata come zona inedificabile la zona dove la pendenza del terreno superi il 30%.

Interventi previsti: Nuova edificazione.

Superficie territoriale ST	Mq.	21.706
SUL max edificabile	Mq.	7.600
Distanza dalle strade DS	Ml.	7,50
Distanza dai confini DC	Ml.	5,00
Distanza dai fabbricati DF	Ml.	10,00
Altezza massima H max	Ml.	7,50

Strumenti d’intervento: Piano Attuativo
Destinazioni d’uso: turistico-residenziale (ai sensi della L.R. n°9 del 11.07.2006 art. 27 e ss.mm.ii.) e di carattere sociale per una percentuale non superiore al 30% della SUL edificata.

Nello specifico:
1. Sono consentite case e appartamenti residenziali costituite da unità abitative indipendenti.
2. Sono consentite case e appartamenti per vacanze costituite da unità abitative composte da uno o più locali arredati, dotate di servizi igienici e di cucina autonoma e gestite unitariamente in forma imprenditoriale per locazione ai turisti, senza offerta di servizi centralizzati, nel corso di una o più stagioni, con contratti aventi validità non superiore a tre mesi consecutivi.
3. All'interno della tipologia delle case e appartamenti per vacanze, sono residenze turistiche o residence le strutture ricettive gestite in modo unitario in forma imprenditoriale ed organizzate per fornire alloggio e servizi in appartamenti autonomi, composti da uno o più locali arredati e dotati di servizi igienici e di cucina e collocati in un complesso immobiliare unitario.
4. Si considera attività ricettiva svolta mediante gestione di case e appartamenti per vacanze la gestione non occasionale e organizzata di tre o più case o appartamenti ad uso turistico.
5. Nella gestione delle case e appartamenti per vacanze devono essere assicurati i seguenti servizi:
a) pulizia delle unità abitative ad ogni cambio di cliente e almeno una volta alla settimana;
b) fornitura di biancheria pulita a ogni cambio di cliente e cambio di biancheria a richiesta;
c) fornitura di energia elettrica, acqua, gas, riscaldamento;
d) assistenza per la manutenzione delle unità abitative e per la riparazione e sostituzione di arredi, corredi e dotazioni:;
e) ricevimento ospiti
6. La gestione di case e appartamenti per vacanze non può comunque comprendere la somministrazione di cibi e bevande e l'offerta di altri servizi centralizzati propri delle aziende alberghiere.
7. L'utilizzo di case e appartamenti secondo le modalità previste dal presente articolo non comportail cambio di destinazione d'uso dei medesimi ai fini urbanistici

ART. 28 - ZONA D - ZONE ATTIVITA' PRODUTTIVE NON AGRICOLE

Le zone D sono destinate ad insediamenti produttivi per attività industriali, artigianali, magazzini e depositi, per attività commerciali, per attività direzionali.
Per quanto riguarda i tipi d'intervento, le destinazioni d'uso, e gli strumenti d'intervento si vedano le norme relative alle singole sottozone.
In tutte le zone D è comunque possibile la realizzazione di distributori di carburante e stazioni di servizio.
Le indicazioni relative alle altezze massime contenute nei successivi capoversi, salvo quando si tratti di edifici a carattere commerciale e/o direzionale, possono essere derogate per necessità produttive e/o funzionali previo preventivo parere favorevole della Commissione Edilizia che dovrà verificare l'insussistenza di esigenze di salvaguardia paesaggistica.
Le strutture commerciali da insediare all'interno delle zone D dovranno rispettare quanto stabilito dalla L.R. 26/99 in merito alla dotazione di parcheggi.

ART. 29 - SOTTOZONA D1 - ZONE DI COMPLETAMENTO SENZA INCREMENTO VOLUMETRICO

In queste zone in P.R.G. prevede il mantenimento delle attuali destinazioni e la conferma della volumetria esistente.
Interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, **demolizione e ricostruzione**

Destinazioni d'uso: attività artigianali, industriali, magazzini e depositi
Strumenti d'intervento: attività di edilizia libera, Permesso di costruire, S.C.I.A.
Rapporto copertura RC: 50%
Piani consentiti : interrato, piano terra, piano primo.
H max. = ml. 9,00
Distanza dai confini = ml. 5,00
Distanza dai fabbricati = ml. 10,00
Indice di impermeabilizzazione (I Is) : 75%

D1.1 "Mondagano"

In questa zona il P.R.G. prevede
Mantenimento della destinazione d'uso con conferma della volumetria esistente con le norme e gli indici della zona D1

Modificazione delle caratteristiche e dell'uso dell'area secondo le seguenti indicazioni

- Destinazioni d'uso : Alberghi, pensioni, case albergo e attrezzature ricettive in genere, pubblici esercizi, attrezzature sportive.

- Strumenti d'intervento : Piano urbanistico preventivo (P.d.L o P.P.)

- Utilizzazione territoriale UT : Mq./Mq. 0,3
- Distanza dalle strade : Ml. 20,00
- Distanza dai confini : Ml. 10,00
- Distanza dai fabbricati : Ml. 10,00
- Altezza massima : Ml. 7,50

ART. 30 - SOTTOZONA D2 - ZONE DI RISTRUTTURAZIONE

In tale sotto zona il P.R.G. prevede interventi tendenti alla trasformazione delle aree produttive in aree per attività commerciali e direzionali senza incremento di volume.

Interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, demolizione e ricostruzione

- Destinazioni d'uso: uffici pubblici e privati, negozi, magazzini commerciali, studi professionali, sale per esposizione, autorimesse, ristoranti e pubblici esercizi, attività ricettive e ricreative.
  Non è consentita la realizzazione di interventi residenziali.

- Strumenti d'intervento: Piano Urbanistico preventivo (pubblico o privato)

- Rapporto di copertura: 50%
- Piani consentiti: interrato/seminterrato, piano terra, piano primo.
- H. max: = ml.9,00
- Distanza dai confini = ml. 5,00
- Distanza dai fabbricati = ml. 10,00
- Indice di impermeabilizzazione (I Is) : 75%

ART. 31 - SOTTOZONA D3 -ZONE DI COMPLETAMENTO MISTE CON POSSIBILITA' DI COMPLETAMENTO VOLUMETRICO

In queste sotto zone il P.R.G. prevede il completamento dell'edificato esistente secondo le seguenti norme:

Interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamenti, nuove edificazioni, demolizione e ricostruzione.

Gli interventi sono consentiti secondo tutti gli schemi tipologici dei tipi industriali e artigianali.

Destinazioni d'uso: artigianato di produzione, industria, uffici, magazzini e depositi, esposizioni merceologiche, residenze, stazioni di servizio.

Strumenti d'intervento: permesso di costruire, attività di edilizia libera, S.C.I.A.

Qualora l'intervento riguardi lotti di dimensione superiore ai 4.000 mq. si richiede il progetto generale esteso a tutta l'area

Rapporto copertura RC : 50%
Piani consentiti : Interrato, piano terra, piano primo
H max = ml. 9,00
Distanza dai confini = ml. 5,00
Distanza dai fabbricati = ml. 10,00
Indice di impermeabilizzazione (I Is) : 75%

ART. 32 - SOTTOZONA D4 - ZONE INCOMPLETE DA COMPLETARSI SECONDO I PIANI ATTUATIVI VIGENTI

In queste sotto zone il P.R.G. si attua secondo le previsioni già previste dai Piani Attuativi vigenti.

Interventi previsti: quelli consentiti dalle n.t.a. del Piano di Lottizzazione vigente, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, variazione di destinazione d'uso.

Destinazioni d'uso: artigianato di produzione, industria, uffici connessi all'attività produttiva, magazzini, esposizioni merceologiche.

Strumenti d'intervento: Permesso di costruire, attività di edilizia libera, S.C.I.A.
Sull'area in oggetto, l'indagine geologica individua una coltre detritica di notevole spessore; si consiglia pertanto di limitare gli interventi edilizi alla porzione dell'area stessa meno acclive, mantenendo l'allineamento del nuovo edificato con le strutture già esistenti

Buona parte del territorio sul quale è ubicata l'area in oggetto ricade all'interno della fascia di rischio per la vulnerabilità delle risorse idriche di fondovalle. Pertanto, al fine di tutelare tale riserva idrica dovrà porsi particolare cura, previo studio delle aree di alimentazione e delle linee di drenaggio della falda, alla corretta regimazione delle acque superficiali e di scolo.

ART. 33- SOTTOZONA D5 - ZONE DI ESPANSIONE DI INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA DA ASSOGGETTARE A PIANO ATTUATIVO

D5.2
Interventi previsti: nuova edificazione, sistemazione del suolo

Destinazioni d'uso: artigianato di produzione, industria, uffici connessi all'attività produttiva, magazzini, esposizioni merceologiche.

Rapporto di copertura : 50%
Rapporto di impermeabilizzazione (I Is) : 75%
Strumenti d'intervento: Piano urbanistico preventivo (P.d.L. o P.I.P. di iniziativa pubblica).

