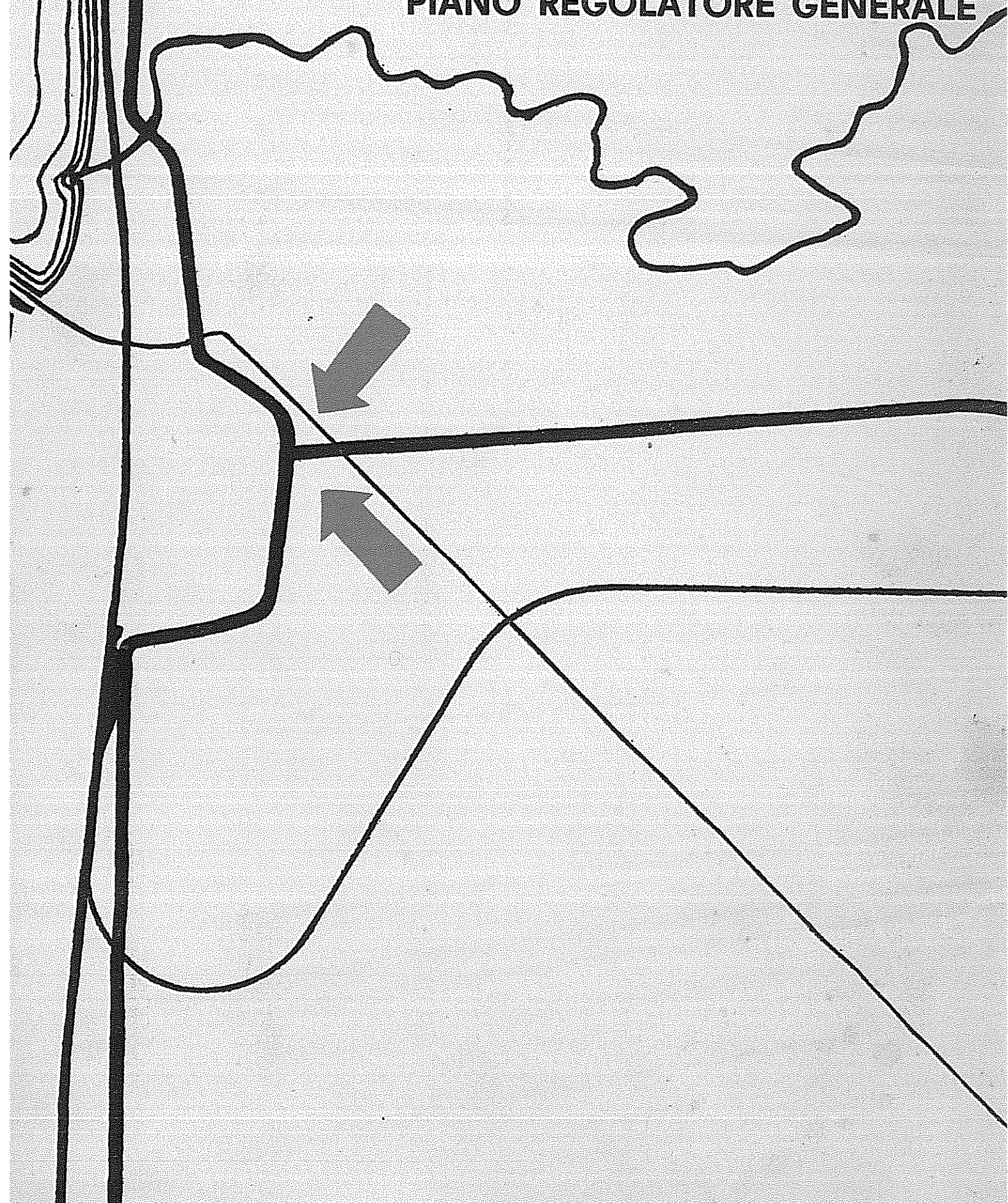


FANO

PIANO REGOLATORE GENERALE





**Fabbricare intelligentemente
oggi significa mettere le basi di una civiltà.
Portare a termine questa trasformazione
sarà una lunga opera,
da non potersi compiere in un giorno,
forse neppure in un secolo.
Ma i primi passi verso una buona urbanistica
ed una buona edilizia,
per avere un risultato efficace,
devono chiaramente proporsi questa meta.**

Lewis Mumford



Indice

- 11 Premessa
- 13 Il problema di Fano
- 19 La viabilità
- 23 Il nuovo organismo urbano
- 24 Le zone verdi
- 27 I servizi collettivi Le industrie
- 30 Le zone turistiche e balneari
- 37 Il centro storico
- 41 I tipi edilizi
- 43 Tempi di esecuzione

- 68 Dati statistici

- 77 Norme di attuazione
secondo il testo emendato

- 93 Osservazioni presentate da enti e privati
e controdeduzioni dell'Amministrazione Comunale

- 133 Decreto del Presidente della Repubblica
di approvazione del P.R.G.

- 141 Appendice

Raccolta degli atti amministrativi e dei documenti
a cura di Giuliano Giuliani

Progetto grafico di Alfio Bostrenghi

Fotografie Studio Luigi Piccinato
Archivio fotografico dell'Azienda di Soggiorno di Fano
Studio Renato Temellini di Fano

Stampa per i tipi dello S.T.E.U. di Urbino
Stabilimento Tipografico Editoriale Urbinato

Pubblicazione a cura
del Circolo Culturale Jacques Maritain di Fano

FANO

PIANO REGOLATORE GENERALE

CIRCOLO CULTURALE JACQUES MARITAIN

Il Piano regolatore generale del Comune di Fano, elaborato dal prof. arch. Luigi Piccinato e adottato dal Consiglio Comunale il 28-8-1967, è stato definitivamente approvato con Decreto del Prefetto di Fano il 16-9-1967, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 19-4-1967.

Attorno ad esso si sono aperti dibattiti e polemiche che interessano non solo le classi dirigenti e professionali ma vasti strati dell'opinione pubblica, in ragione dei problemi economici e dei vasti interessi incentrati sul mercato dell'edilizia e della pianificazione urbanistica.

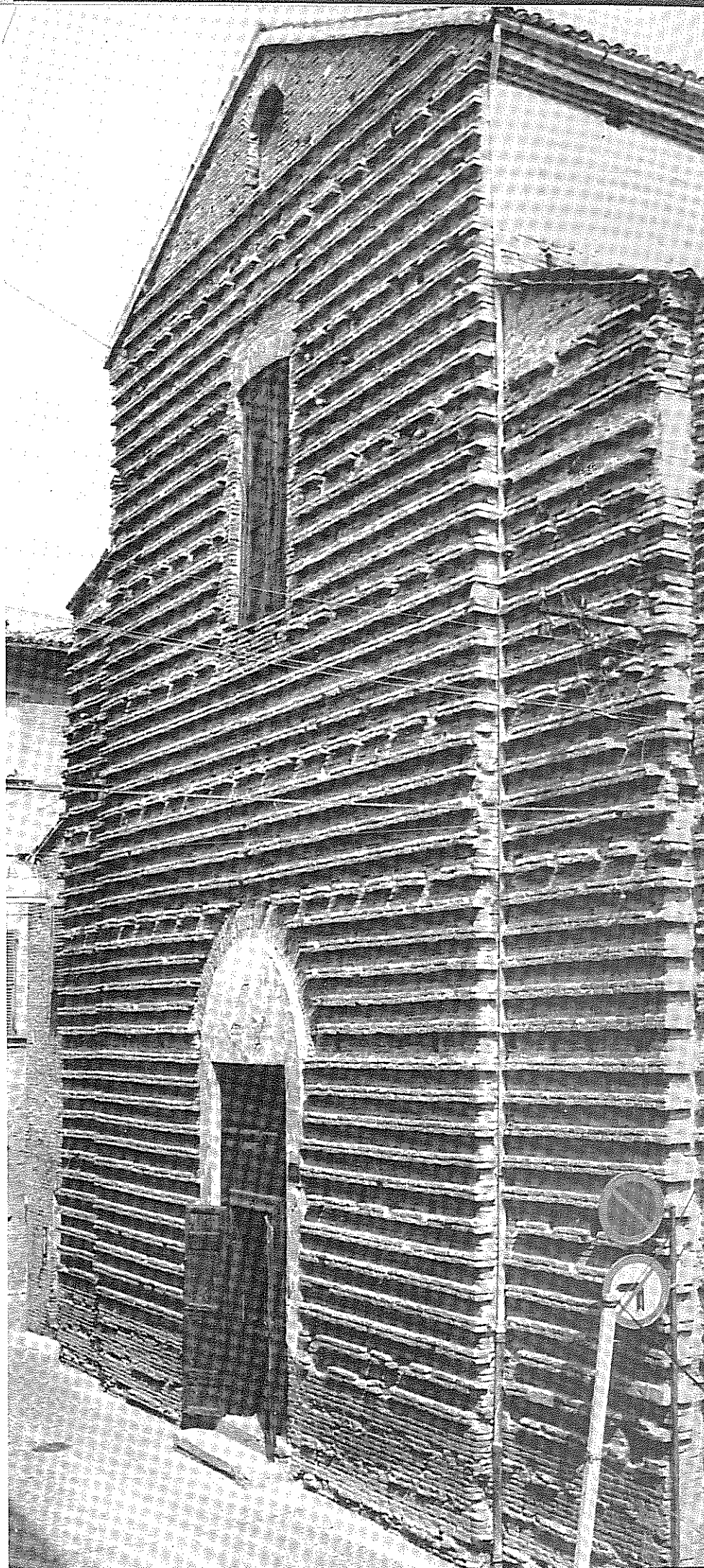
Al di là di quello che può essere, secondo i vari punti di un giudizio sul merito del piano, sta di fatto che esso serve per il futuro, il punto di riferimento obbligato non solo per gli interventi della Pubblica Amministrazione ma anche per le iniziative degli operatori privati.

