

PROVINCIA DI MACERATA
DIPARTIMENTO n. 3
11° Settore Urbanistica - E.R.P.
Attività Estrattive

Allegato alla delibera
N. 428 del 7 OTT. 2008



COMUNE DI POGGIO SAN VICINO

Provincia di Macerata

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE 1983

Norme Tecniche d'Attuazione

ADEGUAMENTO NORMATIVO ALLA LEGGE REGIONALE 08/03/1990 n. 13
" Norme edilizie per il territorio agricolo" (B.U. 12 marzo 1990, n. 30).

VARIANTE ARTICOLO 24

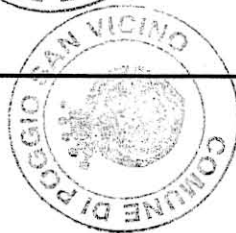
TESTO MODIFICATO

Il Sindaco
Alberto Zamponi



Il Segretario Comunale
Dott. Giattini Ettore

Responsabile del Procedimento
Geom. Tairi Luigi



Redatto
Dott. Arch. Claudio Agostinelli



21 15

INDICE GENERALE

- ART. 1 – Applicazione del Piano
- ART. 2 – Norme generali
- ART. 3 – Descrizione degli indici urbanistici
- ART. 4 – Applicazione degli indici urbanistici
- ART. 5 – Modalità di attuazione del Piano
- ART. 6 – Intervento urbanistico preventivo
- ART. 7 – Piani di Lottizzazione
- ART. 8 – Opere di Urbanizzazione
- ART. 9 – Intervento edilizio diretto
- ART. 10 – Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto e composizione del lotto minimo
- ART. 11 – Destinazione d'uso
- ART. 12 – Divisione del territorio comunale in zone
- ART. 13 – Zone destinate alla viabilità
- ART. 14 – Spazi di sosta e parcheggio
- ART. 15 – Zone d'acqua
- ART. 16 – Zone a verde pubblico
- ART. 17 – Zone per attrezzature urbane
- ART. 18 – Zone residenziali
- ART. 19 – Zone A centro storico
- ART. 20 – Zone B1 residenziale di completamento semintensiva
- ART. 21 – Zona B2 residenziale di completamento estensivo
- ART. 22 – Zona C1 residenziale di espansione estensiva
- ART. 23 – Zona C2 di espansione turistica
- ART. 24 – Zona E zona agricola montana e normali
- ART. 25 – Zone B3 Residenziali di completamento per le frazioni
- ART. 26 – Zone D1 artigianali industriali e commerciali di completamento
- ART. 27 – Zone D2 artigianali industriali e commerciali di espansione
- ART. 28 – Zone a vincolo cimiteriale
- ART. 29 – Zone residenziali di espansione P.E.E.P.
- ART. 30 – Norme comuni a tutte le zone
- ART. 31 – Distacchi dalla sede stradale

ATTUAZIONE DEL PIANO

ART. 1

(Applicazione del Piano)

Ai sensi della Legge 17 Agosto 1942 n. 1150, modificata con Legge 6 Agosto 1967 n. 765, la disciplina urbanistica de territorio comunale viene regolata dalle presenti norme.

ART. 2

(Norme generali)

Gli edifici esistenti alla data di adozione del piano in contrasto con le destinazioni di zona con i tipi edilizi previsti dal P.d.F. potranno subire trasformazioni soltanto per essere adaguati alle presenti norma.

ART. 3

(Descrizioni degli indici urbanistici)

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

1. St = Superficie territoriale, per superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale, si intende un'area non inferiore alla superficie minima d'intervento comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.
2. Sf = Superficie fondiaria, per superficie fondiaria (sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria If e Uf) si intende quella parte di area residua edificatoria che risulta dalla superficie territoriale St, deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria S1, la superficie la superficie di urbanizzazione secondaria S2. La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo la minima unità di intervento.
3. S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria, che comprende le aree destinate a:
 - a) Strade
 - b) Spazi di sosta e parcheggio
 - c) Aree verdi
4. S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria a norma del punto 2° del V comma dell'art. 28 della legge urbanistica vigente, comprende le aree di cui all'articolo otto delle presenti norme.
5. Sm = Superficie minima d'intervento. Area minima richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti o prederminata graficamente nelle tavole di piano come unità urbanistica per gli interventi preventivi (mq).
6. Q = Rapporto massimo di copertura, misurato in percentuale (superficie coperta, misurata come da regolamento edilizio/superficie fondiaria) riferita a tutte le opere edificate (%)
7. It = Indice di fabbricabilità territoriale. Esprime il volume massimo in metri cubi, costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale St. (metri cubi su ettari).
8. If = Indice di fabbricabilità fondiaria. Esprime il volume massimo in mc, costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria Sf (metri cubi su ettaro).
9. Ut = Indice di utilizzazione territoriale. Esprime la superficie massima, in mq, costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale St (metri quadrati per ettaro).

10. U_f = Indice di utilizzazione fondiaria. Esprime la superficie massima in metri quadrati costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria S_f (metri quadrati su metri quadrati).

ART. 4

(Applicazione degli indici urbanistici e dei distacchi)

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale I_t e U_t si applicano, nei casi ove è richiesto l'intervento urbanistico preventivo.

