

# COMUNE DI FANO

## PIANO REGOLATORE GENERALE

Dott. Arch. NAZARIO D'ERRICO

COMUNE DI FANO  
Settore Urbanistica  
U. D. Pianificazione Territoriale



29 LUG. 1991

L'Assessore all'Urbanistica  
(Avv. Giuliano Giuliani)

IL DIRIGENTE DEL SETTORE URBANISTICA REGG.  
(Ing. Arch. Bruno Benini)



Il V. Segretario Gen. Sup.  
(d. Enzo Maschi)

### VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE DELLA ZONA FIUME METAURO - MAROTTA

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

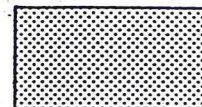
(ad integrazione e variante delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale approvato con D.P.G.R. n° 12229 del 15 Giugno 1983).

CON MODIFICHE CONSEGUENTI ALLA PROPOSTA DI ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI DI CUI ALLA DELIBERA CONSILIARE N. 56 DEL 12/03/1991



ZONE A VERDE ATTREZZATO DI SERVIZIO  
 ALLA BALNEAZIONE

F4



## DESTINAZIONE

Nelle zone a verde attrezzato di servizio alla balneazione sono ammesse le strutture stagionali direttamente al servizio della balneazione, come stabilimenti balneari, cabine, chioschi, pubblici servizi, bar ristoranti, farmacie, uffici pubblici, attrezzature di gioco ed impianti ricreativi e sportivi in armonia con la destinazione di zona.

## ATTUAZIONE

Gli impianti possono essere eseguiti anche dai privati previa stipula di una convenzione che garantisca l'uso pubblico delle aree, gli interventi di salvaguardia e valorizzazione dell'ambiente naturale, i modi della gestione, nonché i tempi e le scadenze di attuazione.

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto di mano pubblica o attraverso il Piano di Attuazione.

## PRESCRIZIONE

- Ut: 400 mq/ha                      Utilizzazione fondiaria.
- H : 5,00 ml.                        Altezza massima.
- P : 400 mq/ha                      Parcheggi pubblici
- W : 2                                 Visuale libera.

## NOTE

L'individuazione di pontili, parcheggi-barca, attracchi o simili, verrà prevista da apposito Piano di sistemazione degli arenili, che avrà' altresì la funzione di dare indicazioni sui tratti di spiaggia libera o in concessione, sottopassaggi pedonali, e quanto altro utile all'attività balneare.



ZONE RESIDENZIALI INTENSIVE DI COMPLE-  
TAMENTO DELL'EDIFICAZIONE ESISTENTE.



## ATTUAZIONE

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto o attraverso Piano di Attuazione in base ai seguenti indici

## PRESCRIZIONE

- |             |       |                                |
|-------------|-------|--------------------------------|
| - Uf: 1     | mq/mq | Utilizzazione fondiaria        |
| - H : 17,50 | ml.   | Altezza massima del fabbricato |
| - W : 0,5   |       | Visuale libera                 |
| - Df: 10    | ml.   | Distanza minima fra fabbricati |
| - Dc: 5     | ml.   | Distanza minima dai confini    |
| - Ds: 5     | ml.   | Distanza minima dalle strade   |

## NOTE

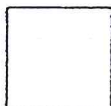
Sono ammesse costruzioni in allineamento con gli edifici adiacenti a distanza inferiore alla minima prescritta dalle strade nel rispetto della distanza tra i fabbricati e in deroga alla visuale libera.

In detti casi, l'altezza massima costruibile, per la parte che non rispetta distanza e visuale libera, non può superare l'altezza massima del fabbricato adiacente più alto.

"Nelle zone perimetrate con linea continua, in località Marotta e Torrette, gli eventuali Piani Attuativi dovranno essere estesi quanto meno ad una superficie non inferiore a mq.2.000.

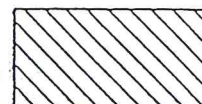
In tal caso saranno consentiti i seguenti indici:

- 2 mq/mq con destinazione alberghiera."



ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO  
DI NUCLEI ESISTENTI.

B3



DESTINAZIONE

ATTUAZIONE

PRESCRIZIONE

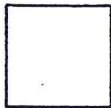
In tali zone valgono le prescrizioni delle zone di completamento B2, salvo che gli indici si applicano ai soli lotti già edificati, intendendosi che nelle stesse non sono ammesse nuove costruzioni, ma solo ristrutturazioni, ampliamenti e demolizioni con ricostruzione.

