

COMUNE DI ANCONA
PIANO REGOLATORE GENERALE

P R G

1973

**NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE**

GLI URBANISTI INCARICATI

dott. arch. romeo ballardini
prof. arch. giuseppe campos venuti
dott. arch. giovanni zani

COLLABORATORE E CONSULENTE

dott. arch. vittorio balli

IL SINDACO

prof. alfredo trifogli

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

geom. franco balletti

IL SEGRETARIO GENERALE

dott. marcello graziani

COMPLIANCE WITH FINANCIAL
STATEMENTS

1. The financial statements are prepared in accordance with the accounting principles generally accepted in the United States of America.

2. The financial statements are prepared on a going concern basis.

3. The financial statements are prepared on a historical cost basis.

4. The financial statements are prepared on a basis of accrual accounting.

5. The financial statements are prepared on a basis of consistency.

6. The financial statements are prepared on a basis of objectivity.

COMUNE DI ANCONA
PIANO REGOLATORE GENERALE

P R G

1973

**NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE**

GLI URBANISTI INCARICATI

dott. arch. romeo ballardini
prof. arch. giuseppe campos venuti
dott. arch. giovanni zani

COLLABORATORE E CONSULENTE
dott. arch. vittorio balli

IL SINDACO
prof. alfredo trifogli

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
geom. franco balletti

IL SEGRETARIO GENERALE
dott. marcello graziani

I N D I C E

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I° - GENERALITA'

- art. 1 - Elementi costitutivi del Piano pag. 7
art. 2 - Applicazione del Piano pag. 7
art. 3 - Norme generali pag. 8

CAPO II° - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- art. 4 - Descrizione dei parametri urbanistici ed edilizi pag. 9
art. 5 - Distanze ed altezze pag. 13

TITOLO II° - ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO I° - MODALITA' DI ATTUAZIONE

- art. 6 - Programma di attuazione del Piano pag. 15
art. 7 - Modalità di attuazione del Piano:
 intervento urbanistico preventivo pag. 16
art. 8 - Modalità di attuazione del Piano:
 intervento edilizio diretto pag. 18
art. 9 - Opere ed oneri di urbanizzazione pag. 19

CAPO II° - NORMATIVA SPECIALE

- art. 10 - Norme generali d'attuazione pag. 21
art. 11 - Prescrizioni per il decorso estetico ed ambientale pag. 22
art. 12 - Alberature e opere di sistemazione esterna pag. 22
art. 13 - Aree di parcheggio e autorimesse pag. 23
art. 14 - Cave e miniere pag. 24
art. 15 - Attrezzature commerciali pag. 24
art. 16 - Licenze in contrasto con il Piano pag. 25

TITOLO III° - PREVISIONI DEL PIANO

CAPO I° - ZONIZZAZIONE

- art. 17 - Divisione del territorio comunale in zone pag. 27

CAPO II° - ZONE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

- art. 18 - Zone destinate alla viabilità pag. 29

art. 19 - Zone ferroviarie	pag. 32
art. 20 - Zone per attrezzature pubbliche di quartiere	pag. 32
art. 21 - Zone per attrezzature ed impianti di interesse generale	pag. 33
art. 22 - Zone a parco e pre-parco comprensoriale	pag. 37
art. 23 - Zone del Parco regionale del Monte Conero	pag. 39

**CAPO III° - ZONE PER INSEDIAMENTI RESI-
DENZIALI E TERZIARI**

art. 24 - Zone residenziali e terziarie del Centro Storico	pag. 41
art. 25 - Zone residenziali e terziarie da ristrutturare	pag. 41
art. 26 - Zone prevalentemente residenziali	pag. 43
art. 27 - Zone residenziali di espansione	pag. 45
art. 28 - Zone residenziali frazionali	pag. 46
art. 29-1 - Zone residenziali-turistiche di espansione	pag. 48
art. 29-2 - Zone residenziali-turistiche di espansione	pag. 49
art. 30 - Zone direzionali di espansione	pag. 50

CAPO IV° - ZONE PRODUTTIVE

art. 31 - Zone industriali di saturazione	pag. 53
art. 32 - Zone direzionali produttive di espansione	pag. 54
art. 33 - Zone per attrezzature tecnico-distributive	pag. 55
art. 34 - Zone portuali	pag. 56
art. 35 - Zone agricole	pag. 57

CAPO V° - ZONE A VINCOLO SPECIALE

art. 36 - Zone di rispetto dell'abitato	pag. 60
art. 37 - Zone a verde privato	pag. 60
art. 38 - Zone di tutela dell'igrofile	pag. 61
art. 38 - Zone di tutela dell'igrofile	pag. 61
art. 39 - Zone di tutela della falesia e degli arenili	pag. 61
art. 40 - Zone di rispetto per gli impianti militari	pag. 61

TITOLO IV° - NORME TRANSITORIE

CAPO I°

art. 41 - Distanze di rispetto stradale	pag. 63
art. 42 - Riparazione danni del terremoto	pag. 63

TITOLO I°
DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I°
GENERALITA'

Art. 1 - Elementi costitutivi del Piano

Sono elementi costitutivi del P.R.G.:

- a) Relazione generale;
- b) Norme di attuazione;
- c) n. 1 planimetria in scala 1:25.000.

Inquadramento territoriale e viabilistico:

- n. 4 planimetrie in scala 1:10.000;
Zonizzazione prescrittiva del territorio extraurbano e sintesi zonizzazione del territorio urbano;
- n. 8 planimetrie in scala 1:5.000;
Zonizzazione prescrittiva del territorio urbano.

Art. 2 - Applicazione del Piano

Ai sensi della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, modificata con Legge 6 Agosto 1967, n. 765, con Legge 19 novembre 1968, n. 1187, con Legge 1 giugno 1971, n. 291,

con Legge 22 ottobre 1971, n. 865, la disciplina urbanistica del territorio comunale viene regolata dalle planimetrie di Piano e dalle presenti norme, sostitutive, per quanto difformi, del vigente Regolamento Edilizio.

Art. 3 - Norme generali

Gli edifici esistenti alla data di adozione del Piano, in contrasto con le destinazioni di zona previste dal Piano, potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme.

Per le zonizzazioni indicate in tavole a scala diversa, fa sempre testo la tavola a scala più dettagliata.

Capo II°

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 4 - Descrizione dei parametri urbanistici ed edilizi

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

1) **St = superficie territoriale**

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

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

3) **Sf = superficie fondiaria**

Nel caso di « intervento urbanistico preventivo », per superficie fondiaria, sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità fondiaria (If) e di utilizzazione fondiaria (Uf), si intende quella parte di area che risulta dalla superficie territoriale (St) detraendo la superficie per opere di urbanizzazione primaria S1 e la superficie per opere di urbanizzazione secondaria S2.

Nel caso di « intervento edilizio diretto » la superficie fondiaria (Sf) corrisponde alla superficie edificabile ad esclusione delle strade esistenti soggette al

pubblico transito di pertinenza del lotto.

3) **S1 = superficie per opere di urbanizzazione primaria**

Comprende le aree destinate a:

- a) strade residenziali per il traffico motorizzato, strade per cicli e motocicli, e strade pedonali.
- b) spazi di sosta e parcheggio.
- c) spazi per verde attrezzato pubblico o verde di vicinato.

4) **S2 = superficie per opere di urbanizzazione secondaria**

Comprende le aree destinate ad attrezzature di uso pubblico o d'interesse collettivo; e cioè:

- a) asilo nido;
- b) scuola materna;
- c) scuola elementare;
- d) scuola media inferiore;
- e) attrezzature scolastiche di grado superiore alla scuola dell'obbligo;
- f) servizi cittadini (centri civici, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, religiose, ricreative, commerciali, ecc.);
- g) parchi pubblici ed attrezzature sportive;
- h) parcheggi e autorimesse pubblici.

5) **Sm = superficie minima d'intervento**

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

6) **Su = superficie utile**

Per gli edifici esistenti alla data di adozione delle

presenti norme, per superficie utile s'intende la somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra dei soli edifici principali, escluse quelle degli edifici secondari ad un solo piano come le appendici, i locali derivanti da copertura di cortili, le tettoie, le costruzioni provvisorie, ed escluse altresì le costruzioni permesse in precario e le costruzioni abusive rispetto al Piano Regolatore del 9 giugno 1965. Per gli edifici intersecati dai limiti di zona o dai limiti delle minime superfici d'intervento, la superficie utile esistente si desume nei modi sopraindicati per tutti i piani.

Per i nuovi edifici e per quelli costruiti dopo la data di adozione delle presenti norme, qualunque sia la loro destinazione, per superficie utile s'intende la somma della superficie lorda di tutti i piani (compreso terrazze coperte e pilastrate, scale e vano ascensore) fuori ed entro terra, ad esclusione di quella destinata ad autorimesse (con $h_{max} = ml. 2,60$), cantine e servizi tecnici del fabbricato (centrale termica, elettrica, di condizionamento, ecc.) che siano interrato per almeno $2/3$ del volume, nonché di porticati pubblici o privati di uso pubblico o condominiale e balconi.

7) S_c = superficie coperta

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

8) I_t = Indice di fabbricabilità territoriale

Rappresenta il rapporto fra volume di un fabbricato (V) e la superficie territoriale (S_t).

9) I_f = indice di fabbricabilità fondiaria

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

10) **Ut = indice di utilizzazione territoriale**

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

11) **Uf = indice di utilizzazione fondiaria**

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

12) **V = volume**

S'intende la somma dei prodotti delle superfici utili (Su) di ogni piano, per le relative altezze lorde misurate da pavimento a pavimento, con le esclusioni stabilite per gli edifici esistenti, dal paragrafo 6, primo comma del presente articolo.

13) **H = altezza del fabbricato**

S'intende l'altezza massima fra quelle delle varie fronti, misurate dal piano di utilizzo (piano terreno sistemato al piede della fronte) alla linea di intradosso dell'ultimo solaio per gli edifici con copertura piana o inclinata fino al 35%; dal piano di utilizzo (piano terreno sistemato al piede della fronte) alla linea di colmo, e comunque alla linea di colmo più alta, per gli edifici con coperture ad inclinazione superiore al 35%.

14) **Rapporto fra indici di fabbricabilità e di utilizzazione**

Per le nuove costruzioni gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione I ed U sono legati fra loro dalla distanza base fra piano e piano, pari a ml. 3.33 (10/3) quando la misura fra piano e piano diminuisce sotto i 10/3 ml. dovrà applicarsi l'indice di utilizzazione e non quello di fabbricabilità, mentre quando la misura oltrepassa i 10/3 ml. dovrà applicarsi l'indice di fabbricabilità e non quello di utilizzazione, restando comunque in entrambi i casi soddisfatto il più restrittivo fra i due indici.

