



71

PIANO REGOLATORE INTERCOMUNALE DI PESARO, COLBORDOLO, MONTELABBATE SANT'ANGELO IN LIZZOLA E TAVULLIA

REGIONE MARCHE

Approvato con Decr. n. 8337

in data 11 GIU. 1974 ai sensi

dell'art. 3 della L. 6-8-1967 n. 785.

e successive modificazioni.

Ancona, li 11 GIU. 1974

Il Presidente della
Giunta Regionale

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

1548

L. 8 AGO. 1969

Forte Bortelli
N. J. Co.
P. M.

COMUNE DI COLBORDOLO

Adottato dal Consiglio Comunale con atto n. 37 del 9.8.1969, approvato dalla G.P.A. con decisione n. 4385 del 30.4.1970 e regolarmente pubblicato e depositato ai sensi di legge.



IL SEGRETARIO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



TITOLO 1° - DISPOSIZIONI GENERALI

CAP. I - GENERALITÀ

art. 1 - Applicazione del piano

Ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni, il Piano Regolatore Intercomunale e i relativi Piani Regolatori Comunali, si applicano all'intero territorio dei comuni di Pesaro, Colbordolo, Montelabbate, Sant'Angelo in Lizzola e Tavullia, secondo le prescrizioni delle presenti norme e delle tavole di piano.

Le tavole di piano sono costituite dagli elaborati della serie 3.2 (N° 4 tavole) alla scala 1/10.000 - Piano Regolatore Intercomunale (P.R.I.) - e dagli elaborati della serie 4.2 (N° 32 tavole) alla scala 1/4.000 - Piani Regolatori Comunali (P.R.C.). Per le zone rappresentate in tavole a diversa scala, fa sempre testo la scala maggiore.

Gli immobili in contrasto con le destinazioni d'uso e con i tipi edilizi previsti dal Piano Regolatore Intercomunale e dai relativi Piani Regolatori Generali, possono subire trasformazioni solamente per adeguarsi.

art. 2 - Attuazione del piano

Il piano si attua attraverso due modi d'intervento: intervento urbanistico preventivo e intervento edilizio diretto secondo le modalità di attuazione indicate nelle tavole di piano e quanto specificato al Capo I del Titolo III delle presenti norme.

art. 3 - Edificabilità

La destinazione dei suoli a zona edificabile, anche a regime di intervento diretto, secondo le previsioni del piano e delle presenti norme, non conferisce il titolo di edificabilità ai suoli che manchino delle opere di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 agosto 1967 n° 765.

Un suolo è edificabile solo se provvisto delle opere di urbanizzazione primaria così come stabilite dalla legge 29 settembre 1964 n° 847 e precisamente: strade, aree di sosta e di parcheggio, fognatura, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas (quest'ultimo limitatamente alle zone che ne sono prov-

NAJ

visti) e spazi di verde attrezzato, secondo le percentuali fissate dalle presenti norme per le varie zone.

CAP. II - INDICI EDILIZI E URBANISTICI

art. 3 - Descrizione degli indici

L'edificazione e l'urbanizzazione delle varie zone dei territori comunali é regolata dai seguenti indici:

a) Superficie territoriale S_t .

Per superficie territoriale s'intende l'area corrispondente alla superficie d'intervento oggetto dei piani particolareggiati di esecuzione o di lottizzazione e urbanizzazione comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria S_1 , le aree per l'urbanizzazione secondaria S_2 , e la superficie fondiaria S_f ;

b) Superficie fondiaria S_f .

Per superficie fondiaria si intende la superficie residua della superficie territoriale S_t al netto delle aree di urbanizzazione primaria S_1 e di urbanizzazione secondaria S_2 .

La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti, non inferiori alle unità minime d'intervento previste dalle presenti norme per le varie zone;

c) Superficie per opere di urbanizzazione primaria S_1 .

Indica la superficie minima destinata a norma della legge 29 settembre 1964 n° 847, a strade, ad aree di sosta e parcheggio, a spazi di verde attrezzato;

d) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria S_2 .

Indica la superficie minima per opere di urbanizzazione secondaria residenziale e di zona.

Per le zone residenziali, tali superfici comprendono le aree, a norma dell'art. 8 della legge 6 agosto 1967 n° 765, destinate ad asilo nido, scuola materna, scuola elementare, verde attrezzato per il giuoco e chiesa; per le zone non residenziali le aree minime destinate alle attrezzature di settore stabilite dalle presenti norme per le varie zone;

e) Superficie minima di intervento S_m .

Indica l'area minima prescritta per ogni intervento edilizio diretto e ogni intervento urbanistico preven



tivo.

f) Superficie utile Su.

Indica la somma della superficie lorda di tutti i piani, compresi androni, scale e vani ascensori, fuori e sotto terra al netto dei porticati, delle logge coperte, dei volumi tecnici (centrale termica, di condizionamento, cabina elettrica, locale motori, ascensori, ecc.) delle cantine e delle autorimesse interrato (in misura non superiore a mq. 2,00 ogni mc. 20,00 di costruzione);

g) Indice di fabbricabilità territoriale It.

Indica il volume massimo in mc. costruibile per ogni ha di superficie territoriale;

h) Indice di fabbricabilità fondiaria If.

Indica il volume massimo in mc. costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria;

i) Indice di utilizzazione territoriale Ut.

Indica la superficie utile massima in mq. costruibile per ogni ha di superficie territoriale;

l) Indice di utilizzazione fondiaria Uf.

Indica la superficie utile massima in mq. costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria;

m) Altezza delle fronti dei fabbricati Hf.

Indica l'altezza di ciascuna fronte dei fabbricati ed è misurata dalla differenza tra la quota del bordo superiore della linea di gronda per le coperture a tetto o dell'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile e la più bassa tra la quota media del marciapiede (o del terreno in assenza del marciapiede) e la quota di calpestio del piano terra.

Nel caso di tetti con pendenza superiore al 35%, la quota della linea di gronda dovrà essere aumentata di un'altezza pari alla metà della differenza tra le quote di colmo di maggiore pendenza e quella corrispondente alla pendenza del 35%;

n) Altezza del fabbricato H.

Indica la media dell'altezza delle varie fronti dei fabbricati;

o) Volume dei fabbricati V.

La somma dei prodotti delle superfici utili Su di ogni piano per le relative altezze lorde, misurate da pavimento a pavimento;

fm

p) Rapporto massimo di copertura Q.

Tale rapporto é misurato in percentuale (superficie coperta/ su superficie fondiaria) e riferito a tutte le opere edificate sopra o sotto il livello del suolo;

q) Indice di visuale libera W.

Indica il rapporto che deve esistere tra la distanza D delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona o di proprietà, dai cigli stradali, e l'altezza Hf delle fronti stesse;

r) Numero massimo dei piani N.

Indica il numero massimo dei piani fuori terra dei fabbricati, compreso il piano terra;

s) Superficie di parcheggio pubblico P.

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

art. 4 - Applicazione degli indici e dei distacchi

- a) Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione territoriale, It e Ut, si applicano nei piani particolareggiati di esecuzione e nei piani di lottizzazione e urbanizzazione, cioè nelle zone ove é richiesto l'intervento urbanistico preventivo;
- b) Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione fondiaria, If e Uf, si applicano per l'edificazione nei singoli lotti, sia nell'attuazione di piani particolareggiati e di lottizzazioni approvati, sia nell'edificazione in zone che non richiedono l'intervento urbanistico preventivo. Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria, If e Uf, specificano rispettivamente i volumi e le superfici utili costruibili su ciascun lotto. Nel caso di edificazione successiva ad intervento urbanistico preventivo con piani di lottizzazione, deve essere indicata per ogni zona comprendente più lotti di caratteristiche omogenee, l'indice di fabbricabilità fondiaria sui lotti stessi in modo che la cubatura risultante dall'applicazione degli indici alla superficie dei lotti o dei gruppi di lotti, non risulti superiore alla cubatura risultante dall'applicazione degli indici territoriali alla superficie totale dell'intera zona interessata dal piano di lottizzazione;



Nel caso di intervento diretto la superficie fondiaria S_f corrispondente alla superficie del lotto, ad esclusione della parte eventualmente destinata o da destinarsi a strade di uso pubblico;

- c) I distacchi tra gli edifici, tra edifici e confini di zone o proprietà, tra le varie parti degli edifici stessi, tra gli edifici e i cigli stradali, quando non diversamente disposto, sono regolati dal criterio di visuale libera. La distanza dei fabbricati tra di loro risulta dalla somma dei distacchi calcolati con l'indice di visuale libera pertinenti alle fronti prospicienti.

Le zone di distacco sono inedificabili e i distacchi devono considerarsi distanze minime anche verso i confini di proprietà. Qualunque sia l'altezza delle fronti il distacco dai confini di zona e di proprietà non deve mai essere inferiore a ml. 5,00 e quello dai cigli strada a ml. 6,00 tranne che nelle zone del centro storico dove le norme relative ai medesimi sono precisate dal piano particolareggiato di esecuzione.

Nel caso di edifici preesistenti costruiti a muro cieco su confine le nuove costruzioni possono essere edificate in aderenza.

Nel caso di due o più lotti contigui, la costruzione in aderenza è concessa a condizione che sia presentato, in accordo tra i proprietari un progetto unitario. In questo caso il vincolo reciproco di costruzione in aderenza deve essere trascritto alla Conservatoria Immobiliare.

Nel caso di edifici prospicienti strade pubbliche e private esistenti, per le quali non sono previste dal piano zone di rispetto, il distacco, calcolato applicando l'indice relativo, va riferito ai cigli stradali, anche se non coincidenti coi confini di proprietà.

Per i corpi aggettanti dalle fronti dei fabbricati se trattasi di bow-windows, si applica il criterio della visuale libera.

Se trattasi di balconi aperti su pareti prospettanti verso confini di proprietà, l'aggetto non può superare un quarto della distanza dal confine medesimo e se prospettante verso la fronte di altro edificio, anche se della stessa proprietà, l'aggetto non può superare un quarto della profondità della visuale libera che compete alla parete stessa.

- d) Nelle sole zone a intervento urbanistico preventivo, fermo restando il criterio della visuale libera per il distacco tra gli edifici e tra le parti di essi, di cui alla precedente lettera c), e tra edifici di proprietà, è ammessa la costruzione a filo per le sole strade interne all'area di intervento, esistenti o di progetto, e un distacco minimo di ml. 2 dalle aree verdi di urbanizzazione secondaria misurato a partire dalla proiezione orizzontale dagli eventuali aggetti dei fabbricati o dal filo del fabbricato in mancanza di aggetti;
- e) In tutti gli edifici realizzati su pilotis, con piano terra porticato libero per una superficie $\geq 75\%$ della superficie coperta del fabbricato e un'altezza $\geq 2,50$ m. è consentito:
- detrarre dal computo dei volumi la cubatura corrispondente alla superficie coperta del piano terreno per un'altezza di ml. 2,50, quale che sia l'altezza netta del piano porticato;
 - ferme restando le prescrizioni relative ai distacchi dai confini di proprietà e di zona, l'altezza massima consentita H è computata con l'incremento di ml. 2,50 e il numero massimo dei piani N è computato a meno del piano terreno.

HN



TITOLO II° - ZONIZZAZIONE

CAP. I - DIVISIONE IN ZONE

art. 6 - Divisione dei territori comunali in zone

I territori comunali, come risulta dalle tavole del Piano Regolatore Intercomunale e dai relativi Piani Regolatori Comunali, sono divisi secondo le diverse destinazioni di uso nelle seguenti zone:

1. Zone di uso pubblico e interesse generale:
 - a) zone destinate alla viabilità
 - b) zone ferroviarie
 - c) zone d'acqua
 - d) zone a verde pubblico territoriale, di quartiere e di zona, attrezzato per lo sport
 - e) zone per attrezzature pubbliche territoriali, residenziali e di zona
 - f) zone per attrezzature tecniche e distributive
 - g) zone direzionali
 - h) zone per attrezzature turistiche
 - i) zone balneari.
2. Zone residenziali:
 - a) centro storico
 - b) centri collinari di valore ambientale e paesistico
 - c) zone di conservazione volumetrica
 - d) zone di ristrutturazione viaria ed edilizia
 - e) zone residenziali di completamento
 - f) zone residenziali di espansione
 - g) zone turistico-residenziali.
3. Zone produttive
 - a) zone industriali
 - b) zone portuali
 - c) zone agricole.