Le superfici utili (Su) eventualmente aggiunte su ciascun lotto a quelle esistenti alla data di adozione delle presenti norme, non possono eccedere in nessun caso mq. 120.=

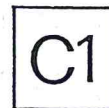
Per ogni unità poderale dell'originario insediamento "Me-taurilia" è consentito in alternativa realizzare una superficie utile (S.U.) comprensiva dell' esistente, di mq. 400.

Qualora l'unità poderale originaria sia stata frazionata, l'edificazione, sia nell'ipotesi del secondo che in quella del terzo comma, sarà subordinata alla preventiva approvazione di un progetto di massima planivolumetrico, concordato tra i proprietari; in caso di disaccordo, è facoltà dell'Amministrazione procedere d'ufficio con piano attuativo.

Nell'ipotesi di cui al comma terzo e quarto la SU aggiunta potrà essere realizzata separatamente dagli edifici esistenti.



ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE  
INTENSIVA.



## ATTUAZIONE

In tali zone il Piano si attua attraverso Piano di Attuazione (Piani Particolareggiati, Piani per l'Edilizia Economica e Popolare o Piano di lottizzazione) in base ai seguenti indici:

## PRESCRIZIONE

- Ut: 7000 mq/ha Utilizzazione territoriale
- H : 22 ml. Altezza massima del fabbricato
- W : 1 Visuale libera
- Df: ml. H max Distanza minima fra fabbricati
- Dc: ml. 1/2 H Distanza minima dai confini, comunque non inferiore a ml.5.
- Ds: 5 ml. se l 8 m. Distanza minima dalle strade
- 7,5 ml. se 8 l 15 Distanza minima dalle strade
- 10 ml. se l 15 Distanza minima dalle strade
- S1+S2 = 18 mq/ab Aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, escluse sedi viarie.

## NOTE

Dovranno inoltre essere rispettate le norme di cui al D.M. 2/4/68.

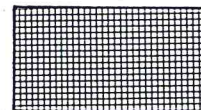
Nel caso di Piani Attuativi, con previsioni planivolumetriche, la distanza fra fabbricati potrà essere inferiore a quella prevista dalle presenti norme (vedi art.10 lett. d)

..."Nelle frazioni si applicano i seguenti indici:

- H : 15 ml. Altezza max del fabbricato"



ZONE INDUSTRIALI A CARATTERE  
ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO



## DESTINAZIONE

Le zone industriali a carattere artigianale di completamento sono quelle alle quali le previsioni dello strumento urbanistico generale attribuiscono una funzione di completamento dei nuclei artigiani esistenti. Oltre alle destinazioni della normativa di carattere generale, nelle zone ubicate lungo la S.S. Adriatica, indicate con asterisco, potranno trovare posto strutture commerciali con superficie di vendita non superiore al 50% di quelle di progetto.

## ATTUAZIONE

Dette zone possono essere di intervento edilizio diretto, o con piano attuativo.

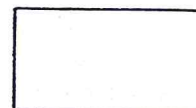
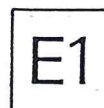
Devono in ogni caso essere rispettate le seguenti prescrizioni:

## PRESCRIZIONI

- |         |                  |                                |
|---------|------------------|--------------------------------|
| - If: 3 | mc/mq/           | Indice di fabbr. fondiaria     |
| - H :   | 12.5 ml.         | Altezza massima del fabbricato |
| - W :   | 0,5              | Visuale libera                 |
| - Sm:   | mq.1000          | Superf. minima di intervento   |
| - Dc:   | ml.5             | Distanza minima dai confini    |
| - Ds:   | ml.8 se L 15m.   | Distanza minima dalle strade   |
|         | ml.10 se L. 15m. | Distanza minima dalle strade.  |



ZONE AGRICOLE



(omissis)

PARAGRAFO 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 essere ristrutturati e migliorati sotto il profilo igienico senza alcun aumento di volumetria.

b) Le costruzioni, gli ampliamenti e le ristrutturazioni dovranno essere eseguiti con le tipologie e materiali in armonia con gli insediamenti tradizionali del paesaggio rurale.

