



COMUNE DI FANO
UFFICIO TECNICO

IL DIRETTORE INTERINO
DELLA G.U.O. - F. DIP.
COCC. 1967. 1967. 1967. 1967.
M. M.

PIANO REGOLATORE
G E N E R A L E

N O R M E T E C N I C H E
D I A T T U A Z I O N E

- Piano approvato con D.P. in data 16/9/1966 pubblicato sulla G.U.
N. 98 del 19/4/1967. =



T I T O L O I °

(7-
IL DIRETTORE INTERNO
DELLA U.O. - 1° DIP.
Dott. Ing. Arch. Bruno Bazzoli

- Art.1 - Tutto il territorio comunale si intende interessato per allineamenti stradali, per destinazione d'uso per vincoli di piano regolatore generale, nei modi indicati nelle corrispondenti planimetrie ed elaborati, costituenti il P.R.G., nonché nelle presenti norme, con le quali si precisano i caratteri ed indici di zona, necessari tanto alla successiva redazione dei piani particolareggiati, quanto alla disciplina dell'edilizia privata nel quadro dei criteri assunti a base del P.R.G. per raggiungere l'organizzazione urbanistica del territorio del Comune. Al rispetto di tali norme e prescrizioni sono tenute tutte le costruzioni ed ampliamenti di fabbricati sia di privati che di Enti pubblici. =
- Art.2 - L'esecuzione del piano regolatore avverrà:
- 1) mediante piani particolareggiati predisposti dall'Ufficio Tecnico Comunale o da liberi professionisti su incarico deliberato dall'Amministrazione Comunale;
 - 2) mediante il rispetto delle prescrizioni di zona, di linea o di vincolo, indicate sulle planimetrie di P.R.G., o negli annessi elaborati;
 - 3) mediante i disposti del successivo art. 3. =
- Art.3 - Nelle zone destinate dal P.R.G. alla edilizia ma sprovviste di piano particolareggiato, i proprietari singolarmente o riuniti in consorzio, possono proporre all'Amministrazione Comunale piani di lottizzazione planivolumetrici. =
Tali piani estesi ad adeguati comprensori, dovranno comprendere lo studio e la precisazione delle attrezzature previste dal P.R.G., nonché delle opere di urbanizzazione primaria (strade, passaggi pedonali, piazze, parcheggi, spazi pubblici e di uso pubblico, rete di fognatura, rete elettrica,

rete idrica, ecc.) ed essere redatti seguendo le norme e le indicazioni del P.R.G. e comunque non superanti le densità indicate in detto piano. I progetti di tali piani saranno redatti in scala 1/1000 e 1/500, e dovranno chiaramente indicare e contenere:

- i dati altimetrici con curve di livello, dello stato attuale e le quote di progetto;
- l'ubicazione, le caratteristiche planivolumetriche, la destinazione d'uso di tutti gli edifici previsti dal piano in questione, sia esistenti, che progettati;
- la viabilità interna, veicolare e pedonale, la sistemazione a terra, la destinazione d'uso, e la eventuale servitù di tutti i terreni da non edificarsi;
- l'allacciamento degli edifici alla rete cittadina, agli impianti di acquedotti, fognature, illuminazione, ecc.;
- l'orientamento e le attrezzature;
- le mappe catastali della zona interessata con le indicazioni di tutte le particelle fondiarie e degli edifici esistenti, nonché i nominativi dei relativi proprietari, corredati dai relativi certificati di possesso;
- ogni altro elaborato ritenuto utile per l'illustrazione dei piani (come fotografie, plastici, ecc.) o richiesto dall'Amministrazione Comunale a sussidio e completamento dei piani medesimi;
- una relazione illustrativa.

Il progetto dovrà essere accompagnato da proposta per l'attuazione delle opere e degli impianti di urbanizzazione in generale, ammettendosi la duplice possibilità;

- a) che il richiedente intenda eseguire a suo carico tutte le opere di urbanizzazione;
- b) che il richiedente ne invochi l'esecuzione da parte del Comune, in tutto o in parte, impegnandosi al versamento di un compenso a copertura del costo delle opere.

Tali progetti, ove accettati dall'Amministrazione saranno oggetto di speciale convenzione da stipularsi con l'Amministrazione stessa, la quale convenzione dovrà regolare i rapporti e gli impegni reciproci, nonché i termini delle garanzie per l'esecuzione del piano.

In ogni caso l'urbanizzazione primaria, di cui sopra, sarà sempre a carico dei proprietari.

Art.4- Non sarà concessa licenza edilizia per fabbricato di civile abitazione in aree non dotate dei servizi e degli impianti pubblici primari (strade, rete di fognature, rete di distribuzione idrica e dell'energia elettrica) o per i quali non siano state fornite garanzie dai proprietari circa l'esecuzione delle predette opere contemporaneamente alla costruzione, nei modi e nei termini stabiliti dal Comune e che saranno riportati nella licenza edilizia.=

Il mancato adempimento agli impegni assunti comporterà la negazione della licenza di abitabilità, salvi gli altri provvedimenti che l'Amministrazione Comunale potrà prendere nel corso dei lavori.

Art. 5- Su tutto il territorio Comunale il Comune; al fine di una ordinata attuazione del piano, applicherà i disposti delle leggi in vigore e segnatamente quelle riguardanti gli espropri.=

Art.6 - Per tutti i comprensori di aree edilizie e di espansione contemplati nel P.R.G. ed in quelle zone nelle quali si intendesse procedere ad opere di risanamento edilizio conservativo il Comune, dopo aver disposto adeguato piano particolareggiato, ha facoltà di applicare, oltre agli artt.20 e 22, anche lo art.23 (comparti edificatori) della Legge Urbanistica n.1150.

Art.7 - Enti pubblici o proprietari di aree riuniti in consorzio, cooperative ed anche privati cittadini, possono ottenere dall'Amministrazione Comunale la concessione per l'attua-

zione completa o parziale di piani particolareggiati precedentemente approvati. Ogni concessione di attuazione di tali piani approvati dovrà contenere l'impegno da parte del concessionario ad eseguire, entro un prefissato termine di tempo, tutte le opere e gli impianti pubblici di urbanizzazione. Tali impianti devono rispondere ai tipi di norma indicati dall'Amministrazione Comunale ed i relativi progetti esecutivi dovranno essere precedentemente approvati dall'Amministrazione stessa.=

I concessionari dovranno consentire tutte quelle forme di pubblico controllo tecnico ed economico che saranno stabilite per assicurare la regolare esecuzione dei lavori.