Superficie territoriale ST	Mq. 20.674
Superficie coperta SC	Mq. 9.000
Attrezzature collettive	Mq. 1.000
Parcheggi	Mq. 1.500

Tipi edilizi: schemi tipologici n.1I-2I-3I
Tipi stradali: schemi tipologici n.1-2-4

All'interno di tutta la zona scavi e opere di qualsiasi tipo debbono essere autorizzati dal Sindaco che ne informa la Soprintendenza archeologica.
Buona parte del territorio sul quale è ubicata l'area in oggetto ricade all'interno della fascia di rischio per la vulnerabilità delle risorse idriche di fondovalle. Pertanto, al fine di tutelare tale riserva idrica dovrà porsi particolare cura, previo studio delle aree di alimentazione e delle linee di drenaggio della falda, alla corretta regimazione delle acque superficiali e di scolo.

ART. 34 - SOTTOZONA D6 - ZONA TECNICO DISTRIBUTIVA

Interventi previsti: nuova edificazione, sistemazione del suolo

Destinazioni d'uso: negozi, esposizioni merceologiche, magazzini, pubblici esercizi, uffici pubblici e privati, studi professionali, servizi ed attrezzature di interesse generale

Strumenti d'intervento: Piano urbanistico preventivo (P.d.L. o P.P.) redatto secondo lo schema n.8

Superficie territoriale ST	Mq. 21.086
Superficie coperta SC	Mq. 4.000
Attrezzature collettive e verde	Mq. 4.000
Parcheggi	Mq. 5.000

Tipi edilizi
schema tipologico 2 I con variazione dei seguenti indici :
Rapporto di impermeabilizzazione (I Is) : 75%

RC max = 60%
Piani consentiti : n.3
SU residenziale max. = 15% della SU totale
SU per uffici max. = 15% della SU totale

Il piano interrato può estendersi oltre quello dell'edificio
La residenza fa parte integrante dell'edificio.
All'interno di tutta la zona scavi e opere di qualsiasi tipo debbono essere autorizzati dal Sindaco che ne informa la Soprintendenza archeologica.

ART. 34 BIS - SOTTOZONA D7 – ATTREZZATURE PER ACQUE TERMALI

Interventi previsti : manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, nuova edificazione.

Superficie territoriale ST	Mq.	2.205
SUL Max edificabile	Mq.	500
Destinazione dalle strade DS	Ml.	7,50
Distanza dai confini DC	Ml.	5,00
Distanza dai fabbricati DF	Ml.	10,00
Altezza massima H max	Ml.	7,50

Strumenti d'intervento: Attività di edilizia libera, Permesso di costruire e S.C.I.A.

Destinazioni d'uso: attività produttive legate alle acque minerali
Data la delicatezza paesaggistica del contesto la progettazione dell'edificio produttivo dovrà essere particolarmente curata, evitando la realizzazione dei classici capannoni, privilegiando soluzioni alto profilo architettonico ed un corretto inserimento anche attraverso un opportuno uso di barriere vegetali, in particolare lungo l'area di confine con la zona C4.4.
Si dovranno adottare particolari misure per il contenimento dell'impatto acustico.

ART. 35 - ZONA E - ZONE AGRICOLE ESTERNE AI CENTRI ABITATI

Le zone agricole, contrassegnate dalla lettera E, sono quelle riservate esclusivamente alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame e ad altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo.
Non sono ammessi interventi che comportino modifiche a rilevati, corsi d'acqua, avvallamenti o che in genere comportino notevoli modifiche all'andamento naturale del terreno.
Grandi movimenti di terreno, se necessari all'attività agricola, dovranno essere autorizzati dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia.
E' vietata la manomissione, salvo l'ordinaria manutenzione, delle superfici boscate, di querce sia esse isolate o a gruppi sparsi.
Sono altresì vietate manomissioni, salvo l'ordinaria manutenzione, delle altre specie protette di alberature stradali e poderali, di siepi stradali o poderali, di vegetazione ripariale, di macchie e boschi residui.
In zona agricola è vietata, se non prevista in appositi piani, l'apertura di cave, di colmate, di depositi di materiale non agricolo, di discariche.
Per cave esistenti e per quelle dismesse, come per le discariche, sono possibili solo interventi di recupero ambientale.
Per gli insediamenti di industrie nocive il Comune individuerà apposite zone nel P.R.G.
In zona agricola sono ammesse solamente costruzioni necessarie allo svolgimento delle attività agricole e cioè: nuove abitazioni, ampliamento o ricostruzione delle abitazioni esistenti per l'imprenditore agricolo, attrezzature, edifici ed infrastrutture per l'attività agricola, costruzioni per allevamenti di tipo industriale e loro annessi, serre, costruzioni per la trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, edifici per l'industria forestale.
Possono essere realizzate anche quelle opere di utilità pubblica che debbono essere poste necessariamente in zona agricola.
Per le nuove costruzioni, per l'ampliamento di quelle esistenti, relativamente al solo ampliamento, negli interventi di demolizione e ricostruzione la distanza dalle strade è quella prescritta dal DM. 01.04.68, n. 1404.
L'edificazione in zona agricola dovrà avvenire secondo le seguenti prescrizioni:

35.1 Nuove abitazioni agricole.

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

Agli effetti della L.R. 13/90, nella famiglia coltivatrice sono compresi tutti i conviventi legati da vincoli di parentela o affinità, impegnati direttamente nell'attività agricola e le persone a loro carico.
I progetti di nuove abitazioni dovranno essere preceduti da un attento esame della morfologia del luogo e dei caratteri architettonici degli edifici che costituiscono elementi consolidati del paesaggio. Volume e composizione architettonica dovranno assecondare la morfologia dei suoli avendo cura di limitare l'impatto visivo .
Il manufatto, se necessario, dovrà essere raccordato al terreno con riporti e compensazioni curando il profilo delle scarpate le cui pareti non potranno di norma superare una pendenza di 30°.
Gli eventuali muri di sostegno dovranno essere realizzati o rivestiti in pietrame o mattoni e non dovranno di norma avere un'altezza libera superiore a ml.2,00. L'impatto visivo potrà essere ridotto per mezzo di siepi, arbusti o alberi d'alto fusto da prevedersi nel progetto.
Per il consolidamento dei suoli sono comunque auspicabili tecniche dell'ingegneria naturalistica

come rivestimenti con stuoie e simili, gradonate con piantine, grate e palizzate in legno, terre armate ecc.
L'edificazione è possibile secondo i tipi edilizi previsti dal Piano e secondo i seguenti indici e parametri :
Volume max = mc. 1.000
altezza max = ml. 7,50 misurati a valle
distanza dai confini =ml. 20,00
Non sono ammesse nuove residenze agricole su terreni risultanti da frazionamenti avvenuti nel quinquennio precedente alla domanda di concessione.
Nel caso in cui nel fondo sia esistente una vecchia costruzione, un tempo adibita ad abitazione per il conduttore, sarà possibile realizzare la nuova abitazione agricola solo se l'edificio preesistente verrà adibito ad accessorio agricolo, con vincolo trascritto, a spese del proprietario, sui registri immobiliari. L'apposizione di tale vincolo dovrà essere fatta prima della presentazione della domanda di permesso di costruire.

35.2 Ampliamento e ricostruzione di abitazioni agricole

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 paragrafo 35.1. Per gli interventi di ampliamento non si osservano le distanze minime previste dal precedente paragrafo 35.1.
Nell'ipotesi di cui al precedente capoverso è ammessa altresì la costruzione di una nuova abitazione con le caratteristiche di cui al precedente paragrafo 35.1, 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.
La realizzazione di nuove abitazioni e l'ampliamento delle esistenti può avvenire anche attraverso la trasformazione di annessi agricoli riconosciuti non più necessari alla conduzione del fondo nel rispetto delle disposizioni del precedente paragrafo 35.1 e del presente paragrafo.
Nel caso in cui gli edifici esistenti rientrino tra quelli censiti come di notevole pregio gli interventi possibili sono quelli indicati nella scheda di censimento.

35.3 Recupero del patrimonio edilizio esistente.

Per gli edifici di particolare valore censiti, gli interventi di recupero ammissibili sono quelli indicati nelle schede di rilevazione.
In tutti gli altri edifici esistenti in zona agricola sono sempre possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, miglioramenti funzionali e distributivi, risanamento e restauro, ristrutturazione edilizia senza aumento di volume o di superficie.
Quando gli interventi comportano l'ampliamento dell'edificio, ciò e' possibile sino al raggiungimento della volumetria massima consentita di mc. 1.000.
Nel caso che l'intervento di recupero riguarda invece edifici che superano la volumetria di mc. 1.000, non si possono compiere lavori che comportano ampliamenti volumetrici ne' quelli che comportano demolizioni e ricostruzioni, totali o parziali.
Infatti, se si dovesse procedere a demolire parzialmente o totalmente l'edificio oggetto di recupero, la ricostruzione di quanto demolito e' possibile solo sino al raggiungimento della volumetria massima di mc. 1.000.
Gli interventi dovranno garantire comunque :
- mantenimento della struttura tipologica e l'assetto plano volumetrico originario

- mantenimento o ripristino dei fronti esterni con particolare riferimento alle bucature
Sono in ogni caso esclusi :
- ampliamenti che assumano carattere di superfetazione o che sovrastino la volumetria esistente
- balconi di nuova formazione
- serramenti realizzati con materiali incongrui (plastica o alluminio anodizzato)
- avvolgibili in plastica o alluminio
- intonaci plastici
- tinteggiature della gamma dei colori freddi con particolare riferimento al colore bianco
- tagli a terrazza nelle falde dei tetti
- tettoie e coperture in plastica o simili
- rivestimenti ceramici o in listelli di laterizio