Art. 5 - Distanze ed altezze

1) Distanze :

a) Nelle zone del centro storico e in quelle di ristrutturazione, le distanze fra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificanti preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

b) In tutte le altre zone è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 10.00; questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. La suddetta prescrizione si applica solo nel caso di prospicenza diretta tra pareti; per pareti (o parti di pareti) non finestrate non si applica.

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

Inoltre per i suddetti interventi edilizi è prescritta una distanza dai confini del lotto pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi con un minimo di ml. 5.00.

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

Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del Piano, la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste del presente paragrafo, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo alle distanze dei confini pari alla metà della propria altezza e con un minimo assoluto di ml. 5.00.

c) Le distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità (art. 18) — con

esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o insediamenti — debbono corrispondere alla larghezza della zona stessa maggiorata di:

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

Nelle zone prevalentemente residenziali del successivo articolo 26, dove è previsto l'intervento edilizio diretto la distanza degli edifici dalle zone destinate alla viabilità può essere uguale o maggiore di quella dell'edificio immediatamente adiacente più arretrato.

- d) Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti paragrafi b) e c) nel caso di interventi urbanistici preventivi (piani particolareggiati o piani di lottizzazione), restando salva l'osservanza delle distanze dal ciglio stradale prescritte dal D.M. 1 aprile 1968 n. 3518.

2) Altezze :

- a) Le altezze massime degli edifici sono stabilite in relazione alle norme sulle distanze tra i fabbricati, ai massimi indici di fabbricabilità e di utilizzazione, ed in relazione alle prescrizioni urbanistiche dettate dalle presenti norme.
- b) L'altezza minima fra pavimento e soffitto dei vani abitabili, negli edifici residenziali (individuali o collettivi) è stabilita in ml. 2.80, in tutti gli altri edifici è stabilita in ml. 3.00.

TITOLO II°

ATTUAZIONE DEL PIANO

Capo I°

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Art. 6 - Programma di attuazione del Piano

Il Comune formulerà dei « programmi di attuazione », annuali e poliennali, che rappresetano la guida dell'azione urbanistica comunale nel quadro della pianificazione intercomunale e territoriale.

Tali programmi, tra l'altro, conterrano:

- 1) l'indicazione dei piani d'intervento urbanistico preventivo comunale, quali i Piani delle aree per l'edilizia economica e popolare, i Piani delle aree per gli insediamenti produttivi, i Piani particolareggiati di esecuzione e i Piani delle aree di espansione da espropriare in base all'art. 18 della L.U.;
- 2) l'indicazione delle aree per le quali, in mancanza di P.P.E., è concesso ai privati di presentare Piani di lottizzazione, nonché delle aree per le quali i proprietari sono invitati a presentare il Piano di lottizzazione e urbanizzazione;

- 3) l'indicazione delle aree di uso pubblico o di interesse collettivo da espropriare per la realizzazione dei relativi servizi o infrastrutture.

**Art. 7 - Modalità d'attuazione del piano:
intervento urbanistico preventivo**

Il Piano si attua secondo due modi di intervento: l'intervento urbanistico preventivo e l'intervento edilizio diretto.

Nelle zone ove è previsto l'intervento urbanistico preventivo, la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione di un Piano particolareggiato di esecuzione, secondo la procedura prevista dalla Legge Urbanistica.

Le diverse zone che concorrono a formare i sistemi di parco, debbono essere realizzate, sia pure per intervento edilizio diretto, nell'ambito di studi d'insieme a carattere orientativo generale, predisposti dal Comune per le aree indicate nella planimetria in scala 1:10.000.

In mancanza di Piani particolareggiati di esecuzione elaborati per iniziative del Comune, i privati possono presentare « Piani di lottizzazione » riferiti ad una superficie minima d'intervento individuata nelle tavole del Piano e nelle Norme.

L'autorizzazione dei Piani di lottizzazione è inoltre subordinata, in base alla Legge 6 agosto 1967, n. 765, anche alla stipulazione fra il Comune e le proprietà interessate, di una convenzione riguardante i modi ed i tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e l'assunzione dei relativi oneri.

Il Piano di lottizzazione convenzionato deve precisare:

- 1) le cessioni di aree e le realizzazioni di opere relative all'urbanizzazione primaria, secondo le quantità indicate dalle presenti norme;

- 2) le cessioni di aree e le realizzazioni di opere relative all'urbanizzazione secondaria, secondo le quantità indicate dalle presenti norme;
- 3) la suddivisione in lotti delle aree edificabili e la distribuzione planivolumetrica degli edifici;
- 4) la destinazione di uso degli edifici in tutte le loro parti;
- 5) la progettazione di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il progetto di Piano di lottizzazione convenzionato deve contenere gli elaborati tecnici che verranno prescritti con apposita ordinanza del Sindaco.

Le convenzioni prescritte per i Piani di lottizzazione devono prevedere:

- 1) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria, nella misura indicata dalle presenti norme;
- 2) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti alla lottizzazione, nonché l'assunzione degli oneri per l'acquisizione delle aree e la costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria, nella misura indicata dalle presenti norme, in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti;
- 3) i termini di ultimazione delle successive fasi di intervento previste dal programma di attuazione allegato al progetto;
- 4) l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria fino a quando tali opere non vengano acquisite dalla

Amministrazione comunale in base alla convenzione stessa;

- 5) le congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con deliberazione consigliare nei modi e forme di legge ai fini del rilascio della prescritta autorizzazione.

Art. 8 - Modalità di attuazione del Piano :
intervento edilizio diretto

L'attuazione del Piano mediante « intervento edilizio diretto » eseguito in base ad una licenza edilizia consiste nella realizzazione di edifici o servizi su singoli lotti. La licenza ha validità per un anno e decade qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati, o non siano stati ultimati entro il termine di 2 anni dalla data di inizio dei lavori.

L'edificazione è consentita a condizione che:

- 1) siano garantite l'esecuzione delle opere e la cessione gratuita delle aree relative all'urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, nuclei di verde attrezzato, fognatura, rifornimento idrico, gasdotto, rete di illuminazione ecc.);
- 2) sia garantita l'assunzione da parte dei proprietari degli oneri per la costruzione diretta o indiretta delle opere di urbanizzazione secondaria e la cessione diretta delle aree relative, nella misura indicata dalle presenti norme in proporzione all'entità dell'insediamento;
- 3) siano osservati i parametri urbanistici ed edilizi indicati dalle norme e rispettate le prescrizioni dei regola-

menti edilizi e di igiene;

- 4) sia dimostrata la disponibilità della superficie minima di intervento prescritta.

Art. 9 - Opere ed oneri di urbanizzazione

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

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

Gli oneri di urbanizzazione primaria saranno soddisfatti direttamente dai proprietari delle aree edificabili: nel caso in cui il Comune proceda direttamente ad eseguire le opere ed ad acquistare le aree necessarie, i proprietari saranno tenuti a rimborsare le spese sostenute dal Comune in proporzione ai volumi e alle superfici edificabili ed alle destinazioni di zona.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria che, pur facendo carico ai proprietari delle aree edificabili, non sono da questi direttamente e completamente soddisfatti con l'esecuzione delle opere e con la cessione gratuita delle aree, dovranno essere trasformati nell'onere di versare un corrispettivo in denaro, commisurato al costo delle rispettive opere ed aree: nel caso di esecuzione di opere o di cessione di aree in misura inferiore agli oneri di urbanizzazione secondaria previsti dalle presenti norme, i proprietari delle aree edificabili saranno tenuti a versare la differenza.

L'onere da porre a carico dei proprietari è determinato dalle presenti norme come una quota delle opere di urbanizzazione secondaria, previste in base al loro costo di costruzione, nelle proporzioni di volume indicate per le singole zone, e come una quota delle corrispondenti aree da acquisire, nelle proporzioni di superficie indicate per le singole zone, in rapporto ad ogni metro quadro di superficie utile del progetto in corso di approvazione.

L'ammontare degli oneri di urbanizzazione secondaria prevista per le singole zone dalle presenti norme dovrà essere aggiornato con apposita variante almeno ogni tre anni e ogni volta che l'oscillazione dei costi di costruzione e del valore della moneta lo renda necessario.

Capo II°

NORMATIVA SPECIALE

Art. 10 - Norme generali d'attuazione

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di « intervento edilizio diretto » come in quelli per « l'intervento urbanistico preventivo », in base alle prescrizioni degli articoli precedenti.

Qualunque cambiamento della destinazione d'uso rispetto al progetto edilizio è subordinato all'autorizzazione della variante da parte del Comune.

Non potrà essere rilasciata licenza di esercizio per quelle attività che venissero insediate in locali abusivi o abbiano ottenuto licenza di costruzione per una diversa destinazione.

Alla data di adozione delle seguenti norme nelle zone totalmente o parzialmente edificate le aree costituenti singoli lotti, in base all'edificazione già realizzata, sono di pertinenza degli edifici esistenti, e come tali, non possono essere frazionate per la formazione di nuovi lotti salvo che per le porzioni che siano in eccedenza rispetto all'area minima desumibile dalle presenti norme, rispetto al volume esistente.

La norma del comma precedente non si applica nel caso di demolizione e ricostruzione.

Non è ammesso il trasferimento di volume fra aree a diversa destinazione e normativa, nonché fra aree non contermini.

Nelle zone extra-urbane è consentita, ad esclusione delle zone di cui all'art. 23, la costruzione da parte di Enti Pubblici di attrezzature tecnologiche ricetrasmettenti e cabine di trasformazione di ridotte dimensioni, con la esclusione tassativa di locali per residenze o uffici.

Art. 11 - Prescrizioni per il decoro estetico ed ambientale

Per gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza che per il loro stato di manutenzione non presentino le condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, il Sindaco potrà imporre ai proprietari la esecuzione delle opere (rifacimenti di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini, ecc.) ritenute necessarie al fine del decoro estetico ed ambientale.

Art. 12 - Alberature e opere di sistemazione esterna

In tutti i progetti presentati al Comune le piante legnose esistenti dovranno essere rigorosamente rilevate e indicate su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica.

I progetti dovranno essere studiati in maniera da rispettare le alberature di alto fusto esistenti, avendo particolare cura di non offendere gli apparati radicali.