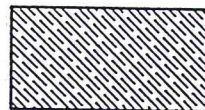
c) Gli edifici ubicati all'interno dell'area compresa tra la S.S. Adriatica, la Strada Provinciale per S. Costanzo, l'Autostrada A14, il fosso di Ponte Alto, potranno essere destinati ad attivita' agroturistiche quali:

- vendita diretta dei prodotti locali;
- affitto di stanze e parti della casa per turismo di transito e residenziale;
- messa a disposizione di terreni per l'esercizio di sports ed attivita' ricreative e balneari;
- allestimento e gestione di posti di ristoro per escursionisti;
- messa a disposizione di cavalli, calessi, biciclette, da affittare ai turisti;
- organizzazione e gestione di alcune tra le numerose attivita' previste per il decollo turistico della zona;
- messa a disposizione di una parte dell'ambiente agricolo e naturale per lo svolgimento di alcune attivita' compatibili con le finalita' di tutela dell'area in esame.

(omissis)



ZONE MISTE DI RISTRUTTURAZIONE  
URBANISTICA



## DESTINAZIONE

In dette zone caratterizzate da una destinazione mista sino assimilabili alle zone di completamento B del D.I. 2.4.1968, n.1444, e sono destinate dal Piano ad operazioni di ristrutturazione urbanistica per il loro precario assetto insediativo.

## ATTUAZIONE

Il Piano si attua attraverso Piano di Attuazione esteso alla zona indicata dalla Variante con indici e destinazioni d'uso qui di seguito riportate.

## PRESCRIZIONE

DESTINAZIONE D'USO

Utilizz. fondiaria  
Uf (mq./mq.)

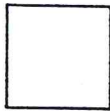
(omissis)

- |  |                                 |
|--|---------------------------------|
| 8) Centro di quartiere e di servizio (H.max = ml.7.00) | 0.7                             |
| 9) Centro di quartiere e di servizio (H.max = ml.7.00) | 0.7                             |
| 10) Turistico residenziale alberghiera.                | Volumetria pari alla esistente. |

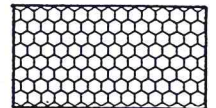
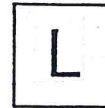
- |             |                                |
|-------------|--------------------------------|
| - W : 0,5   | Visuale libera dai confini;    |
| - Dc: ml.5  | Distanza minima dai confini;   |
| - Df: ml.10 | Distanza minima tra fabbricati |

La specificazione delle destinazioni d'uso sara' oggetto del Piano di attuazione.





ZONE TECNICO - DISTRIBUTIVE



Tali zone sono destinate a:

DESTINAZIONE

- A : mostre, fiere ed attivita' annonarie;  
 C : centri operativi e caserme per FF.AA., enti per la  
 sicurezza e protezione civile (Carabinieri, Vigili  
 del Fuoco, Pubblica Sicurezza, Vigili Urbani ecc.)  
 D : impianti di depurazione;  
 I : attivita' complementari alla zona industriale;  
 O : mercato ortofruitticolo ed attivita' collaterali;  
 S : stazioni deposito merci ed automezzi;  
 SC: stazioni di servizio per distribuzione carburante.  
 T : aree per servizi pubblici;  
 W : aree destinate ad ospitare temporaneamente circhi  
 equestri, luna park e simili;  
 Z : attivita' complementari alla zona artigianale;
- G : centro congressi e mostre con annessi servizi;  
 M : funzioni autoportuali ed artigianato di servizio  
 (gommisti, meccanici, ecc....), deposito merci  
 concessionari di automezzi.

ATTUAZIONE

Gli interventi di cui alla lettera D si attuano con in-  
 tervento diretto privato e pubblico.

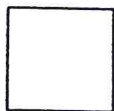
Gli interventi di cui alle lettere C e T si attuano  
 con interventi diretti di mano pubblica.

Gli interventi di cui alle lettera A, O, I, Z, S, W, G, M,  
 Sc, si attuano con piano attuativo esteso alla intera  
 area.

PRESCRIZIONE

Per gli interventi di cui alle lettere A, O, I, Z, S, G, M,  
 Sc, si dovranno rispettare i seguenti indici:

- |                  |                             |
|------------------|-----------------------------|
| - Ut: 0,6 mq/mq  | Utilizzazione territoriale; |
| - H : 10 ml.     | Altezza massima.            |
| - W : 1          | Visuale libera.             |
| - P : 1500 mq/ha | Parcheggi pubblici          |



ZONE TURISTICO - RICETTIVE

M3



## DESTINAZIONE

In tali zone sono previsti impianti ricettivi, quali alberghi, pensioni e ristoranti.