Sono invece da privilegiare :
- le colorazioni oscillanti tra il giallo-ocra e il rosa-rosso con possibilità dell'uso dei toni caldi del grigio nelle zone ove prevale la presenza della pietra.
- strutture murarie a faccia a vista o intonaci fratazzati e tinteggiature a calce.
- manti di copertura in laterizio di colorazione naturale
- gronde e pluviali in rame o lamiera verniciata con esclusione del p.v.c.
- cornicioni in pietra, legno, cotto o muratura intonacata
- parapetti in muratura o ferro di semplice disegno escludendo cemento faccia a vista, vetro ecc.
- serramenti e porte in legno naturale o verniciato o in metallo verniciato

Quando l'intervento di recupero comporta il cambiamento di destinazione d'uso ciò e' sempre possibile, salvo quanto disposto dall'art. 10, ultimo comma, della Legge 10/77.
Le abitazioni di aziende agricole i cui terreni sono utilizzati per gli scopi di cui alla Legge 153/75 art. 37 possono usufruire di un aumento volumetrico del 20%.
Nel caso in cui il proprietario di un edificio rurale di notevole valore storico, architettonico, rientrante nell'elenco di quelli censiti, voglia realizzare una nuova abitazione, ciò sarà' possibile solo se la nuova costruzione si posizionerà dal vecchio edificio alla distanza indicata nelle schede di rilevazione e comunque non inferiore a ml. 50.
La concessione edilizia per la realizzazione della nuova abitazione rurale verrà rilasciata solo nel caso in cui il proprietario si obbligherà a compiere lavori di restauro conservativo nel vecchio edificio.
Tali lavori di restauro dovranno essere compiuti contemporaneamente a quelli per la nuova abitazione.
Il vecchio fabbricato, così restaurato, potrà mantenere la sua destinazione ad abitazione non operando l'obbligo del vincolo ad accessorio che invece e' necessario quando si e' in presenza di vecchi fabbricati rurali che non rientrano tra quelli di notevole pregio.

35.4 Attrezzature, infrastrutture, accessori, ecc. ....

Queste costruzioni dovranno possedere le seguenti caratteristiche
Indice di fabbricabilità fondiaria = 0,03 mc/m
Superficie coperta massima = mq . 200
Distanza minima dall'abitazione = ml. 10,00
Altezza massima ml. 4,50 verso monte
ml. 5,50 verso valle
Altezze maggiori sono possibili per silos, camini ed attrezzature tecniche
Numero massimo di piani = n. 1
Volume massimo = mc. 1.000
La volumetria sopra indicata si potrà realizzare, in aggiunta a quella assegnata per le abitazioni

rurali, solo nel caso si tratti di accessori separati dagli edifici destinati alla residenza.
In caso contrario il volume sviluppato dagli accessori rientrerà tra quello massimo che è riservato, dalle presenti norme, per la casa colonica.
E' possibile costruire accessori maggiore volumetria e superficie coperta nel caso in cui questi siano richiesti da esigenze produttive particolari, documentate da un Piano di Sviluppo Aziendale di cui all'art. 12 comma 1 della L.R. 13/90, regolarmente approvato.

35.4 bis Recupero annessi agricoli esistenti non più utilizzati per l'attività agricola

Si considerano annessi agricoli quegli edifici o manufatti originariamente al servizio dell'attività agricola e dello stoccaggio, lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei relativi prodotti.
E' ammesso il loro recupero urbanistico senza aumento della SUL, purchè risultino già volumi, catastalmente ed urbanisticamente, conformi alle norme in vigore.
Sono ammessi cambi di destinazione d'uso secondo quanto previsto dagli artt. 5 e 14 LR. 13/1990.

Nell'area di pertinenza degli immobili dovranno essere reperiti gli standards di legge che competono alle nuove destinazioni d'uso.
Le caratteristiche architettoniche dei fabbricati principali andranno riproposti in quelle strutture annesse che risultano fatiscenti e prive di qualsiasi caratteristica architettonica propria, senza possibilità di spostamento di sedime, aumento di altezze, volumi o modifiche planimetriche.

35.5 Allevamenti zootecnici.

Sono allevamenti zootecnici di tipo industriale quelli la cui consistenza supera il rapporto peso-superficie stabilito dalla legge 319/76.
Le nuove costruzioni occorrenti per questo tipo di attività potranno essere realizzate solo se ammesse dal Piano Zonale Agricolo redatto ai sensi dell'art. 6 della L.R. 6/78 e successive modifiche ed integrazioni e sempre che sia garantito il regolare smaltimento dei rifiuti, previa depurazione secondo le disposizioni di legge vigenti in materia.
Gli edifici occorrenti per allevamenti zootecnici industriali dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
- dovranno essere inseriti all'interno di un'area protetta, recintata ed alberata, avente una superficie superiore di 5 volte a quella coperta degli edifici da realizzare;
- dovranno essere posti ad una distanza dai confini non inferiore a ml. 40,00, dai centri abitati ml. 500, ml. 1.000 quando si tratta di allevamenti di suini.

Dal più vicino edificio residenziale, estraneo all'azienda la distanza minima da rispettare e' di ml. 100.
- dovranno avere una altezza massima di ml. 4.50 misurata a valle, salvo altezze superiori per esigenze tecniche;
- dovranno svilupparsi su di un solo piano;
- dovranno avere un volume massimo calcolato applicando all'intera superficie aziendale il rapporto di 0,5 mc./mq.

I lagoni di accumulo dei liquami saranno realizzati all'interno dell'area di rispetto aziendale e saranno collocati ad una distanza non inferiore a ml. 100 dai confini e dalle abitazioni estranee o no all'azienda

35.6 Serre

Sono considerate serre quelle strutture stabilmente infisse nel terreno e destinate a colture specializzate.
Le serre con coperture stagionali verranno realizzate su autorizzazione del Sindaco, su qualsiasi terreno senza altra prescrizione.
Le serre invece che hanno una copertura stabile sono soggette a permesso di costruire dietro l'impegno del richiedente a non modificarne la destinazione d'uso.
Dovranno inoltre avere un volume massimo calcolato applicando all'intera superficie aziendale il rapporto di 0,5 mc./mq.
Per entrambi i tipi di serra la distanza minima dai confini di proprietà non potrà essere inferiore a ml. 5,00, quella dai fabbricati esterni ml. 10,00, dai fabbricati interni ml. 5,00.
La loro ubicazione dovrà essere adeguata alle caratteristiche del suolo evitando il più possibile sbancamenti ed il posizionamento in prossimità di dossi o crinali.
I materiali dovranno essere tali da riflettere il meno possibile la luce solare ; all'intorno, compatibilmente con le necessità di coltivazione, è opportuno che vengano sistemati filari di alberi o di siepi.

35.7 Fabbricati per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e per l'industria forestale.

Questo tipo di costruzioni sono ammesse solo se al servizio di aziende agricole singole o associate o cooperative locali che siano proporzionate alle loro effettive necessità e che i prodotti agricoli ivi trasformati, conservati o commercializzati, provengano prevalentemente dalle stesse aziende agricole.
Esse dovranno essere conformi alle seguenti prescrizioni:
- il volume massimo ammissibile e' quello che deriva dall'applicazione, all'intera superficie aziendale, del rapporto di 0,5 mc./mq.
- la distanza minima dai confini e' di ml. 20,00, quella dai fabbricati dell'azienda e' di ml. 10,00 e da quelli esterni ml. 20,00.

35.8 Strumenti di intervento.

In zona agricola, per effettuare gli interventi descritti in precedenza, sono necessarie l'autorizzazione o il permesso di costruire che possono essere rilasciate alle seguenti condizioni:

α) - per gli interventi edilizi, necessari all'esercizio dell'attività agricola, di cui ai paragrafi 35.1 e 35.2, l'autorizzazione o il permesso di costruire verrà rilasciata a coloro che possiedono i requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale o associato, o a società il cui scopo prevalente sia l'attività agricola.

β) - per gli interventi edilizi, necessari all'esercizio dell'attività agricola, di cui ai paragrafi 35.4, 35.5, 35.6, 35.7, l'autorizzazione o la concessione verrà rilasciata all'imprenditore singolo o associato con i requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia

c) - per gli interventi di recupero del patrimonio rurale esistente che non comportino l'aumento della superficie utile o del volume, ivi compreso anche il cambiamento di destinazione d'uso, l'autorizzazione o il permesso di costruire verrà rilasciata ai proprietari degli immobili o agli aventi causa.

Il rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia e' subordinata:
1 - alla verifica della esistenza delle opere di urbanizzazione primarie o dell'impegno dei

proprietari de realizzarle prima del rilascio dell'agibilità e/o abitabilità o infine della previsione della loro realizzazione, da parte del Comune, ma solo se di sua competenza.
2 - all'istituzione di un vincolo di inedificabilità per tutti i terreni dell'azienda, anche se ricadenti in altri Comuni in modo tale che non sia possibile la costruzione di un'altra abitazione rurale, oltre a quella già richiesta, o di effettuare altri lavori di ampliamento in altre abitazioni rurali eventualmente possedute.
3 - all'istituzione di un vincolo di destinazione decennale per ogni nuova costruzione che preveda l'obbligo del mantenimento della sua destinazione d'uso a servizio dell'azienda agricola e che indichi anche le sanzioni in caso di inosservanza di questo obbligo.
I vincoli di destinazione e di inedificabilità dovranno essere trascritti dal Comune a spese del richiedente.
E' possibile ottenere il cambio di destinazione di un edificio per il quale e' stato imposto il vincolo del mantenimento dell'uso solo nei casi previsti dall'art. 14, comma 5 e 6, della L.R. 13/90

ART. 36 - ZONA F - ZONE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

La zona F e' destinata alle seguenti attrezzature di servizio e di interesse generale:

1 - scolastiche
2 - culturali
3 - religiose
4 - sanitarie
5 - assistenziali
6 - sportive
7 - ricreative
8 - commerciali
9 - amministrative
10- annonarie
11 - trasportuali
12 - impianti tecnologici

Il P.R.G. individua le seguenti aree per attrezzature di servizio:
In tutte le zone F per gli edifici di valore storico, censiti ed identificati nelle cartografie di Piano valgono le prescrizioni e le norme indicate negli appositi schemi.