4. Zone a vincolo speciale

- a) zone a parco privato
- b) zone militari
- c) zone verdi di rispetto cimiteriale
- d) zone verdi di rispetto stradale
- e) zone con vincolo archeologico e paesistico
- f) vincolo di rispetto monumentale
- g) zone di rispetto panoramico e ambientale
- h) vincolo di elettrodotto e metanodotto.

CAP. II° - ZONE DI USO PUBBLICO

art. 7 - Zone destinate alla viabilità

Le zone destinate alla viabilità sono vincolate alla conservazione, all'ampliamento e alla creazione di spazi pubblici per la circolazione e la sosta dei veicoli e delle persone e comprendono:

- 1. le strade
- 2. i nodi stradali
- 3. le aree di parcheggio pubblico
- 4. le aree di rispetto stradale

Nelle zone destinate alla viabilità è istituito, salvo le eccezioni di cui ai paragrafi successivi, il vincolo di inedificabilità assoluto. All'interno di tali zone, l'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e delle aree di parcheggio ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera.

- 1. Le strade sono classificate secondo le seguenti caratteristiche (tav. P.R.I. - 1/10.000):
 - 1.1 - autostrada: con funzione nazionale e regionale; e accessibile solo attraverso la stazione prevista e indicata nelle tavole di piano.
 - 1.2 - strade principali di collegamento regionale: con funzione prevalentemente regionale; sono accessibili solo attraverso i nodi indicati nelle tavole di piano.

Hanno le seguenti caratteristiche:

- 2 carreggiate separate con corsie da ml. 3, 50 e corsia di emergenza



- sezione minima ml. 20,00
- incroci attrezzati

1.3 - strade primarie di collegamento intercomunale: sono accessibili mediante i nodi indicati nelle tavole di piano. Nuovi accessi possono essere consentiti da strade locali purché a distanza non inferiore a m. 300 da quelli esistenti o indicati dal P.R.I. e tra loro.

Hanno le seguenti caratteristiche:

- sezione minima ml. 10,50
- incroci con canalizzazione
- sosta in area regolamentata

1.4 - strade secondarie di collegamento intercomunale e comunale: sono accessibili mediante normali immissioni, che debbono distare tra loro non meno di m. 150. Le costruzioni marginali debbono osservare una distanza minima dal ciglio strada di m. 20 e m. 10 rispettivamente fuori e dentro il perimetro dei centri abitati.

Hanno le seguenti caratteristiche:

- sezione varia
- sosta libera

1.5 - strade locali: con funzione prevalentemente agricola. Sono accessibili direttamente anche dai lotti, in qualsiasi punto mediante normali immissioni. Le costruzioni marginali debbono osservare una distanza minima non inferiore a ml. 10 dal ciglio strada.

Hanno le seguenti caratteristiche:

- sezione varia
- sosta libera

1.6 - strade urbane di distribuzione: sono accessibili mediante normali immissioni, con l'obbligo di precedenza.

Hanno le seguenti caratteristiche:

- sezione variabile non inferiore a ml. 18 da ciglio a ciglio.

1.7 - strade interne: con funzione di distribuzione capillare: sono accessibili in qualunque punto mediante normali immissioni; normalmente non sono segnate nel piano. La sezione minima da ciglio a ciglio per strade residenziali a fondo cieco é di ml. 6,00.

2. Nodi stradali: possono essere attrezzati, canalizzati, semaforizzati o a immissione normale. Sono realizzati sulla base di progetti esecutivi i quali potranno prevedere anche la esecuzione per fasi successive passando per soluzione intermedia alla organizzazione prevista dal P.R.I. (immissione normale, semaforizzazione, canalizzazione, attrezzatura completa).
3. Parcheggi pubblici o di uso pubblico: sono le aree pubbliche o private riservate al parcheggio con libero accesso indicate nelle tavole di piano o prescritte, in base alla seguente tabella, nello ambito delle opere di urbanizzazione primaria in base alle prescrizioni relative alle varie zone. Tali aree non comprendono le aree di parcheggio privato e le autorimesse da realizzarsi entro i lotti edificatori e all'interno dei fabbricati. I parcheggi di uso pubblico e privato sono dimensionati in base alla seguente tabella:

Edificio e zone	Parcheggio pubblico		Parcheggio privato
	mq/mc. 100 di costruzione V.	mq/mq. 100 di superficie utile Su.	mq/mc. 100 di costruzione V.
Edifici residenziali in zone di espansione, direzionali, ecc.	5,00	16,50	5,00
Cinema, teatri, grandi magazzini e supermercati, impianti sportivi, da spettacolo	-	66,00	-
Palazzi per uffici e negozi	7,5	25,00	5,00
Ospedali, case di cura, ambulatori, zone per attrezzature territoriali	10,00	33,00	5,00
Altri edifici	5,00	16,50	5,00
Edifici per l'industria e per le attrezzature tecniche e distributive	-	25,00	5,00
Edifici residenziali, centro storico e completamento	2,5	8,00	5,00
Parchi territoriali e impianti sportivi non agonistici	2 mq. / 100 mq. di Sf o St		



4. Le aree di rispetto: sono riservate all'ampliamento e alla protezione delle sedi stradali. E' vietata ogni costruzione, anche di carattere provvisorio, ad eccezione degli impianti per la distribuzione dei carburanti, i quali debbono essere collegati alla sede stradale con accessi a distanza non inferiore a quella prevista dai paragrafi precedenti.

Nelle zone sottoposte a tale vincolo é vietato ogni accesso da abitazioni, edifici e impianti e da strade secondarie locali.

Nelle zone agricole, di cui al successivo art. 27 ove non siano previste dal P.R.I. apposite zone di rispetto le costruzioni osservano i seguenti distacchi dai cigli delle strade:

- a) autostrade, m. 60,00
- b) strade principali e primarie m. 40,00
- c) strade secondarie m. 30,00
- d) strade locali m. 20,00

Per gli incroci e nelle zone ove i terreni presentano una pendenza naturale media superiore al 10% si applicano le particolari disposizioni previste dal D.M. 1 aprile 1968.

art. 8 - Zone ferroviarie

Le zone ferroviarie sono destinate al mantenimento e alla modifica dei tracciati ferroviari e dei servizi e attrezzature pertinenti la ferrovia: stazione, magazzini, depositi, uffici, officine, parchi ferroviari.

Le aree di rispetto sono incluse nelle zone ferroviarie indicate nelle tavole di piano.

art. 9 - Zone d'acqua

Sono quelle occupate da corsi o specchi d'acqua e le aree laterali, demaniali o private. Dette aree possono essere destinate alle opere di sistemazione idrogeologica e ad usi connessi con le attrezzature per il tempo libero con l'esclusione di qualsiasi altra destinazione d'uso ed edificabilità.

ATN

art. 10 - Zone a verde pubblico A

Le zone a verde pubblico sono destinate alla conservazione e alla creazione di parchi naturali. Nelle zone a verde pubblico debbono essere preservate e curate le alberature esistenti e garantite le opere di rimboschimento e rinnovo necessarie.

Dette zone si suddividono in zone a verde pubblico territoriale e zone a verde pubblico di quartiere, zone a verde pubblico attrezzato per lo sport.

1. Zone a verde pubblico territoriale A₁

Nelle zone a verde pubblico territoriale sono ammesse soltanto attrezzature di giuoco, sportive e ricreative, attrezzature per il tempo libero limitato a chioschi e locali di svago, lettura, ristoro e servizio. La concessione e l'autorizzazione alla esecuzione delle opere indicate nel precedente comma é limitata nel tempo e comunque subordinata alla conservazione e al rimboschimento delle aree di pertinenza, determinate dall'ambito di applicazione degli indici I_f e U_f .

Le aree libere da costruzioni debbono essere comunque mantenute ad uso pubblico.

In tali zone la viabilità carrabile deve essere strettamente limitata alla viabilità perimetrale di accesso e parcheggio e alla viabilità interna di servizio e manutenzione con sezione stradale \leq ml. 3,50.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici:

I_f = indice di fabbricazione fondiaria = 0,03 mc/mq.

U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,01 mq/mq.

Q = rapporto massimo di copertura = 1,00%

H = altezza massima = ml. 7,50

W = indice di visuale libera = 2

P = parcheggi pubblici = 2,00mq/100 mq. Sf

Opere di urbanizzazione primaria:

strade, parcheggi, fognature, rete idrica, distribuzione energia elettrica, illuminazione pubblica, gas.



2. Zone a verde pubblico di quartiere A₂

Nelle zone a verde pubblico di quartiere sono ammesse soltanto attrezzature di giuoco per bambini e ragazzi e impianti ricreativi, culturali e sportivi per giovani e adulti. La concessione e autorizzazione relativa a tali opere é limitata nel tempo. Si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

If = indice di fabbricabilità fondiaria = 0,06 mq/mq.

Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,02 mq/mq.

Q = rapporto massimo di copertura = 2,00%

H = altezza massima = ml. 6,50

W = indice di visuale libera = 2

P = parcheggi pubblici = 5 mq/100 mq. Sf

Opere di urbanizzazione primaria:
strade, parcheggi, fognature, rete idrica, distribuzione energia elettrica, illuminazione pubblica.

art. 11 - Zone a verde attrezzato per lo sport A₃

Sono destinate alla costruzione di impianti sportivi quali campi sportivi di allenamento e agonistici, piscine coperte e scoperte, palestre, palazzo per lo sport, maneggio e qualsiasi altro edificio connesso all'attività sportiva e relative attrezzature di servizio.

In tali zone il piano si attua per intervento urbanistico preventivo, in base ai seguenti indici:

Ut = indice di utilizzazione territoriale coperta e scoperta = 2.500 mq/ha

H = altezza massima = ml. 20,00

W = indice di visuale libera = 2

Q = rapporto massimo di copertura = 10%

P = parcheggi pubblici = come da tabella art. 7.

Opere di urbanizzazione primaria:
strade, parcheggi, fognature, rete idrica, distribuzione energia elettrica, illuminazione pubblica, gas.

art. 12 - Zone per attrezzature urbane B

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

Le aree per attrezzature vincolate a specifiche destinazioni d'uso (scuole superiori, ospedali, ecc.) sono contraddistinte nelle tavole di piano con adeguata simbologia.

Tali zone si dividono in zone per attrezzature territoriali e per attrezzature locali (di quartiere e di zona).

1. Zone per attrezzature territoriali

Le zone per attrezzature territoriali sono destinate ad attrezzature scolastiche (scuola media dell'obbligo, scuole medie superiori e professionali, scuole superiori) culturali, sanitarie, ricreative, per pubblici uffici, assistenziali, commerciali, religiosi, con la esclusione delle destinazioni residenziali e produttive.

Sono distinte in:

1.1 Zone per attrezzature territoriali estensive B₁

In tali zone il piano si attua per intervento diretto, con progetti unitari estesi all'intera superficie di zona o per interventi urbanistici preventivi in base ai seguenti indici:

It = indice di fabbricabilità territoriale
= 5.000 mc/ha

Ut = indice di utilizzazione
territoriale = 1.800 mq/ha

Q = rapporto di copertura = 15%

W = indice di visuale libera = 2

P = parcheggi di uso pubblico = come da tabella art. 7.

Opere di urbanizzazione primaria:

strade, parcheggi, fognature, rete idrica, distribuzione energia elettrica, illuminazione pubblica, gas.