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria (I_f e U_f) si applicano per l'edificazione nei singoli lotti.

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria (I_f e U_f) specificano rispettivamente i volumi e le superfici costruibili su ciascuno lotto.

Nel caso di intervento diretto, la superficie S_f corrisponde alla superficie del lotto al netto della parte eventualmente destinata o da destinarsi a strade di uso pubblico ed opere di urbanizzazione.

ART. 5

(Modalità di attuazione del piano)

Il P.d.F. si attua o per intervento urbanistico preventivo o tramite l'intervento edilizio diretto.

L'intervento urbanistico preventivo è richiesto nelle zone di espansione. In tutte le altre zone il piano si attua mediante l'intervento edilizio diretto.

ART. 6

(Intervento edilizio preventivo)

Nelle zone ove è previsto l'intervento urbanistico preventivo, la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione e convenzionamento del piano di lottizzazione, esteso alla intera zona omogenea.

In sede di strumenti attuativi devono essere ricavate opportune zone verdi tra gli insediamenti a diversa tipologia in particolare tra quelli a carattere residenziale e quelli a destinazione produttiva.

ART. 7

(Piani di lottizzazione)

Il piano di lottizzazione deve rispettare le destinazioni di zona indicate nella tavole del P.d.F. nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona dalle presenti norme di attuazione.

ART. 8

(Opere di urbanizzazione)

Le opere di urbanizzazione primaria sono le strade, gli spazi di sosta e parcheggio, la fognatura, la rete idrica e la rete di distribuzione di energia elettrica e gas, la pubblica illuminazione ed il verde.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono: opere per la pubblica istruzione, attrezzature degli spazi pubblici destinati a parco e per il gioco e lo sport, attrezzature pubbliche, culturali, sociali, amministrative, sanitarie, religiose.

Le opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi sono: i condotti di fognatura, di adduzione idrica e gas, le linee elettriche, le attrezzature viarie di collegamento con la città e le zone già urbanizzate, ecc.

ART. 9

(Intervento edilizio diretto)

Nelle zone dove non è richiesto l'intervento urbanistico preventivo, ma è previsto l'intervento edilizio diretto, l'edificazione dei singoli lotti è consentita dietro rilascio di concessione edilizia ai sensi della legge 29.1.1977 n° 10.

ART. 10

(Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto e composizione del lotto minimo)

L'utilizzazione degli indici If e It, Uf e Ut corrispondenti ad una determinata superficie (Sf o St), esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni edilizie sulle superfici salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. Tali superfici (Sf o St) debbono essere vincolate in tal senso trascrivendo il vincolo nei modi e forme di legge.

ART. 11

(Destinazione d'uso)

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 agli articoli precedenti.

Qualunque cambiamento alla destinazione d'uso è subordinato alla autorizzazione della variante da parte del comune.

ART. 12

(Divisione del territorio comunale in zone)

Il territorio comunale è diviso in zone, come risulta dalle tavole del P.d.F., secondo la seguente classificazione:

A. ZONE PUBBLICHE

- 1) Zone destinate alla viabilità
- 2) Zone d'acqua
- 3) Zone a verde pubblico
- 4) Zone per attrezzature urbane

B. ZONE RESIDENZIALI

- 1) Centro Storico "A"
- 2) Zone residenziali di completamento semintensivo "B1"
- 3) Zone residenziali di completamento estensivo "B2"
- 4) Zone residenziali di espansione estensiva "C1"
- 5) Zone residenziali di espansione turistica "C2"
- 6) Zone residenziali di completamento per le frazioni "B3"

C. ZONE PRODUTTIVE

- 1) Zone agricole normali e montane "E"
- 2) Zone artigianali commerciali e industriali di completamento "D1"
- 3) Zone artigianali commerciali e industriali di espansione "D2"

D. ZONE A VINCOLO SPECIALE

- 1) Zone a vincolo cimiteriale

ART.13

(Zone destinate alla viabilità)

Le zone destinate alla viabilità comprendono:

- a) Le strade
- b) Nodi stradali
- c) I parcheggi

L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi ha valore di massima.

ART.14

(Spazi di sosta e parcheggio)

Gli spazi di sosta e parcheggio vanno stabiliti per ciascuna zona e secondo la destinazione d'uso degli edifici nella quantità specificata nelle norme seguenti, come opere di urbanizzazione primaria e dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria o facilmente accessibili da esse e calcolati in percentuale sulla cubatura teorica costruibile, o in rapporto alla superficie di intervento secondo quanto stabilito nelle norme successive.

Le quantità delle aree destinate a parcheggio nell'ambito del P.d.F. devono in ogni modo attenersi agli standard fissato dal D.M. 2/4/1968.

Oltre a questi vanno previsti gli spazi necessari per la sosta, manovra ed accesso degli autoveicoli, per tutte le nuove costruzioni e ricostruzioni nella quantità specificata all'art.41sexies della Legge Urbanistica modificata, che potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse, ovvero in aree esterne di pertinenza all'edificio oppure promiscuamente ed anche su aree che non facciano parte del lotto purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio a mezzo di atto da trasciversi a cura del proprietario.