Art.8 - Dato il carattere storico, ambientale e paesistico della Città, tutti i progetti di costruzione, ricostruzione, restauro e risanamento edilizio ricadenti nelle zone vincolate e nella zona classificata con la lettera A nel P.R.G., prima di essere sottoposti all'esame dei competenti organi comunali, dovranno aver ottenuto l'approvazione delle locali soprintendenze ai Monumenti e alle Antichità.

L'ottenimento del nulla osta da parte delle citate Soprintendenze non costituisce in alcun modo titolo di diritto ai fini della concessione della licenza di costruzione da parte dell'Autorità Comunale.=

PARTE SPECIALE DELLE ZONE E DEI TIPI EDILIZI

Art. 9 - Nelle costruzioni, nelle modifiche, o negli ampliamenti di qualsiasi entità e misura ad edifici esistenti, debbono essere osservate le norme e le prescrizioni che riguardano le singole zone nelle quali è articolato il P.R.G.

Gli edifici saranno costruiti secondo i tipi edilizia precisati e comunque in modo tale che i rapporti tra le loro cubature e le superfici dei rispettivi lotti non superino quelli prescritti qui di seguito per ciascuna zona, e siano rispettate le norme relative alle distanze, altezze, superfici edificabili, ecc. di volta in volta indicate.

A - Si premettono le seguenti definizioni:

- 1) per cubatura di un fabbricato s'intende il suo volume fuori terra calcolato in base alla superficie utile effettiva (esclusi i balconi e compresi i corpi in oggetto e i bow-windows) e all'altezza misurata dal piano medio del marciapiede fino al piano di gronda o alla faccia superiore dell'ultimo solaio anche se costruito in ritiro dal filo delle fronti. Il computo della cubatura va esteso a tutti i corpi di fabbrica compresi quelli accessori.
- 2) per superficie di un lotto edificabile s'intende quella circostante l'edificio o gli edifici e formante un complesso regolare. Tale superficie non potrà essere valutata per altre costruzioni né in tutto né in parte, ancorché se parzialmente venduta.
- 3) per isolato s'intende un complesso di aree edificabili circondate da strade o spazi pubblici.
- 4) per distanza tra fabbricato o loro parti si intendono quelle minime comunque comprese tra le pareti esterne dei fabbricati stessi esclusi i balconi, purché aggettanti meno di ml. 1.00 e compresi i corpi in aggetto o bow-windows.

- 5) per distanze normali tra i fabbricati - o in loro parti, in caso di piante movimentate - e confini dei lotti si intendono quelle misurate dalle pareti esterne (esclusi i balconi in aggetto inferiori a ml.1.00 ma compresi i corpi in oggetto e i bow-windows) ortogonalmente ai confini, ammettendosi che siano medie purché le distanze minime non risultino in nessun caso inferiori ai $\frac{2}{3}$ delle distanze medie stesse.==
- 6) per fronti di testate si intendono i lati minori di un fabbricato purché di lunghezza non superiore a ml.15,00. Nel caso esse fronti risultassero anche di poco superiori, saranno assoggettate alla normativa prevista per le fronti di maggiore lunghezza.==

Le zone B - C - D - E - F - hanno carattere residenziale e pertanto possono ospitare solamente le abitazioni. Possono tuttavia essere ammessi:

- a) piccoli uffici, negozi, botteghe, studi professionali e commerciali, magazzini e depositi, limitatamente al seminterrato e scantinato, lavoratori artigianali al servizio del quartiere, questi ultimi limitati ai piani terra o piano rialzato, a condizione che tali destinazioni dispongano di spazi interni liberi e non rechino disturbo, rumori, esalazioni nocive o comunque non alterino le caratteristiche residenziali della zona.==
- b) autorimesse pubbliche, grandi magazzini di vendita, banche, sedi di tipografie, di giornali, di alberghi, teatri, cinematografi, luoghi di divertimento o impianti analoghi, case di cura, scuole private, uffici pubblici o simili, purché in edifici a se stanti; sempreché siano previste al di fuori della rete stradale, in spazi privati, aree per il parcheggio delle autovetture.==

1) E' classificata con la lettera A la zona delimitata dal perimetro indicato negli allegati grafici, comprendente per la massima parte l'insieme urbano racchiuso nell'antica cinta muraria. =

Tale zona richiede un riassetto che verrà organicamente formulata con la stesura di un piano particolareggiato volto:

- a conservare i valori storici, artistici e ambientali del Centro Storico;
- a mantenere il tessuto sociale esistente;
- a risanare le parti in condizioni di degrado;
- a recuperare al Centro Storico la funzione residenziale;
- a eliminare o trasformare le parti contrastanti con le caratteristiche formali, ambientali e funzionali del Centro Storico;
- a raggiungere la necessaria dotazione di attrezzature e spazi pubblici. La zona A si articola nelle seguenti zone di omogenea destinazione. =

2) ZONE OMOGENEE:

A 1 - Restauro e conservazione del tessuto urbano esistente.

E' la parte del Centro Storico meno profondamente alterata, al riequilibrio della quale sono sufficienti singoli interventi di riqualificazione, demolizione o ricostruzione da indicare attravverso lo studio analitico del Piano Particolareggiato. =

E' vietato qualunque intervento che possa alterare: l'impianto urbanistico del Centro Storico, cioè il tracciato e la configurazione degli assi viari, delle piazze, degli spazi aperti qualunque destinazione d'uso essi abbiano; la forma degli edifici riguardo al loro perimetro, volumetria e carattere delle facciate esterne ed interne (corti); il valore ambientale del tessuto edilizio che, anche laddove privo di emergenze monumentali, richiede la conservazione dei prospetti, delle coperture e decorazioni degli edifici, salvo diverse indicazioni di Piano Particolareggiato. =

È consentito il restauro, il risanamento edilizio, igienico, strutturale e funzionale degli edifici. =

A 2 - Risanamento.