1.2 Zone per attrezzature territoriali B₂

In tali zone il piano si attua per intervento diretto, con progetti unitari estesi all'intera superficie di zona o per interventi urbanistici preventivi in base ai seguenti indici:

It = indice di fabbricabilità territoriale
= 15.000 mc/ha

Ut = indice di utilizzazione territoriale
= 4.500 mq/ha

Q = rapporto di copertura = 20%

H = altezza massima = ml. 15,00
ad eccezione degli ospedali per i quali H = ml. 30

P = Parcheggio di uso pubblico = come da tabella art. 7

Opere di urbanizzazione primaria:
strade, parcheggi, fognature, rete idrica, distribuzione energia elettrica, illuminazione pubblica, gas.

2. Zone per attrezzature di quartiere e di zona

Le zone per attrezzature locali e di quartiere sono destinate alle attrezzature residenziali e di zona (attrezzature per zona industriale e zona turistica).

2.1 Zone per attrezzature residenziali B₃

Sono destinate alla realizzazione dei servizi di quartiere e precisamente: asilo nido, scuola materna ed elementare, attrezzature di interesse comune e per il giuoco dei bambini. Nelle zone già urbanizzate di completamento, tali zone sono direttamente indicate nelle tavole di piano e distinte tra loro da simboli differenti. Nelle zone di nuova urbanizzazione (zone residenziali di espansione, zone direzionali) le aree per attrezzature residenziali sono ricavate dalla superficie territoriale nell'ambito delle aree di urbanizzazione secondaria nella misura non inferiore a mq. 10,00/mc. 100 di costruzione. Le aree per la scuola media dell'obbligo sono indicate direttamente nelle tavole di piano.

Nelle zone per attrezzature residenziali il piano si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici:

If = indice di fabbricabilità fondiaria
= 2,00 mc/mq.

Uf = indice di utilizzazione fondiaria
= 0,60 mq/mq.

Q = rapporto di copertura = 25%

H = altezza massima = ml. 12,00

W = indice di visuale libera = 0,5

P = aree di parcheggio = 16 mq/100
mq. Su

2.2 Zone per attrezzature nelle zone industriali, tecniche e distributive B₄

Le zone per attrezzature nelle aree industriali sono destinate alla realizzazione dei servizi: per le zone industriali e precisamente servizi di mensa, pronto soccorso e ambulatorio, sala di allattamento e asilo, aule per corsi di qualificazione, centro sociale e attrezzature per il tempo libero.

Nelle zone di nuova urbanizzazione (zone industriali di espansione) le aree per attrezzature sono ricavate dalla superficie territoriale St nell'ambito dei piani urbanistici particolareggiati di esecuzione, nella misura non inferiore al 10% di St .

Nelle zone già urbanizzate (zone industriali di completamento) le aree per tali servizi sono indicate direttamente nelle tavole di piano.

Per tali zone valgono i medesimi indici di cui al precedente paragrafo 2.1.

2.3 Zone per attrezzature nelle zone turistiche residenziali B₅

Le zone per attrezzature nelle zone turistiche ricettive sono destinate alla realizzazione dei servizi per le residenze turistiche e precisamente: attrezzature per il giuoco e l'assistenza dei bambini, centro culturale e sociale, pronto soccorso.

Nelle zone già urbanizzate (zone turistiche di completamento) le aree per tali servizi sono indicate direttamente nel piano. Nelle zone di nuova urbanizzazione (zone turistiche di espansione) le



aree per attrezzature sono ricavate dalla superficie territoriale secondo le indicazioni delle presenti norme, nella misura di mq. 10/100 mc.

Per tali zone valgono i seguenti indici:

If = indice di fabbricabilità fondiaria
= 1 mc/ mq.

Ut = indice di utilizzazione fondiaria
= 0,3 mq/mq.

Q = rapporto di copertura = 20%

H = altezza massima = ml. 8,00

W = indice di visuale libera = 0,75

P = aree di parcheggio di uso pubblico
= 16 mq/100
mq. Su

art. 13 - Zone per attrezzature tecniche e distributive C

Le zone per attrezzature tecniche e distributive sono destinate alla installazione di aziende del gas e dell'acqua, impianti di depurazione, centrali termiche, aziende elettriche, aziende tramviarie, mostre e fiere, edifici anonari, macelli, mercati, stazione stoccaggio merci, grandi magazzini all'ingrosso, stazioni di deposito merci e automezzi, corrieri, spedizionieri, ecc.

Oltre tali opere è consentita l'installazione dei laboratori scientifici, rimesse, attrezzature e impianti di natura ricreativa e sociale a servizio degli addetti alle attività di cui sopra, uffici connessi con le destinazioni ammesse in tale zona, nonché abitazioni per il solo personale di sorveglianza e manutenzione.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto con progetti unitari estesi all'intera superficie di zona o per intervento urbanistico preventivo, applicando i seguenti indici:

Ut = indice di utilizzazione territoriale = 6.000 mq/ha

S₁ = aree per urbanizzazione primaria
(strade) = 10 mq/100 mq.

parcheggi pubblici = come da tabella art. 7

S₂ = aree per urbanizzazione secondaria
(attrezzature di zona) = 10% St

Opere di urbanizzazione primaria: strade, fognature, rete idrica, distribuzione energia elettrica,

pubblica illuminazione, gas.

Opere di urbanizzazione secondaria cioè: quota parte delle seguenti attrezzature sociali: mensa, ambulatorio, pronto soccorso, sala allattamento, aule per corsi di qualificazione, attrezzature del tempo libero, ricreative e sportive.

H = altezza massima = ml. 18,00

v = indice di visuale libera = 1,
le costruzioni debbono distare dal ciglio delle strade di accesso non meno di ml. 10.

art. 14 - Zone direzionali D

Le zone direzionali sono destinate ad attrezzature collettive pubbliche o private e alla residenza nella misura non superiore alle percentuali del volume totale consentito, prescritte per le varie zone. Sono pertanto consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali, enti di diritto pubblico ecc.
- b) sedi di società, banche e istituti
- c) uffici privati
- d) grandi magazzini di vendita a carattere cittadino
- e) edifici per attività culturali e spettacoli
- f) servizi vari di interesse cittadino
- g) abitazioni nella misura indicata nei successivi punti 1 e 2.

Sono escluse le industrie, l'artigianato non di servizio e ogni altra destinazione d'uso e attività che sia in contrasto con il carattere direzionale della zona.

Le zone direzionali sono di due tipi:

1. Zone direzionali D₁

In tali zone sono consentite le destinazioni d'uso sopra indicate; il piano si attua per intervento urbanistico preventivo su di una superficie minima d'intervento estesa all'intera area di ciascuna zona direzionale come indicata nelle tavole di piano:



I_t = indice di fabbricabilità territoriale = 20.000 mc/l
(aliquota residenziale non superiore al 40%)

U_t = indice di utilizzazione territoriale = 6.000 mq/ha
(aliquota residenziale non superiore al 40%)

S_1 = aree per urbanizzazione primaria:

strade: da definirsi nel piano particolareggiato di esecuzione

P = aree di parcheggio pubblico = 5 mq/100 mc. residenziale
40 mq/100 mq. Su non residenziale

verde pubblico = mq. 16,50/mq. 100 Su

S_2 = aree per opere di urbanizzazione secondaria:

per la parte residenziale = mq. 10/mc. 100

per la parte non residenziale = mq. 16,50/mq. 100 Su

H = altezza massima = ml. 25,00

W = indice di visuale libera = 0,5

La distanza degli edifici dai cigli della viabilità primaria e di distribuzione deve essere non inferiore a ml. 20.

Opere di urbanizzazione primaria: strade, fognature, rete idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, illuminazione pubblica, gas.

Opere di urbanizzazione secondaria residenziale: quota parte di asilo nido, scuola materna e scuola elementare, e attrezzature per giuoco bambini.

Opere di urbanizzazione secondaria non residenziale: quota parte di centro civico, sociale e servizi complementari.

2. Zone direzionali D_2

In tali zone il piano si attua per intervento urbanistico preventivo in una superficie minima estesa all'intera area di ciascuna zona direzionale come individuata nelle tavole di piano, applicando i seguenti indici:

I_t = indice di fabbricabilità territoriale = 35.000 mc/ha
(aliquota residenziale non superiore al 50%)

U_t = indice di utilizzazione territoriale = 10.500 mq/ha
(aliquota residenziale non superiore al 50%)

S_1 = aree per urbanizzazione primaria:

strade: da definirsi nel piano particolareggiato di esecuzione

P = aree di parcheggio pubblico = 5 mq/100 mc.
 residenziale
 40 mq/100 mq. Su
 non residenziale
 verde pubblico = mq. 16,50/mq. 100 Su

S_2 = aree per opere di urbanizzazione secondaria:

per la parte residenziale = mq. 10/mc. 100

per la parte non residenziale mq. 16,50/mq. 100 Su

H = altezza massima = ml. 40,00

W = indice di visuale libera = 0,5

La distanza degli edifici dai cigli della viabilità primaria e di distribuzione deve essere non inferiore a ml. 20.

Opere di urbanizzazione primaria: strade, fognature, rete idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, illuminazione pubblica, gas.

Opere di urbanizzazione secondaria residenziale: quota parte di asilo nido, scuola materna e scuola elementare, e attrezzature per giuoco bambini.

Opere di urbanizzazione secondaria non residenziale: quota parte di centro civico, sociale e servizi complementari.

art. 15 - Zone per attrezzature turistiche E

Le zone per attrezzature sono destinate a tutte le attività complementari del turismo e precisamente allo sport, allo svago, agli spettacoli, al ristoro, agli uffici e ogni altra attività connessa al turismo, con la sola esclusione delle attrezzature ricettive di qualsiasi tipo (alberghi, case albergo e abitazioni).

In tali zone il piano si attua per intervento urbanistico preventivo su di una superficie minima di intervento di mq. 30.000 applicando i seguenti indici:

I_t = indice di fabbricabilità territoriale = 3.000 mc/ha

U_t = indice di utilizzazione territoriale = 900 mq/ha

S_1 = aree per urbanizzazione primaria:
 strade da definirsi in sede di piano urbanistico particolareggiato di esecuzione

P = aree di parcheggio pubblico = mq. 25/mq. 100 di Su



Verde pubblico	= 25% St
H = altezza massima	= ml. 10, 50
W = indice di visuale libera	= 1

Opere di urbanizzazione primaria: strade, fognature, rete idrica, distribuzione energia elettrica e illuminazione pubblica.

art. 16 - Zone balneari F

Le zone balneari sono destinate all'esercizio dell'attività balneare e sono costituite dall'arenile e dalle eventuali aree retrostanti.

Comprendono le seguenti zone:

1. Zone balneari F₁

Comprendono gli arenili con profondità maggiore di 50 ml.

In essi, salvo diverse indicazioni nelle tavole di piano, per una profondità di m. 40 dalla battigia, non é consentita alcuna edificazione di qualsiasi tipo, anche a carattere precario, ivi compresi spogliatoi, chioschi e qualsiasi altra costruzione a carattere stagionale.

Nella rimanente zona sono consentite costruzioni con vincolo di precarietà assoluta (divieto di opere in muratura o in cemento armato gettate in opera) destinate a spogliatoi, chioschi, cabine e locali di deposito per le attrezzature di spiaggia.

Dette costruzione debbono essere accorpate in unità con fronti lineari non maggiori a ml. 50 con un intervallo libero per una fronte a mare non inferiore a ml. 25.

Le aree verdi incluse negli arenili non occupate da costruzioni debbono essere adeguatamente sistemate a verde; i collegamenti con le retrostanti aree di parcheggio e con la viabilità di accesso debbono essere esclusivamente pedonali.

2. Zone balneari F₂

Comprendono gli arenili con profondità minore a ml. 50.

In tali zone non é consentita alcuna costruzione anche di carattere precario.

L'arenile é prettamente riservato al solo uso di ombrelloni, tende ed arredi similari.

CAP. III - ZONE RESIDENZIALI

art. 17 - Zone residenziali

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza: sono escluse da tali zone: industrie, magazzini e depositi di merce all'ingrosso, laboratori artigiani con più di tre addetti e comunque che producano rumori e odore molesti, grandi magazzini, supermercati con superficie di vendita maggiore di mq. 300, caserme, convivenze di qualsiasi tipo, ospedali, case di cura e ospizi, palazzi per uffici, cinematografi e teatri. Gli edifici di questo tipo già esistenti nelle zone residenziali possono essere mantenuti ma non possono subire ampliamento e se demoliti, non possono essere ricostruiti con analoghe destinazioni d'uso.