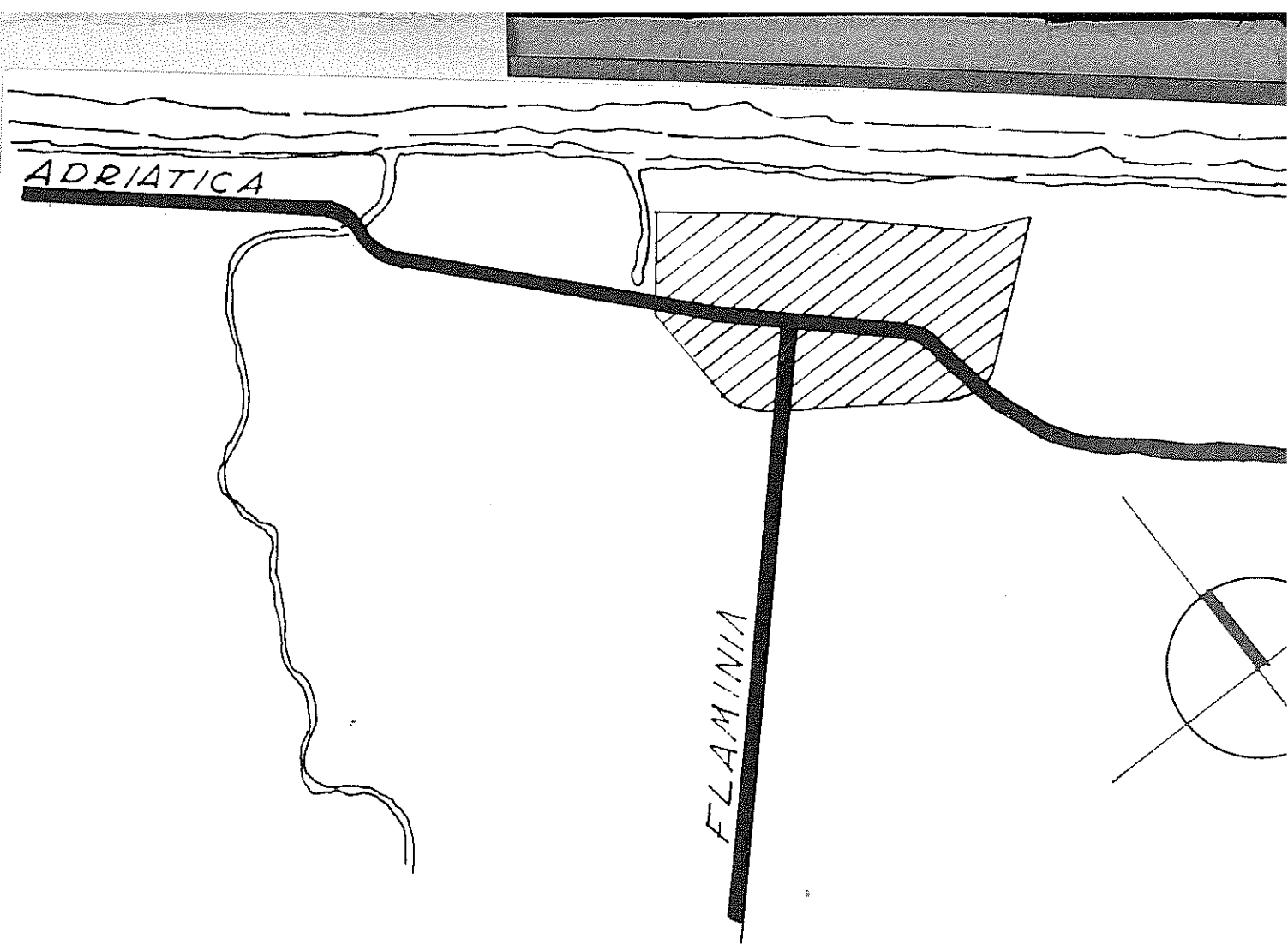
E' un atto amministrativo fondamentale: da esso dipende in una parte notevole della nostra vita civica: se e come il territorio troverà un ordine, se continueremo ad abitare in agglomerati case privi di coerenza e fisionomia urbana, se e quando i nostri figli troveranno nella Fano di domani spazio e verde per i giochi.

Vale dunque la pena di prendere cognizione nel nuovo piano regolatore per capirne la genesi, il meccanismo e le prospettive: esso intende aprire nei prossimi venti anni.

La presente pubblicazione, che comprende molti documenti amministrativi non facili a reperire né raccolti finora sistematicamente, vuol essere un contributo alla comprensione del piano e un facile strumento di consultazione per quanti, dirigenti, professionisti ed operatori economici, dovranno occuparsi più da vicino dei problemi connessi con l'assetto territoriale del nostro Comune.

Chiesa di S. Pietro





L'antico schema stradale

necessario un riesame degli indici da assumersi per i calcoli quantitativi e qualitativi di progettazione.

Fano, che nel 1951 dava una popolazione di 36.329, di cui 22.447 nel centro abitato e 13.882 nel territorio rimanente, in nuclei o case sparse, oggi presenta invece una popolazione di 41.439 (censimento 31-10-1962).

Questo aumento della popolazione va confrontato con l'incremento delle presenze turistiche, che da 85.124 sono passate nell'ultimo anno a 289.183.

Sono termini estremamente probativi per gli sviluppi futuri di Fano. E vale la pena di confrontarli con quelli che annunciano l'incremento commerciale e agricolo capace di dare un quadro più puntuale dell'economia in continuo sviluppo.

Comunque si riportano qui alcuni riassunti tabellari che possono dare una base per un giudizio di sintesi.

Ma il problema di Fano non è tanto e solo quello di far fronte alle necessità di una popolazione crescente, quanto piuttosto quello di organizzare la residenza e la circolazione in maniera tale da consentire una articolazione organica suscettibile di eventuali futuri sviluppi, comunque capace di garantire una vita più equilibrata nei suoi vari aspetti urbanistici.

Il problema di Fano

Col mutare dei secoli la funzione⁶ di Fano e il suo problema sono rimasti immutati nella sostanza, diversificandosi nelle dimensioni.

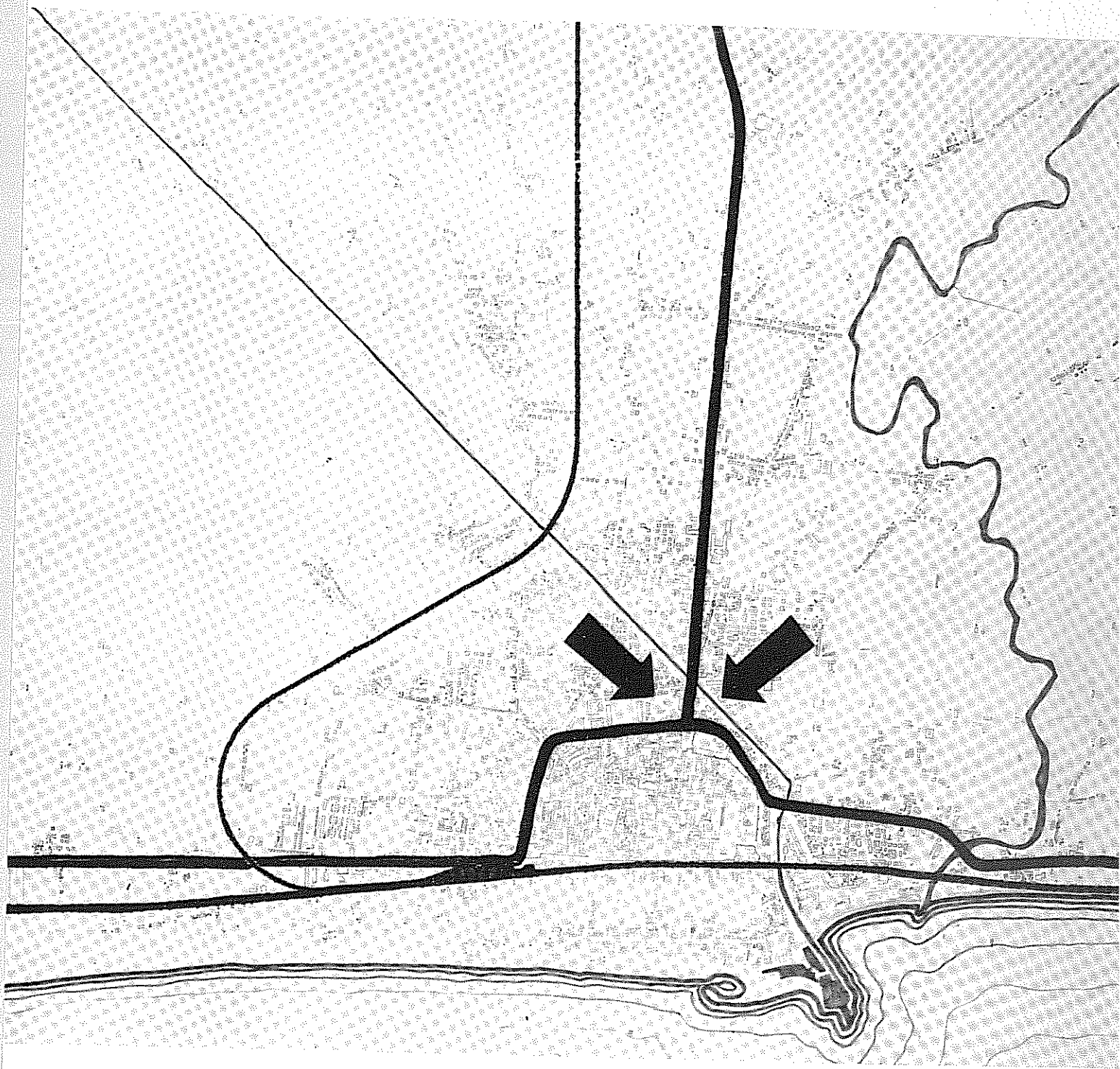
Creata fin da principio allo sbocco della Valle del Metauro, Fano ha costituito sempre un nodo stradale (e quindi commerciale oltre che militare) lungo la costa adriatica, allo sbocco della Flaminia, collegamento importante con Roma.

Oggi a distanza di secoli il problema è rimasto pressapoco lo stesso. Se fino a poco fa la sostanza economica della città è stata prevalentemente basata sull'agricoltura, l'elemento «traffico» e quindi commerciale ha avuto un peso sempre più grande.

