



Città di Fano

Settore Servizi Urbanistici

PIANO PARTICOLAREGGIATO

**DELLE ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO
DEI NUCLEI EXTRAURBANI**

- B5 -

Adottato con delibera consiliare n°325 del 14/11/2011

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(Modificate a seguito degli emendamenti accolti)

Novembre 2011

PRG VIGENTE

Art. 35

B5.1 - Zone residenziali di completamento di nuclei extraurbani esistenti.

1. Le zone B5.1 sono le zone di completamento ricomprendenti i nuclei extraurbani esistenti.
2. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto o attraverso Piano di attuazione, obbligatorio per comparti omogenei con superficie superiore a 2 ha.
3. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.

UF	=	0,60	mq/mq	Utilizzazione fondiaria
HMAX	=	8,50	ml	Altezza massima degli edifici
IPE	=	0,20	mq/mq	Indice di permeabilità

Gli indici si applicano ai soli lotti già edificati, intendendosi che in tali zone non sono ammesse nuove costruzioni ma solo ristrutturazioni, ampliamenti e demolizioni con ricostruzione;

5. Nei lotti già edificati la SUL eventualmente aggiunta su ciascun lotto a quelle esistenti non possono eccedere in nessun caso i 120 mq. Sono esclusi dagli interventi i lotti che hanno già usufruito dell'ampliamento dopo il 1979 (adozione PRG Salvia) e hanno raggiunto il limite di 120 mq di SUL ammissibile.
6. Nella formazione dei lotti non si tiene conto dei frazionamenti conclusi da meno di dieci anni dalla data di adozione del presente piano.
7. E' possibile la ridefinizione delle zone B5.1 e B5.2, in seguito ad un'analisi che tenda ad individuare all'interno delle aree agricole della valle del Metauro e della pianura costiera quei nuclei esclusi dalle perimetrazioni operate negli anni passati, attraverso un piano particolareggiato in variante urbanistica * che dovrà tenere conto puntualmente del sistema insediativo-infrastrutturale esistente, delle reali necessità di ampliamento in funzione delle caratteristiche architettoniche e volumetriche dei fabbricati interessati dall'ampliamento nonché del relativo carico urbanistico che ne consegue.

* precisazioni introdotta con delibera consiliare n°125 del 20 aprile 2009

VARIANTE

Art. 35

B5.1 - Zone residenziali di completamento di nuclei extraurbani esistenti.

1. Le zone B5.1 sono le zone di completamento ricomprendenti i nuclei extraurbani esistenti.
2. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto o attraverso Piano di attuazione, obbligatorio per comparti omogenei con superficie superiore a 2 ha.
3. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.

UF	=	0,60	mq/mq	Utilizzazione fondiaria
HMAX	=	8,50	ml	Altezza massima degli edifici
IPE	=	0,20	mq/mq	Indice di permeabilità

Gli indici si applicano ai soli lotti già edificati, intendendosi che in tali zone non sono ammesse nuove costruzioni ma solo ristrutturazioni, ampliamenti e demolizioni con ricostruzione.

4. Nei lotti già edificati la SUL eventualmente aggiunta su ciascun lotto a quelle esistenti, **anche staccata dall'edificio principale**, non può eccedere in nessun caso i 120 mq, **fermo restando il rispetto dell'indice UF**.
5. **Al fine di evitare fenomeni di sovraffollamento che potrebbero rendere tra l'altro inadeguati gli spazi destinati a standard pubblici e al fine di rendere adeguate le abitazioni alle esigenze del nucleo familiare secondo quanto previsto dall'art. 2 della L.R. n. 36 del 16.12.2005, la Superficie utile calpestabile degli alloggi non dovrà essere inferiore ai 54 mq.**
6. **Sono esclusi dagli interventi i lotti che hanno già usufruito dell'ampliamento dopo il 1979 (adozione PRG Salvia) e hanno raggiunto il limite di 120 mq di SUL ammissibile.**
7. Nella formazione dei lotti non si tiene conto dei frazionamenti conclusi da meno di dieci anni dalla data di adozione **del PRG vigente (D.C.C. n° 337 del 19/12/2006)**.
8. **La progettazione degli ampliamenti degli edifici che hanno conservato l'originaria tipologia della casa colonica dovrà avvenire conformemente alla tipologia edilizia presente rispettando i valori conservati.**
9. **Ai sensi di quanto previsto dall'art.12 comma 2 del D.P.R.380/2001 e ss.mm.ii., il permesso di costruire è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso e nel rispetto delle altre normative di settore vigenti;**
10. **Per le aree ricomprese all'interno dei comparti ST2_E08, ST5_E10, ST5_E15, ST5_E21, ST5_E27, ST5_E29 e ST5_E31 gli interventi sono disciplinati dalla relativa scheda tecnica.**
11. **Per i lotti individuati dal PIANO PARTICOLAREGGIATO adottato con D.C.C. --- , oltre a quanto previsto dai commi precedenti**

valgono le seguenti prescrizioni:

- a) dovranno osservarsi gli allineamenti ai fili fissi indicati nelle tavole di progetto;
- b) per ogni edificio presente nei catasti storici:
 - b1) gli interventi sono disciplinati dalla "SCHEDA DI INTERVENTO SPECIFICA RELATIVA AGLI EDIFICI CENSITI AL CATASTO PONTIFICIO E DI PRIMO IMPIANTO";
 - b2) l'intervento sull'edificio principale dovrà avvenire attraverso il recupero dello stesso escludendo la demolizione e ricostruzione salvo che l'edificio risulti già sottoposto ad interventi edilizi che ne abbiano alterato o trasformato le caratteristiche architettoniche;
 - b3) una diversa soluzione progettuale rispetto a quella prevista nella SCHEDA di cui al punto b1), volta comunque alla tutela dei valori storico-ambientali-architettonici presenti, potrà essere presa in considerazione a seguito di un'approfondita analisi critica del manufatto e del lotto;
 - b4) l'altezza massima degli ampliamenti non potrà essere superiore a $H_{max} = ml\ 6,50$; sono ammessi allineamenti all'edificio esistente in caso di altezze maggiori.
- c) nei casi di edifici che insistono su più lotti dovrà comunque essere presentata idonea documentazione attestante che il frazionamento è avvenuto da non meno di dieci anni dalla data di adozione del PRG vigente (D.C.C. n° 337 del 19/12/2006), fermo restando che non potranno essere individuati nuovi lotti.
- d) **Coloro i quali beneficeranno della presente normativa che permette l'ampliamento dei fabbricati, non potranno alienare le superfici aggiunte nei cinque anni successivi alla data di ultimazione dei lavori.**

(Comma aggiunto a seguito dell'accoglimento dell'emendamento presentato in data 14/1/2011 prot. 75670)

PRG VIGENTE**Art. 36****B5.2 - Zone residenziali di completamento della "Borgata rurale di Metaurilia".**

1. Le zone B5.2 sono le zone di completamento della "Borgata rurale di Metaurilia".
2. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto o attraverso Piano di attuazione.
3. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.

UF	=	0,60	mq/mq	Utilizzazione fondiaria
HMAX	=	8,50	ml	Altezza massima degli edifici
IPE	=	0,20	mq/mq	Indice di permeabilità

Gli indici si applicano ai soli lotti già edificati, intendendosi che in tali zone non sono ammesse nuove costruzioni ma solo ristrutturazioni, ampliamenti e demolizioni con ricostruzione;

4. Per ogni unità poderale dell'originario insediamento "Metaurilia" è consentito in alternativa a quanto previsto per le zone B5.1, realizzare una superficie utile lorda (SUL) comprensiva dell'esistente, di mq. 400;
5. Qualora l'unità poderale originaria sia stata frazionata, l'edificazione 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;
6. La SUL aggiunta potrà essere realizzata separatamente dagli edifici esistenti.
7. Sono esclusi dagli interventi i lotti che hanno già usufruito dell'ampliamento e hanno raggiunto il limite di 400 mq per l'insediamento "Metaurilia".
8. E' possibile la ridefinizione delle zone B5.1 e B5.2, in seguito ad un'analisi che tenda ad individuare all'interno delle aree agricole della valle del Metauro e della pianura costiera quei nuclei esclusi dalle perimetrazioni operate negli anni passati, attraverso un piano particolareggiato in variante urbanistica * che dovrà tenere conto puntualmente del sistema insediativo-infrastrutturale esistente, delle reali necessità di ampliamento in funzione delle caratteristiche architettoniche e volumetriche dei fabbricati interessati dall'ampliamento nonché del relativo carico urbanistico che ne consegue.

* precisazioni introdotta con delibera consiliare n°125 del 20 aprile 2009

VARIANTE**Art. 36****B5.2 - Zone residenziali di completamento della "Borgata rurale di Metaurilia".**

1. Le zone B5.2 sono le zone di completamento della "Borgata rurale di Metaurilia".
2. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto o attraverso Piano di attuazione.
3. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.

UF	=	0,60	mq/mq	Utilizzazione fondiaria
HMAX	=	8,50	ml	Altezza massima degli edifici
IPE	=	0,20	mq/mq	Indice di permeabilità

Gli indici si applicano ai soli lotti già edificati, intendendosi che in tali zone non sono ammesse nuove costruzioni ma solo ristrutturazioni, ampliamenti e demolizioni con ricostruzione.

4. Per ogni unità poderale dell'originario insediamento "Metaurilia" è consentito in alternativa a quanto previsto per le zone B5.1, realizzare una superficie utile lorda (SUL) comprensiva dell'esistente, di mq. 400.
5. Qualora l'unità poderale originaria sia stata frazionata, l'edificazione 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.
6. La SUL aggiunta potrà essere realizzata separatamente dagli edifici esistenti.
7. Sono esclusi dagli interventi i lotti che hanno già usufruito dell'ampliamento e hanno raggiunto il limite di 400 mq per l'insediamento "Metaurilia".
8. **Al fine di evitare fenomeni di sovraffollamento che potrebbero rendere tra l'altro inadeguati gli spazi destinati a standard pubblici e al fine di rendere adeguate le abitazioni alle esigenze del nucleo familiare secondo quanto previsto dall'art. 2 della L.R. n. 36 del 16.12.2005, la Superficie utile calpestabile degli alloggi non dovrà essere inferiore ai 54 mq.**
9. **Ai sensi di quanto previsto dall'art.12 comma 2 del D.P.R.380/2001 e ss.mm.ii., il permesso di costruire è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso e nel rispetto delle altre normative di settore vigenti.**