Sono ammesse stazioni di servizio e di riparazione autoveicoli purchè dotate di parcheggi in misura non inferiore a mq. 10 per ogni metro quadro di superficie utile di officina e di ambienti di lavoro per le lavorazioni moleste condizionati acusticamente con esito sonoro non superiore a 70 d.b. - Per la costruzione di nuovi negozi e locali destinati all'artigianato di servizio, valgono le norme di cui al successivo art. 48.

Le zone residenziali si dividono in zone storiche e zone di valore paesistico ambientale, in zone di completamento, in zone di espansione, in zone di espansione con piani per l'edilizia economica e popolare approvati, in zone turistico-residenziali.

art. 18 - Centro storico C

Comprende il centro storico di Pesaro, delimitato dal perimetro della città pentagonale.

In tale zona non sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) uffici pubblici, statali, parastatali e locali con più di 30 addetti, ad eccezione delle sedi comunali e provinciali e delle sedi di rappresentanza e partecipazioni;
- b) esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a mq. 300, sedi di alberghi e pensioni con più di 50 posti letto;
- c) opifici industriali, opifici militari e caserme, magazzini di deposito e conservazione, convivenze di ogni tipo e tutte quelle destinazioni d'uso, che a giudizio motivato dell'Amministrazione possano provocare nuovi flussi di traffico.



Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenze
- b) sedi per istituti e attività culturali, musei, sale per conferenze ed esposizioni;
- c) studi professionali, locali per spettacolo, ristoranti, negozi, artigianato di servizio e artigianato tradizionale d'arte purché non molesto.

In tali zone il piano si attua per intervento urbanistico preventivo su di una superficie minima di intervento individuata nelle tavole di piano da apposita simbologia.

Il piano urbanistico particolareggiato di esecuzione deve:

- a) individuare i complessi di carattere storico artistico e monumentale per il quale prescrivere il restauro conservativo;
- b) individuare gli edifici di minore interesse storico artistico ma di valore ambientale o di ubicazione ambientale significativa per i quali prescrivere il mantenimento delle caratteristiche interne ed esterne, ma con possibilità di trasformazione o ristrutturazione interna;
- c) individuare gli edifici che non abbiano il carattere dei precedenti per i quali prescrivere la demolizione per reperire gli spazi pubblici riservati a parcheggi, a verde pubblico e alle attrezzature residenziali di quartiere, in aggiunta a quelle già indicate nelle tavole di piano, in misura non inferiore alle quantità prescritte dal D.M. 2 aprile 1968 in applicazione dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967 n. 765, o la ricostruzione compatibilmente con le destinazioni d'uso consentite in base ai seguenti indici:

If = indice di fabbricabilità fondiaria = 3 mc/mq.

Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,90 mq/mq.

H = altezza massima da definirsi nel piano particolareggiato

Q = rapporto di copertura = 50%

W = indice di visuale libera, limitatamente alle fronti interne = 0,5

P = aree di parcheggio ad uso pubblico = 2,50 mq/100 mc.
aree a verde condominiale = 3 mq/100 mc.

Opere di urbanizzazione primaria: strade, fognature, rete idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, illuminazione pubblica, gas.

- d) individuare i comprensori unitari di attuazione ivi compresi quelli per i quali é fatto obbligo ai proprietari dei singoli stabili provvedere alle opere di restauro, di risanamento e bonifica, precisandone i criteri.

Prima dell'approvazione dei piani urbanistici particolareggiati di esecuzione e delle eventuali convenzioni tra il Comune e i proprietari riuniti in consorzio per l'attuazione di programmi parziali di risanamento a livello di comprensori o di singoli isolati, sono vietate nuove costruzioni, demolizioni e trasformazioni di qualsiasi tipo.

Sono consentite, d'intesa con la Soprintendenza ai Monumenti competente:

- a) in caso di dimostrata indifferibilità e urgenza, interventi isolati miranti esclusivamente alla conservazione, al restauro e alla bonifica igienica di singole unità immobiliari;
- b) demolizione nell'interno degli isolati di costruzioni accessorie aggiuntive prive di valore storico-architettonico, al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati perimetrali;
- c) miglioramento degli spazi liberi esistenti e conseguente loro valorizzazione.

art. 19 - Centri collinari di valore paesistico-ambientale H

Comprende centri di limitato interesse storico-artistico ma di valore ambientale e paesistico e precisamente i centri di S. Angelo in Lizzola e Tavullia e le frazioni di Candelara, Novilara, Ginestreto, Casteldimezzo, Fio renzuola di Focara, Santa Marina nel comune di Pesaro, Montefabbri nel comune di Colbordolo e Farneto nel comune di Montelabbate.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenze stanziali e turistiche;
- b) attrezzature turistiche ricettive (alberghi e pensioni non superiori a 50 posti letto) e complementari (di ristoro, di svago, ecc.) esclusivamente come restau-



- ro e trasformazione interna degli edifici esistenti;
- c) negozi, artigianato di servizio e artigianato tradizionale purché non molesto;
- d) sedi di rappresentanza e partecipazione.

In dette zone il piano si attua per intervento diretto secondo le modalità che seguono corrispondenti alle varie classificazioni dei fabbricati e delle aree.

Entro due anni dall'approvazione dei P.R.I., il Comune, d'intesa con la Soprintendenza ai Monumenti, compila l'elenco dei fabbricati e delle aree e la relativa classificazione nelle seguenti categorie:

- 1.1 fabbricati soggetti a restauro conservativo, nel quadro delle indicazioni della legge 1 giugno 1939 n. 1809 sulla tutela delle cose d'interesse storico artistico;
- 1.2 fabbricati soggetti a mantenimento delle caratteristiche architettoniche esterne ed interne, ma con possibilità di trasformazione e ristrutturazione interna;
- 1.3 fabbricati che possono essere demoliti e ricostruiti, con conservazione volumetrica e rispetto degli allineamenti verticali ed orizzontali precedenti sul fronte strada, con obbligo di copertura a tetto da realizzare con elementi di cotto e adeguamento dei materiali e delle finiture esterne agli edifici circostanti per i quali é prescritto il mantenimento delle caratteristiche architettoniche esterne;
- 1.4 le aree libere suscettibili di edificazione, con intervento diretto applicando i seguenti indici:

If = indice di fabbricabilità fondiaria = 3 mc/mq.

H = altezza massima	= ml. 8,50
Q = rapporto di copertura	= 40%
P = aree private e parcheggio di uso pubblico	= mq. 2,50/100 mc.
aree private a verde di uso condominiale	= mq. 3,00/100 mc.

Per i materiali e le finiture esterne e le coperture, valgono le prescrizioni di cui al precedente paragrafo 1.3.

Non sono consentite case unifamiliari isolate; gli edifici sono del tipo in linea, secondo le caratteristiche tipologiche prevalenti degli edifici esistenti.

art. 20 - Zone di conservazione volumetrica I

Comprendono zone di formazione relativamente recente, le cui infrastrutture urbanistiche e i relativi servizi del tutto insufficienti si presentano difficilmente incrementabili per far fronte alle esigenze degli insediamenti.

La zona è vincolata alla conservazione delle cubature edilizie esistenti, con facoltà di accorpamento. L'attuazione è effettuata per intervento diretto su di una superficie minima di intervento corrispondente agli isolati individuati nelle tavole di piano.

La destinazione d'uso può comprendere oltre a quelle di tipo residenziale attrezzature per il turismo (con esclusione di nuovi alberghi), di svago e uffici purché legati alla attività turistica e comunque con non più di 30 addetti, in ragione di 20 mq. di Su per addetto.

Il piano terreno deve essere porticato e di uso pubblico per una superficie non inferiore al 50% mentre della rimanente parte di uso privato può consentirsi una utilizzazione chiusa non superiore al 50%. L'altezza dei porticati deve essere non inferiore a ml. 2,50.

È fatto obbligo di conservazione delle alberature e sistemazioni a verde esistenti.

Gli interventi sono attuati in base ai seguenti indici:

Su = superficie utile = Su attuale

S₁ = aree per urbanizzazione primaria:

P = aree di parcheggio pubblico = 25 mq/100 mq. Su

Verde pubblico = 25 mq/100 mq. Su



H = altezza massima = ml. 25,00

W = indice di visuale libera = 0,5

In tale zona il piano può attuarsi anche con intervento urbanistico preventivo in base ai seguenti indici su una superficie minima di intervento S_m corrispondente agli isolati individuati nelle tavole di piano:

I_t = indice di fabbricabilità territoriale = 15.000 mc/ha

U_t = indice di utilizzazione territoriale = 4.500 mq/ha

S_1 = aree per opere di urbanizzazione primaria:
strade da definirsi nel piano particolareggiato

verde pubblico = 5 mq/100 mc.

P = aree di parcheggio pubblico = 5 mq/100 mc.

S_2 = aree per opere di urbanizzazione secondaria = 5 mq/100 mc.

H = altezza massima = ml. 25

W = indice di visuale libera = 0,5

Per gli isolati per i quali viene presentata domanda di licenza di costruzione per l'attuazione per intervento diretto, il Comune ha facoltà entro sei mesi dalla data di presentazione della domanda di adottare un piano particolareggiato di esecuzione comprendente anche o solamente l'isolato oggetto della domanda stessa. In tale caso il Comune deve notificare tale decisione al proprietario o ai proprietari dell'isolato interessato entro 60 giorni dalla data di presentazione della domanda di licenza di costruzione.

art. 21 - Zone di ristrutturazione viaria ed edilizia L

La destinazione di uso di tali zone é quella prevista dall'art. 17 delle presenti norme.

Si attua per intervento diretto su di una superficie minima S_m corrispondente agli isolati individuati nelle tavole di piano in base ai seguenti indici:

If = indice di fabbricabilità fondiaria = mc. 3,00/mq.

Uf = indice di utilizzazione fondiaria = mq. 0,90/mq.

H = altezza massima = ml. 25

W = indice di visuale libera = 0,5

P = aree private a parcheggio di uso pubblico = mq. 5/mc. 100

aree a verde condominiale = mq. 10/mc. 100

Opere di urbanizzazione primaria: strade, fognature, rete idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, illuminazione pubblica, gas.

art. 22 - Zone residenziali di completamento M

Le zone residenziali di completamento comprendono le zone già urbanizzate così come definite dalla lettera B) dell'art. 2 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 del Ministero dei Lavori Pubblici e dell'Interno.

In dette zone sono consentite nuove costruzioni e demolizioni e ricostruzioni secondo le destinazioni d'uso di cui al precedente articolo 17.

Le zone residenziali di completamento si dividono in:

1. Zone residenziali di completamento M_{1-a}

In tali zone il piano si attua per intervento diretto su di una superficie minima di intervento S_m = mq. 600 in base ai seguenti indici:

If = indice di fabbricabilità fondiario = 1,30 mc/mq.

Uf = indice di utilizzazione fondiario = 0,40 mq/mq.

H = altezza massima = ml. 10,50

W = indice di visuale libera = 0,5

N = numero massimo dei piani abitabili = 2

Q = rapporto di copertura = 25%

P = aree private per parcheggi di uso pubblico = 2,5 mq/100 mc.

Aree private a verde condominiale = mq. 3/mc. 100

Opere di urbanizzazione primaria: strade, fognature, rete idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, illuminazione pubblica, gas.



2. Zone residenziali di completamento M_{1-b}

In tali zone il piano si attua per intervento diretto su di una superficie minima di intervento $S_m =$ mq. 10.000 applicando i seguenti indici:

If = indice di fabbricabilità fondiaria	= 1,3 mc/mq.
Uf = indice di utilizzazione fondiaria	= 0,40 mq/mq.
H = altezza massima	= ml. 10,50
W = indice di visuale libera	= 0,5
N = numero massimo dei piani abitabili	= 2
Q = rapporto di copertura	= 25%
S_1 = superficie per opere di urbanizzazione primaria:	
strade	= 5 mq/mc. 100
Aree a verde condominiale	= 10 mq/100 mc.
P = aree private di parcheggio ad uso pubblico	= mq. 5/100 mc.