Tali zone, caratterizzate da valori ambientali e di impianto urbanistico degni di essere conservati e ripristinati, hanno subito gravi alterazioni e versano, per la più parte, in condizioni di degrado. =

Dovrà, pertanto, essere operato un recupero della funzione residenziale e una riqualificazione ambientale mediante interventi per quanto possibile unitari e coordinati (secondo prescrizioni di piano particolareggiato) che eliminino o trasformino le alterazioni giudicate turbative dell'equilibrio funzionale e morfologico della zona. =

Il Comune provvederà, in tutto o in parte, a proprio carico alla stesura di piani esecutivi di risanamento architettonico. =

A 3 - Ristrutturazione.

Le caratteristiche architettoniche o volumetriche degli edifici compresi nelle zone indicate sono giudicate in alcuni casi contrastanti con l'assetto definitivo che dovrà assumere il Centro Storico; pertanto si assoggettano alla disciplina che verrà prescritta dettagliatamente dal piano particolareggiato: mantenimento ovvero trasformazione mediante accorpamento, variazione delle cubature, ecc. e destinazione a verde pubblico delle aree libere da edifici. =

sarà studiata la possibilità di ricostruire una quinta lungo il Corso Matteotti. =

A 4 - Aree Scolastiche.

Zona destinata al soddisfacimento del fabbisogno di edifici e attrezzature scolastiche, secondo le indicazioni di piano par

ticolareggiato, che mireranno a rendere funzionali gli edifici compatibili con tale destinazione, oppure a sostituire o trasformare edifici e aree non adeguati. =

A 5 - Aree Verdi e Restauro.

Zona destinata al soddisfacimento del fabbisogno di spazi verdi attrezzati e al restauro conservativo del patrimonio monumentale e archeologico: Mura, porte, bastioni, Rocca Malatestiana. Saranno demoliti gli edifici in contrasto con la funzionalità e l'organicità dell'attrezzatura di verde pubblico. =

A 6 - Risanamento e sistemazione parcheggi.

Gli edifici esistenti saranno risanati funzionalmente e architettonicamente, eliminando turbative e superfetazioni. =

Saranno ricavati parcheggi di servizio per il Centro Storico per quanto possibile non in contrasto con l'ambiente e aree di verde pubblico. =

A 7 - Area Archeologica.

Zona destinata alla formazione di un parco archeologico urbano. Si effettueranno le demolizioni ritenute necessarie sulla base dei sondaggi archeologici e le ristrutturazioni compatibili con la destinazione della zona. =

3) Ogni intervento dovrà essere subordinato alle prescrizioni di piano particolareggiato.

Esso dovrà definire il nuovo assetto planivolumetrico del Centro Storico, stabilire la normativa delle singole parti ricadenti nella zona A e le destinazioni d'uso più congruenti. =

Ai fini operativi potranno essere indicati nel Piano Particolareggiato alcuni comparti di progettazione esecutiva unitaria, la cui attuazione potrà articolarsi in subcomparti. =

4) Fino alla approvazione definitiva degli strumenti normativi indicati (variante al P.R.G., Piano Particolareggiato, Piano di progettazione esecutiva di comparto, subcomparto di attuazione unitaria), potranno essere consentiti interventi di restauro, consolidamento o risanamento, purché non comportino aumento di cubatura.

ZONA B

Art.11 - Nelle zone classificate con la lettera "B" le costruzioni dovranno presentare le seguenti caratteristiche:

- a) costruzione a sistema lineare aperto con lunghezza massima del corpo di fabbrica di ml.60;
- b) numero massimo dei piani 5 (compreso il piano terra o rialzato);
- c) altezza massima ml.17,50 e in ogni caso mai superiore a 1 più 1/5 della larghezza della strada.

Le costruzioni possono sorgere a filo stradale o in ritiro. Ove la costruzione si ritiri dalla strada, il ritiro non deve essere inferiore ai ml.3,00.

I corpi di fabbrica non devono mai formare cortile chiuso.

I distacchi tra i fronti di maggiore lunghezza non devono essere inferiori alla media delle altezze massime dei fabbricati, quelli tra i fronti di testata mai inferiori a ml.10,00.=

Le distanze minime del fabbricato dai confini del lotto non dovranno essere inferiori alla metà dell'altezza per i fronti di maggiore lunghezza e di 1/3 dell'altezza per i fronti di testata; tali distanze in ogni caso non dovranno essere mai inferiori a ml.5.00.=

E' vietata la costruzione di cortili chiusi o chiostrine.= Non sono ammesse le costruzioni accessorie (rimesse, lavanderie, portinerie, ecc.) tali accessori devono trovar posto nel corpo della costruzione.

La cubatura massima consentita, valutata sulla effettiva superficie del lotto edificabile, dovrà essere computata sulla base dell'indice di fabbricabilità fondiaria di mc/mq. 5,5.=

ZONA C

Art.12 - Nelle zone classificate dal P.R.G. con la lettera "C" le costruzioni dovranno presentare le caratteristiche seguenti:

A) COSTRUZIONE A SISTEMA LINEARE APERTO

- a) lunghezza del corpo di fabbrica non superiore a ml.60.00;
- b) numero dei piani non superiore a 4 compreso il piano terreno o piano rialzato;
- c) altezza massima ml.14.50.

Le costruzioni potranno sorgere a filo stradale oppure in ritiro, in quest'ultimo caso il distacco dal filo stradale non potrà essere inferiore a ml.3.00.=

L'altezza degli edifici non potrà in nessun caso superare la larghezza della strada o spazio pubblico antistante. Sono vietati i cortili chiusi e le chiostrine.

I distacchi tra i fronti di maggiore lunghezza dei fabbricati non potranno risultare inferiori alla metà dell'altezza; quelli tra i fronti di testata non risulteranno mai inferiori a ml.9.00.

Le distanze minime del fabbricato dai confini del lotto non dovranno mai risultare inferiori alla metà dell'altezza per i fronti di larghezza maggiore e a ml.4.50 per quelli di testata; tali distanze potranno risultare inferiori - ferme restando le prescrizioni relative ai distacchi tra i fabbricati - nel caso che i fabbricati siano parte di un complesso unitario derivante da piano planivolumetrico consorziato convenzionato (cfr. ultimo paragrafo del presente art.)