E la tematica di un grande nodo stradale ha costituito, e oggi soprattutto costituisce, una poderosa determinante intorno alla quale la città subisce il peso di gravi problemi urbanistici, mai compiutamente risolti.

Invero intorno al nodo Flaminia-Adriatica si sta svolgendo una somma di attività e di problemi il cui peso è tale da chiedere ogni sforzo per una soluzione adeguata.

Dire Adriatica non significa solo parlare di una grande arteria a traffico intenso che scorre ai margini della costa, incidendo profondamente su ogni possibilità di sviluppo turistico, significa anche parlare di una linea ferroviaria che la fiancheggia per un lungo sviluppo chilometrico distruggendo gravemente molte possibilità di sviluppo turistico, significa anche parlare della progettata nuova autostrada



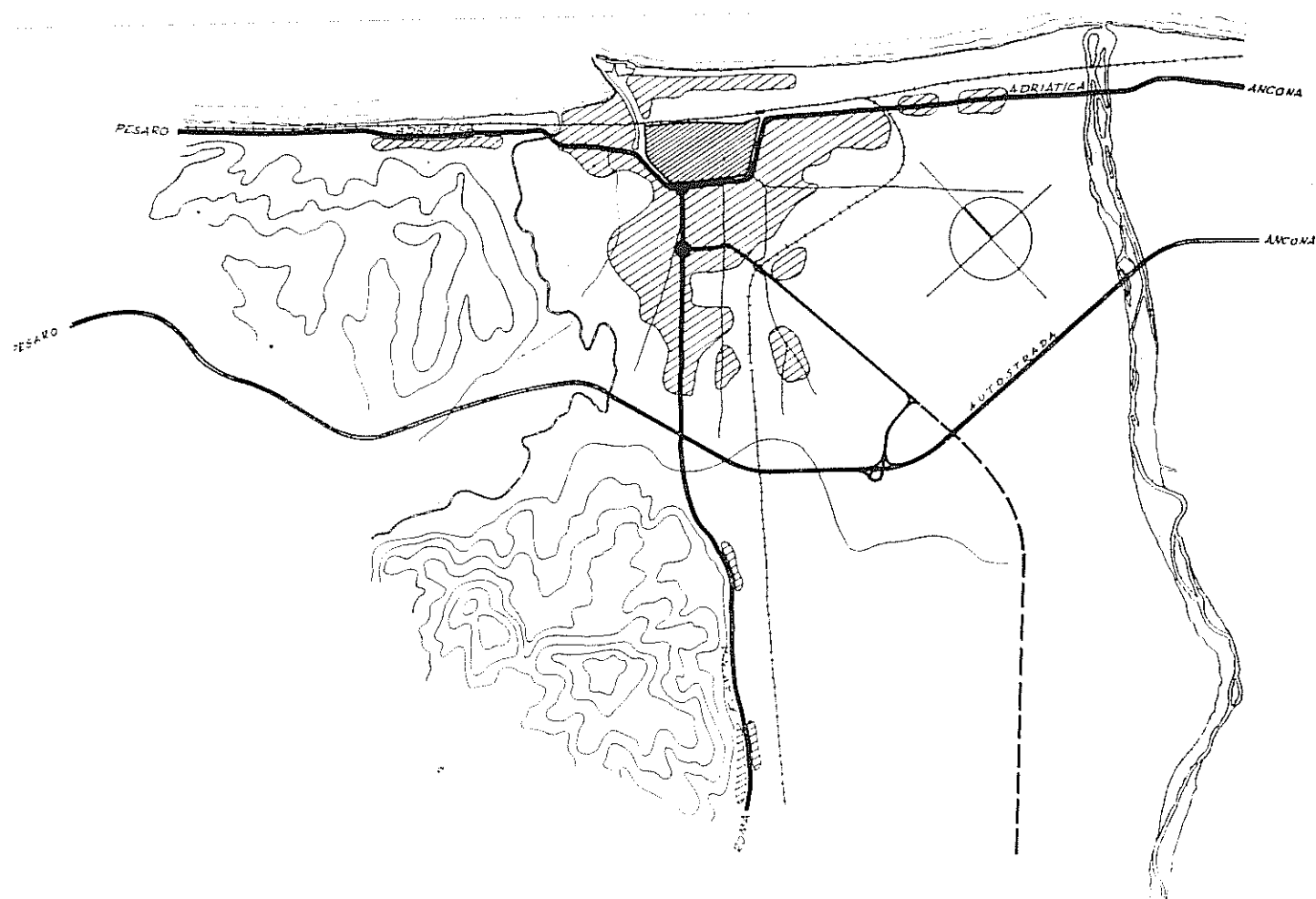


Incrocio Flaminia Adriatica

❖ L'attuale viabilità

L'incontro «a martello» della Flaminia e dell'Adriatica nel cuore della città rende pericolosa e faticosa la circolazione automobilistica, toglie la quiete alle residenze, accentua la tendenza a concentrare ogni interesse direzionale dentro il centro

storico, convoglia i maggiori sviluppi edilizi lungo le due arterie principali (Flaminia, Adriatica), lasciando in sottordine vasti settori del territorio comunale.



Soluzione della viabilità principale
(1ª fase).

costiera Adriatica la quale, per quanto arretrata dal mare per poco più di un chilometro, si dà poter costituire una lunga logica vena di circolazione e di distribuzione a servizio della costa, per il solo fatto di essere «chiusa» finisce per non riuscire a sollevare il problema del traffico ordinario locale che peserà sempre sulla vecchia strada Adriatica.

Su questo sistema lineare costiero di tre grandi comunicazioni parallele (ferrovia-Adriatica-Autostrada) si innesta a martello l'attuale Flaminia, destinata, da Grosseto attraverso Arezzo, ad unire il Tirreno con l'Adriatico. E proprio su tale sistema a T s'impennia tutto lo sviluppo di Fano e si assommano molti dei suoi più cocenti problemi.

Se la città romana (sviluppatasi successivamente nel medioevo e nel rinascimento), con la sua compattezza logica e schematica di città murata pianificata con fermezza, ha potuto fino a ieri resistere agli impulsi modesti di un'attività ancora equilibrata, la città di oggi non ha saputo ancora trovare un assetto atto a rispondere alle esigenze di una violenta circolazione stradale e ferroviaria, all'accrescimento della sua popolazione, alle richieste degli sviluppi turistici e balneari che proliferano senza soluzione di continuità lungo tutta la costa.

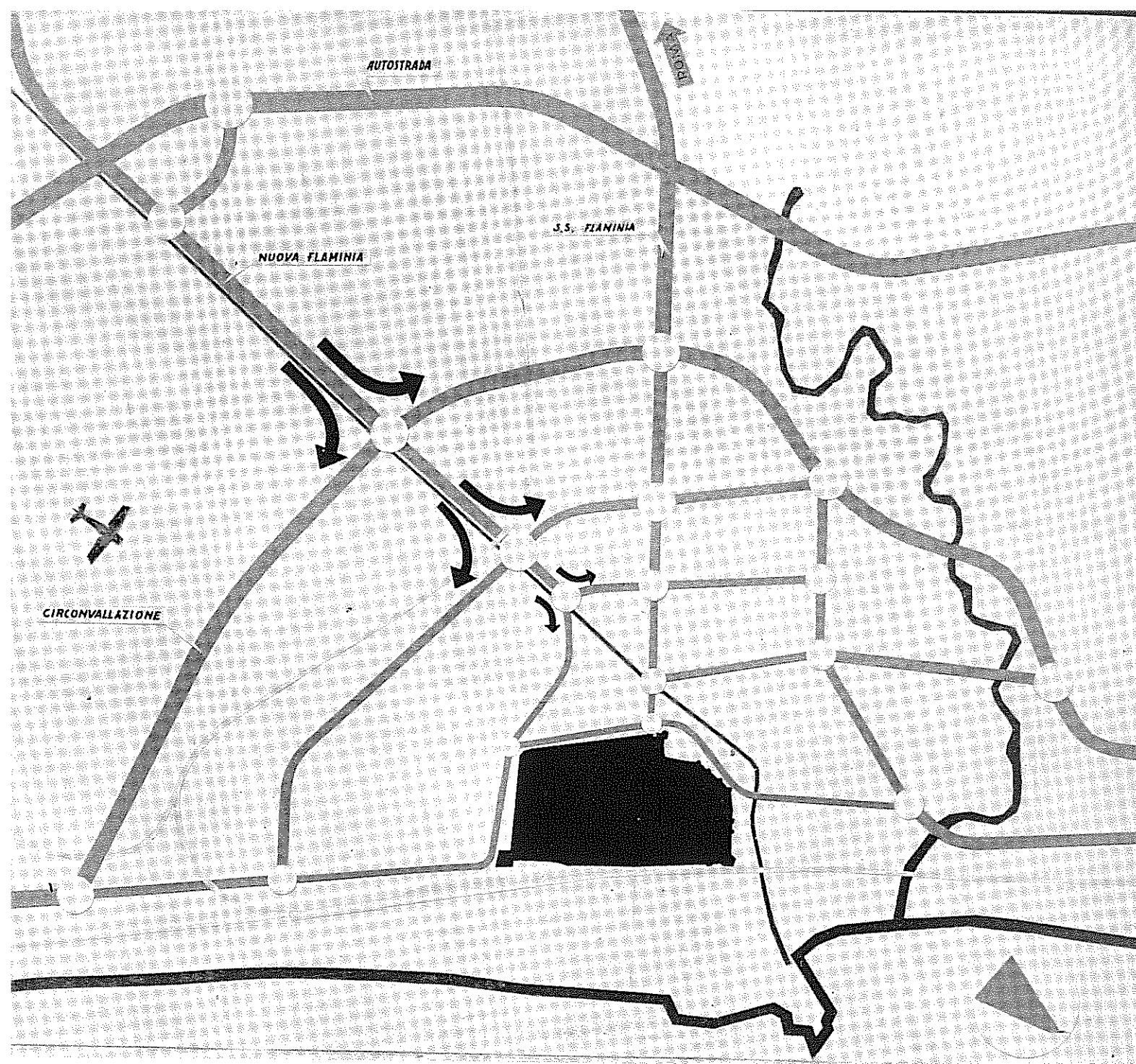
La Fano moderna, infatti, praticamente non esiste come città ordinata e organizzata, ma si presenta piuttosto come una espansione a rag-