Opere di urbanizzazione primaria: strade, fognature, rete idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, illuminazione pubblica, gas.

3. Zone residenziali di completamento M_{2-a}

In tali zone il piano si attua per intervento diretto su di una superficie minima di intervento $S_m =$ mq. 600 in base ai seguenti indici:

If = indice di fabbricabilità fondiario	= 2,00 mc/mq.
Uf = indice di utilizzazione fondiario	= 0,60 mq/mq.
H = altezza massima	= ml. 14,00
W = indice di visuale libera	= 0,5
N = numero massimo dei piani abitabili	= 3
Q = rapporto di copertura	= 35%
P = aree private per parcheggi di uso pubblico	= 5,00 mq/100 mc.
Aree private a verde condominiale	= mq. 3/mc. 100

Opere di urbanizzazione primaria: strade, fognature, rete idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, illuminazione pubblica, gas.

4. Zone residenziali di completamento M_{2-b}

In tali zone il piano si attua per intervento diretto su di una superficie minima di intervento

$S_m = \text{mq. } 10.000$ applicando i seguenti indici:

If = indice di fabbricabilità fondiario = 2,00 mc/mq.

Uf = indice di utilizzazione fondiario = 0,60 mq/mq.

H = altezza massima = ml. 21,50

W = indice di visuale libera = 0,5

N = numero massimo dei piani abitabili = 6

Q = rapporto di copertura = 25%

S_1 = superficie per opere di urbanizzazione primaria:
strade = 5 mq/100 mc.

Aree a verde condominiale = 10 mq/100 mc.

P = aree private di parcheggio ad uso pubblico = mq. 5/100 mc.

Opere di urbanizzazione primaria: strade, fognature, rete idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, illuminazione pubblica, gas.

art. 23 - Zone residenziali di espansione N

Le zone residenziali di espansione comprendono le zone non ancora urbanizzate o parzialmente urbanizzate ed edificate così come stabilito alla lettera C) del D.M. del 2 aprile 1968 del Ministero dei Lavori Pubblici e dell'Interno e le zone provviste di piani di zona per l'edilizia economica e popolare redatti ai sensi della legge 18 aprile 1962 n. 167 debitamente approvati.

Per queste ultime zone, nelle tavole di piano alla scala 1/4.000 sono riportate le destinazioni d'uso previste dai relativi piani di zona particolareggiati. Nel caso di eventuali discordanze tra le indicazioni delle tavole di piano 1/4.000 e quelle dei piani di zona particolareggiati approvati, fanno testo queste ultime.



1. Zone residenziali di espansione N₁

In tali zone il piano si attua per intervento urbanistico preventivo su di una superficie minima di intervento S_m estesa all'intera superficie di ogni singola zona indicata nel piano applicando i seguenti indici:

I_t = indice di fabbricabilità territoriale = 10.000 mc/ha

U_t = indice di utilizzazione territoriale = 3.000 mq/ha

S_1 = aree per opere di urbanizzazione primaria:

strade = 12 mq/100 mc.

parcheggi pubblici = 5 mq/100 mc.

nucleo elementare di verde = 5 mq/100 mc.

Verde privato di uso condominiale = 10 mq/100 mc.

S_2 = aree per opere di urbanizzazione

secondaria = 10 mq/100 mc.

H = altezza massima = ml. 18

W = indice di visuale libera = 0,5

Opere di urbanizzazione primaria: strade, fognature, rete idrica, distribuzione dell'energia elettrica, illuminazione pubblica, gas.

Opere di urbanizzazione secondaria: quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria previste all'art. 12, punto 2.1.

2. Zone residenziali di espansione N₂

In tali zone il piano si attua per intervento urbanistico preventivo su di una superficie minima di intervento S_m estesa all'intera superficie di ogni singola zona indicata nel piano applicando i seguenti indici:

I_t = indice di fabbricabilità territoriale = 15.000 mc/ha

U_t = indice di utilizzazione territoriale = 4.500 mq/ha

S_1 = aree per opere di urbanizzazione primaria:

strade = 8 mq/100 mc.

parcheggi pubblici = 5 mq/100 mc.

nucleo elementare di verde = 5 mq/100 mc.

Verde privato di uso condominiale = 10 mq/100 mc.

S_2 = aree per opere di urbanizzazione

secondaria = 10 mq/100 mc.

H = altezza massima = ml. 25

W = indice di visuale libera = 0,5

Opere di urbanizzazione primaria: strade, fognature, rete idrica, distribuzione dell'energia elettrica, illuminazione pubblica, gas.

Opere di urbanizzazione secondaria: quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria previste all'art. 12, punto 2.1.

3. Zone residenziali di espansione N₃

Comprendono le zone provviste dei piani planivolumetrici di zona per l'edilizia economica e popolare redatti ai sensi della Legge 18 aprile 1962, n. 167 e approvati con D.M. n° 903 del 13.12.1965. Tali zone sono regolate dalle norme di attuazione dei piani particolareggiati di zona, fatte salve le prescrizioni relative ai parcheggi per i quali vale quanto prescritto dalla tabella dell'art. 7.

art. 24 - Zone turistico-residenziali O

In tali zone sono consentite oltre alle destinazioni d'uso previste dal precedente art. 17 residenze turistiche (alberghi, residenze, ecc.)

1. Zone turistiche residenziali O₁

In tali zone la destinazione residenziale del tipo non a rotazione non può superare il 15% della cubatura totale. La rimanente cubatura deve essere destinata ad alberghi e pensioni e relative attrezzature complementari.

In tali zone il piano si attua per intervento urbanistico preventivo esteso all'intera superficie di ogni singola zona indicata nelle tavole di piano in base ai seguenti indici:

It = indice di fabbricabilità territoriale = 15.000 mc/ha

Ut = indice di utilizzazione territoriale = 4.500 mq/ha

S₁ = aree per opere di urbanizzazione primaria:

strade da definirsi nel piano particolareggiato

parcheggi pubblici = 7,5 mq/100 mc.

nucleo elementare di verde e verde

di collegamento = 7,5 mq/100 mc.

S₂ = aree per opere di urbanizzazione

secondaria = 10 mq/100 mc.

H = altezza massima = ml. 25

W = indice di visuale libera = 0,5

Opere di urbanizzazione primaria: strade, fognature, rete idrica, distribuzione dell'energia elettrica, illuminazione pubblica, gas.



Opere di urbanizzazione secondaria: quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria previste all'art. 12, punto 2.3.

2. Zone turistico-residenziali di ristrutturazione O_2

In tali zone la destinazione residenziale del tipo non a rotazione non può superare il 25% della cubatura totale.

In tali zone il piano si attua per intervento urbanistico preventivo esteso all'intera superficie di ogni singola zona indicata nelle tavole di piano in base ai seguenti indici:

I_t = indice di fabbricabilità territoriale = 10.000 mc/ha

U_t = indice di utilizzazione territoriale = 3.000 mq/ha

S_1 = aree per opere di urbanizzazione primaria:

strade da definirsi nel piano particolareggiato

parcheggi pubblici = 7,5

nucleo elementare di verde e verde di

collegamento = 10

S_2 = aree per opere di urbanizzazione secondaria

= 5 mq/100 mc.

H = altezza massima

= ml. 15,00

W = indice di visuale libera

= 0,5

Opere di urbanizzazione primaria: strade, fognature, rete idrica, distribuzione dell'energia elettrica, illuminazione pubblica, gas.

Opere di urbanizzazione secondaria: quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria previste all'art. 12, punto 2.3.

Gli edifici di qualsiasi destinazione d'uso devono essere provvisti di porticati per una superficie non inferiore al 75% della superficie coperta; la superficie porticata è di uso pubblico.

3. Zone turistico-residenziali collinari O_3 di espansione

Nelle zone turistico-residenziali collinari sono consentite oltre alle destinazioni d'uso previste dall'art. 17 le residenze turistiche quali alberghi, pensioni, edifici extra alberghieri di tipo a rotazione e relative attrezzature complementari.

In tali zone il piano si attua per intervento urbanistico preventivo esteso all'intera superficie di ogni singola zona indicata nelle tavole di piano applicando i seguenti indici:

It = indice di fabbricabilità territoriale = 3.000 mc/ha

Ut = indice di utilizzazione territoriale = 900 mq/ha

S₁ = aree per urbanizzazione primaria:

strade da definirsi nel piano particolareggiato

aree di parcheggio pubblico = 5 mq/100 mc.

verde pubblico = 30 mq/100 mc.

S₂ = aree per opere di urbanizzazione

secondaria = 15 mq/100 mc.

H = altezza massima edifici per abitaz. = ml. 8, 50

edifici per alberghi ed extra alberghieri a rotazione = ml. 10, 50

W = indice di visuale libera = 1

Opere di urbanizzazione primaria: strade, fognature, rete idrica, distribuzione dell'energia elettrica, illuminazione pubblica, gas.

Opere di urbanizzazione secondaria: quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria previste all'art. 12, punto 2.3.

Nell'ambito dei piani di intervento urbanistico preventivo, per i lotti vincolati a destinazione d'uso alberghiera può essere consentito un incremento di cubatura non maggiore del 30% di quella spettante in base alle presenti norme. Per i parcheggi vale la tabella dell'art. 7.

4. Zone turistico-residenziali di completamento O₄

In tali zone sono ammesse: abitazioni, alberghi e pensioni, attrezzature complementari di svago e ristoro. In queste zone il piano si attua per intervento diretto su una superficie minima di intervento di mq. 1.000, in base ai seguenti indici:

If = indice di fabbricabilità fondiaria = 0,50 mc/mq.

Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,15 mq/mq.

H = altezza massima = ml. 7,00

W = indice di visuale libera = 1

Q = rapporto di copertura = 20%

P = aree private di parcheggio pubblico = 5 mc/100 mq.
(per le destinazioni non residenziali come da tabella art. 7)

Aree private a verde condominiale = mq. 10 mc. 100

Opere di urbanizzazione primaria: strade, fognature, rete idrica, distribuzione dell'energia elettrica, illuminazione pubblica, gas.



CAPO III - ZONE PRODUTTIVE

art. 25 - Zone industriali P

Le zone industriali sono destinate all'insediamento di edifici e attrezzature per l'industria. E' inoltre consentita l'installazione di laboratori di ricerca, magazzini, silos, rimesse, uffici e mostre connessi all'attività di produzione industriale e degli edifici e attrezzature ricreative e sociali al servizio degli addetti all'industria.

Non è consentito l'insediamento di impianti di raffinazione del petrolio e di industrie nocive di qualsiasi tipo e natura e impianti con lo scarico in fogna o pozzi di acque e rifiuti comunque nocivi agli abitati e all'agricoltura.

Non è consentita la costruzione di abitazioni con la sola eccezione degli alloggi per il personale di custodia.

Le zone industriali si dividono in:

1. ZONE INDUSTRIALI DI COMPLETAMENTO PER PICCOLE INDUSTRIE E ARTIGIANATO P₁

In tali zone è consentita la costruzione di edifici e impianti al servizio della piccola industria e dell'artigianato industriale e relativi depositi e magazzini.

Il piano si attua per intervento diretto, su di una superficie minima di intervento $S_m =$ mq. 1.000 e non superiore a mq. 4.500, in base ai seguenti indici e prescrizioni:

$U_f =$ indice di utilizzazione fondiaria = 0,45 mq/mq.

$W =$ indice di visuale libera = 0,5

Lungo le strade sulle quali si aprono gli accessi ai lotti la distanza minima dal ciglio è di ml. 10

$P =$ aree di parcheggio di uso pubblico = mq. 25/mq. 100 Su.

Opere di urbanizzazione primaria: strade e aree di parcheggio, fognatura, rete idrica e di distribuzione energia elettrica, illuminazione pubblica, gas.