ART.15

(Zone d'acqua)

Le zone d'acqua sono quelle occupate da corsi o specchi d'acqua e le aree, demaniali e private, sui lati dei fiumi e torrenti. Dette aree possono essere destinate alle opere di sistemazione idrogeologica, ad usi connessi con le attrezzature per il tempo libero, alle attrezzature tecnologiche che richiedono la vicinanza del corso d'acqua. In tale zona non sono consentite realizzazioni a carattere residenziale.

Si richiama comunque il rispetto delle previsioni di P.d.F. per quanto concerne le previste attrezzature per il tempo libero.

Art. 16

(Zone a verde pubblico)

Le zone a verde pubblico sono destinate alla conservazione ed alla creazione dei parchi urbani e dei parchi di quartiere.

In queste zone sono consentite unicamente costruzioni che integrano la destinazione della zona e cioè attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi.

Tale costruzioni possono essere anche eseguite e gestite da privati mediante concessione temporanee, con l'obbligo di sistemare a parco conservando il verde esistente, le aree di pertinenza delle costruzioni stesse, aree che dovranno però essere di uso pubblico.

Gli indici di fabbricabilità da rispettare sono i seguenti:

- a) U_f = Indice di utilizzazione fondiaria = 0,02 mq/mq
- b) Parcheggi inerenti alle costruzioni = 5 mq/100 mc
Parcheggi di urbanizzazione primaria = 2,5 mq / 100 mq
- c) H = altezza massima = ml 5,00
- d) Q = rapporto massimo di copertura = 2,5 %.

Nel caso di realizzazione degli impianti da parte dei privati, i proprietari dovranno cedere al comune le aree relative alla urbanizzazione primaria.

Per ottenere la concessione edilizia le aree in oggetto devono essere dotate di urbanizzazione primaria.

ART. 17

(Zone per attrezzature urbane)

Le zone per attrezzature urbane sono destinate ai servizi di uso pubblico e di interesse generale. Tali zone si suddividono in zone per attrezzature comunali, zone sportive, zone per attrezzature tecnico - distributive.

1. Zone per attrezzature comuni

Tali zone destinate all'istruzione, alle chiese, ai centri civici, sociali, culturali, sanitari, amministrativi e per pubblici servizi.

In tale zona il piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

- a) U_f = Indice di utilizzazione fondiaria = 0,5 mq / mq
- b) Parcheggi inerenti la costruzione = 5 mq / 100 mc
- c) H = altezza massima = 8,50 ml

2. Zone sportive

Tali zone sono destinate al gioco, allo sport e al tempo libero, e cioè agli impianti ricreativi sportivi e culturali. In tale zona il piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

- a) U_f = Indice di utilizzazione fondiaria (comprendente gli impianti coperti e scoperti) = 0,20 mq / mq (calcio 0,40 mq / mq)
- b) Parcheggi inerenti la costruzione = 5 mq / 100 mc
- c) H = altezza massima = 6,50 ml.

ART. 18

(Zone residenziali)

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza. Da tali zone sono esclusi; depositi o magazzini di merce all'ingrosso, caserme ed istituti di pena, industrie, laboratori per l'artigianato produttivo e quelli per l'artigianato di servizio con macchinario che produca rumore od odore molesto, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai, ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Salvo particolari norme di zone sono pure esclusi dalle zone residenziali i supermercati e i grandi magazzini.

Sono ammesse stazioni di servizio e di riparazione per autoveicoli purché sia garantita una superficie di parcheggio privato pari almeno a 10 volte la superficie coperta della stazione di servizio.

Vanno escluse le attività di tipo rumoroso, anche se con accorgimenti opportuni dalle zone residenziali.

Le stazioni di servizio che prevedono anche locali per la riparazione di autoveicoli e che implicano la produzione di rumori molesti, dovranno essere coibentati ed isolate acusticamente al fine di eliminare disturbo all'intorno.

Le zone residenziali si dividono in Centro Storico, Residenziale di Completamento e di Espansione. ***Le stazioni di servizio nuove vanno ubicate con idonea variante al piano possibilmente ubicate fuori dai centri abitati.***

ART. 19

(Zona "A" Centro Storico)

La zona destinata prevalentemente alle attrezzature del terziario ed alla residenza. Sono consentiti i negozi di qualsiasi genere in conformità al Piano di Sviluppo di adeguamento della rete

commerciale. Ogni intervento sarà subordinato all'approvazione dei Piani Particolareggiati relativi all'intera area omogenea.

In questa zona sono consentiti fino alla approvazione del relativo piano particolareggiato soltanto interventi di consolidamento e restauro senza variazione di volume e di sagome.

In tali ambiti si deve far riferimento alla Legge 457/1978 per quanto concerne gli interventi di consolidamento e restauro.