Parte integrante di ogni progetto edilizio, sarà anche il progetto dettagliato della sistemazione esterna, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino (corredata dalle relative indicazioni della specie) o a coltivo, e gli esecutivi di tutte le opere di sistemazione esterna (pavimentazioni, sistemi di irrigazione, arredi, ecc.).

Negli appezzamenti e nei lotti privi di idonee alberature, ricadenti nelle zone pubbliche e di interesse generale e in quelle per insediamenti residenziali e direzionali di espansione di cui agli artt. 26, 28, 29 e 30, dovranno essere poste a dimora, all'atto della costruzione ed in forma definitiva, nuove alberature di alto fusto nella misura di 1 pianta ogni 100 mq. di superficie fondiaria, oltre ad essenze arbustacee nella misura di 2 gruppi ogni 100 mq. di superficie fondiaria del lotto. La scelta delle essenze deve avvenire prevalentemente nella gamma delle associazioni vegetali locali, con una larga presenza di latifoglie.

La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare degli spazi alberati unitari, o comunque opportunamente collegati fra di loro, in rapporto specialmente ai fabbricati ed alle viste relative.

Le piante ad alto fusto messe a dimora debbono essere di altezza non inferiore ai m. 2.00 ÷ 2.50 ed il loro diametro non può essere inferiore a cm. 4 misurato a ml. 1.00 dal suolo (dal colletto).

Art. 13 - Aree di parcheggio e autorimesse

In tutte le zone edificabili, dove si applicano gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione, dovranno essere riservati spazi sufficienti ad ospitare gli automezzi degli utenti dell'edificio, in parcheggi esterni o in autorimesse interne, nella misura prevista dai parametri indicati e comunque almeno nella misura minima seguente:

- per l'industria = 1 mq. ogni 4 mq. di superficie utile;
- per le attrezzature sanitarie = 1 mq. ogni 3 mq. di superficie utile;
- per la residenza = 1 mq. ogni 3 mq. di superficie utile;
- per gli alberghi e pensioni = 1 mq. ogni 2 mq. di superficie utile;
- per gli uffici e le attrezzature commerciali = 1 mq. ogni mq. di superficie utile;
- per i luoghi di svago, come teatri, cinema, ristoranti, ecc. = 2 mq. ogni mq. di superficie utile.

In ogni caso negli edifici pubblici dovranno essere riservati spazi destinati al parcheggio o alle autorimesse per almeno 1 mq. ogni 8 mq. di superficie utile, mentre negli edifici privati questa misura salirà a 1 mq. ogni 3 mq. di superficie utile.

Negli articoli relativi alle singole norme saranno precisate ulteriormente le dotazioni minime di spazi per parcheggio ed autorimesse.

Art. 14 - Cave e miniere

L'apertura di cave e miniere è consentita unicamente all'interno della zona agricola normale di cui all'art. 30, comma 3. L'apertura e lo sfruttamento di cave e miniere sono disciplinati dalla Legge 4 marzo 1958, n. 198.

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

Allo scadere della licenza (1 anno dopo il rilascio) dovrà essere presentato al Comune un rilievo topografico in scala 1:2.000 delle escavazioni operate: qualora i lavori di sfruttamento continuino sarà necessario presentare un nuovo progetto per la parte ancora da scavare ed ottenere la nuova licenza.

Art. 15 - Attrezzature commerciali

La costruzione di nuovi edifici o parti di edifici destinati ad attrezzature commerciali e la trasformazione delle attrezzature commerciali esistenti, è disciplinata dalle seguenti norme urbanistiche:

1) Nelle aree dove il Piano si attua per intervento edilizio diretto, si applicano i seguenti parametri:

a) Il rapporto fra volume commerciale e volume totale costruibile non può superare:

1) negli edifici da risanare, ristrutturare o ricostruire, il 20 % concentrato nelle aree che saranno indicate dal piano di urbanistica commerciale in applicazione della legge 426, e il 5% nelle restanti aree;

2) nei nuovi edifici l'1%.

La superficie minima di ogni nuova unità commer-

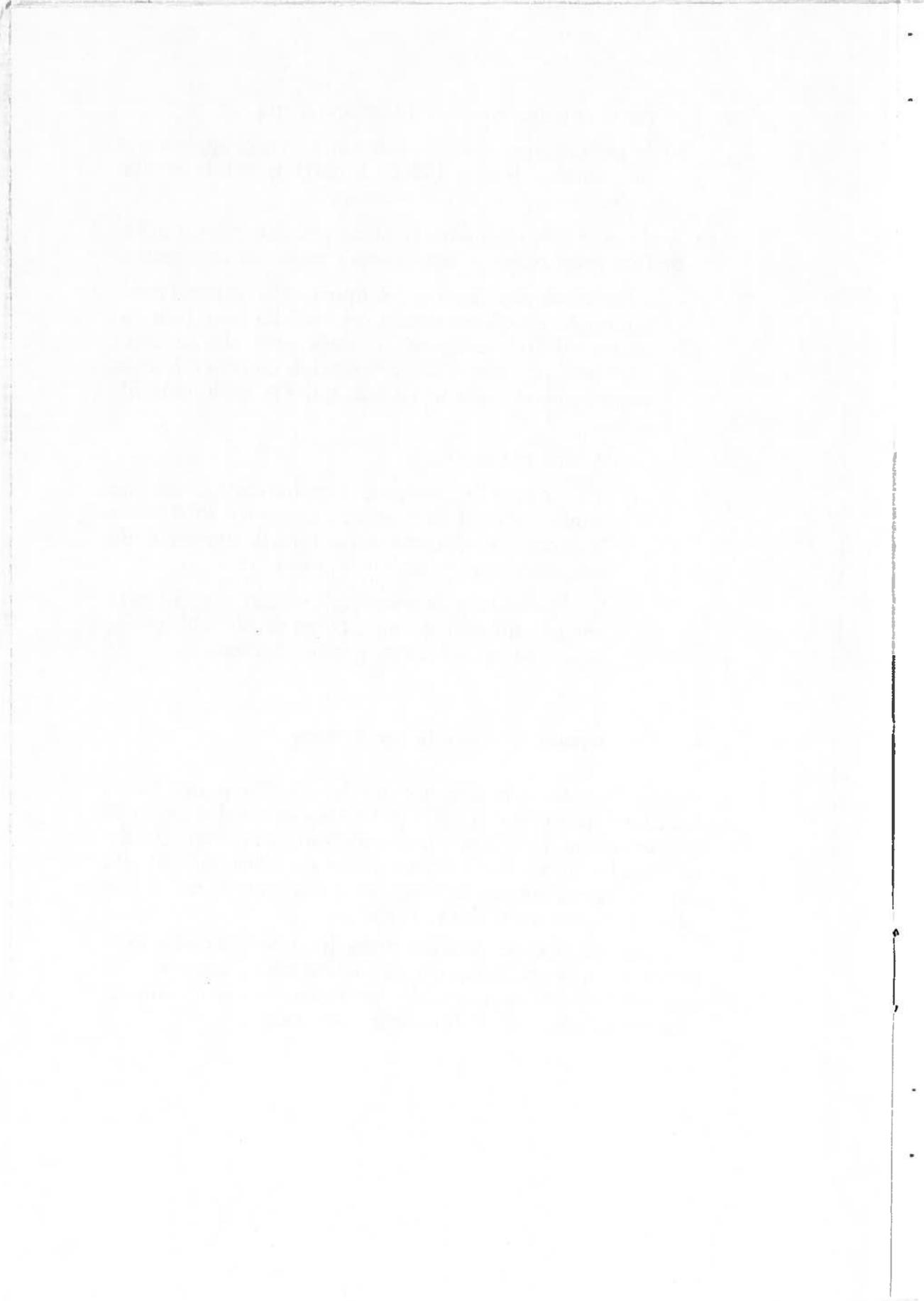
ciale non deve essere inferiore a mq. 35.

- b) le attrezzature commerciali vanno raggruppate per un minimo di mq. 100 di superficie totale in una unica soluzione architettonica.
- 2) Nelle aree dove il Piano si attua per intervento urbanistico preventivo, si applicano i seguenti parametri:
- nelle zone direzionali il rapporto tra volume commerciale e volume totale costruibile non può superare il 20% concentrato nelle aree che saranno indicate dal piano di urbanistica commerciale in applicazione della legge 426, e il 5% nelle restanti aree.
 - nelle zone residenziali:
 - a) il rapporto fra volume commerciale e volume totale costruibile non può superare lo 0,5% e la superficie minima di ogni unità commerciale non deve essere inferiore a mq. 35.
 - b) le attrezzature commerciali vanno raggruppate per un minimo di mq. 500 di superficie totale, in una unica soluzione architettonica.

Art. 16 - Licenze in contrasto con il Piano

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

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



TITOLO III°

PREVISIONI DEL PIANO

Capo I°

ZONIZZAZIONE

Art. 17 - **Divisione del territorio comunale in zone**

Il territorio comunale è organizzato per aree urbane (ripartito in quartieri) ed extraurbane (ripartite in frazioni). All'interno di queste ripartizioni il territorio comunale è diviso in zone urbanistiche come risulta dalle tavole di Piano, secondo la seguente classificazione:

1) Zone pubbliche e di interesse generale

- a) zone destinate alla viabilità;
- b) zone ferroviarie;
- c) zone per attrezzature pubbliche di quartiere;
- d) zone per attrezzature ed impianti di interesse generale;
- e) zone a parco e pre-parco comprensoriale;
- f) zone del Parco Regionale e del Monte Conero.

2) Zone per insediamenti residenziali e terziari

- a) zone residenziali e terziarie del Centro Storico;

- b) zone residenziali e terziarie da ristrutturare;
- c) zone prevalentemente residenziali;
- d) zone residenziali di espansione;
- e) zone di centri frazionali;
- f) zone residenziali-turistiche di espansione;
- g) zone direzionali di espansione.

3) **Zone produttive**

- a) zone industriali di saturazione;
- b) zone direzionali produttive;
- c) zone per attrezzature tecnico-distributive;
- d) zone portuali;
- e) zone agricole.

4) **Zone a vincolo speciale**

- a) zone di rispetto dell'abitato;
- b) zone a verde privato;
- c) zone di tutela delle igrofile;
- d) zone di tutela della falesia e degli arenili;
- e) zone di rispetto per gli impianti militari.

Capo II°

ZONE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

Art. 18 - Zone destinate alla viabilità

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

Esse indicano, ove possibile, la intera zona riservata alla viabilità, e nei rimanenti casi soltanto la sede viaria: nel primo caso il tracciato viario ha valore indicativo e la progettazione esecutiva, variando il tracciato stesso nell'ambito della zona, non costituisce quindi variante al Piano.