B) COSTRUZIONE ISOLATA A BLOCCO

- a) lunghezza massima delle fronti mai superiori a ml.25.00;
- b) numero dei piani massimo 5 (compreso il piano terreno o piano rialzato e l'eventuale piano attico);
- c) altezza massima ml.17.50. =

Le costruzioni potranno sorgere a filo stradale in ritiro; In quest'ultimo caso il distacco dal filo stradale non potrà mai risultare inferiore a ml.5.00.

Sono vietate le chiostrine.

I distacchi tra le fronti di due fabbricati contigui non saranno mai inferiori alla metà delle altezze degli stessi.

I distacchi dei fabbricati dai confini dei lotti devono essere, di norma, almeno pari alla metà della altezza e, in ogni caso, mai inferiori a $\frac{2}{3}$ della distanza media valutata come per la costruzione a sistema lineare aperto di cui ai precedenti paragrafi del presente articolo. Nel caso di piani planivolumetrici consorziati convenzionati esse potranno anche

risultare inferiori, ferme restando le norme relative ai distacchi tra i fabbricati. =

In ogni caso, quale ne sia l'andamento planimetrico, la costruzione dovrà risultare inscritta-planimetricamente in un cerchio di raggio non superiore a ml.35,50. =

Sia nel caso A - che nel caso B - non sono ammesse costruzioni accessorie: rimesse, lavanderie, portinerie e simili dovranno trovare posto nel corpo della costruzione. =

La cubatura massima consentita valutata sulla effettiva superficie del lotto edificabile, dovrà essere computata sulla base dell'indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq. 4,5. =

Attraverso piani planivolumetrici consorziati convenzionati estesi a zone edificabili comprendenti più isolati, per quantomeno uno, della superficie minima di mq.5.000 potranno essere disposti volumi o composizioni di volumi diversi da quelli indicati dalle norme, purché essi risultino da un progetto unitario, e a condizione che i fabbricati non superino in altezza i ml.17,50 per un numero di piani pari a 5 (compreso il piano terreno o piano rialzato), e che il volume costruibile sia quello risultante dall'applicazione dell'indice di zone (mc/mq. 4,5) sull'effettiva superficie dell'appezzamento edificabile).

ZONA D

Art.13 - Nella zona classificata con la lettera "D" nel P.R.G. le costruzioni dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- a) costruzione isolata;
- b) numero dei piani 2 (compreso il piano terra o piano rialzato);
- c) altezza massima pari a ml.7,50; qualora nelle zone destinate ad "edilizia D" esistano case a schiera é consentita la loro demolizione e ricostruzione in aderenza ai fabbricati contigui, fino ad un'altezza massima di ml.17;

- d) i distacchi minimi dal filo stradale dai confini laterali non potranno mai essere inferiori a ml.4,00;
- e) il rapporto tra superficie coperta e area del lotto fabbricabile non potrà essere superiore ad 1/5;
- f) la cubatura massima consentita valutata sulla effettiva superficie del lotto edificabile dovrà essere computata sulla base dell'indice di fabbricabilità mc/mq. 1,5;
- g) la superficie minima del lotto non potrà essere inferiore a mq.600;
- h) sono vietate le costruzioni accessorie (lavanderie, autorimesse, ecc.) che dovranno trovar posto nel corpo della costruzione;
- i) gli spazi liberi devono essere sistemati e mantenuti con giardino, salvo visuali ed eventuali rampe di accesso ai locali del piano. E' ammesso l'abbinamento di due unità (case doppie con muro in comune) purché l'edificio risulti architettonicamente unitario e che risponda a tutti i requisiti previsti dalle sopradette norme. E' ammessa altresì, nelle zone in parola, la costruzione di case a schiera, purché ciascuna di esse sia composta di almeno 5 unità e che la superficie coperta dalla schiera di alloggi non sia superiore ad 1/4 della superficie del lotto; che siano rispettate le norme relative ai distacchi dai confini o dal filo stradale; che la cubatura totale di ogni schiera risulti dalla applicazione sulla superficie netta edificabile dell'indice di densità fondiaria mc/mq. 1,85.■

ZONA E

Art. 14 - Nelle zone classificate dal P.R.G. con la lettera "E" potranno sorgere edifici e complessi di edifici a carattere turistico residenziale.

Per dette zone si prescrive la formazione di piani planivolumetrici consorziati convenzionati il cui contenuto dovrà risultare quello descritto dall'art. 3 delle presenti norme. Detti piani saranno redatti sulla base dell'indice di densità fondiaria di mc/mq. 0.80.=

Le costruzioni dovranno presentare le seguenti caratteristiche:

A) COSTRUZIONI ISOLATE (VILLE)

- a) numero massimo dei piani fuori terra 2 (compreso il piano terreno o piano rialzato o piano seminterrato);
- b) altezza massima ml. 7.50;
- c) distacchi dai confini laterali e dal filo stradale pari almeno a ml. 8.00;
- d) superficie minima dei singoli lotti mai inferiore a mq. 2000;
- e) numero massimo degli alloggi per ogni lotto mai superiore a 4;
- f) superficie coperta mai superiore a 1/8 della superficie del lotto edificabile.=

B) COMPLESSI EDILIZI

Fermo restando le prescrizioni relative al computo della cubatura edificabile (mc/mq. 0.80) nelle zone "E" potranno essere previsti complessi edilizi ad uso di residenza, motel, albergo, casa albergo e simili.

In questo caso le costruzioni potranno raggrupparsi in alcuni settori delle zone indicate come edificabili dal P.R.G. e i lotti su cui esse insistono risultare di dimensioni inferiori a quanto previsto per il caso A - del presente articolo; le aree non destinate a lotti privati dovranno essere sistemate a giardino e parco, la loro manutenzione sarà a cura del consorzio dei privati proprietari e delle società che ha curato l'urbanizzazione e saranno liberamente accessibili.=

L'altezza massima degli edifici non potrà risultare superiore a 2 piani fuori terra (compreso il piano terreno o piano rialzato o piano seminterrato); i distacchi mini mi dai confini laterali e dal filo stradale non dovrà mai risultare inferiore a ml.3.00; la superficie coperta dai complessi di edifici non potrà mai, in nessun caso ri sultare superiore a 1/8 della zona edificabile indicata dalle tavole di P.R.G.=