2. ZONE INDUSTRIALI DI COMPLETAMENTO P_2

In tale zona è consentita la costruzione di stabilimenti e impianti industriali in genere.

Il piano si attua per intervento diretto su di una superficie minima di intervento $S_m = \text{mq. } 4.500$ in base ai seguenti indici e prescrizioni:

$U_t =$ indice di utilizzazione fondiaria = $0,45 \text{ mq/mq.}$

$W =$ indice di visuale libera = $0,75$

Lungo le strade sulle quali si aprono gli accessi ai lotti, la distanza minima dal ciglio strada è di ml. $10,00$.

$P =$ aree di parcheggio di uso pubblico = $\text{mq. } 25/100$
mq. S_u

Opere di urbanizzazione primaria: strade e aree di parcheggio, fognatura, rete idrica e di distribuzione energia elettrica, illuminazione pubblica, gas.

3. ZONE INDUSTRIALI DI ESPANSIONE PER PICCOLE INDUSTRIE E ARTIGIANATO P_3

In tale zona è consentita la costruzione di edifici e impianti al servizio della piccola industria e dell'artigianato industriale e relativi depositi e magazzini.

Il piano si attua per intervento urbanistico preventivo su di una superficie minima di intervento $S_m = \text{mq. } 50.000$. La superficie fondiaria prevista dal piano particolareggiato di esecuzione può essere suddivisa in lotti di superficie non inferiore a mq. 1.500 e non superiori a mq. 4.500 .

Si applicano i seguenti indici e prescrizioni:

$U_t =$ indice di utilizzazione territoriale = 4.500 mq/ha

$S_1 =$ aree per urbanizzazione primaria
strade da definirsi nel piano particolareggiato

$P =$ aree di parcheggio pubblico = $\text{mq. } 25/100$
mq. S_u

$S_2 =$ aree per urbanizzazione secondaria
= $10\% S_t$

$W =$ indice di visuale libera = $0,75$

Lungo le strade sulle quali si aprono gli accessi ai lotti, la distanza minima dal ciglio strada è di ml. $10,00$.



Opere di urbanizzazione primaria: strade, rete idrica e di distribuzione dell'energia, illuminazione pubblica, gas.

Opere di urbanizzazione secondaria: quota parte delle attrezzature per pronto soccorso, mensa, centro sociale, verde attrezzato e per il tempo libero.

4. ZONE INDUSTRIALI DI ESPANSIONE P₄

In tale zona è consentita la costruzione di edifici e impianti industriali in genere.

Il piano si attua per intervento urbanistico preventivo di una superficie minima di intervento $S_m = 100.000$.

La superficie fondiaria prevista dal piano particolareggiato di esecuzione può essere suddivisa in lotti di superficie non inferiore a mq. 2.000.

Fa eccezione la zona industriale per la quale il piano prevede il raccordo ferroviario ove il lotto minimo non può essere inferiore a mq. 50.000; il rilascio delle licenze di costruzione in questa zona è condizionato alla stipula delle convenzioni con le FF.SS. per il raccordo stesso.

Si applicano i seguenti indici e prescrizioni :

Ut	= indice di utilizzazione territoriale	= mq. 4.500/ha
S ₁	= aree per urbanizzazione primaria	
	strade: da definirsi nel piano particolareggiato	
P	= aree di parcheggio pubblico	= 25 mq/ 100 Su
S ₂	= aree per urbanizzazione secondaria	= 10 % St
W	= indice di visuale libera	= 1

Lungo le strade sulle quali si aprono gli accessi, la distanza minima dal ciglio è di ml. 15,00.

Opere di urbanizzazione primaria: strade e aree di parcheggio, fognature, rete di distribuzione dell'acqua ed energia elettrica, illuminazione pubblica, gas.

Opere di urbanizzazione secondaria: quota parte delle attrezzature per mensa, ambulatorio e pronto soccorso, sala allattamento e asilo, aule per corsi di qualificazione, centro sociale e verde attrezzato per il tempo libero.

art. 26 - Zone portuali P₅

Le zone portuali sono esclusivamente destinate ad edifici e attrezzature connesse alle attività portuali e cantieristiche con esclusione tassativa delle lavorazioni che possano provocare esalazioni nocive o scarichi che possano produrre l'inquinamento degli specchi d'acqua.

In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto, esteso ad una superficie minima di intervento di mq. 1.000, applicando i medesimi indici previsti per le zone industriali di completamento di cui al precedente art. 25.

art. 27 - Zone agricole e zone esterne Q

Le zone agricole e le zone esterne sono destinate all'esercizio delle attività agricole dirette o connesse all'agricoltura e alla residenza sparsa.

1. Zone agricole intensive Q₁

In tali zone rientrano le aree irrigue e irrigabili e comunque suscettibili di colture agricole intensive.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) abitazioni e attrezzature connesse all'attività agricola;
- b) costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli;
- c) allevamenti di tipo industriale;
- d) costruzioni per le industrie nocive per le quali non é consentito l'insediamento nelle zone industriali.

In tali zone, salvo i casi ove siano indicate nelle tavole di piano apposite zone di rispetto, le costruzioni devono distare dai cigli delle strade quanto stabilito dal D.M. 1 aprile 1968 del Ministero dei LL.PP. e per l'Interno, riportate nel precedente articolo 7.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

- per le destinazioni di cui al punto a):

$$S_m = 20.000 \text{ mq.}$$

$$I_f = 0,03$$

$$H = 8,50 \text{ salvo maggiori altezze consentite per attrezzature speciali quali silos, serbatoi, ecc.}$$



- W = indice di visuale libera = 2
- per le destinazioni di cui al punto b):
- Sm = 10.000
- Uf = indice di utilizzazione fondiario = 0,20 mq/mq.
- H = altezza massima in relazione alle esigenze
- W = indice di visuale libera = 1
- per le destinazioni di cui al punto c):
- Sm = 10.000
- Uf = indice di utilizzazione fondiario = 0,05 mq/mq.
- W = indice di visuale libera = 10 e comunque non meno di m. 30 dai confini
- per le destinazioni di cui al punto d):
- Sm = 10.000
- Uf = indice di utilizzazione fondiario = 0,45 mq/mq.
- H = altezza massima in relazione alle esigenze
- W = indice di visuale libera = 5 e comunque non meno di m. 25 dai confini

Gli edifici destinati alle attività industriali nocive devono distare non meno di 1.000 metri dal limite delle zone abitate o da edifici aventi comunque altra destinazione, sotto vento dominante, e m. 100 dai cigli delle strade esistenti e di piano.

2. Zone agricole esterne Q₂

Le zone agricole esterne comprendono le aree al di fuori del perimetro delle zone agricole irrigue raggruppate in comprensori secondo le indicazioni delle tav. 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto in base ai seguenti indici:

- If = indice di fabbricabilità fondiario = 0,03 mc/mq.
- Sm = superficie minima di intervento = 20.000 mq.
- H = altezza massima = ml. 8,50
- W = indice di visuale libera = 2

Il Comune può procedere alla elaborazione di piani di intervento urbanistico preventivo estesi alla totalità dei singoli comprensori sopra richiamati i quali comprenderanno le seguenti indicazioni:

- a) le zone da destinare alla edificazione residenziale nelle quali concentrare l'indice fondiario

essere del tipo unifamiliare e plurifamiliare, a corpi isolati o con sistemi accorpati. E' concesso un incremento di volumetria pari al 30% della cubatura consentita in base all'indice I_f sopra specificato da destinarsi ad eventuali attrezzature complementari, alla residenza e al turismo.

L'aliquota di terreno non utilizzato corrispondente alla superficie necessaria per realizzare la cubatura edificabile deve essere mantenuta ad uso agricoli, pascolo o parco naturale e vincolata alla inedificazione e al servizio delle costruzioni realizzate con atto d'obbligo debitamente trascritto;

- b) Le zone ove eventualmente consentire le attività di cui alle lettere b) e c) di cui al precedente punto 1;
- c) Le zone ove é possibile utilizzare la cubatura edificabile per attrezzature di svago, ristoro e spettacolo con i criteri identici a quelli di cui alla precedente lettera a), ivi compresa, per le zone a confine con il mare le eventuali indicazioni di approdi turistici, di attrezzature balneari e di arenili artificiali;
- d) Le zone da destinare al rimboschimento ed eventuali opere di sistemazione idrogeologica;
- e) La viabilità di servizio al comprensorio;
- f) Le opere e gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

In assenza dei piani urbanistici preventivi sono consentite solamente le destinazioni agricole e residenziali, in base agli indici sopra indicati e l'eventuale trasformazione interna per uso residenziale o di attrezzatura di ristoro e svago di casali esistenti, purché insistano su un lotto non inferiore alla $S_m = 5.000$ mq. e con la facoltà di un incremento di volume "una tantum" non superiore al 15% della cubatura attuale.

Nelle zone agricole Q_1 e Q_2 , é vietata qualsiasi costruzione entro una distanza non inferiore a m. 200 dal perimetro delle zone urbanizzate.



CAPO IV - ZONE A VINCOLO SPECIALE

art. 28 - Zone a parco privato

Comprendono aree, all'interno e all'esterno delle zone urbanizzate, vincolate al rispetto e alla manutenzione del verde e delle alberature esistenti.

Per le costruzioni che vi insistono, purché non sottoposte a vincolo di conservazione per le loro caratteristiche storico-monumentali o ambientali, e l'indice di fabbricabilità fondiario esistente alla data di approvazione del P.R.I. risulti non superiore a 0,50 mc/mq. é consentita la trasformazione con un incremento volumetrico "una tantum" in ragione del 15% della cubatura sopra definita.

art. 29 - Zone militari

Le zone militari sono destinate alla realizzazione di costruzioni di carattere militare, quali caserme, uffici, laboratori, attrezzature ricreative e sportive, con la sola esclusione di costruzione destinata ad abitazione. In tali zone il progetto si attua per intervento diretto sulla base dei seguenti indici:

Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq/mq.

Q = rapporto di copertura = 10%

W = indice di visuale libera = 2

art. 30 - Zone verdi di rispetto cimiteriale

In tali zone si applicano le limitazioni stabilite dall'art. 338 del testo unico delle Leggi Sanitarie del 27 Luglio 1934 n. 1265, della Legge 17 ottobre 1967 n. 983 e della Legge 4 Dicembre 1955 n. 1428 per i cimiteri di guerra.

art. 31 - Zone verdi di rispetto stradali

Nelle aree intercluse tra le rampe degli svincoli stradali, negli spartitraffico e in ogni altra area contenuta tra sedi stradali nell'ambito delle quali non é consentita alcuna edificazione, si deve procedere all'impianto e al mantenimento di sistemazioni a verde e adeguate alberature.

art. 32 - Zone con vincolo archeologico e paesistico

In tali zone sono applicate le limitazioni stabilite dalla legge 1 giugno 1939 n. 1809 e 29 giugno 1939 n. 1497 e regolamento 3 giugno 1940 n. 1357.

art. 33 - Vincolo di rispetto monumentale

In corrispondenza delle località individuate con il simbolo di avanzi archeologici o di costruzioni di interesse storico, monumentale panoramico o ambientale, nessuna licenza di costruzione, ampliamento o trasformazione può essere rilasciata senza il preventivo benestare della Soprintendenza ai Monumenti e Antichità.

art. 34 - Zone di rispetto ambientale, di conservazione delle alberature e di rimboschimento

In tali zone non sono consentite nuove costruzioni e anche eventuali opere di trasformazione fondiaria debbono essere subordinate al rispetto del mantenimento delle alberature esistenti.

art. 35 - Vincolo di elettrodotto e metanodotto

Nelle zone interessate dal passaggio degli elettrodotti, ogni costruzione deve essere distanziata dall'asse dei medesimi di ml. 10 se l'elettrodotto é di potenza non superiore ai 60 KV e di m. 15 se l'elettrodotto é di potenza superiore ai 60 KV e fino ai 150 KV.

Nelle zone interessate dal passaggio del metanodotto, ogni costruzione deve essere distanziata dall'asse del medesimo di ml. 14.