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

Le sedi viarie sono classificate come segue:

- 1) **Autostrade** con funzione nazionale e regionale (Autostrada A 14 / Bologna-Canosa):
sono accessibili solo attraverso le stazioni previste ed indicate nelle tavole di Piano; le eventuali costruzioni marginali dovranno osservare una distanza minima dal limite di zona di ml. 80.00.
- 2) **Assi principali territoriali** di funzione prevalentemente regionale e intercomunale (nuova SS. 16, Asse attrezzato): sono accessibili attraverso gli svincoli canalizzati indicati nelle tavole di Piano Regolatore Generale o attraverso eventuali nuovi accessi, pure canalizzati, purché distanti non meno di ml. 500 dagli accessi preesistenti e da quelli previsti dal Piano Regolatore Generale; le costruzioni marginali dovranno osservare le seguenti distanze minime dal limite di zona:
 - a) per le zone urbane = ml. pari all'altezza dell'edificio, salvo quanto prescritto all'art. 5 sub 1-d..

b) per le zone extraurbane = ml. 60.00.

3) **Assi attrezzati urbani** (asse Nord-Sud) di funzione prevalentemente comunale: sono accessibili mediante svincoli canalizzati o normali immissioni, con l'obbligo di precedenza. Nuovi accessi marginali potranno essere consentiti purché a distanza non inferiore a ml. 500 da quelli esistenti o da quelli indicati dal presente Piano; le costruzioni marginali dovranno osservare una distanza minima dai limiti di zona pari all'altezza dell'edificio.

4) **Strade primarie** con funzione prevalentemente di settore urbano e extraurbano: sono accessibili in qualunque punto esclusivamente da nuove strade mediante normali immissioni, con l'obbligo di dare precedenza; le costruzioni marginali dovranno osservare le seguenti distanze minime dai limiti di zona:

a) per le zone urbane = ml. pari all'altezza dell'edificio, salvo quanto prescritto all'art. 5 sub 1-d.

b) per le zone extraurbane = ml. 30.00.

5) **Strade secondarie** con funzione di distribuzione capillare: sono accessibili in qualunque punto anche da singoli edifici, mediante normali immissioni.

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

All'interno di queste zone potranno realizzarsi ampliamenti delle strade esistenti, sedi indipendenti per il traffico pedonale, impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, linee elettriche, metanodotti, ecc.) aree di parcheggio con relativi servizi quali stazioni di servizio autoveicoli e rifornimento carburanti, bar, ristoranti, motels, purché nel rispetto delle norme precedenti sugli accessi marginali e dei seguenti indici. Fa eccezione la lito-

ranea del Conero, per la quale valgono le prescrizioni, per le strade parco di cui al successivo punto 6).

- 6) **Strade parco** con funzione di accesso e fruizione dei parchi, che non vanno sostanzialmente modificate nel tracciato e nel contesto ambientale: sono accessibili in qualunque punto mediante accessi pedonali. I nuovi accessi per autoveicoli sono consentiti esclusivamente per realizzare le nuove previsioni di Piano.
- 7) **Strade pedonali** con funzione di accesso e fruizione pedonale dei parchi: i vecchi tracciati vanno utilizzati senza modifiche, salvaguardando il contesto ambientale naturale, indicazione questa valida naturalmente per i nuovi tracciati da realizzare.

Lungo tutte le strade comunali extra urbane è obbligatorio il distacco di 20 mt. dal ciglio stradale.

Le zone destinate a « parcheggio orizzontale » dovranno comunque essere previste dai progetti stradali ed osservare i seguenti parametri:

1) **Parcheggi per autoveicoli leggeri**

30 mq. di verde alberato di nuovo impianto ogni 100 mq. di parcheggio effettivo.

2) **Parcheggio per autoveicoli pesanti**

50 mq. di verde alberato di nuovo impianto ogni 100 mq. di parcheggio effettivo.

All'interno delle aree destinate a parcheggio è ammessa la costruzione di edifici di servizio nel rispetto dei seguenti parametri:

1) **Stazioni di servizio per autoveicoli e per rifornimento carburanti di ogni tipo**

1 mq. di superficie utile ogni 50 mq. di parcheggio
2 mq. di verde attrezzato ed alberato ogni mq. di superficie utile.

2) **Bar, ristoranti, motels**

2 mq. di superficie utile ogni 50 mq. di parcheggio

2 mq. di verde attrezzato e alberato ogni mq. di superficie utile.

Nelle zone specificatamente destinate dal Piano Regolatore a « parcheggi multipiano » ed a « autostazione » potranno essere costruiti parcheggi coperti interrati o in elevazione, ad un solo piano o a più piani (silos, parcheggi meccanici, autorimesse, ecc.) nonché servizi, purché conformi alle prescrizioni generali dettate dal relativo piano d'intervento edilizio diretto.

Art. 19 - Zone ferroviarie

Sono destinate a sedi ferroviarie esistenti o di previsione, ai relativi servizi ed impianti ed ai loro ampliamenti, con esclusione degli insediamenti residenziali.

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

Art. 20 - Zone per attrezzature pubbliche di quartiere

Sono suddivise in: zone per l'istruzione, zone per attrezzature di interesse comune, zone a verde pubblico di quartiere, zone per parcheggi. Le aree non edificate, né destinate a parcheggi o passeggi, saranno sistemate a verde con alberature di alto fusto.

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

1) Zone per l'istruzione

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

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti parametri:

- a) Indice di utilizzazione fondiaria, $U_f = 0.45$ mq./mq.
- b) Parcheggi = 1 mq. ogni 8 mq. di superficie utile.

2) Zone per attrezzature di interesse comune

Sono destinate alle seguenti attrezzature: civiche e amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, religiose, ricreative e commerciali (esclusivamente per la distribuzione).

Ad esclusione delle attrezzature religiose, la realizzazione di tali servizi è affidata esclusivamente alla pubblica amministrazione.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti parametri:

- a) Indice di utilizzazione fondiaria, $U_f = 0.6 \text{ mq./mq.}$
- b) Parcheggi = 1 mq. ogni 2 mq. di superficie utile.

3) Zone a verde pubblico di quartiere

Sono destinate a parchi naturali, ad aree attrezzate per il gioco ed il riposo e per la pratica sportiva; le aree destinate ad attrezzature sportive non possono superare $1/4$ di quelle destinate a verde pubblico nell'intero quartiere.

4) Zone per parcheggi di quartiere

Sono destinati alla soddisfazione almeno parziale del fabbisogno arretrato di parcheggi alla data di adozione del Piano, attraverso la realizzazione di parcheggi pubblici: in tali zone è prevista la messa a dimora di piante di alto fusto nella misura di 1 pianta ogni 10 mq di superficie di intervento Sm.

Art. 21 - Zone per attrezzature ed impianti di interesse generale

Sono suddivise in: zone per attrezzature civiche di interesse urbano, zone per l'istruzione superiore zone universitarie, zone per attrezzature sanitarie ed ospedaliere, zone per attrezzature sociali al servizio degli impianti produttivi, zone per attrezzature a carattere religioso, zone per le attrezzature militari e per la protezione

e l'ordine pubblico, zone a verde pubblico di interesse urbano, zone cimiteriali, zone per attrezzature sportive e zone carcerarie.

Le aree non edificate, né destinate a parcheggi o passeggi saranno sistemate a verde con alberature di alto fusto.

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

1) Zone per le attrezzature civiche di interesse urbano

Sono destinate alla Sede dell'Ente Regione e alle seguenti attrezzature: civiche e amministrative, culturali, sociali, ricreative, commerciali e alle altre attrezzature di interesse pubblico urbano. La realizzazione di tali servizi è affidata esclusivamente alla pubblica amministrazione.

Nell'area destinata alla nuova sede dell'Ente Regione e relativi parcheggi, le costruzioni vanno realizzate a una distanza non inferiore ai 50 mt. dalla strada di circonvallazione della Cittadella e l'altezza massima non deve superare una quota inferiore di 10 mt. alla livelletta della stessa Circonvallazione.

Si applicano i seguenti parametri:

- a) Indice di utilizzazione fondiaria, $U_f = 0.60$ mq./mq.
- b) Parcheggi = 1 mq. ogni 2 mq. di superficie utile.

2) Zone per l'istruzione superiore

Sono destinate esclusivamente alle attrezzature scolastiche di grado superiore alla scuola dell'obbligo. Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti parametri:

- a) Indice di utilizzazione fondiaria, $U_f = 0,45$ mq./mq.
- b) Parcheggi = 1 mq. ogni 5 mq. di superficie utile.

3) Zone universitarie

Sono destinate a tutte le attrezzature per l'insegnamento, la ricerca e la vita universitaria.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti parametri:

- a) Indice di utilizzazione fondiaria, $U_f = 0.60$ mq./mq.
- b) Parcheggi = 1 mq. ogni 3 mq. di superficie utile.

4) Zone per attrezzature sanitarie e ospedaliere

Sono destinate ad ospedali, cliniche, unità sanitarie locali e territoriali.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti parametri:

- a) Indice di utilizzazione fondiaria, $U_f = 0.45$ mq./mq.
- b) Parcheggi = 1 mq. ogni 3 mq. di superficie utile.

5) Zone per attrezzature sociali al servizio degli impianti produttivi

Sono destinate alle attrezzature sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative poste al servizio degli impianti produttivi.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti parametri:

- a) Indice di utilizzazione fondiaria, $U_f = 0.60$ mq./mq.
- b) Parcheggi = 1 mq. ogni 5 mq. di superficie utile.

6) Zone per attrezzature a carattere religioso

Sono destinate ad ospitare le collettività religiose e ai servizi privati gestiti da religiosi.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti parametri:

- a) Indice di utilizzazione fondiaria, $U_f = 0.60$ mq./mq.
- b) Parcheggi = 1 mq. ogni 3 mq. di superficie utile.

7) Zone per le attrezzature militari e per la protezione e l'ordine pubblico

Sono destinate alle attrezzature militari, dei Carabinieri, della Pubblica Sicurezza, della Guardia di Fi-

nanza e dei Vigili del Fuoco.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti parametri:

a) Indice di utilizzazione fondiaria, $U_f = 0.60$ mq./mq.

b) Parcheggi in misura adeguata alla specifica destinazione dell'edificio.

8) Zone a verde pubblico di interesse urbano

Sono destinate a parchi naturali urbani, ad aree attrezzate per il gioco ed il riposo e per la pratica sportiva; le aree destinate ad attrezzature sportive non possono superare $1/4$ di quelle dell'intero parco pubblico.