Nelle predette zone sono anche ammessi edifici ad uso com merciale e per attrezzature varie di pubblico interesse; detti edifici devono sottostare alle stesse norme previste per gli edifici di altra destinazione e la loro cubatura sa rà compresa in quella totale prevista per la zona.=

*Nelle zone di pianura le costruzioni potranno presentare le seguenti caratteristiche:

- a) numero massimo dei piani fuori terra 2 compreso il piano terreno o piano rialzato o piano seminterrato);
- b) altezza massima ml. 7,50;
- c) distacchi dai confini laterali e dal filo stradale pari almeno a ml.5,00;
- d) superficie minima dei singoli lotti mai inferiori a mq. 1000;
- e) superficie coperta mai superiore a 1/6 della superficie del lotto edificabile;
- f) la cubatura massima consentita valutata sulla effettiva superficie del lotto edificabile dovrà essere computata sulla base dell'indice di fabbricabilità mc/mq. 1,5.=

Nelle predette zone di pianura sono ammessi, oltre agli edi fici residenziali anche edifici di uso albergo, motel, case albergo, edifici per attività commerciali e turistiche ed attrezzature varie di pubblico interesse.=

Tali edifici dovranno sottostare alle stesse norme disposte per gli edifici residenziali.=

ZONA F

Art. 15 - Le zone classificate sul P.R.G. con la lettera "F" sono riservate alle attrezzature turistico-alberghiere; in dette zone potranno trovar posto alberghi, pensioni, case albergo, motels e simili.

Le costruzioni dovranno rispondere alle caratteristiche seguenti:

- a) costruzione isolata;
- b) il numero massimo dei piani 3 (compreso il piano terra o rialzato) nelle zone collinari e piani 5 (compreso il piano terreno o rialzato) nelle altre zone;
- c) altezza massima rispettivamente m.11,00 e m.17,50;
- d) i distacchi minimi dal filo stradale e dai confini laterali pari almeno alla metà della massima altezza della costruzione;
- e) il rapporto tra superficie coperta e aree del lotto fabbricabile dovrà essere pari almeno a 1/5;
- f) la cubatura massima consentita, valutata sulla effettiva superficie del lotto edificabile, dovrà essere computata sulla base dell'indice di fabbricabilità mc/mq.2,5;
- g) è vietata la costruzione di chiostrine.

ZONA G

Art. 16 - Nelle zone destinate dal P.R.G. a centro direzionale e commerciale è consentita la costruzione di edifici per attrezzature direzionali, quali uffici pubblici, banche, uffici privati e simili, per attrezzature commerciali, quali negozi, magazzini di vendita, rappresentanze commerciali, mercati e simili; per attrezzature ricreative e culturali, quali cinema, teatri, centri civici e sociali, biblioteche, sale per conferenze, ristoranti, bar, caffè, dancing e simili.

In dette zone è inoltre consentita la costruzione di edifici ad uso di abitazione nella misura massima del 40% del volume totale costruibile.

Per tutte queste zone dovranno essere predisposti appositi piani particolareggiati planivolumetrici.

L'indice territoriale di densità dell'intero complesso non potrà superare i mc/mq. 3,00.

L'altezza massima degli edifici non potrà superare i ml. 34,00 per un numero massimo di piani pari a 10.

Si dovranno prevedere spazi o attrezzature per lo stazionamento degli autoveicoli nella misura di N.1 posto macchina ogni 20 mc. di costruzione.=

Art. 17 - Nelle zone destinate dal P.R.G. ad attrezzature di interesse collettivo è permessa la costruzione degli edifici destinati agli usi attribuiti dalle planimetrie di P.R.G.

Nelle zone destinate dal P.R.G. a centri di quartiere sono consentite costruzioni a disimpegno delle funzioni commerciali ricreative, piccoli uffici amministrativi, edifici per il culto, caffè, bar, ristoranti, uffici postali, telegrafici, polizia e quant'altro necessario ad identificare un piccolo centro cittadino.=

Le costruzioni composte unitariamente in un piano particolareggiato, non dovranno superare un indice di fabbricabilità fondiaria di mc/mq. 2,00.

Art. 18- Nelle zone destinate a verde pubblico è vietata la costruzione di qualsiasi tipo di edificio, potranno essere ammessi solo chioschi di vendita.

Detti spazi pubblici dovranno essere corredati da attrezzature per il giuoco dei bambini e sistemati convenientemente a giardino, con messa a dimora di alberi d'alto fusto.

Art. 19 - Verde Vincolato (nuovo testo adottata dal Consiglio Comunale con atto n.8 in data 19/1/1974 ed approvato con Decreto Presidente Regione Marche N.2883 del 10/8/1976).

Nelle zone classificate "Verde Vincolato" è vietata di norma qualsiasi costruzione. Potrà essere concessa la ricostruzione di esistenti fabbricati a patto che essi non superino i loro attuali limiti volumetrici e dimensionali e ne sia,

per quanto possibile, schermata la vista mediante la messa a dimora di un congruo numero di piante d'alto fusto, di essenza forte, con vincolo, di natura reale, da trascriversi all'atto del ritiro della licenza edilizia.

E' vietata comunque la ricostruzione di edifici che turbino il profilo delle colline, come pure é vietato il frazionamento degli attuali volumi.

Per un migliore inserimento dell'edificio nell'ambiente cir costante, nella ricostruzione potrà essere consentita una diversa ubicazione rispetto al sedime attuale, una diversa distribuzione dei volumi preesistenti, una diversa superficie coperta ed un diverso numero dei piani, a condizione sempre che l'altezza non superi i mt.7,50 e per un numero massimo di piani due più seminterrato.

Nel caso previsto nel precedente comma, il nuovo fabbricato dovrà essere ubicato a una distanza dai confini di proprietà non minore di mt.20, salva, per quanto riguarda il distacco dal ciglio stradale, le maggiori distanze previste dal D.M. 1 Aprile 1968.

Nel caso in cui la ricostruzione nell'attuale sedime sia impedita dalle disposizioni di cui al D.M. 1 Aprile 1968 o sia imposta dall'esigenza di un migliore inserimento del fabbricato nel paesaggio, sarà consentita una diversa ubicazione anche se non sia possibile rispettare la distanza minima di mt. 20 dai confini di proprietà, distanza che in nessun caso potrà essere inferiore a mt.5,00."