Via Papiria

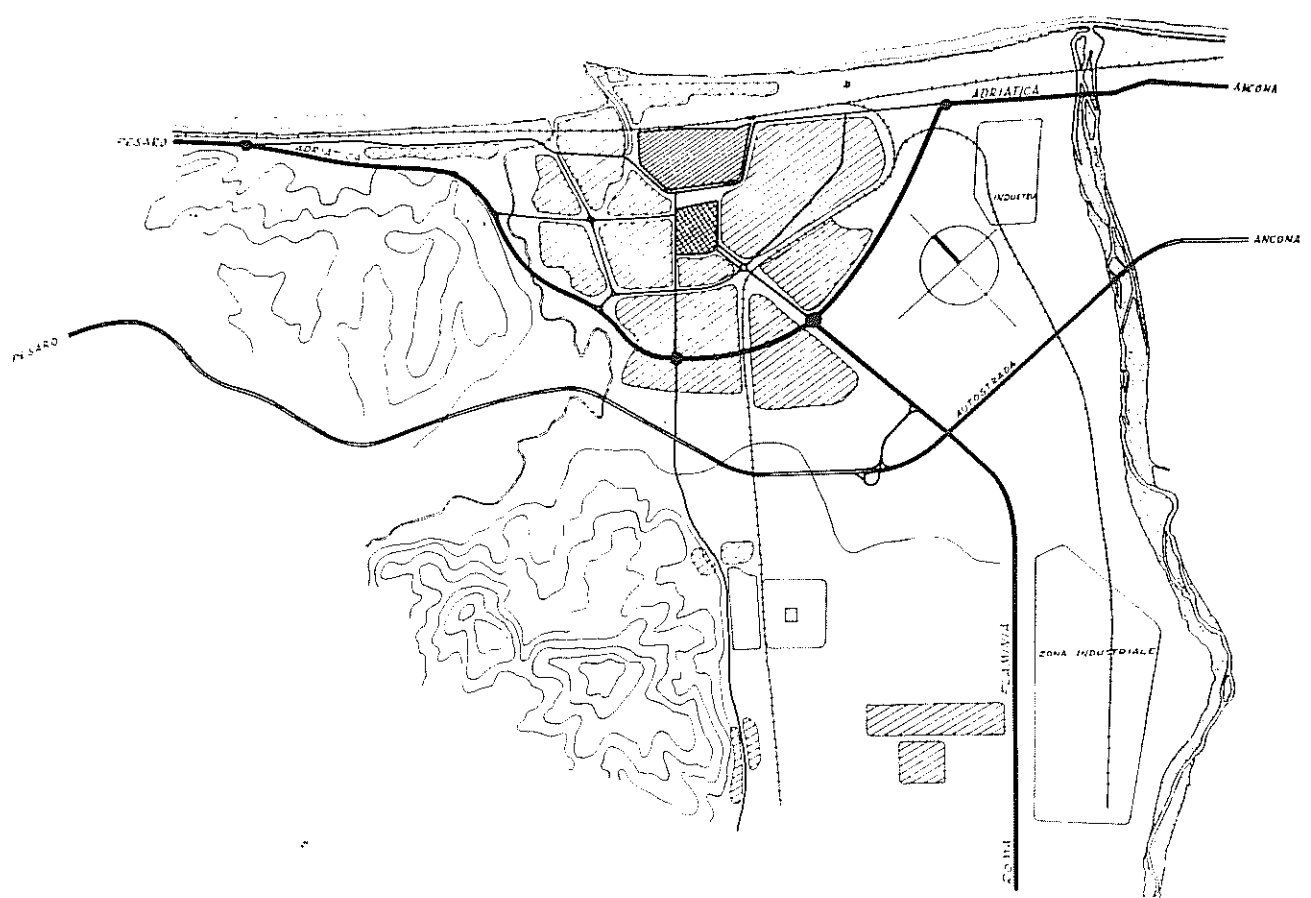
Per il superamento dell'antico sistema viario, il piano prevede lo spostamento della Flaminia a valle del Metauro ed una nuova penetrazione in città, raccor-

data al casello autostradale, lungo il canale Albani.



Arricchita da tre diverticoli, la nuova penetrazione consente una razionale selezione del traffico ed il polarizzarsi di nuovi interessi direzionali in corrispondenza del suo tratto terminale (Ponte Rosso - Via dell'Abbazia - Via IV Novembre).

La Nuova Flaminia, destinata ad assumere il ruolo di grande arteria nazionale tirreno-adriatica, consente di localizzare verso l'interno la nuova zona industriale, che potrà disporre dell'importante nodo stradale: nuova Flaminia - Autostrada Bologna-Canosa, e di rapidi collegamenti con il nuovo centro urbano.



Viabilità principale quadro completo
(2ª fase)

La nuova Flaminia prevista
a valle del Metauro

giera lungo le strade periferiche, senza ordine e, soprattutto, senza alcuna coerenza e fisionomia.

I due bracci dell'Adriatica, verso Pesaro e verso Ancona, e più ancora l'asse della Flaminia fin oltre Fossombrone, altro non sono oggi che una serie infinita di casette frammiste ad industrie, situate marginalmente alle grandi arterie e che mantengono oltremodo faticosa e pericolosa la circolazione automobilistica, tolgono la quiete a qualunque residenza, rendono assolutamente antieconomico qualunque servizio.

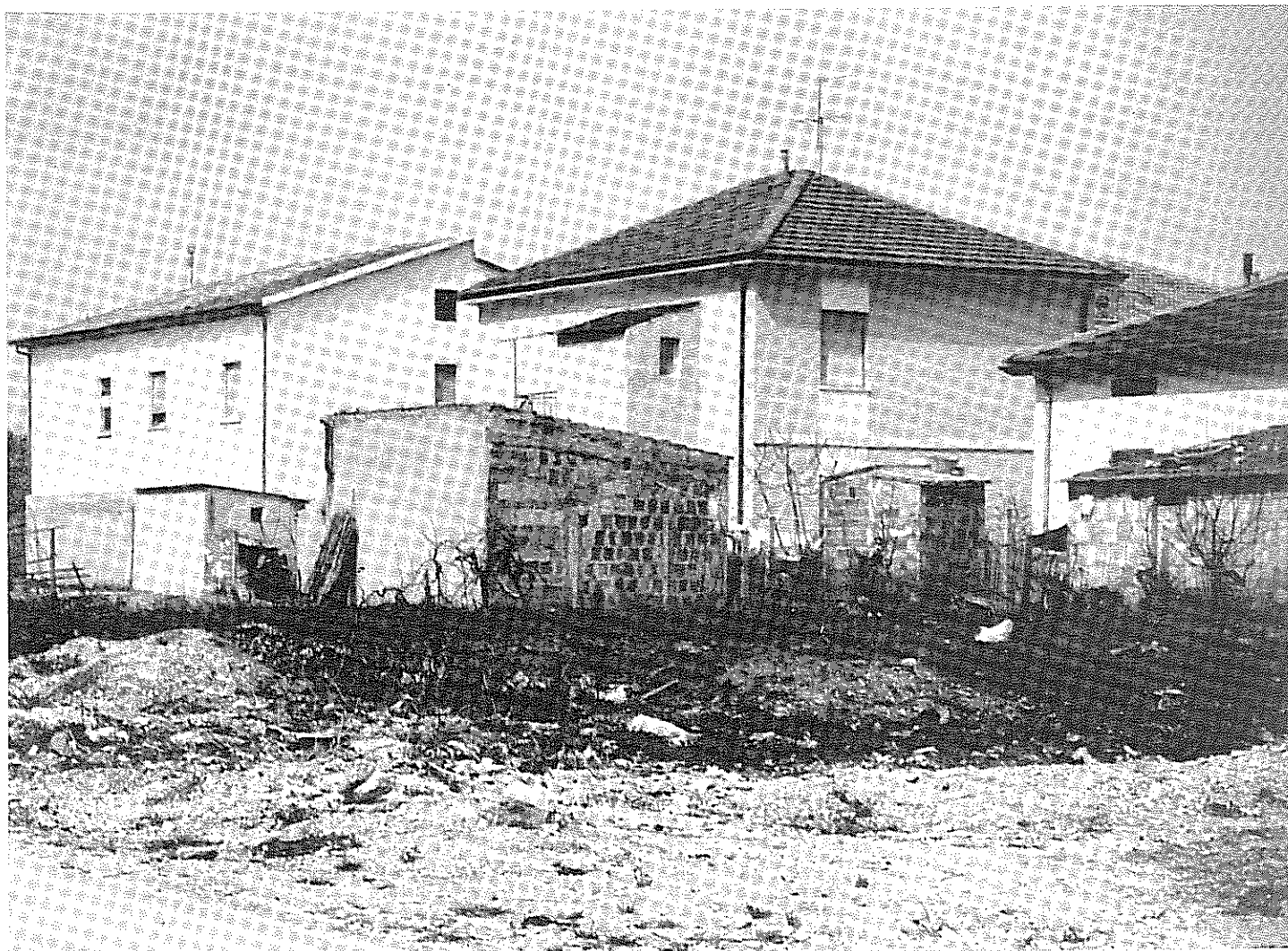
Tra le maglie di questa raggiera, usuali scacchiere stradali, fiancheggiate da edilizia di modesta densità, non riescono a dare fisionomia urbana alle congerie dello sviluppo edilizio.

Lungo la costa, compresi nella brevissima striscia costiera lasciata tra la linea ferroviaria e l'Adriatica, piccoli e grandi alberghi, casette e villette e capanni ospitano, per chilometri, la massa fluttuante dei villeggianti soprattutto stranieri, che invano cercano il conforto di pinete, di centri di svago, e di ambienti tranquilli.

Invero l'unico grande episodio urbanistico degno di questo nome e d'amore rimane ancora la compagine bellissima dell'antica città murata dove, sotto la protezione dei larghi tetti, si allineano nelle strette strade le nobili facciate di cotto e di pietra.