SOTTOZONA **F1** - PARCHEGGIO

Superficie territoriale ST	Mq. 17.658
Superficie coperta SC	Mq. 500
Distanza dai confini DC	Ml. 5,00
Distanza dalle strade DS	Ml. 5,00
Distanza dagli edifici DF	Ml. 10,00
Altezza massima H. max	Ml. 3,50

L'intervento in queste zone e' subordinato all'approvazione, da parte del Comune, di un Piano Urbanistico preventivo di iniziativa pubblica
Destinazioni d'uso: parcheggio, chioschi, pensiline e tettoie

SOTTOZONA **F2** - ZONA CIMITERIALE
In queste zone l'intervento dovrà avvenire previo progetto di massima di sistemazione di iniziativa pubblica

Superficie territoriale ST mq. 13.129

SOTTOZONA **F3** - ZONA SCOLASTICA E RICREATIVA
In questa zona lo strumento di intervento e' il permesso di costruire o attività di edilizia libera previa approvazione di uno studio di massima di sistemazione dell'area di iniziativa pubblica da elaborare tenendo conto delle seguenti indicazioni

Superficie territoriale ST	Mq. 24.297
Utilizzazione territoriale UT	Mq/Mq. 0,3
Distanza dai confini DC	Ml. 5,00
Distanza dalle strade DS	Ml. 5,00
Distanza dagli edifici DF	Ml. 10,00
Altezza massima H max	Ml. 10,50

Destinazioni d'uso: scolastico, sport e tempo libero

SOTTOZONA **F4** - CARCERE E CASERME
In questa zona sono possibili interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e nuova edificazione.

Superficie territoriale ST	Mq. 23.553
Utilizzazione territoriale UT	Mq/Mq. 0,5
Distanza dalle strade DS	Ml. 5,00
Distanza dai confini DC	Ml. 5,00
Distanza dagli edifici DF	Ml 10,00
Altezza massima H max	Ml. 10,50

SOTTOZONA F4.1 - CASERMA
Nell'area di pertinenza dell'attuale Caserma dei carabinieri sarà possibile ampliare l'edificio esistente per una pari cubatura, conservando altezze ed allineamenti esistenti

Nelle SOTTOZONE F4 e F4.1 gli strumenti di intervento previsti sono: Attività di edilizia libera, Permesso di costruire previo progetto di sistemazione dell'area nelle aree prevalentemente urbanizzate; Piano Urbanistico preventivo di iniziativa pubblica negli altri casi.

Destinazioni d'uso: carcere e caserme

SOTTOZONA **F4*** (speciale) – CARCERE, CASERME, STRUTTURA SANITARIA E TURISTICO-RICETTIVA
In questa zona sono possibili interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia con mantenimento delle volumetrie esistenti.

Superficie territoriale ST :	Mq. 20.504	Distanza dalle strade DS	Ml. 5,00
Distanza dai confini DC	Ml. 5,00	Distanza dagli edifici DF	Ml. 10,00

SOTTOZONA **F5** - SPORTIVA
In quest'area lo strumento d'intervento è il permesso di costruire o l'attività di edilizia libera previa approvazione di uno studio di massima della sistemazione dell'area di iniziativa pubblica da elaborare secondo le seguenti indicazioni.

Superficie territoriale ST	Mq. 79.600
Utilizzazione territoriale UT	Mq./Mq. 0,5
Distanza dai confini DC	Ml. 5,00
Distanza dalle strade DS	Ml. 5,00
Distanza dagli edifici DF	Ml. 10,00
Altezza massima H max	Ml. 10,50

Destinazioni d'uso: attrezzature per lo sport

Buona parte del territorio sul quale è ubicata l'area in oggetto ricade all'interno della fascia di rischio per la vulnerabilità delle risorse idriche di fondovalle. Pertanto, al fine di tutelare tale riserva idrica dovrà porsi particolare cura, previo studio delle aree di alimentazione e delle linee di drenaggio della falda, alla corretta regimazione delle acque superficiali e di scolo.

SOTTOZONA **F6** - IMPIANTI TECNOLOGICI
In quest'area l'intervento dovrà avvenire previa approvazione del progetto redatto dalla pubblica amministrazione

Superficie territoriale ST : Mq. 21.412

SOTTOZONA **F7** - SERVIZI SANITARI
In queste zone l'intervento dovrà avvenire previo progetto di massima di iniziativa pubblica.
Interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, nuova edificazione.

Superficie territoriale ST	Mq.	13.228
Utilizzazione territoriale UT	Mq./Mq.	0,5
Distanza dalle strade DS	Ml.	5,00
Distanza dai confini DC	Ml.	5,00
Distanza dai fabbricati DF	Ml.	10,00
Altezza massima H max	Ml.	13,50

Strumenti d'intervento: attività di edilizia libera, permesso di costruire previo progetto di sistemazione dell'area.
Destinazioni d'uso: attrezzature socio sanitarie.

SOTTOZONA **F8** – ZONA A DESTINAZIONE SPECIALE
In questa zona sono possibili interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e nuova edificazione. L'edificazione si attua attraverso intervento diretto nel rispetto della scheda progetto allegata (scala 1:1000). In caso di diversa distribuzione funzionale dovrà essere redatta da parte dei richiedenti una nuova planimetria di dettaglio con previsioni plani volumetriche da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale. Prima del rilascio del permesso di costruire dovrà essere stipulata opportuna convenzione per la realizzazione di aree comuni con indicazione dei tempi di esecuzione.

Superficie territoriale ST	Mq.	19.740
Utilizzazione fondiaria UF	Mq./Mq.	0,50
Superficie coperta SC	Ml.	50% di SF
Distanza dalle strade DS	Ml.	5,00
Distanza dai confini DC	Ml.	5,00
Distanza dai fabbricati DF	Ml.	10,00
Altezza massima H max	Ml.	10,50

Parcheggi (P): nel rispetto dell'art. 62 del vigente R.E.
Piantumazione: Un albero ad alto fusto (specie autoctona) ogni 40 mq. di SUL
Superficie permeabile: 25% di SF

Prescrizione di cui all'atto deliberativo di Giunta n.458 del 20.12.2007 della Provincia di Pesaro e Urbino:
- Considerato il contesto paesaggistico interessato, la copertura degli edifici dovrà essere in colore rosso mattone o similare e le pareti esterne dovranno essere di un colore conforme alla tabella dei colori allegata al vigente PTC;
- Dovrà essere predisposto uno specifico piano del verde secondo gli indirizzi del PTC e gli interventi edificatori dovranno essere definiti in sede attuativa con il Servizio 4.4 dell' Amministrazione Provinciale.
Inoltre la scheda progetto di cui sopra dovrà essere riproposta al Servizio 4.4 della Provincia di

Pesaro e Urbino, corredata della documentazione di cui al parere allegato n,2481 del 09.02.2008 prot.1009
Destinazioni d'uso: Attività di servizio al traffico, sedi e magazzini di Enti pubblici, impianti di distribuzione di combustibili per autotrazione e servizi accessori (autolavaggi, servizi igienici, bar, ecc.)

SOTTOZONA **F9** - STRUTTURE AMMINISTRATIVE E CULTURALI
In queste zone l'intervento dovrà avvenire previa approvazione di un progetto generale di iniziativa pubblica.
Interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia

Superficie territoriale ST = Mq. 4.283
Destinazioni d'uso: uffici amministrativi in genere, attrezzature culturali.