Art. 20 - Nelle zone destinate dal P.R.G. ad attrezzature balneari é permessa solo la costruzione di edifici necessari e pertinenti all'attività balneare, cioè: stabilimenti, cabine, camerini, piccoli chioschi di vendita e simili, con esclusione di ogni altro tipo di edificio.

In ogni caso le costruzioni dovranno avere un'altezza massima di ml.4,00 per un solo piano fuori terra.

Esse inoltre dovranno essere disposte in modo da non impedire la visuale del mare.=

Art. 21 - Zone Rurali - (Ex artt. 21 e 22 - Zona Rurale A e B-Nuovo Testo adottato dal Consiglio Comunale con atto n.195 in data 30/3/1978 ed approvato con Decreto Presidente Regione Marche N.5436 del 9/3/1982).

Le aree classificate "verde rurale A" e "Verde Rurale B" sono destinate all'esercizio dell'attività agricola e all'esercizio di attività connesse con l'uso agrario del territorio, nonché allo sfruttamento delle risorse del sottosuolo.

1°) INSEDIAMENTI AMMESSI NELLE ZONE RURALI

In tali aree, secondo la classificazione e con le limitazioni di cui ai punti successivi, sono consentiti soltanto i seguenti insediamenti:

- a) case rurali a servizio del fondo, per la residenza stabile della famiglia dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art.12 della legge 9 Maggio 1975, N.153;
- b) accessori agricoli relativi alle esigenze del fondo, come: stalle, fienili, silos, serre, ricoveri per macchine ed attrezzi agricoli, serbatoi, locali per la manipolazione, conservazione, prima trasformazione dei prodotti agricolo e zootecnici;
- c) costruzioni per la raccolta dei prodotti agricoli, cantine sociali e relativi fabbricati di servizio;
- d) costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo industriale, con annessi fabbricati di servizio ed impianti necessari allo svolgimento dell'attività zootecnica;
- e) impianti per sole attività estrattive o cave;
- f) impianti tecnologici quali: cabine e centraline, ENEL, SIP, Metano e simili.

II°) SOGGETTI LEGITTIMATI A CHIEDERE LA CONCESSIONE EDILIZIA.

Ad eccezione degli insediamenti di cui al precedente paragrafo 1°) lettere d)e)f) le concessioni nelle zone rurali possono essere ottenute soltanto in funzione della conduzione del

fondo.

Qualora di tratti di edifici residenziali, ferma la destinazione d'uso al servizio del fondo, la concessione potrà essere ottenuta solo dall'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art.12 della legge 9 Maggio 1975 n.153.

Salvo le competenze della Commissione Edilizia, per l'accertamento dell'opportunità dell'intervento richiesto, nonché dei requisiti del richiedente, il Sindaco può avvalersi del parere consultivo della Commissione Comunale istituita per l'esame delle domande di concessione edilizia di cui all'art. 9 lettera a) della legge 28/1/1977 N.10.

III°) MODALITA' DI INTERVENTO

L'intervento avviene nel rispetto delle prescrizioni e secondo gli indici fissati dalle presenti norme.

La documentazione da allegare alla domanda di concessione, oltre a quelli di cui all'art.5 del regolamento edilizio, dovrà essere costituita dai seguenti documenti:

- 1) Planimetria dello stato di fatto e di progetto dell'azienda con relativi indirizzi produttivi, riparto culture ed infrastrutture di servizio;
 - 2) Relazione tecnico-agraria da cui risulti che l'intervento progettato é necessario e pertinente alla conduzione del fondo; nei casi previsti alle lettere d), e), f), del paragrafo I°, la relazione dovrà descrivere l'attività dell'azienda;
- A) La realizzazione degli insediamenti di cui al paragrafo I° lett.a) avviene con i seguenti indici:
- densità fondiaria massima: 0,03 mc/mq.
 - altezza massima: mt.7,50 misurati a valle nei terreni in declivio
 - distanza minima dai confini: mt.20,00=
 - distanza minima dalla strada: mt.20,00=

Salvo maggiori distanze di cui al D.M. 1 aprile 1968 n.1404;

B) La realizzazione degli insediamenti di cui al paragrafo

I lett.b) avviene con i seguenti indici:

- densità fondiaria massima: 0,02 mc/mq.
- altezza massima: mt.4,00 misurata a valle nei terreni in declivio (esclusi camini, silos, ed altre attrezzature di particolare esigenza);
- distanza minima tra i confini: mt.20,00=
- distanza minima dalla strada: mt.20,00 salvo maggiori distanze di cui al D.M. 1 Aprile 1968 n.1404;
- le costruzioni dovranno essere separate dal fabbricato adibito ad abitazione e distaccato di almeno mt.10,00 salvo casi dettati da particolari esigenze;

C) La realizzazione degli insediamenti di cui al paragrafo I-

lett.C) avviene con i seguenti indici:

- densità fondiaria massima: 0,1 mc/mq.
- superficie coperta massima: 1/5 del lotto
- altezza massima: m.5,00
- distanza minima dai confini: m.15,00
- distanza minima dalla strada: m.20,00 salvo maggiori distanze di cui al D.M. 1 Aprile 1968 n.1404
- non annessa alcuna residenza.

D) La realizzazione degli insediamenti di cui al paragrafo I-

lett.d) avviene con i seguenti indici:

- densità fondiaria massima: 0,05 mc/mq.
- altezza massima: in relazione alle esigenze
- distanza minima dai confini: m.60 per gli allevamenti suinicoli e ovicoli, m.20 per gli altri tipi di allevamento
- distanza minima dalla strada: m.60 per gli allevamenti suinicoli e ovicoli, m.20 per gli altri tipi di allevamento, salvo maggiori distanze di cui al D.M. 1 Aprile 1968 n.1404
- distanza minima di m.400, dal limite degli insediamenti non agricoli, attuali o di P.R.G.; nel caso di allevamenti suinicoli ed ovicoli, riducibile a m.100 per gli altri tipi di allevamento.

- residenza ammessa per il personale addetto: un alloggio di cubatura massima pari al 20% della cubatura dell'edificio principale e fino ad un massimo di mc.700 detta residenza, la cui cubatura dovrà rientrare nella densità fondiaria massima consentita, potrà essere distaccata dall'edificio principale, nel qual caso dovrà rispettare la distanza minima di m.20 dai confini e dalla strada, salvo maggiori distanze di cui al D.M. 1 Aprile 1968 N.1404 e non superare l'altezza massima di m.7,50, misurati a valle nei terreni in declivio.