ART. 20

(Zona B1 Residenziale di Completamento Semintensiva)

Sono destinate prevalentemente alla residenza. In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto su di una $S_m = 600$ mq, salvo il caso in cui alla data di adozione delle presenti norme risulti essere inferiore a tali misure, ma comunque non inferiore a mq 400. Saranno applicati i seguenti indici:

- a) I_f = indice di fabbricabilità = 2,00 mc / mq
- b) Aree a verde di vicinato = 10 mq / 100 mc
- c) H = altezza massima = 11 ml, ***purché non superiore all'altezza degli edifici già realizzati D.M. 274/78.***
- d) Rapporto di copertura = 40 %
- e) Per gli edifici esistenti in dette zone alla data di adozione del presente strumento urbanistico è consentito un ampliamento di cubatura nel rispetto dell' $I_f = 2$ mc / mq

ART. 21

(Zona B2 Residenziale di Completamento Estensivo)

Sono destinate prevalentemente alla residenza, in tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto su di una superficie minima di 600 mq, Salvo il caso di cui alla data di adozione delle presenti norme la proprietà risulti inferiore a tale misura, ma comunque non inferiore a mq 400.

Saranno applicati i seguenti indici:

- a) I_f = indice di fabbricabilità = 1,50 mc / mq
- b) Aree a verde di vicinato = 10 mq / 100 mc
- c) H = altezza massima = 9 ml, ***purché detta altezza non superiore a quella degli edifici esistenti D.M. 274/78.***
- d) Rapporto di copertura = 35 %

Le aree B2 ricadenti fuori dal centro storico devono essere sottoposte a verifica da parte dell'Amministrazione e quelle non dotate dei requisiti di cui al D.M. 2/4/1968 devono essere assoggettate a piano di lottizzazione attuativo.

ART. 22

(Zone C1 Residenziali di Espansione Estensiva)

Sono destinate prevalentemente alla residenza ed il piano si attua per intervento urbanistico preventivo su di una superficie minima di intervento di 10.000 mq con i seguenti indici:

- a) I_t = indice di fabbricabilità territoriale = 10.000 mc / ha
- b) Aree per urbanizzazione secondaria = 10 mq / 100 mc
- c) Parcheggi primari = 10 mq / 100mc
- d) Area a verde privato = 10 mq / 100 mc
- e) H = altezza massima = 6,50 ml

La tipologia di espansione C1 di cui il 50 % destinato a P.E.E.P. deve essere sottoposta a piano esecutivo unitario che ne preveda la realizzazione per gradi con la utilizzazione prima delle parti più vicine all'abitato.

ART. 23

(Zona C2 di Espansione Turistica)

Sono destinate ad abitazioni non permanenti, pensioni alberghi, locali per attività ricreativa, negozi, bar.

In dette zone il piano si attua per intervento edilizio preventivo su di una superficie minima di intervento di 10.000 mq applicando i seguenti indici:

- a) It = indice di fabbricabilità territoriale = 5.000 mc / ha
- b) Aree per urbanizzazione secondaria = 15 mq / 100 mc
- c) Parcheggi primari = 10 mq / 100mc
- d) Verde privato = 15 mq / 100 mc
- e) H = altezza massima = 6,00 ml
Altezza massima per gli alberghi H = 9,00 ml

ART 24

(Zone "E" Zone Agricole Montane e Normali)

Sono considerate zone agricole le parti del territorio individuate ai sensi del decreto ministeriale n.1444/1968, come zone omogenee "E"

Le zone agricole sono destinate esclusivamente all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo, e comunque in ottemperanza alla Legge Regionale 08/03/1990 n. 13 "Norme edilizie per il territorio agricolo"

In tali zone, qualora vi siano insediamenti zootecnici che cessino la specifica attività, sono da considerarsi compatibili le seguenti destinazioni d'uso:

- a. country house (secondo la legge regionale n.31/1994) e s.m.i.
- b. artigianali;
- c. industrie nocive di 2^a classe che non comportino emissioni gassose e/o maleodoranti.

L'eventuale variazione di destinazione d'uso, fermo restando che deve rimanere all'interno della volumetria esistente, ogniqualvolta risulti compatibile è soggetta al regime urbanistico indicato dal regolamento edilizio in relazione alla tipologia di opere da realizzare.

Nelle zone agricole normali e montane sono ammesse soltanto le nuove costruzioni che risultano necessarie per l'esercizio delle attività di cui al seguente elenco:

- a. abitazioni necessarie per l'esercizio dell'attività agricola;
- b. ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo;
- c. attrezzature e infrastrutture necessarie per diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi e antiparassitari, ricoveri per bestiame;
- d. edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica;
- e. serre;
- f. costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
- g. edifici per industrie forestali;
- h. opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zone agricole.

Nessuna altra nuova costruzione può insediarsi nelle zone agricole fatta eccezione per gli insediamenti di industrie nocive / insalubri previa variante al P.d.F.

A Nuove abitazioni:

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

- 2) Nella famiglia coltivatrice sono compresi tutti i conviventi legati da vincoli di parentela o affinità, impegnati direttamente nell'attività agricola e le persone a loro carico.
- 3) Fermo restando quanto disposto dall'articolo 7, punto 4), del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, per ogni impresa agricola sprovvista di casa colonica è consentita la costruzione di un solo fabbricato, costituito anche da più unità ad uso residenziale, il cui volume complessivo va commisurato alle esigenze della famiglia coltivatrice, senza mai superare i 1.000 mc. fuori terra.
- 4) Le nuove costruzioni devono avere le seguenti caratteristiche:
 - altezza massima di ml. 7,50 misurati a valle per i terreni in declivio;
 - distanza minima dai confini di ml. 20.
- 5) Non sono ammesse nuove residenze agricole su terreni risultanti da frazionamenti della proprietà originaria avvenuti nei cinque anni precedenti.