In sostanza, per quanto si voglia premettere il tema di uno sviluppo edilizio e quello dei relativi servizi a qualunque altro, nel caso di

La viabilità



Quartiere S. Orso

L'iniziativa privata, lasciata a se stessa, ha dato vita ad agglomerati di case senza volto e senza anima, talvolta privi dei più elementari servizi.

Fano il problema resta sempre quello dell'assetto delle grandi comunicazioni stradali.

Dalla soluzione di questo dipende per massima parte la futura configurazione della struttura urbana. Ed è su questo argomento che occorre prendere delle decisioni di una certa importanza.

Innanzitutto il problema dell'attuale strada statale Adriatica; la quale, se ha abbandonato l'antico attraversamento della città romana, scorre ancora oggi lungo le mura, incidendo profondamente la compagine urbana composta dal settore antico e dagli sviluppi moderni, insinuandosi tortuosamente fino a rispuntare ancora una volta lungo la costa.



Quartiere S. Orso

La vera soluzione del problema, è chiaro, dovrebbe essere rappresentata da un tracciato del tutto nuovo, allontanato dalla costa, arricchito da diverticoli atti a raggiungere i vari insediamenti costieri. In altri termini proprio il tracciato dell'autostrada Adriatica. Senonché quest'ultima, per essere appunto una «autostrada» in concessione, ammette solo la circolazione a pagamento e non può sopportare la frequenza di caselli che pure sarebbe necessaria.

La vecchia statale Adriatica, dunque, resterà sempre, sia pure alleggerita di una gran parte del traffico pesante veloce, un'arteria di somma importanza e rappresenterà (forse per sempre, dato l'accrescimento della motorizzazione) un problema di attraversamento dei centri abitati.

Una circonvallazione dell'Adriatica a monte, nella forma più usuale, rappresenta dunque la inevitabile soluzione del problema; ed il nuovo piano regolatore la dispone appunto lungo le falde delle colline occidentali della Valle del Metauro per insinuarla poi a monte della città, sovrappassando la ferrovia Metaurense fino a risboccare a Nord-Est lungo la costa, passando accanto all'attuale aeroporto.

Ma qui si presenta l'altro problema, quello della attuale Flaminia. E' chiaro che l'attuale tracciato della Flaminia non è più sopportabile, ed è chiaro altresì che il programma, che sostituisce alla Flaminia una nuova grande arteria nazionale Tirreno-Adriatica, non può certo non valersi di un nuovo tracciato più a valle lungo il Metauro.



Su questa decisione quindi il nodo Flaminia-Adriatica dovrà essere spostato verso Oriente, abbandonando l'attuale sede che attraversa i continui insediamenti.

A tutto ciò provvede il P. R. G. tenendo conto della nuova futura Flaminia lungo la Valle del Metauro, disponendo una importante penetrazione verso Fano, creata con l'ampliamento dell'attuale via Papiria che scorre ai margini del canale Albani e che si annoda appunto alla circonvallazione Adriatica per entrare poi nella città fino all'antica Flaminia, la quale arteria ultima è destinata ad assolvere solo il compito di collegamento locale con le espansioni edilizie esistenti a monte.

Questa nuova penetrazione della Flaminia rappresenta la nuova porta d'ingresso alla città e, conseguentemente, proprio su di essa si articola il nodo della autostrada.

Il nuovo organismo urbano

La compagine urbana viene a ricevere, dunque, una nuova determinante, capace di dare una nuova fisionomia e una nuova articolazione alla struttura urbanistica.

Sulla nuova penetrazione possono polarizzarsi i nuovi interessi. L'attuale città manca infatti, come si è detto, di un centro moderno, un centro che sia capace di esercitare un'azione di attrazione di interessi, tale da alleggerire la pressione che oggi ancora si esercita sull'antico nucleo urbano.

L'identificazione dell'area di un nuovo centro commerciale di cui Fano ha bisogno, con queste premesse, è stata localizzata agevolmente negli spazi a Sud della città, disposti grosso modo nel lembo meridionale del quadrilatero definito dalla Flaminia, dalla via dell'Abbazia, dalla via F. Palazzi, e dalla via IV Novembre, spazio attraversato diagonalmente dal giardino del «Passeggio» che fiancheggia le sponde del canale. E' un settore di grande importanza, ancora in gran parte libero da costruzioni e comunque suscettibile di parziale trasformazione, felicemente ubicato nell'incrocio fra la vecchia e la nuova Flaminia, circondato dalla massa edilizia dei più moderni sviluppi della città. Qui il piano prevede appunto una parziale ristrutturazione dei margini del settore, lasciando nell'interno ampi spazi a giardino, percorsi dal «Passeggio» e dal canale. Potranno trovar sede qui quei nuovi edifici amministrativi e direzionali che altrimenti andrebbero dispersi illogicamente: un edificio per il Tribunale, un ufficio postale, centri di ritrovo (cinema, teatro, ecc.), un centro di mercato, banche, uffici privati nonché abitazioni (v. tav. pag. 65).

La zona è fiancheggiata da adeguati spazi per posteggio vetture ed il nucleo centrale rimarrà esclusivamente pedonale.

Nelle maglie di questo vasto sistema, composto dalle strade di scorrimento, dalle strade di penetrazione, dall'antico nucleo urbano e dal nuovo centro cittadino, il piano distribuisce, non già in masse uni-

formi, ma in quartieri e settori organizzati, le zone residenziali di vario tipo, i servizi collettivi necessari e le infrastrutture indispensabili.

Fanno capo, come si è detto, al nuovo centro i principali collegamenti viari; ma anche l'attuale linea ferroviaria della valle del Metauro (che in futuro può essere destinata ad un traffico foraneo leggero di collegamento con gli insediamenti della valle del Metauro) potrà avere una nuova stazione, accanto alla quale già da oggi il P. R. G. dispone la stazione centrale delle autolinee.

E' evidente che questo nuovo centro commerciale direzionale deve essere progettato unitariamente attraverso apposito piano particolareggiato che precisi i volumi e gli spazi.

Sforzo principale del piano per quanto riguarda i grandi settori residenziali è stato quello di dare ad essi la fisionomia di quartieri veri e propri, cercando di uscire dall'attuale situazione priva di coerenza e di ordine. A tale scopo il piano si vale di un giudizio completo della rete viaria esistente; di opportune destinazioni; di spazi verdi; di aree per scuole; di aree per centri secondari di quartiere nelle quali troveranno posto i negozi, qualche ufficio amministrativo e quanto serve alla vita collettiva di una piccola unità urbana.

Questi quartieri, naturalmente, sono disposti quali centri abitativi ben definiti, collegati con il sistema principale della città.

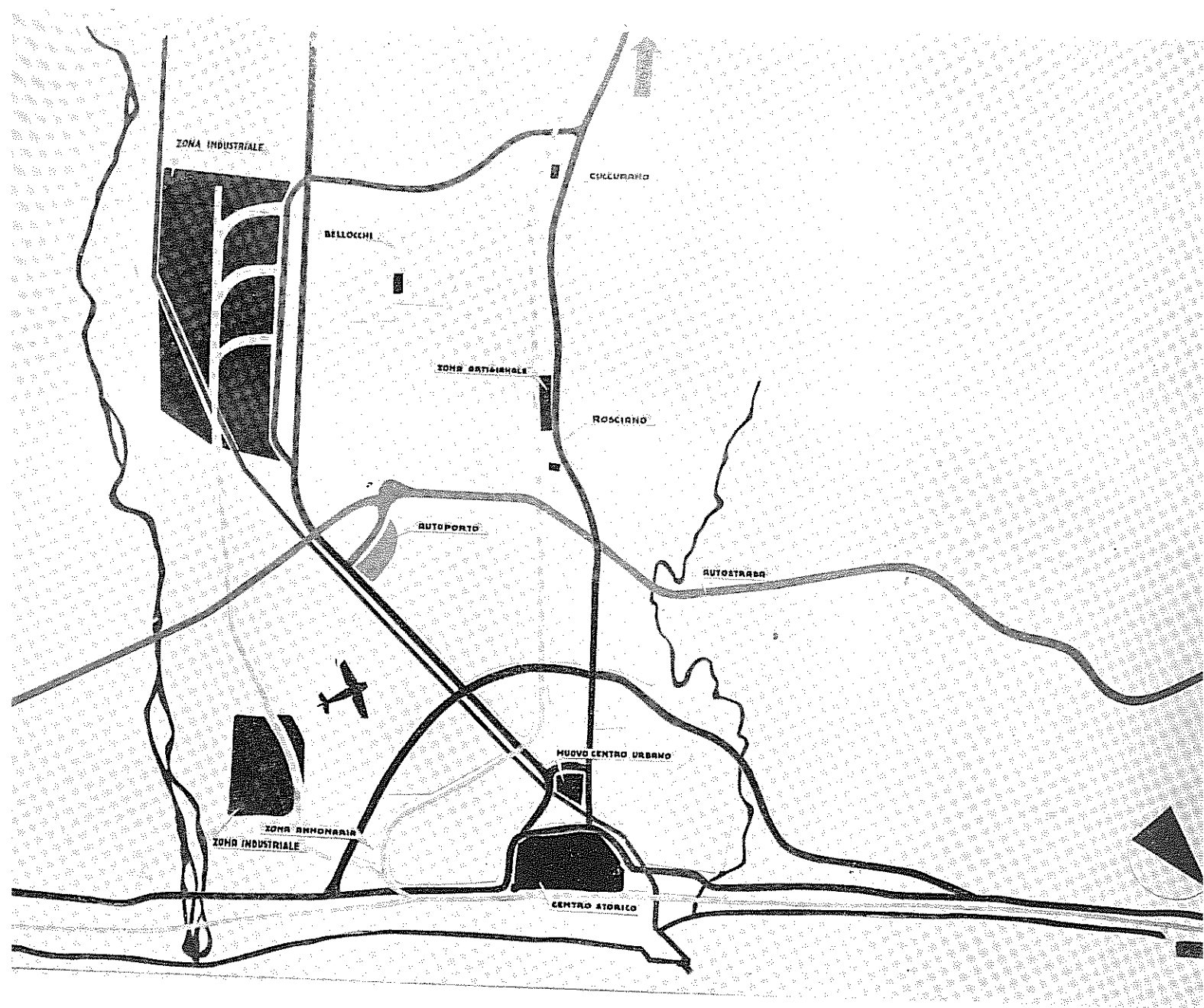
Speciale interesse rivestono i quartieri Sud-Orientali, disposti lungo la nuova Flaminia, in quanto essi saranno specialmente destinati ad ospitare una popolazione che avrà rapporti, oltre che con il centro urbano, anche con le future zone industriali che sono progettate a valle del Metauro.