TITOLO IIIº- ATTUAZIONE DEL PIANO

CAP. I - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

art. 36 - Modalità di attuazione del Piano

Nelle tavole di Piano o nelle prescrizioni delle presenti norme sono indicate per le varie zone le diverse modalità di attuazione del P.R.I. e dei relativi P.R.C., e precisamente:

1. Zone sottoposte ad intervento urbanistico preventivo

L'intervento urbanistico preventivo é prescritto per le seguenti zone:

- 1.1 zone direzionali
- 1.2 zone per attrezzature turistiche
- 1.3 zone turistiche di espansione
- 1.4 zone storiche
- 1.5 zone residenziali di espansione
- 1.6 zone turistico-residenziali di espansione
- 1.8 zone industriali di espansione

Nelle zone per attrezzature territoriali e per attrezzature tecniche e distributive sono consentiti sia l'intervento urbanistico preventivo che l'intervento edilizio diretto: in entrambi i casi si applicano gli indici It e Ut.

2. Zone sottoposte ad intervento edilizio diretto

In tutte le zone del piano non comprese nell'elenco di cui al precedente numero 1, il Piano si attua per intervento edilizio diretto.

art. 37 - Intervento urbanistico preventivo

In tutte le zone ove é prescritto l'intervento urbanistico preventivo, la presentazione di un progetto edilizio é subordinata alla preventiva approvazione di un piano particolareggiato di esecuzione, redatto secondo le modalità previste dalla Legge Urbanistica del 17 agosto 1942 n° 1150 (art. 13 e seguenti) e dalla Legge 6 agosto 1967 n° 765.

In mancanza di piani particolareggiati di esecuzione di iniziativa comunale, i privati proprietari, da soli o riuniti in consorzio, possono presentare piani di lottizzazione e urbanizzazione, riferiti ad una unità urbanistica individuata nelle tavole del piano o comunque corrispondenti alla dimensione minima d'intervento prevista dalle norme.

Rimane salva la facoltà per il Comune di redigere piani di lottizzazione d'ufficio, così come previsto dall'ultimo comma dell'art. 8 della legge 6.8.1967 n. 765.

art. 38 - Piani di lottizzazione e di urbanizzazione

Il piano di lottizzazione e urbanizzazione di iniziativa privata deve rispettare le destinazioni d'uso indicate nelle tavole di piano nonché gli indici urbanistici ed edilizi e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona delle presenti norme di attuazione.

In base alla legge 6 agosto 1967 n° 765, l'autorizzazione alla attuazione dei piani di lottizzazione e urbanizzazione è subordinata alla stipula tra l'Amministrazione Comunale e le proprietà interessate di una convenzione secondo quanto stabilito al successivo art.40 riguardante i modi e i tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e l'assunzione dei relativi oneri.

art. 39 - Contenuto dei piani di lottizzazione e urbanizzazione

Il piano di lottizzazione e urbanizzazione convenzionato deve precisare:

- a) la cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria, secondo gli indici di zona stabiliti dalle presenti norme;
- b) la cessione di aree e di opere di urbanizzazione secondaria, secondo gli indici di zona stabiliti dalle presenti norme;
- c) la suddivisione in lotti delle aree edificabili e le relative prescrizioni planovolumetriche di edificazione;
- d) la destinazione d'uso degli edifici in tutte le loro parti;
- e) la progettazione di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il progetto dei piani di lottizzazione e urbanizzazione convenzionati deve essere redatto e firmato da uno o più professionisti abilitati a norma di legge e deve contenere i seguenti elaborati tecnici:

- a) planimetria in scala 1/4.000, dalla quale ri-



- sulti l'inserimento del piano di lottizzazione nella corrispondente zona di P.R.C. del territorio intercomunale o comunale;
- b) planimetria su base catastale in scala 1/2.000 riportante i limiti di proprietà, le destinazioni d'uso del suolo previste dal P.R.I. e relativi P.R.C.;
 - c) planimetria in scala non inferiore a 1/1.000 con il rilievo dello stato di fatto, comprendente il piano quotato con curve di livello rappresentate per almeno m. 2,00 di quota, strade e manufatti, corsi d'acqua, le alberature esistenti, acquedotti, elettrodotti e fognature esistenti, reperti archeologici, ecc.;
 - d) planimetria generale di progetto in scala non inferiore a 1/1.000 nel quale risultino gli eventuali modellamenti del terreno, la viabilità carrabile e pedonale, la indicazione delle aree di parcheggio pubblico, a verde pubblico e attrezzato, l'indicazione planovolumetrica degli edifici e le relative destinazioni d'uso e la divisione in lotti;
 - e) profili altimetrici in scala 1/500;
 - f) abaco dei tipi edilizi e relativi schemi planimetrici in scala 1/200 dei tipi edilizi previsti;
 - g) progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria e relativi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti (strade, spiazzi, parcheggi, fognature, rete di distribuzione idrica, di innaffiamento, di energia elettrica, di illuminazione pubblica e gas) complete di planimetria quotata in scala non inferiore a 1/1.000 e sezioni tipo in scala non inferiore a 1/200 e relativi preventivi di spesa;
 - h) tabella riassuntiva dei dati di progetto nelle quali debbono essere precisati la superficie territoriale S_t , il volume V e/o la superficie utile S_u , il rapporto di copertura Q per i singoli lotti e per la superficie fondiaria totale S_f , la superficie di ogni area di uso pubblico (strade, parcheggi, verde pubblico, ecc.) e i relativi indici in funzione del volume totale V e/o della superficie utile S_u , e l'entità percentuale delle aree riservate alle diverse destinazioni d'uso;

- i) norme tecniche di attuazione per la successiva progettazione edilizia esecutiva, comprendente anche prescrizioni sulla esecuzione delle aree di parcheggio privato e autorimesse sui materiali di finitura esterna, sulle coperture, sulle recinzioni, sulla sistemazione del verde privato e condominiale (quantità e tipi di essenze arboree) ecc.;
- l) relazione illustrativa del progetto e dei criteri di attuazione e relativo programma di esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- m) estratto e certificato catastale dei terreni inclusi nel piano.

art. 40 - Convenzioni

Le convenzioni prescritte dagli articoli precedenti per i piani di lottizzazione e urbanizzazione devono prevedere:

- a) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, quali risultano dalle prescrizioni delle presenti norme e dal progetto di lottizzazione e urbanizzazione oggetto della convenzione;
- b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti alla lottizzazione e della quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria, nella misura indicata nelle presenti norme in relazione alle caratteristiche e all'entità degli insediamenti;
- c) i termini di ultimazione delle opere relative a ciascuna fase di attuazione, prevista dal programma di attuazione, allegato al progetto di lottizzazione e urbanizzazione;
- d) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Alla convenzione inoltre sono allegati i seguenti elaborati:

- a) planimetria catastale indicante le aree da cedere e le opere di urbanizzazione da eseguirsi;
- b) i progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a carico della proprietà e i relativi preventivi di spesa;



- c) il piano di riparto degli oneri e delle spese a carico di ciascuna proprietà nel caso che il piano di lottizzazione e urbanizzazione comprenda più proprietà. Poiché ai fini della attuazione, il piano di lottizzazione e urbanizzazione si configura come comparto di attuazione unitario, il riparto delle spese deve essere in proporzione diretta all'appoggio in superficie di ciascuna proprietà. Le convenzioni devono essere stipulate sulla base di uno schema tipo unificato per tutti i comuni del comprensorio intercomunale. La convenzione da trascrivere nei registri immobiliari a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e forme di legge.

art. 41 - Licenze edilizie nelle aree di edificazione privata nell'ambito dei piani urbanistici particolareggiati di esecuzione

Nelle zone del P.R.I. per le quali il piano si attua per interventi urbanistici preventivi il rilascio delle licenze di costruzione è subordinato oltre che all'approvazione dei piani particolareggiati di esecuzione di iniziativa comunale e dei piani di lottizzazione e urbanizzazione convenzionati di iniziativa privata di cui ai precedenti artt. 38, 39 e 40, alle seguenti norme:

- a) alla preventiva o contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;
- b) all'adempimento degli obblighi di cessione delle aree di urbanizzazione secondaria;
- c) alla dimostrazione da parte del richiedente del possesso del diritto di proprietà o di superficie del lotto.

art. 42 - Intervento edilizio diretto

Nelle zone per le quali il P.R.I. e relativi P.R.C. si attua mediante intervento edilizio diretto, l'edificazione su singoli lotti si realizza dietro rilascio di licenza edilizia, quando siano assicurate le opere e cedute le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria: strade, parcheggi e verde, fognature, rete idrica e di distribuzione dell'energia elettrica, illuminazione stradale e gasdotto (quest'ultimo limitatamente ai Comuni provvisti di impianto di distribuzione del gas) e siano osservati gli indici edilizi stabiliti al precedente titolo II e le prescrizioni del Regolamento Edilizio e di I-



giene, se e in quanto non in contrasto con le presenti "Norme".

Il rilascio della licenza edilizia é subordinato alla dimostrazione da parte del richiedente della disponibilità dei diritti di proprietà o di superficie del lotto minimo prescritto e dell'esistenza, al momento del rilascio della licenza, delle opere di urbanizzazione primaria a servizio del lotto secondo quanto stabilito dall'art. 10 della Legge 6 agosto 1967, n° 765.

Possono essere prescritti dal Sindaco nuovi allineamenti stradali e quanto altro necessario per armonizzare le nuove costruzioni con il tessuto urbano esistente.

È ammessa la costruzione in aderenza nel caso di costruzioni contermini a filo confine o nel caso di presentazione di progetto edilizio unitario comprendente più lotti.

art. 43 - Lotti edificatori

L'utilizzazione degli indici It e If e degli indici Ut e Uf, su di una determinata superficie territoriale St o fondiaria Sf, esclude ogni ulteriore successiva richiesta di licenza di costruzione, con la sola eccezione dei casi di demolizione e ricostruzione.

A tale fine, il rilascio delle licenze edilizie é condizionato al preventivo vincolo delle superfici St e Sf in tale senso, con trascrizione del vincolo nei modi e forme di legge.

La superficie minima d'intervento stabilita al precedente titolo II delle presenti norme sia per i piani di lottizzazione e urbanizzazione convenzionati che per gli interventi edilizi diretti, può essere costituita da più proprietà. In tale caso la concessione dell'autorizzazione della lottizzazione o della licenza edilizia é subordinata alla stipula da parte dei proprietari interessati di apposita convenzione da trasciversi alla conservatoria immobiliare.

art. 44 - Destinazione d'uso

Nei progetti relativi sia agli interventi edilizi diretti che agli interventi urbanistici preventivi deve essere indicata la destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati secondo quanto prescritto dagli articoli precedenti delle presenti norme.



Tale destinazione d'uso deve risultare da apposito atto di vincolo regolarmente trascritto, alla cui presentazione é subordinato il rilascio delle licenze di costruzione, di abitabilità e di esercizio.

L'eventuale cambiamento di destinazione d'uso, purché compatibile con le destinazioni di zona cui appartiene il suolo o l'edificio, é subordinato all'autorizzazione di variante da parte del Comune. Nei casi di abusivo cambiamento di destinazione, le licenze di abitabilità e di esercizio sono revocate.

71

45 - Programma di attuazione del piano

Per l'attuazione del P.R.I. e relativi P.R.C. i Comuni formulano un programma poliennale che costituisce la guida dell'azione urbanistica comunale.

Tale programma comprende:

- a) l'indicazione delle opere stradali, delle attrezzature pubbliche e delle infrastrutture tecniche ecc. da realizzarsi per iniziativa dei Comuni, degli eventuali consorzi di attuazione, del P.R.I., e di altri Enti pubblici;
- b) i piani particolareggiati che si intendono formare e adottare;
- c) le precisazioni delle aree per le quali, in mancanza di piani particolareggiati di esecuzione, é concesso ai privati di presentare piani di lottizzazione e urbanizzazione convenzionati, e delle aree per le quali, in base al disposto dell'art. 8, ultimo comma, della legge 5 agosto 1967 n° 765, i proprietari sono invitati a presentare un progetto di lottizzazione e urbanizzazione convenzionato.

