



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

Adottato Definitivamente con delibera consiliare n°117 del 22/05/2012

Approvato con delibera consiliare n°32 del 06/02/2013

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

febbraio 2013

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, in aderenza all'edificio principale, non può eccedere in nessun caso i 120 mq, fermo restando il rispetto dell'indice. E' ammesso l'accorpamento dei volumi esistenti legittimamente assentiti, pertinenti all'edificio principale, finalizzati alla riqualificazione del contesto interessato.

4. bis (soppresso)

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 approvato con D.C.C. n.32 del 06/02/2013 , oltre a quanto previsto dai commi precedenti valgono le seguenti prescrizioni:

a) dovranno osservarsi gli allineamenti ai fili fissi indicati nelle tavole;

b) (soppresso)

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.

12. Ad ogni unità abitativa, in aggiunta ai parcheggi di cui alla legge 122/89, dovrà essere previsto un parcheggio privato ad uso pubblico, pari ad almeno due posti auto ad alloggio, da individuare esternamente alla recinzione dei lotti individuati che dovrà avere pavimentazione permeabile e un'ideale alberatura ombreggiante.

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.

SCHEDA	DENOMINAZIONE COMPARTO							
	Sup. comparto mq	SUL comparto mq	UT SUL/Sup. comparto	Zona	Sup. zona omogenea mq	SUL zona omogenea mq	% PEEP	Sup. PEEP mq
	Note e prescrizioni							
ST2_E08	COMPARTO RESIDENZIALE "COMPLETAMENTO DI VIA IV NOVEMBRE"							
	30.812			B5.1	29.897			
				P1	915			
	<p>Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area sottoposta ad un Piano urbanistico attuativo già approvato e convenzionato, le cui previsioni avranno attuazione mediante intervento diretto.</p> <p>Le norme relative agli interventi sono contenute nel Piano Particolareggiato approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 111 del 22/04/99.</p> <p>Le ulteriori prescrizioni da osservare nell'edificazione sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; - 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. 							

SCHEDA	DENOMINAZIONE COMPARTO							
	Sup. comparto mq	SUL comparto mq	UT SUL/Sup. comparto	Zona	Sup. zona omogenea mq	SUL zona omogenea mq	% PEEP	Sup. PEEP mq
	Note e prescrizioni							
ST5_E10	COMPARTO RESIDENZIALE "COMPLETAMENTO CHIARUCCIA 1"							
	151.351			B5.1	151.351			
	<p>Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area sottoposta ad un Piano urbanistico attuativo già approvato e convenzionato, le cui previsioni avranno attuazione mediante intervento diretto.</p> <p>Le norme relative agli interventi sono contenute nel Piano Particolareggiato approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 111 del 22/04/99.</p> <p>Le ulteriori prescrizioni da osservare nell'edificazione sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; - 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. 							

SCHEDA	DENOMINAZIONE COMPARTO							
	Sup. comparto mq	SUL comparto mq	UT SUL/Sup. comparto	Zona	Sup. zona omogenea mq	SUL zona omogenea mq	% PEEP	Sup. PEEP mq
	Note e prescrizioni							
ST5_E15	COMPARTO RESIDENZIALE "COMPLETAMENTO CHIARUCCIA 2"							
	90.798			B5.1	90.798			
	<p>Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area sottoposta ad un Piano urbanistico attuativo già approvato e convenzionato, le cui previsioni avranno attuazione mediante intervento diretto.</p> <p>Le norme relative agli interventi sono contenute nel Piano Particolareggiato approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 111 del 22/04/99.</p> <p>Le ulteriori prescrizioni da osservare nell'edificazione sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; - 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. 							