In un quadro così organizzato, nuovo significato acquistano le frazioni, soprattutto quelle disposte lungo la Valle del Metauro. E' chiaro che con lo spostamento del tracciato della Flaminia le frazioni suburbane, allineate lungo la vecchia nazionale Flaminia, debbono e possono ricevere una migliore conformazione che, pur evitando la proliferazione edilizia lungo la strada, consenta una ristrutturazione e una composizione più compatta. La frazione di Bellocchi, che oggi si sperde nella piana del Metauro, acquista, per la vicinanza della futura zona industriale, il significato ben più preciso di quartiere residenziale.

L'articolazione urbanistica nei suoi vari settori è garantita dalle spaziatore proposte da un sistema di zone verdi (parchi, zone sportive, attrezzature scolastiche ecc.) concepito unitariamente e che propone, tra l'altro, alcuni episodi di una certa importanza, ma pur necessari alla vita cittadina.

In primo luogo il potenziamento dei «Passeggi» quale spina verde nel cuore stesso del nuovo centro cittadino; in secondo luogo la creazione di un sistema di impianti sportivi sul lato occidentale della

Le zone verdi



Il nuovo organismo urbano

Il piano dà ordine a tutto il territorio comunale, creando un nuovo organismo urbano: zone industriali, attrezzature

commerciali e turistiche, città e campagna sono in razionale ed armonica correlazione.



Colline di S. Biagio

città, lungo il torrente Arzilla, frammisti a zone a parco tali da costituire il più importante polmone urbano, sul quale si profilano le colline e i monti del lato occidentale della Valle; in terzo luogo la possibilità tracciata nel piano di guadagnare buono spazio verde spostando in località Bellocchi l'attuale caserma; e ancora notevoli aree verdi che, dove è possibile tra loro collegate, spaziano i vari insediamenti.

I servizi collettivi

Molti problemi relativi alle infrastrutture e servizi attendono a Fano la loro soluzione. Il P. R. G. vi provvede identificando le aree adatte. Segnatamente il foro boario, il mattatoio, il mercato ortofrutticolo, importanti fonti di ricchezza per l'economia di Fano, trovano posto ad oriente della ferrovia Metaurense, tra questa e l'aeroporto, in zona perfettamente adatta e ben collegata al prossimo centro urbano e alla stazione delle autolinee. La presenza del semianello dell'Adriatica e il suo collegamento con la Flaminia garantiscono facili accessi dall'esterno senza interferire con la rete viaria interna della città. La nuova darsena per i pescherecci, allo sbocco del canale del Porto, troverà, oltre l'attuale sistema stradale, anche un nuovo collegamento verso oriente con l'Adriatica. Al fabbisogno delle nuove scuole, sia elementari, sia medie, sia secondarie, il piano provvede segnando opportune aree nei punti adatti nel quadro generale urbano e in quello particolare dei singoli quartieri. Presso il nodo autostradale ampie aree sono destinate alle attrezzature del traffico con la possibile creazione di un vero autoporto con stazioni di servizio, piazzali per i camions, magazzini, depositi e alberghi.

Le industrie

Di estremo interesse, non solo per Fano ma per tutto il comprensorio della valle, è il tema della creazione di zone industriali. Già dagli studi condotti presso il Provveditorato alle Opere Pubbliche per il piano territoriale, è emersa la urgente definizione di una serie di zone industriali disposte a catena, lungo tutta la Valle del Metauro, fino e oltre Fossombrone.

Sulla base di questi studi il P. R. G. precisa proprio lungo la valle stessa, come si è detto, la possibile creazione di una fascia industriale che, per la presenza di un sistema viario efficiente, per la possibilità di raccordi ferroviari, per la disponibilità delle acque del Metauro non può non trovare più felice destinazione (v. tav. pag. 66). Ma qui si impone la necessità di affrontare il tema attraverso la creazione di un consorzio patrocinato in gran parte dall'Amministrazione Comunale, atto a garantire non solo la disponibilità delle aree, ma anche quella dei servizi primari fondamentali (strade, fognature, acquedotto, elettricità).

Non sarà mai raccomandata abbastanza all'Amministrazione, la necessità di impostare subito, coraggiosamente, un adeguato programma.





Zona balneare «Sassonia»

◆ Spiaggia «Sassonia»

Per la mancanza di una adeguata disciplina urbanistica la zona balneare «Sassonia» si è sviluppata in modo irrazionale:

— il lungomare crea un diaframma di traffico e di rumori tra la spiaggia e le residenze;

— l'edilizia turistico-alberghiera si è sviluppata in modo lineare e compatto, sottraendo spazio al verde, alle attrezzature sportive e ricreative, ai parcheggi.

Le zone turistiche e balneari

Come si è detto, Fano non presenta solo un problema di espansione edilizia, ma è anche accessissimo il problema della pianificazione costiera e collinare agli effetti di un ben ordinato sviluppo turistico. Già abbiamo osservato come le condizioni di sviluppo turistico della costa sia verso Pesaro che verso Ancona siano oltremodo difficili e precarie per la compressione degli spazi dovuta all'Adriatica e alla linea ferroviaria. Uno sviluppo totale ed indiscriminato lineare lungo la spiaggia peggiorerebbe irrimediabilmente le condizioni attuali, rendendo impossibile qualunque ordinato sviluppo.

Il piano provvede quindi a lasciare ad uso balneare e a destinazione di attrezzature balneari quanti più spazi è stato possibile reperire. Provvede a lasciare congrui spazi per zone alberghiere sia marginalmente lungo la costa, sia nella striscia compresa tra l'Adriatica e la ferrovia.

Il piano, opponendosi ad uno sviluppo lineare indiscriminato, provvede a localizzare a monte dell'Adriatica alcuni comprensori per sviluppo residenziale e turistico, disposti in profondità e convenientemente distanziati gli uni dagli altri, da grandi tratti di zone rurali (v. tav. pagg. 108-109).

Questi comprensori rappresentano, in certo qual modo, dei settori abitativi e turistici dotati però degli spazi necessari per gli sviluppi dei servizi, tanto da rappresentare dei veri e propri centri di villeggiatura ed anche di residenza.

E' evidente che tali centri per ora non possono essere in comunica-



zione reciproca che attraverso il tracciato della statale Adriatica: in futuro potranno essere serviti alle spalle da qualche ulteriore nodo sull'autostrada Adriatica. Essendo essi separati dalla spiaggia inevitabilmente dalla linea ferroviaria, il piano provvede a localizzare nei punti più favorevoli alcuni sovrappassi, che, con nodi adeguati sull'Adriatica stessa, potranno risolvere il problema delle comunicazioni fra la costa e le residenze.

Nel caso di Marotta non vi può essere via di mezzo: occorre anche lì, come già a Fano, circuitare a monte l'abitato; e il piano, presi accordi con il Comune vicino di Mondolfo, dispone appunto una circonvallazione atta ad evitare l'attuale onerosissimo attraversamento della stazione balneare.

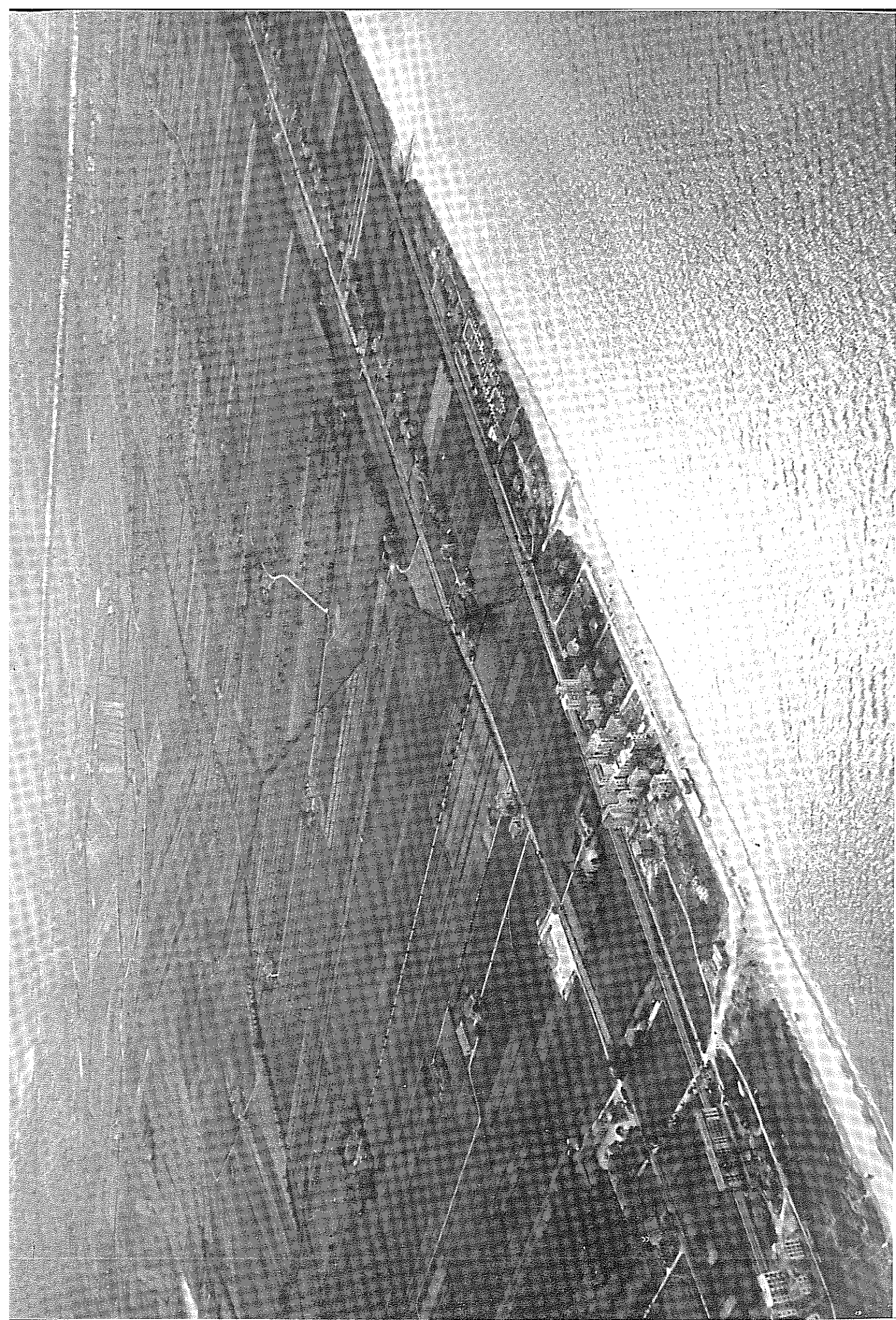
Speciale tema è presentato dalle colline lungo la costa di Ponente e lungo la Valle del Metauro. Come già è successo lungo le zone collinari litoranee di Pesaro ed altre, una forte spinta edilizia sta per investire precisamente tali settori indiscriminatamente, con grave pregiudizio del profilo panoramico e dell'integrità dei boschi che ancora rivestono parte delle colline.