Detti programmi devono essere formulati di concerto dai comuni del comprensorio intercomunale, con particolare riferimento alle zone industriali della valle del Foglia per i quali i comuni devono elaborare congiuntamente un progetto urbanistico di inquadramento (piano-quadro) per stabilire i piani particolareggiati da redigere e i piani di lottizzazione e urbanizzazione convenzionata da autorizzare o promuovere.



Il programma poliennale é predisposto e periodicamente aggiornato sulla base di deliberazioni dei Consigli Comunali approvate nei modi di legge.

71

CAP. II - NORME EDILIZIE E VARIE

art. 46 - Soluzione architettonica delle facciate

Il Comune non rilascia licenza di costruzione per edifici per i quali non é prevista la soluzione architettonica di tutti i prospetti sia su spazi pubblici che privati.

Il Comune ha facoltà di imporre in ogni zona, anche in mancanza di Piano Particolareggiato di esecuzione il rifacimento dei prospetti che per l'attuazione del Piano vengono imposti alla pubblica vista e che a giudizio dell'Amministrazione non rispondono alla omogeneità e al decoro dell'ambiente urbanistico. In caso di inadempienza all'ingiunzione di rifacimento del prospetto secondo un progetto che deve essere approvato dal Comune, l'Amministrazione ha facoltà di predisporre d'ufficio il progetto stesso provvedendo alla esecuzione in danno del proprietario intimato. La nota delle spese sostenute dal Comune é resa esecutoria dal Prefetto, udito l'interessato, ed é rimessa all'esattore che ne fa la riscossione nelle forme e con i privilegi fiscali determinati dalla legge sulla riscossione delle imposte dirette.

art. 47 - Altezze minime dei piani e norme tecniche per i tipi edilizi

Nelle zone di nuova espansione l'altezza netta minima dei piani di abitazione, non può essere inferiore a m. 2,70 e ogni stanza abitabile, ivi compresa la cucina, non può avere superficie netta inferiore a mq. 9,00.

Nelle zone di espansione, per edifici di altezza superiore a ml. 10,50, é fatto assoluto divieto di chiostrine e cortili.

Nelle zone di nuova espansione e nel centro storico, sono consentiti locali per servizi igienici interni, areati cioè per mezzo di canne di ventilazione, purché dotate di impianto di aspirazione forzata.



art. 48 - Negozi

La costruzione di nuovi negozi e la trasformazione di quelli esistenti é disciplinata dalle seguenti norme:

- a) nelle zone direzionali non esistono limitazioni riguardanti il numero e il genere dei negozi, a condizione che la superficie di ogni punto di vendita non sia inferiore a mq. 50, al netto di servizi e magazzini;
- b) nelle zone residenziali di espansione e nelle zone di ristrutturazione, la costruzione dei negozi deve osservare le seguenti prescrizioni:
 - la cubatura lorda dei negozi e dei locali destinati all'artigianato di servizio (al netto di servizi e magazzini) non può superare l'incidenza del 1,5% della cubatura totale edificata;
 - la superficie lorda minima di ogni punto di vendita non può essere inferiore a mq. 40, al netto di servizi e magazzini e i negozi devono essere raggruppati in singole unità immobiliari ad unica soluzione architettonica per una superficie totale di vendita non inferiore a mq. 200;
- c) nelle zone residenziali di completamento del centro urbano di Pesaro, la costruzione di negozi deve osservare le seguenti prescrizioni:
 - la cubatura lorda dei negozi e dei locali destinati all'artigianato di servizio (al netto di servizi e magazzini) non può superare l'incidenza del 1,5% della cubatura totale edificata;
 - la superficie minima di ogni punto di vendita, al netto dei servizi e magazzini, non può essere inferiore a mq. 40 e i negozi devono essere raggruppati in singole unità immobiliari ad unica soluzione architettonica per una superficie totale di vendita non inferiore a mq. 200;
- d) nelle zone residenziali di completamento dei comuni di Colbordolo, Montelabbate, S. Angelo in Lizzola, Tavullia e in tutte le frazioni del comprensorio intercomunale, la costruzione dei negozi deve osservare le seguenti prescrizioni:
 - la superficie lorda minima di ogni punto di vendita, al netto dei servizi e magazzini, non può essere inferiore a mq. 30 e i negozi debbono essere raggruppati in singole unità immobiliari, ad unica soluzione architettonica, per una superficie totale di vendita non inferiore a mq. 90.

art. 49 - Parcheggi e autorimesse privati

In aggiunta alle aree di parcheggio pubblico di cui agli articoli precedenti delle presenti norme, in tutte le nuove costruzioni e ampliamenti, in applicazione dell'art. 18 della legge 6 agosto 1967 n° 765, all'interno dei lotti edificatori o dei fabbricati, debbono essere previste aree di parcheggio o autorimesse, in ragione di 5 mq. ogni 100 mc. o mq. 30 di superficie utile Su di costruzione.

Le aree scoperte e coperte destinate a parcheggio debbono essere vincolate a tale uso con atto trascritto alla conservatoria immobiliare.

art. 50 - Alberature

Nell'attuazione del piano e nella conseguente edificazione é fatto obbligo del mantenimento delle alberature esistenti e della creazione di nuove aree verdi e alberature.

In particolare le alberature esistenti debbono essere mantenute: eventuale abbattimento di alberature esistenti per l'edificazione deve essere espressamente autorizzato nella licenza di costruzione a seguito di formale e motivata richiesta, con l'obbligo di sostituzione con altre della medesima essenza e di altezza non inferiore a m. 3,00 poste a dimora nelle aree libere del lotto.

Il totale delle alberature esistenti e da porre a dimora nelle aree inedificate dei lotti non deve essere inferiore a due unità per ogni 100 mq. di area libera di altezza non inferiore a m. 3,00. Tale obbligo così come il tipo di essenza deve essere specificato nella licenza di costruzione.



CAP. IV - NORME TRANSITORIE E FINALI

art. 51 - Validità delle licenze nel tempo

Le licenze edilizie hanno validità per un anno dalla data del loro rilascio.

Trascorso tale termine senza che siano iniziati i lavori si intende revocata l'autorizzazione ad edificare. La licenza può essere rinnovata su richiesta dell'interessato, non più di una volta.

La sospensione dei lavori non può superare i sei mesi; trascorso tale periodo si intende decaduta la licenza.

art. 52 - Validità delle licenze rilasciate prima dell'adozione del P.R.I. e relativi P.R.C.

Le licenze rilasciate prima dell'adozione del P.R.I. e relativi P.R.C. e non poste in essere con l'inizio dei lavori entro l'anno di validità della licenza, possono essere rinnovate solo se conformi alle determinazioni del Piano e delle presenti norme.

Al fine di questo articolo e del precedente per inizio dei lavori si deve intendere la realizzazione dei primi elementi strutturali dell'edificio: i movimenti di terra, le opere provvisoriale e le opere di costipamento del terreno non possono costituire inizio lavori.

art. 53 - Fabbricati industriali in zona agricola

Gli stabilimenti industriali esistenti in zona agricola ultimati dopo il 1955 e che si trovino a distanza dai cigli stradali della viabilità autostradale, statale provinciale e locale non inferiore a quella prescritta dal D.M. 1 aprile 1968 del Ministero dei LL.PP. per l'Interno e che si trovino dalle zone residenziali, dalle zone per attrezzature di uso pubblico d'interesse generale, dalle zone turistiche e per attrezzature turistiche e dalle zone direzionali a distanza non inferiore a m. 100, entro 6 mesi dalla data di approvazione del P.R.I. e relativi P.R.C., possono presentare domanda e ottenere licenza di costruzione per ampliamento non maggiore al 25% della superficie di utilizzazione su attuale, purché inizino i lavori entro 6 mesi e li completino entro 18 mesi dal rilascio della licenza.

art. 54 - Lotti interclusi di superficie minore di S_m

- a) Nelle zone di completamento M_{1-a} , per le quali é prescritto un lotto minimo $S_m = 600$ mq., entro dodici mesi dall'adozione del P.R.I. e relativi P.R.C. nel caso di lotti totalmente interclusi aventi superficie inferiore a mq. 600, é consentito il rilascio della licenza edilizia fino ad una superficie $S_m = 400$ mq. con un incremento dell'indice di fabbricabilità fondiaria non superiore al 25%; l'applicazione di tale incremento non deve comunque consentire edificabilità superiore a quella corrispondente al lotto $S_m = 600$ mq. in base all'indice $I_f = 1,3$ mc/mq.; é consentito il distacco dal ciglio strada di ml. 5,00 e dai confini laterali secondo le norme in vigore al momento dell'adozione delle presenti norme;
- b) nelle zone di completamento M_{2-a} , per le quali é prescritto un lotto minimo $S_m = 600$ mq., entro dodici mesi dall'adozione del P.R.I. e relativi P.R.C., nel caso di lotti totalmente interclusi aventi superficie inferiore a mq. 600, é consentito il rilascio della licenza edilizia fino ad una superficie $S_m = 400$ mq.; é consentito il distacco dal ciglio strada di ml. 5,00 e dai confini laterali secondo le norme in vigore al momento dell'adozione delle presenti norme.

art. 55 - Zone direzionali insistenti su complessi industriali

Nel caso di zone direzionali ricadenti anche in parte su aree attualmente occupate da complessi industriali, l'attuazione di tali zone mediante piani di lottizzazione e urbanizzazione convenzionati può essere autorizzata solamente dopo il trasferimento di detti complessi nell'ambito delle zone industriali previste dal piano intercomunale in ragione di una dimensione di superficie utile non inferiore a quella attuale.

Per i complessi industriali ricadenti in tali zone entro tre anni dalla data di adozione del P.R.I. e relativi P.R.C. possono essere autorizzate trasformazioni anche con aumento di volume in misura non superiore al 20% dei volumi attuali, purché relative a sole costruzioni industriali con esclusione di qualsiasi altra destinazione ivi compresi gli uffici e subordinate alla preventiva rinuncia a maggiore valore nel caso di espropriazione.

I lavori debbono essere iniziati entro sei mesi dal rilascio della licenza e ultimati entro dodici mesi.



art. 56 - Commissione urbanistica intercomunale

Salve restando le competenze delle Commissioni Edilizie dei rispettivi Comuni, è costituita una Commissione Urbanistica Intercomunale così composta:

- a) i Sindaci dei 5 Comuni;
- b) gli Assessori all'Urbanistica o ai Lavori Pubblici per i Comuni che non hanno l'Assessorato all'Urbanistica;
- c) due Consiglieri per ciascun Comune eletti dai rispettivi Consigli Comunali con voto limitato;
- d) un rappresentante di ciascun ufficio tecnico comunale designato dal Sindaco;
- e) due liberi professionisti esperti in problemi di progettazione e di attuazione urbanistica nominati dal Consiglio Comunale di Pesaro, sentiti i Sindaci degli altri quattro comuni;
- f) un rappresentante della Sezione Urbanistica del Provveditorato alle OO. PP. delle Marche;
- g) un rappresentante della Soprintendenza ai Monumenti.

Tale Commissione può essere interpellata in tutti quei casi che le Amministrazioni considerano collegati alla interpretazione delle direttive di sviluppo urbanistico contenute nei Piani e nei casi di progetti riguardanti opere di particolare valore architettonico.

La Commissione Urbanistica Intercomunale è in ogni caso chiamata ad esprimere il suo parere in ordine ai seguenti argomenti:

- a) richieste di varianti al Piano Intercomunale o al P. R. C. dei singoli Comuni;
- b) piani di intervento urbanistico preventivo di iniziativa comunale o privata;
- c) progetti relativi a sistemazioni viarie e ad allacciamenti di ogni tipo nelle zone a confine dei Comuni;
- d) progetti relativi alle zone per attrezzature territoriali, direzionali ed industriali della valle del Foglia;
- e) formulazione del Programma di Attuazione di cui al precedente art. 45.