Si applicano i seguenti parametri:

a) Parcheggi = 1 mq. ogni 10 mq. di superficie di intervento Sm.

E' consentita la realizzazione di attrezzature sportive da parte di Enti pubblici od associazioni a condizione che per l'area interessata sia garantito l'uso pubblico mediante apposita convenzione da deliberare in Consiglio Comunale. La superficie prevista per tali attrezzature non dovrà superare $1/16$ di quella interessata dall'intero parco e dovrà essere redatto un piano preventivo con la previsione di tutti gli interventi ».

9) Zone cimiteriali

Sono destinate alle attrezzature cimiteriali e alle relative aree di rispetto.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti parametri:

a) Parcheggi = 1 mq. ogni 10 mq. di superficie di intervento Sm.

10) Zone per attrezzature sportive

Sono destinate alle attrezzature sportive pubbliche o private, coperte o scoperte.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti parametri:

a) Parcheggio = 1 mq. ogni 2 mq. di superficie utile.

11) **Zone carcerarie**

Sono destinate agli impianti carcerari.

I parametri da applicare nelle nuove costruzioni sono quelli delle leggi vigenti in materia. Inoltre:

— *per il nuovo Carcere giudiziario*

a) Indice di utilizzazione fondiaria, $U_f = 0.15$ mq./mq.

— *per il nuovo Carcere minorile, previsto nel Centro Storico*, sarà eseguito il radicale restauro dell'edificio, utilizzando per il verde l'area scoperta resa disponibile dalle previsioni di Piano.

Art. 22 - **Zone a parco e pre-parco comprensoriale**

Sono destinate a realizzare i parchi comprensoriali, formati da aree a verde naturale, da aree per servizi e da aree agricole coltivate. In tali zone è salvaguardata la morfologia agraria, vegetale e topografica, con il mantenimento del verde esistente (filari e gruppi di alberi, siepi di recinzione, viali alberati, parchi, boschi, ecc.).

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

E' consentito il restauro ed ripristino degli edifici di pregio storico, artistico o ambientale, nonché la ricostruzione in loco, previa demolizione, dei rimanenti, con una superficie utile aumentata del 20%, ma l'obbligo di conservare il profilo planivolumetrico attuale e la giacitura degli edifici.

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

1) **Zone agricole del parco**

Sono destinate al parco naturale con la permanenza delle residenze agricole sparse e relative coltivazioni. E' consentito il restauro ed il ripristino degli edifici di pregio storico-artistico-ambientale, previo accertamento in sede di censimento da condurre entro sei mesi dalla data di approvazione del Piano, nonchè il restauro, il ripristino e la ricostruzione dei rimanenti nella stessa area di sedime con una superficie utile aumentata per un massimo del 10% a condizione che la soluzione progettuale dell'edificio sia volumetricamente unitaria.

Nel caso di ricostruzione si applicano i seguenti parametri:

a) superficie minima d'intervento $S_m = 70.000$ mq.

b) altezza massima, $H = \text{Ml. } 7,50$.

In generale per gli edifici che non rientrano tra quelli di pregio storico-artistico-ambientale è consentita la costruzione di annessi rustici con una superficie utile massima di mq. 30. E' anche consentita la realizzazione di servizi pubblici ad uso dei centri abitati delle frazioni, per i quali si applicano i parametri previsti per le attrezzature pubbliche di quartiere all'art. 20, ed è altresì consentita la realizzazione di campeggi con il parametro di 60 mq. utente.

2) **Zone per le attrezzature del parco**

Sono destinate alle attrezzature culturali, sportive ricreative e di ristoro.

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

Per le ricostruzioni si applica il seguente parametro:

a) Parcheggio = 1 mq. ogni 50 mq. di superficie d'intervento S_m .

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti parametri:

- a) Indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,03 \text{ mq./mq.}$
- b) Parcheggi = 1 mq. ogni 50 mq. di superficie d'intervento Sm.
- c) Altezza massima, $H = \text{ml. } 7,50.$

3) Zone boscate del parco

Sono destinate alla fruizione del verde naturale costituito da boschi e prati. Il verde esistente sarà curato e rafforzato, con i necessari rimboschimenti: la scelta delle essenze avverrà unicamente fra le associazioni vegetali locali, con la precisa esclusione delle conifere. E' esclusa ogni nuova costruzione.

Art. 23 - Zona del Parco Regionale del Monte Conero

Sono destinate alla conservazione assoluta dell'ambiente naturale, sotto l'aspetto botanico, geologico, biologico ed agricolo. Del Parco Regionale fa parte anche la zona turistico-ambientale di Portonovo. E' vietata l'apertura e la coltivazione di cave e la discarica di rifiuti o comunque di materiali, anche terrosi.

In queste zone il Piano si attua per intervento urbanistico preventivo, con l'eccezione della zona di Portonovo per la quale, essendo già stato adottato il Piano Particolareggiato di Esecuzione, è consentito l'intervento edilizio diretto.

1) Zone di riserva naturale integrale

Sono destinate alla fruizione scientifica dell'area con vincolo di tutela per i valori ecologici esistenti e del ripristino per quelli degradati. E' esclusa ogni residenza o impianto.

2) Zone di riserva naturale guidata

Sono destinate alla fruizione per il tempo libero dell'ambiente naturale e al mantenimento delle attività agricole esistenti. Sono consentiti interventi per la

conservazione del suolo, la ricostruzione di ambienti naturali, l'utilizzazione agricola delle aree coltivate e la costruzione di accessi pedonali e rurali: sono escluse le residenze, ogni altro impianto e i parcheggi.

3) Zone turistico-ambientali di Portonovo

Sono destinate alla fruizione per il tempo libero dell'ambiente naturale e della spiaggia, in armonia con il recupero delle caratteristiche ambientali originarie. Sono consentiti residenze, impianti ricettivi e parariettivi sulla base delle disposizioni e dei parametri stabiliti dal Piano Particolareggiato di Esecuzione per la zona di Portonovo adottato dal Consiglio Comunale in data 8-2-71 con le successive modificazioni e integrazioni.

Capo III°

ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI E TERZIARI

Art. 24 - Zone residenziali e terziarie del Centro Storico

Sono destinate prevalentemente alla residenza e alle attrezzature terziarie. Sono esclusi depositi e magazzini di merce all'ingrosso, supermercati e grandi magazzini industrie, laboratori per l'artigianato di produzione, macelli, e ogni altra attività che produca inquinamenti atmosferici ed acustici e introduca rifiuti inquinanti nelle fognature.

Gli edifici di tali zone saranno soggetti ad azione di restauro, risanamento conservativo e ricostruzione sulla base delle disposizioni e dei parametri stabiliti dai Piani Particolareggiati di Esecuzione per i rioni storici adottati dal Consiglio Comunale in data 26-2-1973 e 19-6-1973 con le successive modificazioni e integrazioni.

In queste zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto per unità progettuali da formarsi in base alle disposizioni dei suddetti Piani Particolareggiati.

Art. 25 - Zone residenziali e terziarie da ristrutturare

Sono destinate prevalentemente alla residenza e alle attrezzature terziarie. Sono esclusi depositi o magazzini di merce all'ingrosso, industrie, macelli e ogni altra attività che produca inquinamenti atmosferici ed acustici e introduca rifiuti inquinanti nelle fognature.

Gli edifici in tali zone saranno soggetti alle disposizioni stabilite dal Piano Particolareggiato di Esecuzione della Spina dei Corsi, adottato dal Consiglio Comunale in data 1-6-73 con le successive modificazioni e integrazioni.

In queste zone il Piano si attua per intervento edili-

zio diretto, per unità progettuali da formarsi in base alle disposizioni del suddetto Piano Particolareggiato.

1) **Zone prevalentemente terziarie** (zone Q del Piano Particolareggiato)

Sono destinate in prevalenza alle attrezzature terziarie. In queste zone si applicano i seguenti parametri:

a) Aree per urbanizzazione secondaria = mq. 1 ogni 6 mq. di superficie utile, il cui corrispettivo sarà calcolato con l'uso dei parametri stabiliti dalla Legge n. 865 per le aree delimitate come centri edificati e dalla Regione per gli espropri di aree in detta zona.

b) Opere di urbanizzazione secondaria = mc. 0,5x0,7 di opere pubbliche da costruire, pari a L. 10.500 ogni mq. di superficie utile.

Gli oneri di cui sopra saranno assunti secondo le modalità ed i tempi stabiliti in apposita convenzione.

2) **Zone residenziali e terziarie** (zone R del Piano Particolareggiato)

Sono destinate alla residenza e alle attrezzature terziarie.

In queste zone si applicano i seguenti parametri:

a) Aree per urbanizzazione secondaria = 1 mq. ogni 6 mq. di superficie utile, il cui corrispettivo sarà calcolato con l'uso dei parametri stabiliti dalla Legge n. 865 per le aree delimitate come centri edificati e dalla Regione per gli espropri di aree in detta zona.

b) Opere di urbanizzazione secondaria — mc 0,4x0,7 di opere pubbliche da costruire, pari a L. 8.400 ogni mq. di superficie utile.

3) **Zone prevalentemente residenziali** (zone S del Piano Particolareggiato)

Sono destinate prevalentemente alla residenza.

In queste zone si applicano i seguenti parametri:

- a) Aree per urbanizzazione secondaria = 1 mq. ogni 6 mq. di superficie utile, il cui corrispettivo sarà calcolato con l'uso dei parametri stabiliti dalla Legge n. 865 per le aree delimitate come centri edificati e dalla Regione per gli espropri di aree in detta zona.
- b) Opere di urbanizzazione secondaria = mc. 0,3x0,7 di opere pubbliche da costruire, pari a L. 6.300 ogni mq. di superficie utile; ad eccezione degli edifici da realizzare in forza della Legge n. 167 per i quali = mc. 0,1x0,7 di opere pubbliche da costruire, pari a L. 2.100 ogni mq. di superficie utile.

Art. 26 - Zone prevalentemente residenziali

Sono destinate prevalentemente alla residenza. Sono esclusi industrie, laboratori per l'artigianato di produzione, macelli e ogni altra attività che produca inquinamenti atmosferici ed acustici ed introduca rifiuti inquinanti nelle fognature.

Sono anche escluse le attrezzature amministrative pubbliche e private a forte concorso di pubblico, le stazioni di servizio e rifornimento carburanti: tali edifici non potranno essere rinnovati.