E) La realizzazione degli interventi di cui al paragrafo I- lettera c) avviene con i seguenti indici:

- altezza massima in relazione alle esigenze
- distanza minima dai confini e dalla strada: m.30
- superficie coperta massima: 1/10 del lotto
- ammessi locali ad uso ufficio e alloggi custode fino ad un massimo di mc.300

F) La realizzazione degli insediamenti di cui al paragrafo I- lett.f) avviene con i seguenti indici:

- densità fondiaria massima: 3,00 mc/mq.
- superficie coperta massima: 1/5 del lotto
- altezza massima: in relazione alle esigenze
- distanza minima dai confini: pari a 1/2 della massima altezza del fabbricato o comunque non mai inferiore a m.5,00
- distanza minima dalla strada: m.20 salvo maggiori distanze di cui al D.M. 1 Aprile 1968 n.1404.

IV°) INTERVENTI SU FABBRICATI ESISTENTI

- a) Gli edifici preesistenti alla data di adozione delle presenti norme, e non destinati ad abitazione stabile dell'imprenditore agricolo a titolo principale, potranno solo essere ristrutturati e migliorati sotto il profilo igienico sanitario senza alcun aumento di volumetria;

- b) Qualora risultasse da specifica indagine tecnica l'impossibilità operativa del mantenimento e consolidamento delle strutture dell'edificio, potrà essere consentita la demolizione e sull'area di sedime del fabbricato demolito o adiacenze potrà ricostruirsi un nuovo edificio, sem preché siano rispettati gli indici di cui al precedente paragrafo III).
- c) Le ricostruzioni, gli ampliamenti e le ristrutturazioni dovranno essere eseguiti con le tipologie e materiali in armonia con gli insediamenti tradizionali del paesaggio rurale.

v°) PRESCRIZIONI GENERALI

- a) la superficie del fondo da prendere a calcolo per l'edifi cazione, deve essere in un unico corpo
- b) per ogni azienda agricola già provvista di casa colonica sem preché siano rispettati i requisiti e prescrizioni di cui al paragrafo I-lett.a), b) e c), sarà consentita la costruzione di un nuovo edificio da adibire a residenza so lo nel caso che l'edificio preesistente non possa, sotto profilo tecnico-igienico, essere ristrutturato. Il vecchio edificio potrà essere destinato ad accessori sempre rispet- tando l'indice prescritto, e venire vincolato a tale desti- nazione con atto pubblico registrato e trascritto.
- c) Il rilascio delle concessioni per gli insediamenti di cui al paragrafo I) é subordinato alla presentazione di un certificato della Conservatoria delle Ipotecche o di atto notabile attestante la presenza o meno sull'area oggetto di costruzione, di vincoli di inedificabilità.
- d) limitatamente agli insediamenti di cui al paragrafo I) lett. a),b),c),d), il rilascio della concessione edilizia é subor- di nata all'impegno di asservire, mediante atto pubblico re- gi strato e trascritto, una superficie di terreno di esclusi

va proprietà non inferiore a quella corrispondente al rapporto di densità fondiaria, superficie che non potrà essere ulteriormente utilizzata a scopo edificatorio né dai proprietari attuali degli immobili interessati, né dai loro eventuali aventi causa a qualsiasi titolo.

- e) per gli insediamenti di cui al paragrafo I) lett. a), b), e c), il concessionario che avrà beneficiato delle agevolazioni previste dall'art.9 lett.a) dalla legge 28/1/1977 n.10, dovrà inoltre sottoscrivere un impegno, sempre mediante atto pubblico, che, qualora, nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, l'alienazione dell'edificio costruito avviene a favore di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'art.12 della legge 9/5/1975 N.153, a corrispondere al Comune il contributo di concessione determinato con riferimento al momento della alienazione.

ART. 23 - Nelle zone sottoposte al vincolo di rispetto lungo le strade è vietata qualsiasi costruzione è vietato ogni accesso da strade secondarie all'infuori di quelle indicate dal P.R.G. e nei piani particolareggiati.

ART. 24 - Nelle zone classificate dal piano come artigianali potranno realizzarsi complessi per attività artigianali o per modeste attività industriali (laboratori, piccoli depositi di materiali e carburanti, piccole industrie e simili). Gli edifici dovranno distare non meno di ml.5,00 dai confini di proprietà e di ml.8,00 dal filo stradale (salvo diverse indicazioni risultanti dalle planimetrie di P.R.G.).= Non potranno superare l'altezza di ml.12,50 e dovranno rispondere alle norme sanitarie vigenti.=
In dette zone è fatto divieto di costruire edifici ad uso di abitazione ad eccezione di quella per il conduttore o titolare dell'azienda.=

ART. 25 - Nelle zone classificate dal piano come industriali e portuali sono ammesse solo le costruzioni de stinate ad uso industriale e portuale o simili, (magazzini, opifici, laboratori, depositi) con assoluta esclusione di edifici ad uso abitazione di qualunque tipo eccetto quelli adibiti ad alloggio di custodi, guardiani, uffici direttivi e simili.

Nelle costruzioni di opifici, fabbricati industriali, ecc. si dovrà ottemperare alle norme e prescrizioni sanitarie vigenti. Gli edifici dovranno dist re dai confini di proprietà e dal ciglio stradale non meno di ml.10,00 salvo difformi prescrizioni in dic ate dalle planimetrie di P.R.G.=

ART. 26 - Le nuove attrezzature industriali dovranno disporsi nelle zone all'uopo indicato dal piano, le attrezza ture industriali esistenti, ubicate in zone con diversa indicazione della precedente, non potranno in nessun caso essere ampliate, neppure in piccola parte. L'Amministrazione Comunale potrà disporre prefiggendo un congruo termine, il trasferimento di tali attrezza ture in zone idonee.=