SOTTOZONA **F10** – PENSIONE/RIFUGIO PER ANIMALI DOMESTICI

Stralciata

ART. 37- AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO

Indipendentemente dalle destinazioni urbanistiche individuate dal P.R.G., sono sottoposte alle prescrizioni del presente articolo tutte le aree interessate dai seguenti vincoli:

- fasce di rispetto stradale
- area di rispetto cimiteriale
- ambiti di tutela definitivi della categorie paesistiche

Fascia di rispetto stradale HV
All'esterno delle zone per insediamenti previste dal P.R.G., anche se non espressamente indicato nelle tavole del Piano, nella edificazione si dovrà' osservare una distanza, a protezione del nastro stradale, pari a quella indicata dalle norme del DM 1404/68
In queste fasce di rispetto, tenendo presente anche quanto disposto dal Codice della Strada, dal D. Lgs. 32/98 e dalla relativa circolare regionale potrà' essere consentita la realizzazione di alcune opere, quali ad esempio:

- parcheggi scoperti
- distributori di benzina con relativi accessori
- cabine elettriche
- sostegni per linee elettriche e telefoniche
- reti idriche, fognarie, gas, telefoniche, elettriche
- pozzi, recinzioni, siepi, piantumazioni, canalizzazioni
- raccordi stradali

Fascia di rispetto cimiteriale **HC**
Il P.R.G. delimita l'area di rispetto cimiteriale.
All'interno di questa area sono vietate le nuove costruzioni.
Sono consentite le seguenti opere:

- rete idrica, elettrica, fognaria, gas, telefonica
- sostegni per linee telefoniche ed elettriche
- cabine elettriche
- pozzi, canalizzazioni
- recinzioni, siepi, piantumazioni
- parcheggi scoperti
- piccoli prefabbricati leggeri, stagionali, per la vendita di fiori ed oggetti sacri

Ambiti di tutela definitivi delle categorie del paesaggio. **HO-HI-HS**
Il P.R.G., ai sensi dell'art. 27 bis del PPAR, delimita gli ambiti di tutela definitiva orientata (H0), integrale (HI), specifica (HS) delle categorie del paesaggio appartenenti ai seguenti sottosistemi:

- sotto sistema geologico, geomorfologico, idrogeologico
- sottosistema botanico-vegetazionale
- sotto sistema storico-culturale

L'identificazione dei beni che compongono i sotto sistemi, gli obiettivi della loro tutela, la definizione dei livelli e degli ambiti di tutela definitivi, nonché' l'indicazione delle norme che disciplinano gli interventi ammessi, sono compresi all'interno degli studi di settore elaborati che costituiscono parte integrante del P.R.G.
In particolare per quanto attiene al sottosistema geologico – geomorfologico dovranno essere seguite tutte le indicazioni contenute nell'elaborato "Indagini geologiche per

l'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.A.R. e alla L.R. 33/84 – Relazione relativa alle indagini di dettaglio del capoluogo, delle frazioni e dei centri minori."

Per le norme di tutela integrale ed orientata relative alle varie categorie costitutive del paesaggio si fa riferimento a quanto stabilito dagli art. 26 e 27 delle N.T.A. del P.P.A.R..

Per le varie categorie costitutive del paesaggio individuate negli elaborati di P.R.G., oltre alla tutela integrale ed orientata, dovranno inoltre essere osservate le prescrizioni di base permanenti stabilite dalle N.T.A. del P.P.A.R..

Per le aree "BC" dovranno essere osservati gli indirizzi contenuti nell'art. 14 delle N.T.A. del P.P.A.R.; per le aree "GC" dovranno essere osservati gli indirizzi contenuti nell'art. 9 delle N.T.A. del P.P.A.R.

I boschi sono sottoposti alla tutela integrale di cui agli art. 26 e 27 delle N.T.A. del P.P.A.R. salvo che per le strutture realizzate in funzione della gestione delle aree boscate e delle opere di difesa del suolo.

Oltre a ciò risulta necessario estendere a tutti i boschi il divieto di riduzione della superficie, riservato solamente a quelli sottoposti a vincolo idrogeologico.

In generale appare opportuno evidenziare che oltre ai boschi storici, anche i boschi di neoformazione, di origine naturale od artificiale, nel momento in cui saranno formalmente classificabili come boschi, risulteranno sottoposti al vigente regime di tutela paesaggistica.

A tal fine si ricorda che secondo l'art. 5 della Legge Regionale n. 7/85, modificata ed integrata con L.R. n. 8/87, per bosco deve intendersi "… una superficie di terreno non inferiore a mq. 5.000 in cui sono presenti piante forestali legnose o arbustive, determinanti a maturità un'area di insidenza (proiezione sul terreno delle chiome delle piante) di almeno il 50% della superficie".

Si ricorda, infine, che per gli stessi boschi resta ferma la validità delle norme regolanti le utilizzazioni forestali (Prescrizioni di Massima e Polizia Forestale di cui al R.DL. n. 3267/23, Delibera G.R. n. 3712 del 03.10.1994 – L.R. n. 7/85 e s.m.)…".

Per il rilascio delle concessioni o attività di edilizia libera o per l'approvazione di Piani Urbanistici Preventivi, da parte dei richiedenti, dovrà' essere allegata alla domanda lo stralcio delle tavole di Piano che indichino in quale ambito di tutela viene a collocarsi l'opera o l'area interessata e lo stralcio delle prescrizioni di tutela.
Per gli edifici esistenti, ricadenti dentro le fasce di rispetto HV e HC sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia.
Per gli edifici esistenti, ricadenti all'interno degli ambiti di tutela definitivi delle categorie del Paesaggio HO-HI-HS valgono le norme contenute nell'art.27 delle N.T.A. del P.P.A.R.
Sono riconfermate le esenzioni previste dall'art. 60 delle N.T.A. del P.P.A.R..

ART. 37 BIS – AREA NE – NON EDIFICABILE E DA DESTINARE A STANDARDS

Area interna a comparto edificatorio, non soggetta ad edificazione e da destinare alla realizzazione di standards.

ART. 38 - ZONE V - ZONE VERDI E PARCHI

Le zone V individuano aree destinate al verde pubblico attrezzato, ai parchi urbani e ai parchi territoriali.
In funzione delle specifiche destinazioni si individuano le seguenti sottozone:
In tutte le zone V per gli edifici di valore storico censiti ed identificati nelle cartografie di Piano, valgono le norme e le prescrizioni indicate nelle apposite schede.

SOTTOZONA **V1**
Queste aree sono destinate esclusivamente a verde pubblico attrezzato.
Sono consentite attrezzature per lo sport non agonistico e attività' ricreative all'aperto.
Sono ammessi impianti di servizio la cui superficie utile (SU) non potrà' superare i mq. 150 per ogni mq. 5.000 di superficie territoriale (ST).
L'altezza delle fronti H.max = ml. 4,00
Sono consentiti interventi di sistemazione comprendenti piantumazioni, realizzazioni di viali, zone di sosta e percorsi attrezzati.

SOTTOZONA **V2**
Quest'area comprende l'intera estensione dell'area sottoposta a vincolo archeologico.
All'intera area e ad una fascia ad essa perimetrale avente un'ampiezza di m. 50,00 si applica la tutela integrale di cui agli artt.26 e 27 delle n.t.a. del P.P.A.R. All'interno di queste aree ogni scavo ed aratura di profondità maggiore di cm.50 debbono essere autorizzati dal Sindaco che ne informa la Soprintendenza archeologica.

SOTTOZONA **V3**
Queste aree sono destinate esclusivamente a verde privato.
Sono aree scoperte private vincolate alla non edificabilità di alcun manufatto.
Sono consentite lavorazioni del terreno di tipo estensivo ed intensivo (orti).

SOTTOZONA **PARCO URBANO**
Il PRG individua un comprensorio che, in relazione ai contenuti ambientali, per la presenza di un'area a forte valenza archeologica, per la fruibilità di un'area attrezzata con finalità sportive e del tempo libero, per il coinvolgimento di attrezzature turistiche in parte già attive ed in parte da recuperare e grazie alla vicinanza con il centro storico viene considerato "Parco Urbano".
Il Parco Urbano si sviluppa lungo il corso del Torrente Apsa a partire dalla strada per Carfellino sino alla via Molino dei Muzi a svolgere un ruolo di cintura lungo il versante sud del centro abitato. Si organizza come un continuo di aree parzialmente attrezzate con edifici di particolare importanza storico culturale il tutto inserito in un tessuto unitario verde.
Il Parco Urbano si attua mediante l'approvazione di un Piano Attuativo di iniziativa Pubblica esteso a tutti i settori sottodescritti, successivamente all'approvazione del piano si potrà intervenire anche per singoli settori.
In sede di intervento il piano dovrà indicare previsioni di collegamento tra settori adiacenti sia in termini fisici che di indirizzo programmatico.
L'intera area risulta suddivisa in settori omogenei come individuati nella tavola n°15 in particolare:

a) Settore 1 corrisponde all'area sportivo ricreativa posta in riva destra del torrente Apsa, caratterizzato per la presenza di strutture sportive e di un laghetto per la pesca. Di qui si dipartono alcuni percorsi attrezzati pedonali e ciclabili già in uso. L'area risulta completamente strutturata.

b) Settore 2 corrisponde all'area archeologica posta attorno alla Pieve di San Cassiano, già sottoposta a vincolo da parte della competente Soprintendenza, e parzialmente nella disponibilità dell'ente pubblico. All'interno di tale zona sono presenti manufatti di valore storico culturali alcuni dei quali potranno essere adibiti a centro museale, a centro per il recupero lo studio il restauro e la conservazione dei reperti rinvenuti, a foresteria e ad altre attività connesse con le caratteristiche specifiche dell'area. L'area è sottoposta alla tutela integrale con vincolo dei beni archeologici. Le volumetrie esistenti sono da conservare con interventi ammessi di restauro e risanamento conservativo. In sede di piano attuativo potranno essere evidenziati eventuali manufatti da considerare come superfetazioni prescrivendone l'eventuale demolizione o rifunzionalizzazione.

c) Settore 3 corrisponde al tessuto connettivo con destinazione a verde V1, all'interno di tale settore sono presenti aree identificate con specifiche destinazioni urbanistiche e che manterranno i relativi richiami normativi. Anche detta area risulta attraversata da percorsi attrezzati già in uso. L'area è sottoposta alla tutela integrale fatte salve le diverse zonizzazioni in essa contenute.

d) Settore 4 corrisponde all'area su cui insistono due manufatti denominati"Il Mulino delle Monache e "Palazzo Gentili". Il primo risulta classificato come area B6 e sottoposto la relativa scheda di già restaurato è oggi adibito a ristorante, il secondo mantiene praticamente inalterati i caratteri originari e si suddivide tra villa padronale, colombaia e filanda, il tutto con annesso parco storico. Il bene risulta inserito tra i beni di interesse storico-artistico ai sensi del D.Lsg 42/04 e della L.R. Marche n°45/92. L'area viene classificata come A2. Il piano regolatore prevede per tali immobili una destinazione polifunzionale. Sono consentiti interventi legati al turismo, potendosi sviluppare anche come centro eventualmente dotato di servizi per la persona o la salute, centro benessere e termale, ristoranti, sale convegno e, negozi per la promozione di prodotti di qualità e del territorio. Nelle aree esterne dovranno essere salvaguardate le caratteristiche di naturalità del sito potendosi altresì inserire infrastrutture quali piscine e campi attrezzati.