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

1) Zone prevalentemente residenziali intensive

Si applicano i seguenti parametri:

- a) Indice di utilizzazione fondiaria: per i lotti già edificati, pari a quello risultante dal rapporto fra superficie utile esistente (Su) e superficie fondiaria (Sf), con un massimo di $U_f = 1,8 \text{ mq./mq.}$; per i lotti ineditati, $U_f = 0,9 \text{ mq./mq.}$
- b) Parcheggi ed autorimesse = 1 mq. ogni 3 mq. di

superficie utile di cui il 30% in parcheggi di uso pubblico.

- c) Altezza massima, $H = \text{ml. } 17.00$.
- d) Aree attrezzate con verde di vicinato = secondo le previsioni del Piano Particolareggiato per la Spina dei Corsi o, fuori di tale perimetro, mq. 1 ogni 6 mq. di superficie utile.
- e) Aree per urbanizzazione secondaria = mq. 1 ogni 6 mq. di superficie utile, il cui corrispettivo sarà calcolato con l'uso dei parametri stabiliti dalla Legge n. 865 per le aree delimitate come centri edificati e dalla Regione per gli espropri di aree in detta zona.
- f) Opere di urbanizzazione secondaria = mc. $0,3 \times 0,7$ di opere pubbliche da costruire, pari a L. 6.300 ogni mq. di superficie utile.

I vincoli e le cessioni e gli oneri di cui alle lettere d), e) ed f), saranno assunti secondo le modalità ed i tempi stabiliti in apposita convenzione.

2) Zone prevalentemente residenziali semintensive

Si applicano i seguenti parametri:

- a) Indice di utilizzazione fondiaria — per i lotti già edificati, pari a quello risultante dal rapporto fra superficie utile esistente (S_u) e superficie fondiaria (S_f), con un massimo di $U_f = 0.9 \text{ mq./mq.}$; per i lotti ineditati, $U_f = 0.9 \text{ mq./mq.}$
- b) Parcheggi e autorimesse = 1 mq. ogni 3 mq. di superficie utile, di cui il 30% in parcheggi di uso pubblico.
- c) Altezza massima, $H = \text{ml. } 17.00$ e comunque non superiore a quella media degli edifici limitrofi.
- d) Aree attrezzate con verde di vicinato = 1 mq. ogni 6 mq. di superficie utile.
- e) Aree per urbanizzazione secondaria = 1 mq. ogni

6 mq. di superficie utile, il cui corrispettivo sarà calcolato con l'uso dei parametri stabiliti dalla Legge n. 865 per le aree delimitate come centri edificati e dalla Regione per gli espropri di aree in detta zona.

- f) Opere di urbanizzazione secondaria = mc. $0,25 \times 0,7$ di opere pubbliche da costruire, pari a L. 5.250, ogni mq. di superficie utile.

I vincoli, le cessioni e gli oneri di cui alle lettere d), e) ed f), saranno assunti secondo le modalità ed i tempi stabiliti da apposita convenzione.

Art. 27 - Zone residenziali di espansione

Sono destinate prevalentemente alla residenza. Sono esclusi depositi o magazzini di merce all'ingrosso, supermercati e grandi magazzini, attrezzature amministrative private, industrie, laboratori per l'artigianato di produzione, stazioni di servizio e rifornimento carburanti, macelli e ogni altra attività che produca inquinamenti atmosferici ed acustici e introduca rifiuti inquinanti nelle fognature.

Almeno il 50% della superficie coperta degli edifici, Sc, al piano terreno, dovrà essere destinata a porticato e convenientemente attrezzato per la sosta e lo svago.

In queste zone il Piano si attua per intervento urbanistico preventivo.

Si applicano i seguenti parametri:

- a) Indice di fabbricabilità territoriale, $I_t = 20.000$ mc/ha
- b) Indice di utilizzazione territoriale, $U_t = 6.000$ mq./ha
- c) Indice di fabbricabilità fondiaria massimo, $I_f = 3$ mc./mq.
- d) Altezza massima, $H =$ ml. 14.00
- e) Superficie minima per l'intervento urbanistico preventivo = l'intero quartiere.

- f) Parcheggi e autorimesse = 1 mq. ogni 3 mq. di superficie utile, di cui il 30% in parcheggi di uso pubblico
- g) Aree attrezzate con verde di vicinato = 1 mq. ogni 3 mq. di superficie utile.
- h) Aree per urbanizzazione secondaria = 1 mq. ogni 6 mq. di superficie utile. il cui corrispettivo sarà calcolato con l'uso dei parametri stabiliti dalla Legge n. 865 per le aree esterne ai centri edificati e dalla Regione per gli espropri di aree in detta zona.
- i) Opere di urbanizzazione secondaria = all'interno delle aree vincolate all'edilizia economica e popolare in base alla Legge n. 167, mc. 0,1x0,7 di opere pubbliche da costruire, pari a L. 2.100; ogni mq. di superficie utile; nelle restanti aree, mc. 0,2x0,7 di opere pubbliche da costruire, pari a L. 4.200, ogni mq. di superficie utile.

I vincoli, le cessioni e gli oneri di cui alle lettere g), h) ed i), saranno assunti secondo le modalità ed i tempi stabiliti da apposita convenzione.

Art. 28 - **Zone residenziali frazionali**

Sono destinate prevalentemente alla residenza nelle frazioni. Sono esclusi depositi o magazzini di merce all'ingrosso, supermercati e grandi magazzini, attrezzature amministrative private, industrie, laboratori per l'artigianato di produzione, stazioni di servizio e di rifornimento carburanti, macelli e ogni altra attività che produca inquinamenti atmosferici ed acustici e introduca rifiuti inquinanti nelle fognature.

1) **Zone dei centri frazionali**

Sono destinate alla salvaguardia e al risanamento dei centri e di alcuni nuclei frazionali.

In queste zone il Piano si attua per intervento urbanistico preventivo, attraverso Piani Particolareggiati di Esecuzione: sino all'approvazione del Piano Parti-

colareggiato sono consentite esclusivamente opere di consolidamento e restauro senza alterazione dei volumi.

In sede di elaborazione del Piano Particolareggiato possono essere previste sostituzioni edilizie, con un aumento del 20% delle cubature esistenti con l'obbligo di conservare la struttura urbanistica e architettonica originaria.

2) Zone di completamento dei centri frazionali

Sono destinate al completamento dei centri frazionali attraverso l'intervento pubblico.

In queste zone il Piano si attua in base ai Piani di zona per l'edilizia economica e popolare adottati dal Consiglio Comunale.

Si applicano i seguenti parametri:

- a) Parcheggi e autorimesse = 1 mq. ogni 3 mq. di superficie utile, di cui il 30% in parcheggi di uso pubblico.
- b) Aree per urbanizzazione secondaria = 1 mq. ogni 6 mq. di superficie utile, il cui corrispettivo sarà calcolato con l'uso dei parametri stabiliti dalla Legge n. 865 per le aree esterne ai centri edificati e dalla Regione per gli espropri di aree di detta zona.
- c) Opere di urbanizzazione secondaria = mc. $0,1 \times 0,7$ di opere pubbliche da costruire, pari a L. 2.100, ogni mq. di superficie utile.

Le cessioni e gli oneri di cui alle lettere b e c), saranno assunti secondo le modalità ed i tempi stabiliti da apposita convenzione.

3) Zone di sviluppo dei centri frazionali

Sono destinate allo sviluppo residenziale e agli eventuali servizi pubblici dei centri frazionali. In queste zone il Piano si attua per intervento urbanistico preventivo, esteso a tutta l'area di sviluppo della frazione.

Si applicano i seguenti parametri:

- a) Indice di fabbricabilità territoriale, $I_t = 2000 \text{ mc./Ha.}$
- b) Indice di utilizzazione territoriale, $U_t = 600 \text{ mq./Ha.}$
- c) Indice di fabbricabilità fondiaria massima, $I_f = 1,5 \text{ mc./mq.}$
- d) Altezza massima, $H = \text{ml. } 7,5.$
- e) Parcheggi e autorimesse = 1 mq. ogni 3 mq. di superficie utile, di cui il 30% in parcheggi di uso pubblico ai margini dell'edificio.
- f) Aree per l'urbanizzazione secondaria = 1 mq. ogni 6 mq. di superficie utile, il cui corrispettivo sarà calcolato con l'uso dei paramenti stabiliti dalla Legge n. 865 per le aree esterne ai centri edificati e dalla Regione per gli espropri di aree in detta zona.
- g) Opere di urbanizzazione secondaria = mc. $0,2 \times 0,7$ di opere pubbliche da costruire, pari a L. 4.200, ogni mq. di superficie utile.

Le cessioni e gli oneri di cui alle lettere f) e g) saranno assunti secondo le modalità ed i tempi stabiliti in apposita convenzione.

Per gli eventuali servizi pubblici ad uso delle frazioni da prevedere in sede di Piano Particolareggiato di Esecuzione, si applicano i parametri previsti per le attrezzature pubbliche di quartiere di cui all'art. 20.

Art. 29-1 - **Zone residenziali-turistiche di espansione**

Sono destinate esclusivamente alla residenza e agli impianti sportivi nella zona extra urbana, con ampia dotazione di verde. L'intera zona dovrà essere utilizzata dall'intervento e piantumata prevalentemente con essenze locali nella misura di una alberatura (h minima ml. 2) ogni 100 mq.

In questa zona il Piano si attua per intervento urbanistico preventivo.

Si applicano i seguenti parametri:

- a) Indice di fabbricabilità territoriale, $I_t = 1.000 \text{ mc./Ha.}$
- b) Indice di utilizzazione territoriale, $U_t = 300 \text{ mq./Ha}$
- c) indice di fabbricabilità fondiaria massima $I_f = 0,30 \text{ mc./mq.}$
- d) Altezza massima, $H = \text{ml. } 7,50.$
- e) Parcheggi e autorimesse = 1 mq. ogni 3 mq. di superficie utile, di cui il 30% in parcheggi di uso pubblico ai margini dell'edificio.
- f) Aree attrezzate con verde di vicinato = 10 mq. ogni mq. di superficie utile.
- g) Aree per urbanizzazione secondarie = 1 mq. ogni 6 mq. di superficie utile, il cui corrispettivo sarà calcolato con l'uso dei parametri stabiliti dalla Legge n. 865 per le aree esterne ai centri edificati e dalla Regione per gli espropri di aree in detta zona.
- h) Opere di urbanizzazione secondaria = mc. $0,5 \times 0,7$ di opere pubbliche da costruire, pari a L. 10.500, ogni mq. di superficie utile.