ART. 27 - Nelle zone classificate dal P.R.G. come "speciali" do vranno tener posto le attrezzature di servizio del no do autostradale come: officine riparazioni autoveicoli, depositi merci, alberghi di sosta, stazioni di servizio e di rifornimento, autoguide e simili, con e sclusione di ogni destinazione a carattere residenziale. Il volume delle costruzioni realizzabili nelle zo ne speciali non deve superare l'indice di fabbricabilità di mc/mq. 2,00 della superficie fondiaria e la conformazione e distribuzione dei corpi di fabbrica deve essere tale da consentire all'interno dei lotti

la sistemazione di ampi spazi alberati.=

ART . 28 - Nelle zone indicate dal piano come zone militari potranno trovar posto costruzioni per acquartieramento delle truppe, depositi di materiali e simili, con asoluta esclusione di edifici a destinazione residenziale.=

T I T O L O I I I °

NORME DI CARATTERE GENERALE

Art. 29 - Salvo le specifiche prescrizioni di cui agli articoli precedenti, l'edificazione, nel territorio Comunale, deve rispondere alle seguenti norme generali:

- 1) Le altezze degli edifici, misurate al piano di calpestio del terrazzo di copertura e alla linea di gronda del tetto, vanno intese in senso assoluto.

Fanno eccezione i cosiddetti volumi tecnici, comprendenti le cabine idriche e i lavatoi (ove necessario) gli estacorsa degli ascensori, le scale, gli stenditoi.

Tali volumi tecnici debbono comunque essere realizzati secondo una composizione architettonica unitaria, ovvero opportunamente mascherati e non dovranno superare l'altezza di ml. 3.00.

- 2) Nel caso di fabbricati d'angolo, fra due strade di diversa larghezza è permesso svoltare l'altezza competente alla strada maggiore anche lungo la strada minore per una profondità massima di ml. 12.

- 3) L'altezza delle costruzioni sorgenti su strade poste a mezza costa di terreno in pendenza le quali costruzioni verrebbero ad avere altezze diverse sulle due fronti a seconda che prospettano a monte o a valle, non dovrà di regola superare sul lato a valle l'altezza che compete per regolamento alla fronte posta sul lato a monte.

Sarà tollerata tuttavia una maggiore altezza per il fronte a valle, rispetto a quello a monte, solo nel caso che la differenza di altezza fra le due fronti non superi i ml. 3.00.

Comunque qualsiasi costruzione sviluppata su terreno acclive non può sviluppare fuori terra un volume maggiore di quello realizzabile sullo stesso terreno se pianeggiante; qualora però la differenza di quota fra due estremi del lotto sia tale da consentire lo sfalsamento di un piano almeno, la costruzione potrà svilupparsi a gradoni seguendo l'andamento del terreno nel modo più opportuno per non superare mai l'altezza massima prevista per quel tipo edificio.

- 4) La cubatura dei fabbricati deve essere calcolata in base alla superficie effettiva occupata esclusi i balconi e all'altezza misurata dal piano medio del marciapiede fino alla linea del piano di gronda del tetto o al piano di calpestio del terrazzo.

Esso risulterà dalla somma del volume dell'edificio principale più quella dei corpi di fabbrica accessori. Ai fini del computo della cubatura ammissibile ciascun edificio in progetto va riferito ad un particolare lotto di pertinenza.

A costruzione avvenuta il lotto medesimo non può né totalmente né parzialmente essere nuovamente computato ai fini di ulteriore edificazione.

- 5) I bow-windows e gli altri corpi aggettanti similari, devono essere considerati nel loro reale sviluppo volumetrico; agli effetti della determinazione della cubatura e debbono essere computati nella loro proiezione orizzontale agli effetti della misura della superficie coperta. Detti bow-windows sono comunque vietati nelle prescritte zone di distacco e sulle strade private.

La sporgenza massima dell'aggetto non dovrà essere superiore a m.1.50 (bow-windows).

La proiezione orizzontale e la sporgenza dei balconi prospicienti sui distacchi non devono essere detratti agli

effetti dei distacchi. =

La lunghezza delle fronti di essi non dovrà superare nel complesso la metà della fronte dell'edificio. =

- 6) E' vietato nel modo più assoluto di ricavare abitazioni anche ad uso alloggi di custodi, guardiani, portieri, nei locali seminterrati o comunque posti al di sotto del piano stradale o di campagna o in locali non illuminati ed areati direttamente. =
- 7) I piani terreni ad uso di botteghe, laboratori, pubblici esercizi, devono avere:
 - a) altezza massima di ml. 3.50, misurati dal pavimento al soffitto o all'intradosso della volta a $2/3$ dalla montata;
 - b) sotterranei o vespai ben ventilati per tutta la loro espansione;
 - c) vano di porta, vetrine o finestre all'aria aperta di una superficie complessiva pari ad $1/8$ della superficie degli ambienti, con apertura a riscontro, nei locali aventi lunghezza superiore a ml. 7.00;
 - d) la disponibilità di almeno una latrina per ogni servizio. =
- 8) Nei fabbricati a costruzione marginale stradale, i piani terreni destinati ad uso abitazione debbono essere sopraelevati sul piano stradale di almeno un metro e soprastare in tutta la loro estensione sotterranei o vespai ben ventilati. =
- 9) Nei piani destinati ad uso di abitazione le stanze di abitazione devono avere:
 - a) cubatura minima mc. 22;
 - b) superficie minima delle finestre (aperte all'aria libera) di $1/10$ della superficie della stanza, in nessun modo inferiore ai mq. 1.50;
 - c) altezza minima netta di ml. 3.00.

10) Le cucine debbono avere una cubatura non inferiore ai mc. 18 e almeno una finestra della superficie minima di mq. 1.50; munita di aereggiatore. E' ammessa la sistemazione della cucina in nicchia, purché direttamente areata.==

11) Ogni abitazione deve essere fornita di gabinetto a sifone con ingresso di disiniego o di antilatrina e mai direttamente da ambienti di abitazione o dalla cucina.== Sono consentiti tuttavia latrine e bagni areati meccanicamente, per alberghi, uffici, ecc.==

Indipendentemente dalla destinazione d'uso del fabbricato, potrà essere consentita l'adozione di bagni e latrine posti all'interno del corpo di fabbrica e ventilati meccanicamente a patto che le predette sistemazioni offrano la necessaria garanzia di un corretto ed efficiente funzionamento.==

Tutte le prescrizioni di regolamento edilizio che siano in contrasto con le presenti norme sono da considerarsi abrogate.==

.....
.....

.....
.....
.....
.....