Tutte le aree inserite all'interno del perimetro del Parco dovranno essere oggetto di interventi con tecniche di bio-ingegneria e bio-architettura e con l'adozione di modalità volte all'applicazione di misure per il risparmio energetico, dovrà inoltre essere garantita la fruizione degli spazi e delle strutture anche da parte di persone diversamente abili.
Andranno privilegiati gli utilizzi di materiali naturali e caratteristici del luogo, le superfici pavimentate esterne dovranno garantire la permeabilità. E' fatto esplicito divieto dell'uso di conglomerati bituminosi.

Per il Settore 4 del Parco Urbano, ed individuata come Variante 6 della Variante al PRG 2011, si dovranno attuare sia le prescrizioni generali (vedi art.42 Titolo VI) che le seguenti prescrizioni:
Nota 7
<<

- Al fine di salvaguardare le fasce di pertinenza fluviale andrà ridotta la zona "V3" proposta, arretrando il confine verso il corso d'acqua di almeno 10 m e preferibilmente anche il contiguo limite della zona "A2" vigente. Occorre evidenziare la rilevanza che assumono tali ambiti di pertinenza fluviale, in quanto sono volti a migliorare la sicurezza idraulica, conservare la naturalità della regione fluviale nel suo complesso, garantire la continuità ecologica del sistema fluviale e permettere il libero accesso per la manutenzione idraulica.

- Si richiama al rispetto con le opere in progetto delle distanze minime dalla proprietà demaniale e dalla sponda o piede dell'argine del corso d'acqua, anche di progetto, fissate dal R.D. n.523/1904.
- Nella zona in esame è sconsigliabile la realizzazione di nuovi piani seminterrati o interrati.

>>

Nota 7: Parere n.3179/14 Servizio 11 Provincia di Pesaro e Urbino

TITOLO V NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 39 - ALTRI VINCOLI

Indipendentemente dalle prescrizioni del P.R.G., il territorio comunale e' assoggettato ai vincoli imposti dalle Leggi nazionali e regionali anche se non individuati nelle tavole di piano.

ART. 40 - AREE SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI APPROVATI

L'edificazione nelle aree dichiarate edificabili dal nuovo P.R.G. e interessate da Piani Attuativi in base alle norme del vecchio P.d.F. e vigenti alla data di attuazione del presente Piano potrà' essere completata secondo quanto previsto nelle N.T.A. dei Piani adottati.

ART. 41 - SITUAZIONI ESISTENTI DIFFORMI DA QUELLE PREVISTE

Quando non sia altrimenti specificato dalle presenti norme si intende che gli edifici esistenti non conformi alle norme e destinazioni d'uso previste dal nuovo P.R.G. potranno essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia nei limiti di edificabilità consentiti dal Piano.
Sono sempre ammessi i lavori che comportano l'eliminazione dei motivi di difformità'.

TITOLO VI – PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI TECNICO-OPERATIVE VALIDE IN LINEA GENERALE PER TUTTE LE AREE ED INSERITE CON VARIANTE 2011

ART. 42 – PRESCRIZIONI E INDICAZIONI COMUNI

Nota 8
<<

- Per la progettazione degli strumenti attuativi e negli interventi diretti delle opere strutturali, andrà predisposto uno specifico studio geologico-geotecnico, supportato da specifiche indagini geognostiche, con prove in síto ed in laboratorio, secondo quanto disposto dalle NTC 2008.
- Si dovrà inoltre procedere alla definizione degli scenari di pericolosità sismica locale mediante specifiche analisi, secondo le NTC 2008, tese alla definizione del comportamento dei terreni sotto sollecitazione dinamica (Vs30).
- In relazione all'assetto morfologico delle singole zone, andranno condotte eventuali verifiche di stabilità sui profili di progetto maggiormente critici, nello stato di fatto e di progetto, in condizioni statiche, sismiche e post-sismiche, secondo il D.M. 14/01/2008.
- Qualora si prevedano piani interrati, si ritiene necessario in fase esecutiva effettuare puntuali verifiche di sicurezza sui fronti di sbancamento, secondo le indicazioni contenute al paragrafo 6.8.6 “Fronti di scavo" del DM. 14/01/2008. In base agli esiti di tali verifiche andrà valutata la necessità di ricorrere all'esecuzione di strutture di sostegno, anche temporanee, durante o ancor prima di procedere alle operazioni di scavo.
- Gli interventi edilizi, la cui esecuzione resta subordinata all'osservanza degli adempimenti previsti nella Parte II Capo IV del D.P.R. n. 380/2001 e nelle LL.RR. n.ri 33/84 e 18/87, dovranno risultare rispondenti alle disposizioni contenute nelle specifiche norme tecniche, con particolare riguardo alle indagini previste dalla normativa vigente.

- Già in fase di apertura del cantiere si dovrà predisporre un sistema di regimazione e drenaggio delle acque superficiali e profonde, in modo da convogliarle e smaltirle lontano dall'area di interesse, per non provocare l'allagamento degli scavi.
- Il piano di posa delle opere di urbanizzazione quali strade, marciapiedi, ecc... dovrà essere eseguito su un terreno privo del cotico agrario, procedendo alla stesa di materiale appartenente alle classi A1-A3 della classifica CNR-UNI 10006, da porre in opera per strati successivi (max 25 cm), opportunamente costipati.
- Il progetto degli strumenti attuativi dovrà contenere una ***"Verifica di compatibilità idraulica"***(art.10 L.R. 22/2011) **completa di asseverazione**, da redigere secondo il documento tecníco approvato con D.G.R. n.53/2014, volta a riscontare che non sia aggravato il livello di rischio idraulico esistente, né pregiudicata la riduzione, anche futura, di tale livello. La richiesta verifica di compatibilità idraulica valuta l'ammissibilità degli interventi di trasformazione, in grado di modificare il regime idraulico, considerando le interferenze con le pericolosità idrauliche presenti e la necessità prevedere interventi per la mitigazione del rischio, indicandone l'efficacia in termini di riduzione della specifica pericolosità.
  Al fine di contrastare gli effetti negativi sul coefficiente di deflusso delle nuove superfici impermeabilizzate, la suddetta norma regionale dispone altresì per ogni trasformazione che provochi una variazione di permeabilità superficiale (> 100 mq sup, impermeabilizzata), la previsione di misure compensative, rivolte al perseguimento del principio dell'invarianza idraulica della trasformazione.
  Quanto sopra secondo il documento tecnico contenente *"Criteri, modalità e indicazioni tecnico-operative per la redazione della Verifica di Compatibilità Idraulica degli strumenti di pianificazione territoriale e per l'Invarianza Idraulica delle trasformazioni territoriali"* di cui all'art.10, comma 4, della L.R. 22/2011, approvato con D.G.R. n, 53 del 27/01/2014 e pubblicato sul BUR Marche n. 19 del 17/02/2014.
- In base al documento tecnico di cui sopra l'accertamento in ordine all'applicazione delle disposizioni rivolte al perseguimento dell'invarianza idraulica di cui al Titolo III degli stessi spetta all'Ente competente al rilascio del titolo abilitativo ad attività di trasformazione, comportante variazione della permeabilità superficiale.
  Ciò premesso si evidenzia che la progettazione delle opere di urbanizzazione comprese le eventuali misure compensative ed il loro corretto dimensionamento, in base ai criteri contenuti nella predetta D.G.R. n. 53 del 27/01/2014, rimane di stretta competenza del progettista, anche sulla base di valutazioni relative all'assetto complessivo della rete idraulica recapitante.
- Laddove nei territori oggetto d'intervento non sia possibile la canalizzazione delle acque bianche e/o trattate verso corpi idrici recettori o nei collettori fognari pubblici; l'adozione di sistemi di drenaggio o d'infiltrazione facilitata per lo smaltimento delle acque è subordinata alla redazione di studi specifici, con i quali siano dimostrate le condizioni di conservazione dell'equilibrio geomorfologico, idrogeologico ed idraulico dell'ambito territoriale interessato.
  Quanto sopra fermo restando l'obbligo di prevedere i dispositivi di invarianza idraulica, previsti dalla L.R. 22/2011 DGR n. 53 del 27.01.2014.
  Il progetto del sistema drenante, completo di calcoli idraulici, dovrà documentare la funzionalità dello stesso per adeguati tempi di ritorno, in relazione alla permeabilità dei terreni e al livello piezometrico in sito. Al fine di garantire l'efficienza nel tempo evitando fenomeni d'impaludamento e possibili danni a strutture ed infrastrutture esistenti e future andrà predisposto, quale parte integrante del progetto esecutivo delle opere drenanti uno specifico piano di manutenzione, con individuazione del soggetto che dovrà farsene carico.
- Le scelte progettuali andranno comunque orientate al contenimento dell'impermeabilizzazione delle superfici scoperte, privilegiando l'utilizzo di pavimentazioni permeabili o semipermeabili.
- Al fine di mantenere costanti nel tempo le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione, si raccomanda sulle aree d'intervento la realizzazione di un efficiente sistema di regimazione e raccolta delle acque superficiali e sotterranee, che andranno convogliate per lo smaltimento attraverso idonei recettori, evitando interferenze delle stesse con i terreni di fondazione e dispersioni incontrollate nei terreni contermini.