SCHEDA	DENOMINAZIONE COMPARTO							
	Sup. comparto mq	SUL comparto mq	UT SUL/Sup. comparto	Zona	Sup. zona omogenea mq	SUL zona omogenea mq	% PEEP	Sup. PEEP mq
	Note e prescrizioni							
ST5_E21	COMPARTO RESIDENZIALE "COMPLETAMENTO NUCLEO DI BELLOCCHI"							
	29.575			B5.1	28.494			
				P1	1.081			
<p>Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area sottoposta ad un Piano urbanistico attuativo già approvato e convenzionato, le cui previsioni avranno attuazione mediante intervento diretto.</p> <p>Le norme relative agli interventi sono contenute nel Piano Particolareggiato approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 111 del 22/04/99.</p> <p>Le ulteriori prescrizioni da osservare nell'edificazione sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; - 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. 								

SCHEDA	DENOMINAZIONE COMPARTO							
	Sup. comparto mq	SUL comparto mq	UT SUL/Sup. comparto	Zona	Sup. zona omogenea mq	SUL zona omogenea mq	% PEEP	Sup. PEEP mq
	Note e prescrizioni							
ST5_E27	COMPARTO RESIDENZIALE "COMPLETAMENTO NUCLEO DI CARRARA"							
	70.705			B5.1	70.705			
	<p>Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area sottoposta ad un Piano urbanistico attuativo già approvato e convenzionato, le cui previsioni avranno attuazione mediante intervento diretto.</p> <p>Le norme relative agli interventi sono contenute nel Piano Particolareggiato approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 111 del 22/04/99.</p> <p>Le ulteriori prescrizioni da osservare nell'edificazione sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; - 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. 							

SCHEDA	DENOMINAZIONE COMPARTO							
	Sup. comparto mq	SUL comparto mq	UT SUL/Sup. comparto	Zona	Sup. zona omogenea mq	SUL zona omogenea mq	% PEEP	Sup. PEEP mq
	Note e prescrizioni							
ST5_E29	COMPARTO RESIDENZIALE "COMPLETAMENTO NUCLEO DI FALCINETO"							
	74.125			B5.1	74.125			
	<p>Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area sottoposta ad un Piano urbanistico attuativo già approvato e convenzionato, le cui previsioni avranno attuazione mediante intervento diretto.</p> <p>Le norme relative agli interventi sono contenute nel Piano Particolareggiato approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 111 del 22/04/99.</p> <p>Le ulteriori prescrizioni da osservare nell'edificazione sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; - 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. 							

SCHEDA	DENOMINAZIONE COMPARTO							
	Sup. comparto mq	SUL comparto mq	UT SUL/Sup. comparto	Zona	Sup. zona omogenea mq	SUL zona omogenea mq	% PEEP	Sup. PEEP mq
	Note e prescrizioni							
ST5_E31	COMPARTO RESIDENZIALE "COMPLETAMENTO NUCLEO DI PONTE MURELLO"							
	58.818			B5.1	58.818			
	<p>Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area sottoposta ad un Piano urbanistico attuativo già approvato e convenzionato, le cui previsioni avranno attuazione mediante intervento diretto.</p> <p>Le norme relative agli interventi sono contenute nel Piano Particolareggiato approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 111 del 22/04/99.</p> <p>La zona ove ricade il Comparto in argomento è soggetta a frequenti allagamenti, imputabili per lo più al restringimento dell'alveo del fosso Rio Secco, in corrispondenza dell'attraversamento sulla linea ferroviaria, nonché ad una serie di attraversamenti inadeguati in corrispondenza di accessi privati presenti sul fosso del Cerreto, prima della confluenza nel Rio Secco come evidenziato nella tavola 'Punti critici dei corsi d'acqua minori e criticità da eventi meteorologici – Monitoraggio delle criticità' allegata agli elaborati di Piano.</p> <p>E' auspicabile che tali situazioni di rischio vadano rimosse, promuovendo l'adeguamento di tali attraversamenti, sulla base di un appropriato studio idraulico.</p> <p>Gli interventi da eseguirsi sui corsi d'acqua demaniali andranno preventivamente concordati con il Servizio 4.4 Acque Pubbliche Rischio Idraulico e Sismico della Provincia di Pesaro-Urbino, preposto al rilascio della prescritta autorizzazione, ai sensi del R.D. n.523/1904.</p> <p>Le ulteriori prescrizioni da osservare nell'edificazione sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; - 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. 							