I vincoli, le cessioni e gli oneri di cui alle lettere f), g) ed h) saranno assunti secondo le modalità ed i tempi stabiliti in apposita convenzione.

Art. 29-2 - **Zone residenziali-turistiche di espansione**

Sono destinate esclusivamente alla residenza e agli impianti sportivi nella zona extra urbana con ampia dotazione di verde. L'intera zona dovrà essere utilizzata dall'intervento e piantumata prevalentemente con essenze locali nella misura di una alberatura (h minima ml. 2) ogni 100 mq.

In questa zona il Piano si attua per intervento urbanistico preventivo.

Sono consentiti interventi edilizi diretti nelle zone in cui, prima dell'adozione del Piano sono state approvate e realizzate le opere di urbanizzazione primaria.

Si applicano i seguenti parametri:

- a) Indice di fabbricabilità territoriale, $I_t = 2.000$ mc/ha.
- b) Indice di utilizzazione territoriale, $U_t = 600$ mq/ha.
- c) Indice di fabbricabilità fondiaria massima $I_f = 0,60$ mc/mq.
- d) Altezza massima, $H =$ ml. 7,50.
- e) Parcheggi e autorimesse = 1 mq. ogni 3 mq. di superficie utile, di cui il 30% in parcheggi di uso pubblico ai margini dell'edificio.
- f) Aree attrezzate con verde di vicinato = 10 mq. ogni mq. di superficie utile.
- g) Aree per urbanizzazione secondaria = 1 mq. ogni 6 mq. di superficie utile, il cui corrispettivo sarà calcolato con l'uso dei parametri stabiliti dalla Legge n. 865 per le aree esterne ai centri edificati e dalla Regione per gli espropri di aree in detta zona.
- h) Opere di urbanizzazione secondaria = mc. 0,5x0,7 di opere pubbliche da costruire, pari a L. 10.500, ogni mq. di superficie utile.

I vincoli, le cessioni e gli oneri di cui alle lettere f), g) ed h) saranno assunti secondo le modalità ed i tempi stabiliti in apposita convenzione.

Art. 30 - Zone direzionali di espansione

Sono destinate prevalentemente alle attrezzature terziarie ed in generale alle attrezzature collettive pubbliche o private (università, istruzione superiore, uffici amministrativi, ecc.) oltre che alla residenza, in misura

non superiore al 20% della superficie utile consentita.

Sono esclusi depositi o magazzini di merce all'ingrosso, industrie, laboratori per l'artigianato di produzione, stazioni di servizio e rifornimento carburanti, macelli e ogni altra attività che produca inquinamento atmosferico ed acustico e introduca rifiuti inquinanti nelle fognature.

In queste zone il Piano si attua per intervento urbanistico preventivo su di una superficie minima d'intervento, S_m , e quanto alle sole attrezzature di proprietà pubblica, per intervento edilizio diretto.

- a) Indice di fabbricabilità territoriale, $I_t = 25.000 \text{ mc./Ha.}$
- b) Indice di utilizzazione territoriale, $U_t = 7.500 \text{ mq./Ha.}$
- c) Indice di fabbricabilità fondiaria massima, $I_f = 5 \text{ mc./mq.}$
- d) Altezza massima, $H = \text{ml. } 14,00$ esclusi i volumi tecnici.
- e) Intervento urbanistico preventivo su ciascuna delle aree individuate dalla zonizzazione di Piano.
- f) Parcheggi e autorimesse:
 - per la residenza = 1 mq. ogni 3 mq. di superficie utile di cui il 30% in parcheggi di uso pubblico.
 - per gli alberghi e le cliniche private = 1 mq. ogni 2 mq. di superficie utile, di cui il 70% d'uso pubblico, in parcheggi esterni o in autorimesse interne all'edificio.
 - per gli uffici e le attrezzature commerciali = 1 mq. ogni mq. di superficie utile, di cui il 70% d'uso pubblico, in parcheggi esterni o in autorimesse interne all'edificio.
 - per i luoghi di svago, come teatri, cinema, ristoranti, ecc. = 2 mq. ogni mq. di superficie utile tutti di uso pubblico, in parcheggi esterni o in autori-

messe interne all'edificio.

- g) Aree attrezzate con verde di vicinato = 1 mq. ogni 6 mq. di superficie utile.
- h) Aree per urbanizzazione secondaria = 1 mq. ogni 6 mq. di superficie utile, il cui corrispettivo sarà calcolato con l'uso dei parametri stabiliti dalla legge n. 865 per le aree esterne ai centri edificati e dalla Regione per gli espropri di aree in detta zona.
- i) Opere di urbanizzazione secondaria = per i complessi da realizzare in base ad intervento edilizio diretto mc. 0,2x0,7 di opere pubbliche da costruire, pari a lire 4.200 ogni mq. di superficie utile; per i complessi da realizzarsi in base ad intervento urbanistico preventivo mc. 0,5x0,7 di opere pubbliche da costruire pari a L. 10.500 ogni mq di superficie utile; ad esclusione delle residenze il cui onere corrisponderà a mc. 0,3x0,7 di opere pubbliche da costruire, pari a L. 6.300 ogni mq. di superficie utile.

I vincoli, le cessioni e gli oneri di cui alle lettere g), h) ed i), saranno assunti secondo le modalità ed i tempi stabiliti da apposita convenzione e, nel caso di Piani di lottizzazione e urbanizzazione, dalla convenzione generale già prevista.

Capo IV"

ZONE PRODUTTIVE

Art. 31 - Zone industriali di saturazione

Sono destinate esclusivamente agli impianti produttivi, ai depositi e magazzini, e ai relativi servizi tecnici e amministrativi. Sono escluse le residenze, con l'eccezione di un solo alloggio per ogni impianto ad uso del custode, nonché le industrie nocive di cui al D.M. 12 febbraio 1971. Gli impianti saranno attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e dei materiali solidi e liquidi di rifiuto.

In queste zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto. Nel caso in cui non esistano o siano sostanzialmente carenti le opere di urbanizzazione, il Piano si attua per intervento urbanistico preventivo.

Si applicano i seguenti parametri:

- a) Indice di utilizzazione fondiaria, $U_f = 0,60$ mq./mq.
- b) Parcheggi = 1 mq. ogni 4 mq. di superficie utile, di cui il 30% in parcheggi di uso pubblico ai margini della superficie fondiaria, Sf.
- c) Altezza massima, $H = \text{ml. } 21,00$.
- d) Aree di urbanizzazione secondaria = 1 mq. ogni 10 mq. di superficie fondiaria, da scegliere nelle apposite zone per attrezzature sociali al servizio degli impianti produttivi il cui corrispettivo alternativo sarà calcolato con l'uso dei parametri stabiliti dalla Legge n. 865 per le aree delimitate come centri edificati e dalla Regione per gli espropri di aree in detta zona.
- e) Opere di urbanizzazione secondaria = mc. $0,2 \times 0,7$ d'opere pubbliche da costruire, pari a L. 4.200, ogni mq. di superficie utile.

Nei lotti già edificati con una cubatura inferiore a quella prevista dal PRG 1965, la porzione di area corrispondente alla cubatura non utilizzata può essere edifi-

cata con $U_f = 0,60 \text{ mq./mq.}$

Le cessioni e gli oneri di cui alle lettere d) ed e), saranno assunti secondo le modalità ed i tempi stabiliti in apposita convenzione.

Art. 32 - Zone direzionali produttive di espansione

Sono destinate alle attrezzature terziarie collegate alle attività produttive ed in genere alle attrezzature collettive pubbliche e private. Sono esclusi residenze, industrie, laboratori per l'artigianato di produzione, stazioni di servizio e di rifornimento carburanti ed ogni altra attività che produca inquinamenti atmosferici ed acustici e introduca rifiuti inquinanti nelle fognature.

In queste zone il Piano si attua di norma per intervento urbanistico preventivo su di una superficie minima d'intervento, S_m , e quanto alle sole attrezzature di proprietà pubblica, per intervento edilizio diretto.

Si applicano i seguenti parametri:

- a) Indice di fabbricabilità territoriale, $I_t = 25.000 \text{ mc./Ha.}$
- b) Indice di utilizzazione territoriale, $U_t = 7.500 \text{ mq./Ha.}$
- c) Indice di fabbricabilità fondiaria massima, $I_f = 5 \text{ mc./mq.}$
- d) Altezza massima. $H = \text{ml. } 21,00.$
- e) Intervento urbanistico preventivo su ciascuna delle aree individuate dalla zonizzazione di Piano.
- f) Parcheggi ed autorimesse = 1 mq. ogni mq. di superficie utile di cui il 70% di uso pubblico, in parcheggi esterni o in autorimesse interne dell'edificio.
- g) Aree attrezzate con verde di vicinato = 1 mq. ogni 6 mq. di superficie utile.
- h) Aree per urbanizzazione secondaria = 1 mq. ogni 6 mq. di superficie utile, il cui corrispettivo sarà calcolato con l'uso dei parametri stabiliti dalla Legge n. 865 per le aree esterne ai centri edificati e dalla Regione

per gli espropri di aree in detta zona.

- i) Opere di urbanizzazione secondaria = per i complessi da realizzare in base ad intervento edilizio diretto mc. 0,2x0,7 di opere pubbliche da costruire, pari a L. 4.200 ogni mq. di superficie utile; per i complessi da realizzarsi in base ad intervento urbanistico preventivo mc. 0,5x0,7 di opere pubbliche da costruire, pari a Lire 10.500, ogni mq. di superficie utile; ad esclusione delle residenze il cui onere corrisponderà a mc. 0,3x0,7 di opere pubbliche da costruire, pari a L. 6.300 ogni mq. di superficie utile.

I vincoli, le cessioni e gli oneri di cui alle lettere g), h) ed i), saranno assunti secondo le modalità ed i tempi stabiliti da apposita convenzione e, nel caso di Piani di lottizzazione e urbanizzazione, dalla convenzione generale già prevista.

Art. 33 - Zone per attrezzature tecnico-distributive

Sono destinate alle attrezzature annonarie, distributive, tecnologiche, relative ai trasporti e telecomunicazioni, ecc.

In queste zone il Piano si attua per intervento urbanistico preventivo.