Sopralluoghi e indagini hanno portato alla identificazione lungo i contrafforti sia costieri che interni di alcuni settori nei quali può essere localizzata una edilizia ricettiva e alberghiera di speciale tono, evitando così lo sparpagliamento delle singole iniziative, che verrebbero, tra l'altro, a rendere oltremodo onerosi i vari servizi necessari (v. tav. pag. 67).

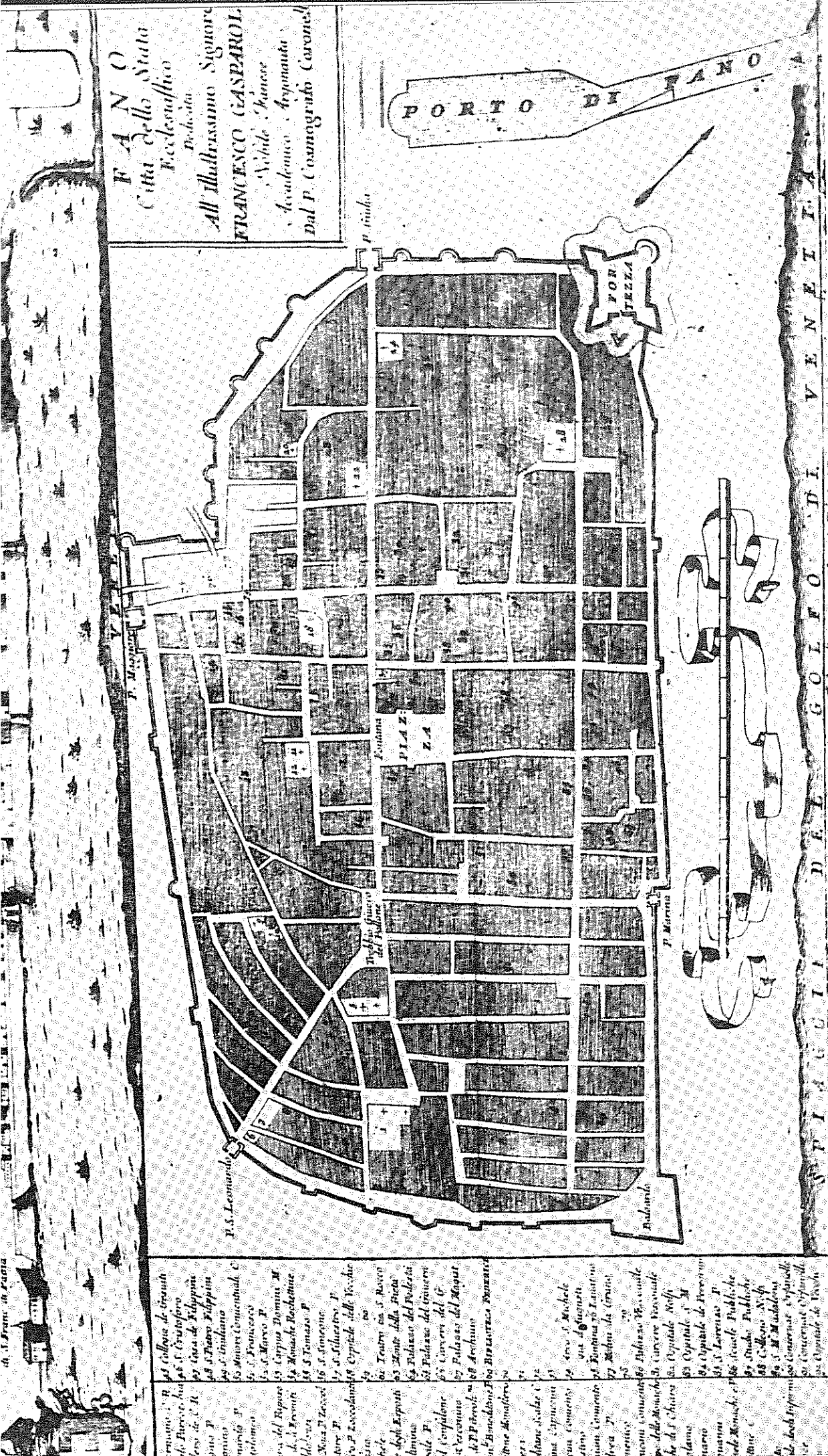
Spiaggia Lido ➤







Spiaggia di Torrette



FANO
Città dello Stato
Federale
Dedicata
All' Illustrissimo Signore
FRANCESCO GASPARELLI
Abate di Fano
Accademico di Lettere
Dal P. Cosmografo Caraccioli

- 1. R. 65 Colonna de' Venerabili
- 2. R. 65 S. Cristoforo
- 3. R. 65 S. Maria di Filippo
- 4. R. 65 S. Maria di Filippo
- 5. R. 65 S. Maria di Filippo
- 6. R. 65 S. Maria di Filippo
- 7. R. 65 S. Maria di Filippo
- 8. R. 65 S. Maria di Filippo
- 9. R. 65 S. Maria di Filippo
- 10. R. 65 S. Maria di Filippo
- 11. R. 65 S. Maria di Filippo
- 12. R. 65 S. Maria di Filippo
- 13. R. 65 S. Maria di Filippo
- 14. R. 65 S. Maria di Filippo
- 15. R. 65 S. Maria di Filippo
- 16. R. 65 S. Maria di Filippo
- 17. R. 65 S. Maria di Filippo
- 18. R. 65 S. Maria di Filippo
- 19. R. 65 S. Maria di Filippo
- 20. R. 65 S. Maria di Filippo
- 21. R. 65 S. Maria di Filippo
- 22. R. 65 S. Maria di Filippo
- 23. R. 65 S. Maria di Filippo
- 24. R. 65 S. Maria di Filippo
- 25. R. 65 S. Maria di Filippo
- 26. R. 65 S. Maria di Filippo
- 27. R. 65 S. Maria di Filippo
- 28. R. 65 S. Maria di Filippo
- 29. R. 65 S. Maria di Filippo
- 30. R. 65 S. Maria di Filippo
- 31. R. 65 S. Maria di Filippo
- 32. R. 65 S. Maria di Filippo
- 33. R. 65 S. Maria di Filippo
- 34. R. 65 S. Maria di Filippo
- 35. R. 65 S. Maria di Filippo
- 36. R. 65 S. Maria di Filippo
- 37. R. 65 S. Maria di Filippo
- 38. R. 65 S. Maria di Filippo
- 39. R. 65 S. Maria di Filippo
- 40. R. 65 S. Maria di Filippo
- 41. R. 65 S. Maria di Filippo
- 42. R. 65 S. Maria di Filippo
- 43. R. 65 S. Maria di Filippo
- 44. R. 65 S. Maria di Filippo
- 45. R. 65 S. Maria di Filippo
- 46. R. 65 S. Maria di Filippo
- 47. R. 65 S. Maria di Filippo
- 48. R. 65 S. Maria di Filippo
- 49. R. 65 S. Maria di Filippo
- 50. R. 65 S. Maria di Filippo
- 51. R. 65 S. Maria di Filippo
- 52. R. 65 S. Maria di Filippo
- 53. R. 65 S. Maria di Filippo
- 54. R. 65 S. Maria di Filippo
- 55. R. 65 S. Maria di Filippo
- 56. R. 65 S. Maria di Filippo
- 57. R. 65 S. Maria di Filippo
- 58. R. 65 S. Maria di Filippo
- 59. R. 65 S. Maria di Filippo
- 60. R. 65 S. Maria di Filippo
- 61. R. 65 S. Maria di Filippo
- 62. R. 65 S. Maria di Filippo
- 63. R. 65 S. Maria di Filippo
- 64. R. 65 S. Maria di Filippo
- 65. R. 65 S. Maria di Filippo
- 66. R. 65 S. Maria di Filippo
- 67. R. 65 S. Maria di Filippo
- 68. R. 65 S. Maria di Filippo
- 69. R. 65 S. Maria di Filippo
- 70. R. 65 S. Maria di Filippo
- 71. R. 65 S. Maria di Filippo
- 72. R. 65 S. Maria di Filippo
- 73. R. 65 S. Maria di Filippo
- 74. R. 65 S. Maria di Filippo
- 75. R. 65 S. Maria di Filippo
- 76. R. 65 S. Maria di Filippo
- 77. R. 65 S. Maria di Filippo
- 78. R. 65 S. Maria di Filippo
- 79. R. 65 S. Maria di Filippo
- 80. R. 65 S. Maria di Filippo
- 81. R. 65 S. Maria di Filippo
- 82. R. 65 S. Maria di Filippo
- 83. R. 65 S. Maria di Filippo
- 84. R. 65 S. Maria di Filippo
- 85. R. 65 S. Maria di Filippo
- 86. R. 65 S. Maria di Filippo
- 87. R. 65 S. Maria di Filippo
- 88. R. 65 S. Maria di Filippo
- 89. R. 65 S. Maria di Filippo
- 90. R. 65 S. Maria di Filippo
- 91. R. 65 S. Maria di Filippo
- 92. R. 65 S. Maria di Filippo
- 93. R. 65 S. Maria di Filippo
- 94. R. 65 S. Maria di Filippo
- 95. R. 65 S. Maria di Filippo
- 96. R. 65 S. Maria di Filippo
- 97. R. 65 S. Maria di Filippo
- 98. R. 65 S. Maria di Filippo
- 99. R. 65 S. Maria di Filippo
- 100. R. 65 S. Maria di Filippo

La Città stampa del 700

Con questo quadro così organizzato l'intera città viene ad assumere la struttura di organismo ben qualificato nei suoi vari settori attentamente distribuiti, tenuto saldo da un sistema viario ben equilibrato e tale da consentire, sia pure in un lontano futuro, ulteriori ampliamenti senza dovere perciò riproporre ancora una volta una totale ristrutturazione.