B Patrimonio edilizio esistente

- 1) Per ogni impresa agricola già provvista di abitazione, sono consentiti interventi di recupero della stessa che comportano anche l'ampliamento o, in caso di fatiscenza la ricostruzione, previa demolizione, dell'edificio preesistente, nei limiti di cui al precedente articolo. Per gli interventi di ampliamento non si osservano le distanze minime previste per le nuove abitazioni di cui al comma precedente.
- 2) La costruzione di una nuova abitazione senza la demolizione dell'edificio preesistente, è consentita a condizione che quest'ultimo sia destinato, tramite vincolo da trasciversi nei registri della proprietà immobiliare a cura del Comune e a spese dell'interessato, ad annesso agricolo a servizio dell'azienda.
- 3) La realizzazione, per le esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, di nuove abitazioni o l'ampliamento delle esistenti può avvenire anche attraverso la trasformazione di annessi agricoli riconosciuti non più necessari alla conduzione del fondo, sulla base di una dettagliata relazione generale che evidenzi la situazione dell'azienda.
- 4) Negli edifici rurali esistenti in zone agricole sono comunque consentiti, al solo scopo di introdurre miglioramenti igienici funzionali e distributivi, nonché al fine di salvaguardare il patrimonio edilizio esistente, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, senza alcun aumento di volumetria.
- 5) La variazione delle destinazioni d'uso sono ammesse, fermo restando quanto previsto dall'articolo 16 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i., a condizione che gli edifici stessi non sono più utilizzati per la conduzione del fondo, sulla base di una dettagliata relazione generale che evidenzi la situazione dell'azienda.
- 6) Per gli edifici esistenti sono considerate destinazioni ammissibili l'uso residenziale, previa iscrizione al catasto urbano degli ex fabbricati rurali.
- 7) È ammesso il cambio di destinazione a civile abitazione degli ex accessori agricoli esistenti non più funzionali all'attività agricola purché sia verificata la dotazione di infrastrutture e servizi o sia presentato impegno alla loro realizzazione qualora mancanti o insufficienti ed a condizione che gli stessi abbiano una o più delle seguenti caratteristiche:
 - Siano stati oggetto di condono edilizio con pratica definita regolarmente;
 - Siano stati oggetto di concessione edilizia;
 - Siano realizzati originariamente in epoca antecedente al 1967, previa dichiarazione del tecnico progettista redatta in forma di perizia giurata.
- 8) Nel caso di ristrutturazione edilizia si può accorpate al fabbricato principale il volume risultante dalla demolizione degli accessori colonici al fine di consentire un miglior utilizzo dell'organismo complessivo.
- 9) Le abitazioni rurali esistenti trattenute dai soggetti che abbiano posto a disposizione le proprie terre per gli scopi di ristrutturazione di cui all'art.37 della legge n.153 del 9/5/1975 per la riforma dell'agricoltura, possono essere sottoposte agli interventi di manutenzione

ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, e di ristrutturazione edilizia con un aumento di volumetria non superiore al 20%.

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

C Attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola

- 1) Le attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola devono avere le seguenti caratteristiche:
- una superficie coperta proporzionata alle esigenze dell'impresa e comunque non superiore a mq.200, salvo maggiori esigenze documentate nel piano o nel programma aziendale.
 - essere poste a distanza dal fabbricato adibito ad abitazione di almeno ml.10;
 - svilupparsi su un solo piano fuori terra e rispettare l'altezza massima di ml.4,50, con esclusione dei camini, silos ed altre strutture le cui maggiori altezze rispondono a particolari esigenze tecniche; nei terreni in declivio le costruzioni possono svilupparsi su una altezza massima di ml.5.50 misurati a valle;
 - avere un volume massimo non superiore all'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq. nel caso in cui siano separate dalle abitazioni, e rientrare nella cubatura massima ammessa per l'edificio adibito ad abitazione, nel caso in cui siano realizzate in aderenza o nell'ambito di quest'ultimo;
 - essere realizzate con tipologie edilizie adeguate alla specifica destinazione d'uso che non consentono la trasformazione delle stesse destinazioni d'uso, con eccezione di quelle ammesse dalla normativa vigente.
- 2) Sono inoltre da considerarsi nell'ambito delle attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola anche quei locali necessari per la dotazione infrastrutturale degli agriturismi gestiti da parte di imprenditori agrituristici iscritti negli elenchi regionali. In particolare possono quindi essere realizzati, al di fuori degli ambiti di tutela integrale così come delimitati dal P.P.A.R., locali tecnici (spogliatoi, impianti, deposito attrezzi, ecc...) a servizio di impianti sportivi (campi da tennis, da calcetto, piscine ecc...) strettamente connessi con l'esercizio dell'attività di turismo rurale (agriturismo, country house, bed and breakfast) purché di superficie non superiore a mq. 100 e nel rispetto degli altri parametri urbanistico edilizi specificati al comma precedente il tutto comunque nel rispetto della legge n. 96 del 20/02/2006 "disciplina dell'agriturismo"

D - Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo industriale e lagoni di accumulo

- 1) Le nuove costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo industriale e lagoni di accumulo sono ammesse purché coerenti con gli obiettivi di sviluppo del piano zonale agricolo di cui alla legge regionale n. 6 del 6/2/1978 e successive modifiche ed integrazioni e a condizione che sia garantito il regolare smaltimento dei rifiuti, previa depurazione, ai sensi del D.Lgs. n. 152/1999 e successive modifiche ed integrazioni.
- 2) Le costruzioni per allevamenti devono avere le seguenti caratteristiche:
- essere protette da una zona circostante, con recinzioni ed opportune alberature, di superficie pari a quella degli edifici da realizzare moltiplicata per 5;
 - rispettare le seguenti distanze minime: dai confini di ml. 40; dal perimetro dei centri abitati di ml. 500 estesa a ml. 1.000 per gli allevamenti di suini; dal più vicino edificio residenziale non rientrante nel complesso aziendale di ml. 100;
 - svilupparsi su un solo piano fuori terra e rispettare l'altezza massima di ml. 4,50 misurata a valle per i terreni in declivio; sono fatte comunque salve le diverse altezze che rispondono a particolari esigenze tecniche;
 - avere un volume massimo non superiore all'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,5 mc/mq.

- 3) I lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica devono essere posti a ml. 100 dalle abitazioni e dai confini e devono essere realizzati all'interno della zona di protezione di cui alla lettera a) del comma precedente.
- 4) Sono considerati allevamenti zootecnici di tipo industriale quelli la cui consistenza supera il rapporto peso-superficie stabilito dal vigente regolamento sulla fertirrigazione.

E Serre

- 1) Sono considerate serre gli impianti stabilmente infissi al suolo, di tipo prefabbricato o eseguiti in opera, e destinati esclusivamente a colture specializzate.
- 2) Le serre si distinguono in:
 - a. serre destinate a colture protette con condizioni climatiche artificiali limitate ad una sola parte dell'anno e, pertanto, con copertura solo stagionale;
 - b. serre destinate a colture protette normalmente con condizioni climatiche artificiali e pertanto con coperture stabili.
- 3) La realizzazione delle serre di cui alla precedente lettera a), può avvenire in qualunque area compresa nelle zone agricole ed è subordinata al permesso di costruire.
- 4) Le serre di cui alla precedente lettera b), possono essere realizzate in qualsiasi area compresa nelle zone agricole in base a permesso di costruire ai sensi della legislazione vigente e dietro impegno del richiedente a non modificare la destinazione del manufatto per dieci anni tramite vincolo di destinazione da trasciversi nei registri della proprietà immobiliare a cura del Comune e a spese dell'interessato.
- 5) Le serre con copertura stabile devono altresì rispettare un indice massimo di utilizzazione fondiaria di 0,5 mc/mq.
- 6) Entrambi i tipi di serre devono avere le seguenti caratteristiche:
 - a. distanze minime non inferiori a ml. 5 dalle abitazioni esistenti nello stesso tondo e a ml. 10 da tutte le altre abitazioni;
 - b. distanze minime non inferiori a ml. 5 dai confini di proprietà.

F Costruzioni per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e per le industrie forestali.

- 1) Le nuove costruzioni per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e per industrie forestali sono ammesse a condizione che esse sono al servizio di imprese agricole, singole o associate, o di cooperative agricole locali, che sono proporzionate alle loro effettive necessità e che i prodotti agricoli ivi trasformati, conservati o commercializzati, provengano prevalentemente dalle stesse aziende agricole.
- 2) Tali costruzioni devono essere in armonia con i piani zonali agricoli di cui alla legge regionale n.6 del 6/2/1978 e successive modifiche ed integrazioni, o, in mancanza, con gli indirizzi produttivi all'uopo formulati dalla Regione e sulla base di un piano aziendale o interaziendale, e devono rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a. avere un volume non superiore all'indice di fabbricabilità fondiaria di 1 mc/mq;
 - b. osservare le distanze minime dai confini di ml. 20 e dalle abitazioni ricadenti nel complesso aziendale di ml. 10.

G Rilascio Atti autorizzativi in zona agricola

- 1) Gli Atti autorizzativi per la realizzazione di edifici in zone agricole sono rilasciati ai proprietari dei fondi o agli aventi titolo nel rispetto delle presenti norme di attuazione e del D.P.R. 06/06/2001 N. 380 e s.m.i., alle seguenti condizioni:
 - a. per quanto attiene agli interventi di cui alle lettere A) e B) che le costruzioni stesse siano in funzione dell'attività agricola e delle esigenze abitative dell'imprenditore a