- Per evitare accumuli idrici in corrispondenza di eventuali strutture controterra (piani interrati, opere di contenimento ecc.) queste andranno sempre munite di drenaggio a tergo su tutta l'altezza del paramento, con ghiaia e pietrisco di opportuna granulometria, tessuto-non-tessuto per evitare l'intasamento del dreno, cunetta di base e tubazione forata che consenta la raccolta delle acque, da convogliarsi fino alla smaltimento.
- Negli interventi andranno rispettate le distanze minime dalla sponda o piede dell'argine di corsi d'acqua demaniali ovvero dalla proprietà demaniale, fissate dal R.D. n.523/1904, pari a metri quattro per le piantagioni e movimenti di terreno e di metri dieci per le strutture e gli scavi.
- Qualsiasi intervento da eseguirsi su corsi d'acqua demaniali, compresi gli scarichi, è soggetto a preventiva autorizzazione da parte di questo Servizio, ai sensi del R.D. n.523/1904.

>>

Nota 9

<<

- Considerato il contesto in cui si andranno ad edificare i nuovi volumi, si raccomanda l'utilizzo, nelle tinteggiature esterne degli edifici, di tonalità di colore tipiche delle terre locali. Il volume e la composizione architettonica dei costruendi manufatti dovranno assecondare la morfologia dei suoli evitando di porsi in contrasto con quella e dovranno inoltre essere realizzate cisterne per la raccolta di acqua piovana per surrogare da usi impropri le scarse risorse idropotabili disponibili. Tale operazione, oltre a diminuire i rischi di allagamento crea dei serbatoi d'acqua utilizzabili per l'irrigazione delle aree verdi.
- Per le zone di espansione, dovrà essere predisposto, in sede attuativa degli interventi, un apposito "Progetto del Verde"; in particolare, andrà definito un abaco delle essenze arbustive e di alto fusto da mettere a dimora, per le quali andranno previsti e definiti i tempi di esecuzione, una garanzia minima di attecchimento, nonché un piano di manutenzione post impianto. Inoltre si specifica che le piante di alto fusto al momento della loro piantumazione dovranno avere un diametro del fusto non inferiore ai 10 cm ed un' altezza minima di 1,5 ml;
- Per gli edifici di nuova costruzione dovranno essere osservate le disposizioni normative previste dalla L.R. 14/2008 "Norme per l'edilizia sostenibile" e delle relative linee guida emanate con D.G.R. n.760 del 11/05/2009;
- Al fine di evitare fenomeni di sovraffollamento e per adeguare le abitazioni alle esigenze del nucleo familiare secondo quanto previsto dall'art.2 della L.R. n.36 del 16/12/2005, dovranno essere realizzati alloggi avente una superficie utile calpestabile inferiore ai 54 mq, per un massimo del 20% di quelli previsti dal piano di lottizzazione residenziale.
- Al fine di perseguire il risparmio energetico e il contenimento dell'inquinamento luminoso, la nuova rete di illuminazione dovrà essere conforme alle disposizioni contenute nella legge regionale n.10/2002;
- Prima dell'attuazione degli interventi dovrà essere verificata l'applicazione di quanto previsto nella recente sentenza della Corte Costituzionale n.93/2013.

>>

Nota 8: Parere n.3179/14 Servizio 11 Provincia di Pesaro e Urbino
Nota 9: Decreto Presidenziale D.G. n.266/2014 Provincia di Pesaro-Urbino

INDICE

TITOLO I	DISPOSIZIONI GENERALI	Pag. 1
Art. 1	ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.R.G.	Pag. 1
Art. 2	VALORE PRESCRITTIVO DEGLI ELEMENTI COSTITUTIVI	Pag. 1
Art. 3	CONTENUTI E CAMPO DI APPLICAZIONE DEL P.R.G.	Pag. 2
TITOLO II	DEFINIZIONI	Pag. 3
Art. 4	REGOLE – TIPI – ASSETTO DISTRIBUTIVO	Pag. 3
Art. 5	TIPI EDILIZI	Pag. 3
Art. 6	ASSETTO DISTRIBUTIVO	Pag. 3
Art. 7	INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	Pag. 3
Art. 8	INDICE IMPERMEABILIZZAZIONE DEL SUOLO	Pag. 3
Art. 9	DESTINAZIONI D'USO	Pag. 3
TITOLO III		Pag. 5
Art. 10	STRUMENTI DI ATTUAZIONE	Pag. 5
Art. 11	TIPI D'INTERVENTO	Pag. 5
TITOLO IV	ZONIZZAZIONI	Pag. 7
Art. 12	ZONE E SOTTOZONE	Pag. 7
Art. 12 bis	SISTEMAZIONE SPAZI APERTI, RECINZIONE E VERDE	Pag. 8
Art. 13	ZONA A - CENTRO STORICO	Pag. 9
Art. 14	SOTTOZONA A1	Pag. 10
Art. 15	SOTTOZONA A2	Pag. 11
Art. 16	SOTTOZONA A3	Pag. 12
Art. 17	SOTTOZONA A4	Pag. 13
Art. 18	ZONA B - ZONE EDIFICATE A PREVALENZA RESIDENZIALE	Pag. 14
Art. 19	SOTTOZONA B1	Pag. 15
Art. 20	SOTTOZONA B2	Pag. 18
Art. 21	SOTTOZONA B3	Pag. 29
Art. 22	SOTTOZONA B4	Pag. 20
Art. 23	SOTTOZONA B5	Pag. 21
Art. 24	SOTTOZONA B6	Pag. 22
Art. 24 Bis	SOTTOZONA B7	Pag. 22
Art. 25	ZONA C - ZONE DI NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALI	Pag. 23
Art. 26	SOTTOZONA C1	Pag. 24
Art. 27	SOTTOZONA C3	Pag. 25
Art. 27 bis	SOTTOZONA C4	Pag. 29
Art. 28	ZONA D - ZONE ATTIVITA' PRODUTTIVE NON AGRICOLE	Pag. 33
Art. 29	SOTTOZONA D1	Pag. 34
Art. 30	SOTTOZONA D2	Pag. 35
Art. 31	SOTTOZONA D3	Pag. 36
Art. 32	SOTTOZONA D4	Pag. 37
Art. 33	SOTTOZONA D5	Pag. 38
Art. 34	SOTTOZONA D6	Pag. 39
Art. 34 Bis	SOTTOZONA D7	Pag. 40
Art. 35	ZONA E - ZONE AGRICOLE ESTERNE AI CENTRI ABITATI	Pag. 41
Art. 36	ZONA F - ZONE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE	Pag. 47
Art. 37	AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO	Pag. 51
Art. 37 Bis	AREA NE – NON EDIFICABILE E DA DESTINARE A STANDARDS	Pag. 52
Art. 38	ZONE V - ZONE VERDI PRIVATI, PUBBLICI E PARCHI	Pag. 53

TITOLO V	NORME TRANSITORIE FINALI	Pag. 55
Art. 39	ALTRI VINCOLI	Pag. 55
Art. 40	AREE SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI APPROVATI	Pag. 55
Art. 41	SITUAZIONI ESISTENTI DIFFORMI DA QUELLE PREVISTE	Pag. 55
TITOLO VI	PRESCRIZIONI E INDICAZIONE TECNICO-OPERATIVE VALIDE IN LINEA GENERALE PER TUTTE LE AREE ED INSERITE CON VARIANTE 2011	Pag. 55
Art. 42	PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI COMUNI	Pag. 55
	TIPI EDILIZI	Pag. 60

COMUNE DI MACERATA FELTRIA
Provincia di Pesaro Urbino

PIANO REGOLATORE GENERALE

TIPI EDILIZI

TIPI RESIDENZIALI

1 - EDILIZIA SERIALE (a formare schiere o isolati)

H max = 3 piani (ml.10)
V max = mc. 1000 (per ciascuna unità)
N max = 3 alloggi (per ciascuna unità)

Edificazione ai margini della strada o della proprietà

Distanza edifici confinanti = ml. 10

Consentiti ampliamenti:

- sopraelevazione fino a raggiungere H max
- aggiunte in aderenza fino alla profondità max dei corpi di fabbrica adiacenti

Tetti a falde paralleli alla strada con manto in coppi o tegole in cotto.
Pendenze analoghe ai tetti circostanti

Destinazioni d'uso diverse dalla residenza sono ammesse sino al 50%
della SU complessiva

Materiali di finitura: Intonaci con colori tenui (esclusione del bianco)
Mattoni tipo a mano
Pietra
Manti di copertura in laterizio di colore naturale
Gronde e pluviali in rame
Cornicioni in pietra, cotto, muratura intonacata o legno
Serramenti in legno naturale o verniciato o metallo verniciato

2 - CASE A SCHIERA

Aggregazionę minima N.4 unità residenziali

Lunghezza max di fronte per ciascuna unità residenziale ml. 10,00
Lunghezza min di fronte per ciascuna unità residenziale ml. 5,00

Rapporto SU/SF = 0,5

SU max (per unità) mq. 200

H max = 2 piani (ml.7,50)
H min = 2 piani

Distanza dai confini ml. 5,00
Distanza da altri edifici ml. 10,00

E’ obbligatoio un posto macchina coperto per ciascun alloggio

Il perimetro dell' interrato dovrà coincidere con quello dell'edificio

E’ ammesso il piano terra rialzato

E’ ammesso lo scorrimento dei piani di sezione per ottenere
logge, porticati.