Si applicano i seguenti parametri:

- a) Indice di utilizzazione fondiaria, $U_f = 0,60$ mq./mq.
- b) Parcheggi = in misura adeguata a specifiche caratteristiche dell'edificio, con un minimo di 1 mq. ogni 8 mq. di superficie di intervento S_m , di cui il 30% in parcheggi di uso pubblico ai margini della superficie fondiaria S_f .
- c) Aree per urbanizzazione secondaria = 1 mq. ogni 10 mq. di superficie fondiaria, da scegliere nelle apposite zone per attrezzature sociali al servizio degli impianti produttivi, il cui corrispettivo alternativo sarà calcolato con l'uso dei parametri stabiliti dalla Legge n. 865

per le aree delimitate come centri edificati e dalla Regione per gli espropri di aree in detta zona.

- d) Opere di urbanizzazione secondaria = mc. 0,2x0,7 di opere pubbliche da costruire, pari a L. 4.200 ogni mq. di superficie utile.

Le cessioni e gli oneri di cui alle lettere c) e d), saranno assunti secondo le modalità ed i tempi stabiliti in apposita convenzione.

Art. 34 - **Zone portuali**

Sono destinate alle attrezzature pubbliche e private per l'uso commerciale del Porto e per le attività industriali connesse al porto, alla cantieristica navale e alla pesca.

Tali zone si distinguono in:

1) **Zona portuale industriale**

E' destinata prevalentemente alle attività industriali connesse al porto, alla cantieristica navale e alla pesca. E' consentita la residenza limitatamente all'alloggio del custode. In questa zona il piano si attua per intervento edilizio diretto.

Si applicano i seguenti parametri:

- a) Parcheggi = 1 mq. ogni 2 mq. di superficie utile;
- b) Altezza massima H = 12,50 con esclusione dei volumi tecnici.

2) **Zona portuale commerciale**

Sono destinate alle attrezzature pubbliche e private per l'uso commerciale del Porto, nonché alle industrie esistenti purché direttamente collegate alla funzionalità del Porto. In tali zone è consentita la costruzione di magazzini per le merci in arrivo ed in partenza (compreso i locali per il personale addetto alla sorveglianza), la realizzazione di piazzali e attrezzature per

il carico, lo scarico e confezionamento delle merci ed eventuali nuovi impianti per la gestione delle industrie esistenti direttamente collegate alla funzionalità del Porto.

In queste zone il Piano si attua per intervento urbanistico preventivo attraverso Piani Particolareggiati di Esecuzione:

- a) Indice di utilizzazione territoriale, $Ut = 4.500 \text{ mq./Ha.}$
- b) Parcheggio = 1 mq. ogni 2 mq. di superficie utile.
- c) Aree per l'urbanizzazione secondaria = 1 mq. ogni 10 mq. di superficie fondiaria da scegliere nelle apposite zone per attrezzature sociali al servizio degli impianti produttivi, il cui corrispettivo alternativo sarà calcolato con l'uso dei parametri stabiliti dalla Legge n. 865 per le aree delimitate come centri edificati e dalla Regione per espropri di aree in detta zona.
- d) Opere di urbanizzazione secondaria = mc. $0,2 \times 0,7$ di opere pubbliche da costruire, pari a L. 4.200 ogni mq. di superficie utile.
Le cessioni e gli oneri relativi alla lettera c) e d), saranno assunti secondo le modalità ed i tempi stabiliti in apposita convenzione.

Art. 35 - **Zone agricole**

Sono destinate all'esercizio dell'agricoltura intesa non solamente come funzione produttiva alimentare, ma come funzione di servizio a protezione del sistema idrogeologico del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico.

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

1) **Zone agricole per il rispetto del paesaggio agrario e dello equilibrio ecologico**

In tali zone è vietata ogni modificazione o alterazione

della morfologia agraria, vegetale e topografica costituitasi. E' imposto quindi il rispetto ed il mantenimento delle alberature esistenti (filari, siepi di recinzione, viali alberati, parchi, boschi, nuclei arborei, ecc.). E' vietata anche l'apertura di cave e la discarica di rifiuti o comunque di materiali anche terrosi. Sono vietati nuovi insediamenti.

E' consentito il restauro e il ripristino degli edifici di pregio storico-artistico-ambientale, previo accertamenti in sede di censimento da condurre entro sei mesi dalla data di approvazione del piano, nonché il restauro, il ripristino e la ricostruzione dei rimanenti nella stessa area di sedime con una superficie utile aumentata per un massimo del 10%, a condizione che la soluzione progettuale dell'edificio costruito sia volumetricamente unitaria.

Nel caso di ricostruzione si applicano i seguenti parametri:

a) Superficie minima d'intervento $S_m = 70.000$ mq.

b) Altezza massima, $H =$ ml. 7,50.

In generale per gli edifici che non rientrano tra quelli di pregio storico-artistico-ambientale è consentita la costruzione di annessi rustici con una superficie utile massima di mq. 30.

2) **Zone agricole normali**

In tali zone è consentita soltanto l'edificazione di fabbricati al servizio dell'agricoltura: abitazioni per i coltivatori (diretti o mezzadri, coloni, ecc.) e fabbricati rurali (stalle, porcilaie, serbatoi idrici, silos, ricoveri per macchine, serre a carattere fisso, ecc.) nonché di fabbricati destinati all'insediamento di industrie nocive e quelli, posti nelle immediate adiacenze di cave autorizzate, necessari per la installazione di fornaci per laterizi o similari.

Le industrie nocive e le fornaci dovranno rispettare in ordine alle distanze dagli edifici esistenti, all'inquinamento atmosferico e alla depurazione degli scarichi,

oltre che le disposizioni di legge e quelle delle presenti norme, anche le prescrizioni particolari che saranno impartite dall'Ufficiale Sanitario secondo il tipo di industria da installare.

E' anche consentita la realizzazione di servizi pubblici ad uso dei centri abitati delle frazioni.

La discarica di rifiuti o comunque di materiali anche terrosi è consentita solo su presentazione di apposito progetto approvato dalla Commissione Edilizia con parere vincolante dell'Ufficio Sanitario. E' consentita l'apertura di cave secondo le prescrizioni dell'art. 14. Si applicano i seguenti parametri:

a) Indice di utilizzazione fondiaria, $U_f =$

— per le abitazioni, $U_f = 0.006$ mq./mq.

— per le industrie nocive e le fornaci, $U_f = 0,1$ mq./mq.

— per gli annessi rustici si applica un indice $U_f = 0,003$ mq./mq. con un massimo di 100 mq. senza la limitazione della superficie minima d'intervento. Tale massimo può essere superato per iniziative produttive connesse con l'agricoltura, quali cantine sociali o allevamenti, previo pareri favorevoli degli Enti del settore e con l'approvazione del Consiglio Comunale.

b) Superficie minima per l'intervento edilizio diretto, $S_m = 70.000$ mq.

c) Altezza massima, $H =$

— per le abitazioni, $H =$ ml. 7,50.

— per i servizi pubblici ad uso delle frazioni si applicano i parametri previsti per le attrezzature di quartiere di cui all'art. 20.

Capo V°

ZONE A VINCOLO SPECIALE

Art. 36 - Zone di rispetto dell'abitato

Sono destinate ad allontanare dalle immediate vicinanze degli abitati i nuovi insediamenti agricoli, a reciproca protezione. E' imposto il mantenimento dell'ambiente naturale esistente e sono vietati nuovi insediamenti.

E' consentito il restauro e il ripristino degli edifici di pregio storico-artistico-ambientale, previo accertamento in sede di censimento da condurre entro sei mesi dalla data di approvazione del Piano, nonché il restauro e il ripristino e la ricostruzione dei rimanenti nella stessa area di sedine, a parità di superficie utile, a condizione che la soluzione progettuale dell'edificio ricostruito sia volumetricamente unitaria.

Nel caso di ricostruzione si applicano i seguenti parametri:

a) altezza massima, $H = ml. 7,50$.

In generale per gli edifici che non rientrano tra quelli di pregio storico-artistico-ambientale è consentita la costruzione di annessi rustici con una superficie utile massima di mq. 30.

Art. 37 - Zone a verde privato

Sono destinate a difendere integralmente il verde esistente dei parchi, delle ville, dei giardini privati e delle aree boschive. E' consentito il restauro e il ripristino degli edifici di pregio storico-artistico-ambientale, nonché la ricostruzione in loco, previa demolizione, dei rimanenti

con una superficie utile aumentata del 10%, nel rispetto integrale del verde esistente.

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

Art. 38 - Zone di tutela dell'igrofile

Sono destinate a difendere corsi d'acqua, sistemi irrigui, argini, aree golenali e il relativo ambiente vegetale.

In queste zone è vietata la costruzione di edifici e manufatti per qualsiasi destinazione, ad eccezione dei manufatti necessari per la sorveglianza e la regolazione del regime idrico.

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

La superficie di dette zone non può essere calcolata per il rispetto dei parametri stabiliti nelle zone adiacenti.

Art. 39 - Zone di tutela della falesia e degli arenili

Sono destinate a difendere l'ambiente naturale della falesia costiera e delle calette sottostanti, nonché gli arenili.

E' vietata qualsiasi costruzione anche in precario: i soli interventi consentiti sono quelli necessari per la difesa idrogeologica e contro l'erosione marina, nonché per la realizzazione di esigui sentieri pedonali di accesso al mare, da eseguirsi esclusivamente a cura della pubblica amministrazione.

La superficie di detta zona non può essere calcolata per il rispetto dei parametri stabiliti nelle zone adiacenti.

Art. 40 - Zone di rispetto per gli impianti militari

Sono destinate a garantire l'isolamento degli impianti militari.

E' vietata qualsiasi costruzione ad eccezione di quelle necessarie alla protezione degli impianti.

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

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti parametri:

a) Indice di utilizzazione fondiaria, $U_f = 0.009 \text{ mq./mq.}$

TITOLO IV°

NORME TRANSITORIE

Capo I°

Art. 41 - Distanze di rispetto stradale

Sino al declassamento della Statale n. 16 a tratta urbana vengono mantenute le prescrizioni del D.M. 1-4-68, nei casi in cui la zonizzazione di piano preveda una distanza inferiore.

Art. 42 - Riparazione danni del terremoto

Per gli edifici esistenti destinati ad abitazione ed ubicati nelle zone di cui agli artt. 20/3, 21/5, 21/8, sono consentite opere di ordinaria manutenzione e di consolidamento statico, purché le domande siano presentate entro i termini previsti dalla legge 2-12-72 n. 734 e successive modificazioni. Il rilascio della autorizzazione per le opere suddette è soggetta ad un preventivo atto di sottomissione registrato e trascritto con il quale il proprietario rinuncia a qualsiasi indennizzo delle opere autorizzate nel caso di esproprio.

N.B. In base all'art. 21 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, la espressione « licenza » edilizia » deve intendersi sostituita dalla espressione « concessione ».