## ATTUAZIONE

INTERVENTO DIRETTO

In caso di ristrutturazione, ampliamento o demolizione e ricostruzione di alberghi, pensioni e motels esistenti, si applicano i seguenti indici riferiti all'area di pertinenza dell'immobile di proprietà del richiedente, all'atto dell'adozione della presente Variante:

## PRESCRIZIONI

- |              |         |                             |
|--------------|---------|-----------------------------|
| - Uf: 1      | mq./mq. | Utilizzazione fondiaria     |
| - H : 16,00  | ml.     | Altezza max del fabbricato  |
| - W : 0,5    |         | Visuale libera              |
| - Dc: 5      | ml.     | Distanza minima dai confini |
| - Ds: libera |         | Distanza dalle strade       |

Per le restanti strutture, quali: ristoranti, bar ecc. e' concessa la sola ristrutturazione edilizia senza incremento di S.U.

## NOTE

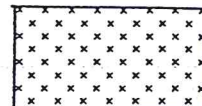
PIANO PARTICOLAREGGIATO

In presenza di Piano Particolareggiato, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, tenuti presenti i valori paesaggistici ed ambientali della zona e le tipologie edilizie circostanti, potrà essere consentito l'indice di utilizzazione fondiaria di 2 mq/mq, pari al massimo consentito dal D.M. 2 aprile 1968.



ZONE TURISTICO - AGRICOLE

M6



## DESTINAZIONE

In tali zone e' consentito:

- a) dare ospitalita', anche in spazi, aperti, destinati alla sosta dei campeggiatori;
- b) somministrare, per la consumazione sul luogo, pasti e bevande costituiti prevalentemente da prodotti propri e/o della zona, in quantita' comunque non inferiore al 50%, ivi comprese quelle di carattere alcolico e superalcolico;
- c) organizzare attivita' ricreative e sportive, divulgative e culturali nell'ambito dell'unita' poderale o delle unita' associate o secondo itinerari agrituristici integrati.

## ATTUAZIONE

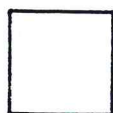
Il Piano si attua attraverso intervento diretto, esteso alla intera originaria unita' poderale. Possono essere utilizzati, per attivita' turistiche i locali ubicati nel fondo, nonche' gli edifici o parti di essi esistenti o costruibili nell'antistante zona di completamento

## PRESCRIZIONI

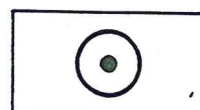
Gli spazi aperti da destinarsi alla sosta di tende e "caravan" possono essere previsti per un numero massimo di venti (20) persone e per un massimo di quattro (4) tende.

Le strutture destinate alle attivita sportive, all'aperto, non potranno coprire una superficie superiore al 20% delle superfici d'intervento.

Non possono essere autorizzate attivita' che non hanno la possibilta' di garantire i necessari servizi o in edifici esistenti o nella limitrofa zona di completamento.



ZONE DI RISPETTO DEI POZZI COMUNALI



Le aree comprese in un raggio di m. 500 dai pozzi comunali, così come indicata nella "carta delle limitazioni d'uso del territorio" in scala 1:10.000 sono assoggettate alle seguenti limitazioni:

- Divieto assoluto di perforare nuovi pozzi per qualsiasi uso salvo quanto prescritto dal comma successivo.
- possibilità di perforare nuovi pozzi per il solo uso domestico previo regolare nulla-osta da parte dell'Ufficio Acquedotto, nei soli casi in cui non sia possibile allacciare il fabbricato alla rete idrica comunale.
- Obbligo da parte dei proprietari dei pozzi esistenti qualora non vi avessero già provveduto, ad effettuare regolare denuncia ai sensi della Legge n. 1775 dell' 11/12/7933.
- Divieto assoluto di apportare modifiche sia ai pozzi che agli impianti di sollevamento se non previo regolare nulla-osta rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile per i pozzi agricoli ed industriali e dell'Ufficio Acquedotto per i pozzi domestici.
- Divieto assoluto di perforare pozzi perdenti per qualsiasi tipo di scarico.
- Obbligo per i fabbricati esistenti di allacciarsi alla rete fognante comunale dove essa esista, e di chiudere i rispettivi pozzi perdenti.
- Per i nuovi fabbricati obbligo di allacciarsi alla rete fognante comunale se essa esista o di effettuare gli scarichi, previa autorizzazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, attraverso fossa IMHOFF e dispersione superficiale laddove non esista la rete fognante.

- PRELIEVI IDRICI DALLE FALDE

- SCARICHI

PERIMETRO DEGLI INTERVENTI.

ART. 33

Contraddistinto dal simbolo



Nelle tavole di Piano sono indicati i perimetri degli interventi.

In tali ambiti che possono racchiudere aree a diversa destinazione, è prescritta il piano attuativo esteso all'intera superficie.