- titolo principale singolo o associato, con i requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia;
- b. per quanto attiene agli interventi di cui alle lettere C), D), E) ed F), che le costruzioni stesse siano in funzione dell'attività agricola dell'imprenditore singolo o associato con i requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia.
- 2) Tutti gli Atti autorizzativi relativi agli interventi di cui sopra sono rilasciati previo accertamento dell'esistenza delle infrastrutture sufficienti, per quanto riguarda le vie di accesso, l'elettricità e l'acqua potabile o della programmata realizzazione delle stesse da parte del Comune o, infine, dell'assunzione di impegno da parte dell'interessato a realizzarle contestualmente agli edifici.
 - 3) Per la verifica dei requisiti per il rilascio del permesso di costruire o D.I.A., dove ne ricorrano i presupposti, nonché della conformità dell'intervento ai piani zionali agricoli o ai piani aziendali o interaziendali ove richiesta, ci si avvale del Servizio Decentrato Agricoltura della Regione Marche.
 - 4) Ai fini del computo dei volumi edificabili per costruzioni indicate nel presente articolo ricadenti all'interno del territorio comunale, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti anche senza alcuna soluzione di continuità. Per quanto concerne appezzamenti di terreno ricadenti anche su Comuni limitrofi, il computo del volume edificabile è ammesso a condizione che i terreni presentano soluzione di continuità. Non costituiscono divisione le infrastrutture stradali, quelle ferroviarie, i corsi d'acqua ed i canali artificiali.
 - 5) La necessità e la destinazione delle nuove costruzioni di cui ai punti A, B, C, D, E, F devono risultare da un piano aziendale o interaziendale ai sensi della legislazione regionale vigente da allegare alla domanda di concessione edilizia.
 - 6) Sono esonerati dalla presentazione del piano aziendale, e devono presentare una semplice relazione illustrativa i soggetti che, pur non risultando imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi della legislazione vigente, esercitano le attività di cui al precedente punto D, E, e F.
 - 7) Tutte le costruzioni da realizzare in zona agricola dovranno rispettare le distanze dalle strade stabilite dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 1/4/1968, in relazione all'importanza delle stesse salvo per le serre con copertura stagionale ed i casi previsti dalla legge regionale n. 25 del 21/5/1975.
 - 8) Nelle zone dichiarate sismiche si osservano per le altezze e le distanze tra i fabbricati, le norme più restrittive eventualmente stabilite dalla legislazione vigente.

H Vincoli di inedificabilità e di destinazione

- 1) Il rilascio del permesso di costruire o D.I.A., dove ne ricorrano i presupposti, per gli interventi di cui alle precedenti lettere A) e B) è subordinato alla istituzione di un vincolo a "non aedificandi" per nuove abitazioni rurali su tutte le aree dell'azienda, anche ricadenti in altri comuni, utilizzate a fini edificatori con esclusione dell'area iscritta a catasto per l'edificio rurale oggetto della concessione.
- 2) Tali vincoli saranno riportati su un registro fondiario con annessa planimetria riportante i dati catastali dei terreni vincolati.
- 3) Il rilascio del permesso di costruire o D.I.A., dove ne ricorrano i presupposti, per le costruzioni di cui alle lettere C), D), E) e F), è subordinato alla istituzione di un vincolo di destinazione che preveda per almeno 10 anni dall'ultimazione dei lavori, risultante dalla data del certificato di agibilità, il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola e le sanzioni per l'inosservanza del vincolo stesso.
- 4) La sanzione da prevedere nell'atto di istituzione del vincolo notarile risulta pari al 50% del valore venale del realizzando immobile stimato dall'ufficio tecnico comunale al momento della richiesta di concessione e rivalutato alla data dell'accertamento dell'inosservanza

- secondo i coefficienti ISTAT sugli immobili pubblicati sulla gazzetta ufficiale, fatti salvi gli oneri concessori previsti dall'articolo 16 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i.
- 5) Tale sanzione è prevista nell'atto di vincolo anche nel caso di una variazione di destinazione d'uso senza opere.
 - 6) I vincoli di non edificazione e destinazione sono trascritti a cura delle amministrazioni comunali interessate e a spese del concessionario, nel registro delle proprietà immobiliari.
 - 7) E' consentito il mutamento di destinazione d'uso:
 - a. nei casi di morte o invalidità del concessionario;
 - b. nei casi di abbandono, imposto da espropriazione per pubblica utilità o da altre cause di forza maggiore opportunamente documentate da sottoporre all'esame dell'Amministrazione, dell'attività agricola da parte di chi ha sottoscritto l'atto di impegno;
 - c. nei casi in cui il concessionario versi nelle ipotesi di cui agli artt.33 e seguenti della legge regionale n. 42 del 28/10/1977.
 - 8) Non comporta, in ogni caso, mutamento di destinazione ed obbligo di richiedere il permesso di costruire o D.I.A., dove ne ricorrono i presupposti, la prosecuzione dell'utilizzazione degli edifici da parte dei familiari del concessionario nell'ipotesi di cui alla lettera a), e da parte del concessionario e suoi familiari nelle ipotesi di cui alle lettere b) e c) del comma precedente."

ART. 25

(Zone B3 Zone Residenziali di Completamento per le Frazioni)

Queste zone sono destinate alla residenza ed al completamento dei gruppi di abitazioni formati nel tempo nei centri secondari del comune. In tali zone è possibile costruire case isolate, abbinata o a schiera con una altezza massima di ml 9,00.

La distanza minima dai confini di proprietà sarà di ml cinque. Tale minimo può essere ridotto a metri lineari zero solo nel caso di costruzioni preesistenti ed in aderenza tra loro lungo il confine.