Non sono ammessi usi diversi da quello residenziale

La parte non edificata va sistemata a giardino o orto

Coperture a falde con tetto in coppi o tegole in cotto.

3 - CASE ISOLATE

Lotto min = mq. 500

Rapporto SU/SF = 0,5

SU max = mq. 400

H max = 2 piani (ml. 7,50)

Distanza dai confini = ml. 5,00
Distanza da altri edifici = ml. 10,00

N, max di alloggi = 2

E' obbligatorio un posto macchina coperto per alloggio

Il perimetro massimo dell'interrato deve coincidere con quello dell'edificio

Non sono previste attività commerciali o artigianali
Eventuali uffici o studi professionali non possono occupare più del 30% della SU totale

3.1 - VILLINI

Lotto min. = mq. 1000

Rapporto SU/SF = 0,2

SU max = mq. 250

H max = 2 piani (ml. 7.00)

Distanza dai confini = ml. 7,50.00
Distanza da altri edifici = ml. 15.00

N. max. di alloggi = 2

E obbligatorio un posto macchina coperto per alloggio

II perimetro massimo dell'interrato deve coincidere con quello dell'edificio
Copertura a falde con manto in coppi o tegole di laterizio

Non sono previste attività commerciali, artigianali, uffici e studi professionali.

4 - PALAZZINE

Lotto min. = mq. 600

Rapporto SU/SF = 0,8

SU max. = mq. 800

H max = 3 piani (ml. 10,50) - H min. = 2 piani

Distanze dai confini = ml. 5,00

Distanze da altri edifici = ml. 10,00

N. max alloggi = 4 N. min. alloggi = 3

E obbligatorio un posto macchina coperto per ogni alloggio

Il perimetro massimo dell'interrato può fuoriuscire rispetto al perimetro dell'edificio

Sono consentiti negozi, laboratori artigianali, uffici e studi professionali sino al 30% della SU

5 - EDILIZIA CONDOMINIALE
(Case in linea, a corte, a blocco)

Gli edifici possono avere 1 o più corpi scala

Lotto min. = mq. 1000

Rapporto SU/SF = 1

H max. = 3 piani (ml.10,50) - Hmin = 2 piani

Distanza dai confini = ml. 5,00
Distanza da altri edifici = ml. 10,00

N. minimo di alloggi = 5

E' obbligatorio un posto macchina coperto per alloggio

Sono ammessi pozzi di luce all'interno dell'edificio

Il perimetro massimo dell'interrato può fuoriuscire rispetto a quello del fabbricato

Sono consentiti negozi, laboratori artigiani, uffici o studi professionali fino al 30% della SU

TIPI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI

1I - CASE OFFICINA

Lotto min. = mq. 800

RC max = 35%

Piani consentiti: interrato, piano terra, piano primo

H max. = ml. 7,50

Distanza dai confini = ml. 5,00
Distanza da altri fabbricati = ml. 10,00

Destinazioni d'uso:
- piano interrato = depositi e magazzini
- piano terra = attività artigianali, uffici, commercio, esposizione
-Piano primo = residenza (un alloggio per ogni unità produttiva)

SU max per residenza = mq. 120
SU max. per ufficio = mq 60
SU max. per esposizioni = 50% della superficie artigianale

II garage di pertinenza dell'alloggio potrà essere ubicato al piano interrato o al piano terra

L’alloggio è da considerare unità separata da quella adibita a funzioni produttive.

2I - CAPANNONE CON CASA ANNESSA

Gli edifici possono essere isolati o accorpati a schiera.

Lotto min. = mq. 2000

RC max. = 50%

Piani consentiti: interrato, piano terra, piano primo.

H max. = ml. 9,00

Distanza dai confini = ml. 5,00
Distanza da altri fabbricati = ml. 10,00

Destinazioni d'uso:
- piano interrato = depositi e magazzini
- piano terra = attività industriali, attività artigianali, uffici, commercio, esposizione
- piano primo = residenza, uffici, commercio, esposizione

SU residenziale max. = mq. 120
SU per uffici max. = mq. 10 % SC
SU per esposizioni max. = 50% della SU artigianale o industriale

Superficie min. per parcheggi = 10% SF

Il piano interrato dovrà coincidere con quello dell'edificio
Il garage di pertinenza dell'alloggio potrà essere ubicato al piano interrato o al piano terra.

Sono da preferirsi coperture piane

L'alloggio è da considerarsi unità separata da quella adibita a funzioni produttive.

3I - CAPANNONE

Edifici possono essere isolati o a schiera

Lotto minimo = mq. 2000

RC max. = 50%

Piani consentiti: interrato, piano terra, piano primo

H max. = ml. 9,00

Distanza min. dai confini = ml, 5,00
Distanza min. da altri fabbricati = ml. 10,00

Destinazioni d'uso:
- piano interrato = depositi e magazzini
- piano terra e primo = attività industriali, artigianali, uffici, commercio, spazi espositivi.

SU per uffici = 10% SC
SU per esposizioni = 50% della SU per attività industriali o artigianali
SU per custode = mq. 60

Superficie min. per parcheggi = 10% SF

Il piano interrato dovrà coincidere con quello dell'edificio.

Sono da preferirsi coperture piane.

1R - TIPI RURALI DI MONTAGNA

L'edificio è costituito da corpi di fabbrica aggregati. Gli eventuali annessi sono uniti all'abitazione.

-V complessivo massimo = mc 1.000
- H massima a valle = m 7,50
- H massima degli annessi = ml. 4,50 (ml.5,50 misurati a valle)
- Numero massimo degli alloggi 2

Distanza minima dalla strada comunale ml. 20,00
Distanza minima dalla strada vicinale ml. 10,00
Distanza minima dai confini ml. 20,00

Tetti a due falde; pendenza massima 35% con manti in laterizio
Strutture in pietra o mattoni faccia a vista o intonaci fratazzati e tinte a calce
Colori della gamma giallo-ocra, rosa-rosso, grigio in zone dove prevale
la presenza della pietra
Gronde e pluviali in rame

Non sono previsti balconi e piani interrati, serramenti in plastica o alluminio anodizzato, serrandine avvolgibili, tagli a terrazza nelle falde
dei tetti, intonaci plastici, il colore bianco.

2R - TIPI RURALI DI COLLINA O DI FONDOVALLE

L'edificio può essere costituito da un unico corpo di fabbrica o preferibilmente da corpi di fabbrica aggregati.
Eventuali annessi sono uniti all'abitazione o disposti a formare una corte o aia.
- V complessivo massimo = mc. 1.000
- H massima a valle = ml. 7,50
- H massima annessi agricoli = ml. 4,50 (ml. 5,50 misurati a valle)
- Numero massimo degli alloggi 3

Distanza dalla strada comunale ml. 20,00
Distanza dalla strada vicinale ml. 20,00
Distanza dai confini ml. 20,00

Tetti a due falde; pendenza massima 30% con manti in laterizio
Strutture in pietra o mattoni faccia a vista o intonaci fratazzati e tinte a calce
Colori della gamma giallo-ocra, rosa-rosso, grigio in zone dove prevale
la presenza della pietra
Gronde e pluviali in rame

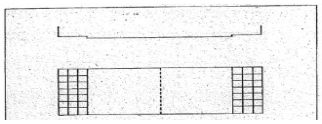
Non sono previsti balconi e piani interrati, serramenti in plastica o alluminio anodizzato, serrandine avvolgibili, tagli a terrazza nelle falde
dei tetti, intonaci plastici, il colore bianco.

COMUNE DI MACERATA FELTRIA
Provincia di Pesaro Urbino

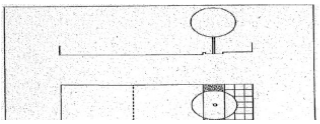
PIANO REGOLATORE GENERALE

TIPI STRADALI

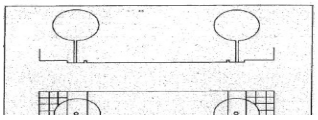
TIPO 1



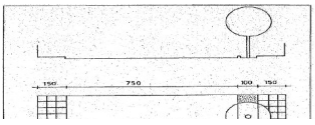
TIPO 2



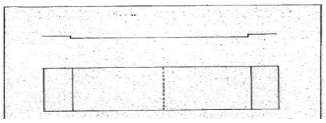
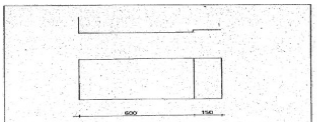
TIPO 3



TIPO 4



TIPO 5



TIPO 6