Oltre gli edifici per abitazioni sono ammesse costruzioni per negozi di prima necessità, attrezzature pubbliche e sociali.

Il piano si attua per intervento diretto su di una superficie minima di mq 600 nel rispetto dei seguenti indici :

- a) I_f = indice di fabbricabilità = 1mc/mq
- b) Parcheggi inerenti le costruzioni = 5 mq/100mc
- c) H = altezza massima = 9,00 ml, *purché non superiore all'altezza degli edifici circostanti*
D.M. 2/4/1968
- d) Distanza dai confini = 5.00 ml

Limitatamente alla località Serronchia la zonizzazione di completamento va intesa applicabile ai soli edifici esistenti per ampliamenti e / o modifiche degli stessi con esclusione quindi di nuove costruzioni.

ART. 26

(Zone D1 Artigianali Industriali e Commerciali di Completamento)

Tali zone sono destinate ad edifici ad attrezzature artigianali, **commerciali, industriali** in cui è consentita l'abitazione per titolare o il custode.

In tali zone il piano si attua per l'intervento edilizio diretto su di una superficie minima pari a 800 mq nel rispetto dei seguenti indici:

- a) I_f = indice di fabbricabilità = 2mc/mq (di cui un terzo per abitazione ed uffici e due terzi per laboratorio)

- b) Parcheggi inerenti le costruzione 10 mq/100 mc
- c) H = altezza massima = 7.50 ml
- d) Distanza dai confini = 7 ml

Nel rispetto della L.457 e L.10/77

La zona artigianale industriale e commerciale "D1" localizzata fuori del perimetro del rispetto cimiteriale deve essere attuata tramite piano attuativo preventivo non avendo le caratteristiche di cui al D.M. 2.4.68

ART.27

(Zone D2 Artigianali Industriali e Commerciali di Espansione)

Tali zone commerciali e industriali sono destinate ad edifici ed attrezzature artigianali in cui è consentita l'abitazione per il titolare o per il custode . In tali zone il piano si attua per intervento urbanistico preventivo su di una superficie minima di intervento di 10.000 mq applicando i seguenti indici :

- a) It = indice di fabbricabilità territoriale = 15.000 mc/ha
- b) Area per urbanizzazione secondaria = 10% di St
- c) Parcheggi primari = 10 mq /100 mc
- d) H = altezza massima = 7.50 ml
- e) Distanza dai confini = 7.00 ml

Non si potrà procedere al frazionamento dei lotti con superfici inferiori ai mq 800.

Nel rispetto dell'art. 5 D.M. 2/4/68

ART.28

(Zone a Vincolo Cimiteriale)

Le zone a vincolo cimiteriale sono destinate alle attrezzature cimiteriale e nelle relative aree di rispetto sono consentite soltanto piccole costruzioni per la vendita di fiori od oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti . Strutture mobili e facilmente smontabili.

La concessione o l'autorizzazione delle piccole costruzioni di cui sopra saranno a titolo precario .

E comunque nel rispetto della L.457 e L.10/77

ART. 29

(Zone Residenziali di Espansione P.E.E.P)

Tali zone sono destinate prevalente alla residenza ed andranno individuate nell'area omogenea in cui sono ubicate in ragione della superficie corrispondente al 50% della cubatura realizzabile, applicando gli indici di cui all'art. 22 delle presenti norme. In tali zone è obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo sulla superficie corrispondente all'individuazione come sopra descritta applicando i seguenti indici :

- a) Indice di fabbricabilità territoriale It= 25.000 mc/ha
- b) Aree di urbanizzazione secondaria = 10 mq/100 mc
- c) Parcheggi di urbanizzazione primaria 5 mq /100 mc
- d) Aree a verde privato 10mq/100 mc
- e) H = altezza massima = ml 9,00

ART. 30

(Norme Comuni a tutte le Zone)

E' prescritta la distanza minima fra due edifici nel rispetto del D.M. 2.4.1968 art. 9 punto 3 e L.64/74. Tale distanza può essere ridotta a zero nel caso in cui si effettui edificazione con muratura di perimetro in comunione o in aderenza. Relativamente alle costruzioni in Zona Agricola Montana o Normale, valgono le prescrizioni del precedente articolo 24.
Nel rispetto del D.M. 2/4/68 punti 1,2,3,

ART. 31

(Distacchi dalla Sede Stradale)

Le distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, con esclusioni della variabilità fondo cieco al servizio dei singoli edifici insediamenti, debbono corrispondere a :

- ml 5,00 per lato per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00
- ml 7,50 per lato per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00
- ml 10,00 per lato per strade di larghezza superiore a ml. 15,00

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel presente articolo nel caso di interventi urbanistici preventivi (piani particolareggiati o piani di lottizzazione convenzionati) restando salva l'osservanza delle distanze dal ciglio stradale prescritto dal D.M. 1.4.1968 n° 3518. Le norme del presente articolo non si applicano alle aree omogenee di centro edificato .

E comunque nel rispetto del D. M 2/4/68 Punti 1.2 e 3

Occorre far riferimento al D.M. 2/4/68 all'interno delle varie zone omogenee in relazione alla larghezza della sede stradale. Le aree omogenee del centro edificato non vanno applicate Le sole norme del D.M. 1/4/68 n° 1404.