In questo quadro, speciale risalto e speciale fisionomia viene ad assumere il nucleo storico dell'antica Fano.

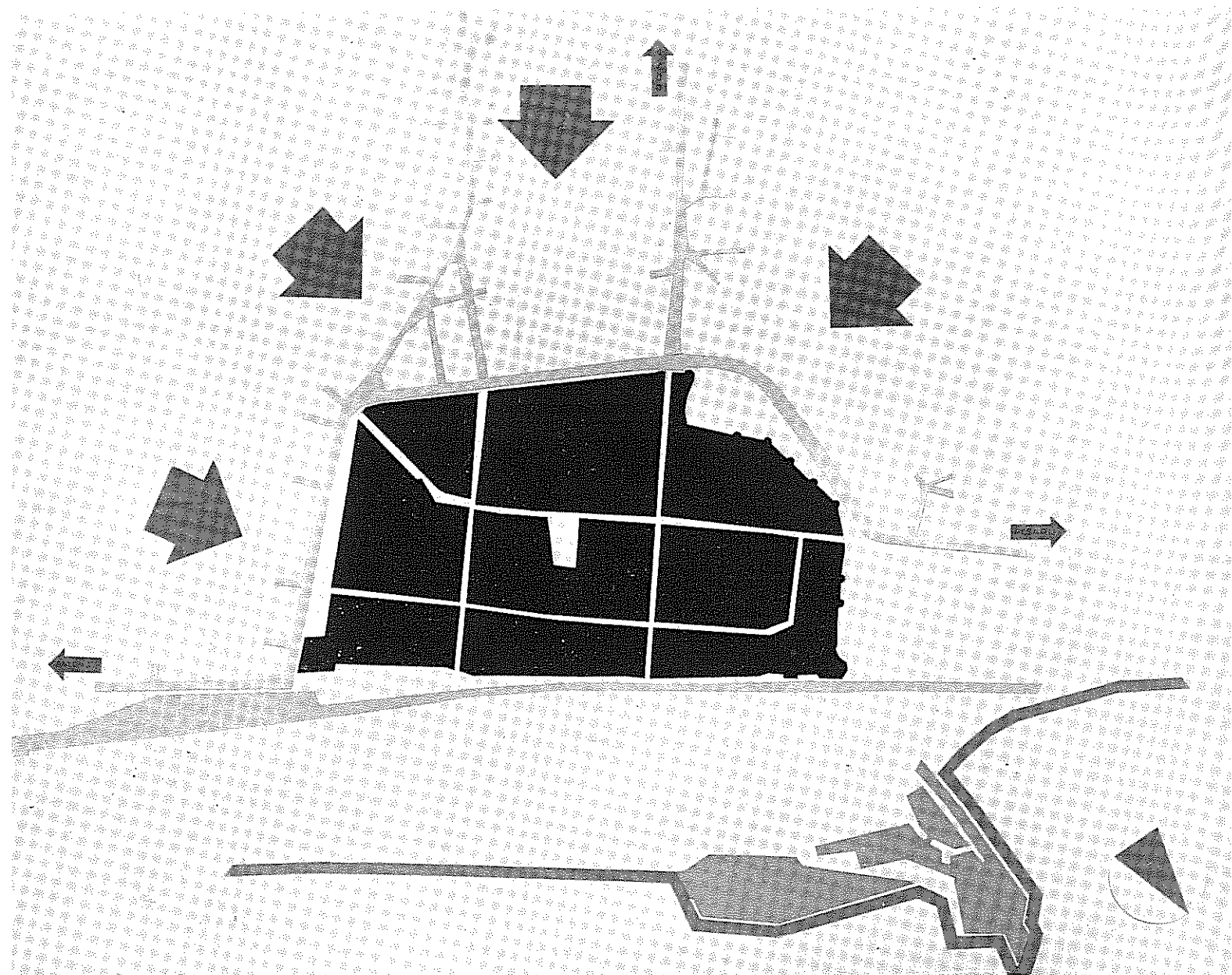
Invero, appunto per mancanza fino ad oggi di un ragionato sviluppo urbanistico nei suoi contorni, il nucleo storico è oggi sottoposto alla inevitabile pressione della speculazione edilizia, che in mancanza di nuove adeguate aree più specifiche, identifica nell'antica compagine murata l'unico centro cittadino, mentre il resto della espansione edilizia in certo modo viene ad assumere il carattere di una periferia. Ed è quindi proprio lì nel centro storico, che si sono realizzate alcune disastrose iniziative che non hanno certo contribuito a nobilitare l'ambiente architettonico, ma che, purtroppo, invogliano a ripetere le operazioni.

L'antico nucleo storico di Fano ha, per sua fortuna, l'equilibrio compatto proprio di una città murata. La trama delle antiche strade, scavata spesso tra eleganti edifici, austeri nel loro paramento di mattone scuro, si apre sulla equilibrata piazza XX Settembre, sulla quale si affaccia il duecentesco palazzo della Ragione, mutilato dell'antica torre Vanvitelliana, malamente sostituita da una tozza, insignificante torre.

Questa trama, egregiamente conservata, salvo la intrusione della piazzadino Pier Maria Amiani, è di per se stessa un monumento di urbanistica; con le sue aggiunte cinquecentesche, con la fortezza Malatestiana, con la porta di Augusto, con la passeggiata verso mare lungo i bastioni, costituisce un tutto ricco di memorie e di prospettive; ed anche là dove l'edilizia talvolta è più povera, riesce a formare un quadro ambientale di notevole interesse.

Questo quadro va conservato, restaurato, valorizzato, e la prima operazione urbanistica da compiere in tal senso è appunto la ristrutturazione della città nuova con la creazione di un centro moderno. In tal modo la pressione edilizia troverà nuove porte aperte, nuovi spazi e più vaste possibilità, lasciando alla vecchia città opere di restauro e di risanamento conservativo. Ed è da deprecare che nello spazio sottostante le mura non si sia mai provveduto ad una sistemazione di zone verdi con attrezzature sportive, campi da tennis, luna park ecc., lasciando così aperta la visuale panoramica dalla superiore passeggiata, sottolineando in tal modo la compagine urbanistica dell'antica città.

L'antica Fano non può d'altronde essere conservata e riqualificata ove non si ponga mano ad un risanamento di alcuni isolati più malsani, segnatamente nel gruppo delle lunghe «insule» cinquecentesche che



- Fano antica rappresenta ancora l'unico centro cittadino.
- Fano moderna non esiste come città ordinata ed organizzata.

- Tutto converge nel vecchio centro, dove la fitta rete stradale non è in grado di sopportare il traffico dei veicoli in continuo aumento.



Porta Maggiore e Bastione del Nuti

vanno sotto il nome di quartiere dei «Piattelletti». Ivi le case modeste o in stato di pessima manutenzione non presentano certo un'edilizia artisticamente qualificata: formano tuttavia, con la loro modesta dimensione di architettura quasi casuale, un ambiente che non può essere del tutto distrutto e tanto meno sostituito da blocchi edilizi che verrebbero con una più alta densità di popolazione a rendere ancora più affannosa la circolazione nella restante città. Invece è proprio questo il caso tipico in cui si rende necessario l'inter-



Mura Augustee

vento di un piano di risanamento conservativo, impostato con i più moderni criteri urbanistici.

E qui, un lungo diligente studio analitico-storico ed edilizio può offrire la premessa per un progetto urbanistico di intervento, capace di aprire qua e là le spaziature necessarie all'igiene, di risanare l'edilizia malsana, di ricomporre e, se è il caso, di ricostruire i settori più fatiscenti. Il tutto però con unità di programma e di progetto, sì da riguadagnare alla città senza sconvolgimenti un settore oggi notevolmente scaduto e privo di quel minimo di attrezzatura necessaria. Questa operazione non è certo da assumersi in sede di P. R. G.: essa va affidata, per legge, ad uno speciale piano particolareggiato di risanamento. Tuttavia il P. R. G. provvede appunto a precisare la zona, nella quale svolgere l'intervento di un piano particolareggiato.

Indipendentemente da queste opere di risanamento, non dovrebbe essere più permessa nella vecchia città una alterazione dei volumi edilizi esistenti, né rifacimenti architettonici che non siano giudiziosamente studiati nei loro effetti e nelle loro ripercussioni nel quadro ambientale.

I tipi edilizi

Il piano acquista il suo significato solo ove se ne determini la sua terza dimensione; ove cioè lo si completi con norme edilizie atte a realizzare i volumi necessari a strutturare e a disporre le varie densità di popolazione.

Senza toccare il campo più ristretto di una regolamentazione edilizia (oggetto specifico di regolamento) il piano si accompagna ad una serie di norme, atte a configurare i tipi degli edifici, secondo le varie zone e secondo la loro ubicazione.

Sino ad oggi a Fano è mancata una pianificazione della terza dimensione e le costruzioni hanno assunto gli aspetti più disordinati senza riuscire a creare quegli ambienti edilizi che soli possono configurare un paesaggio urbano e a garantire un logico uso delle superfici.

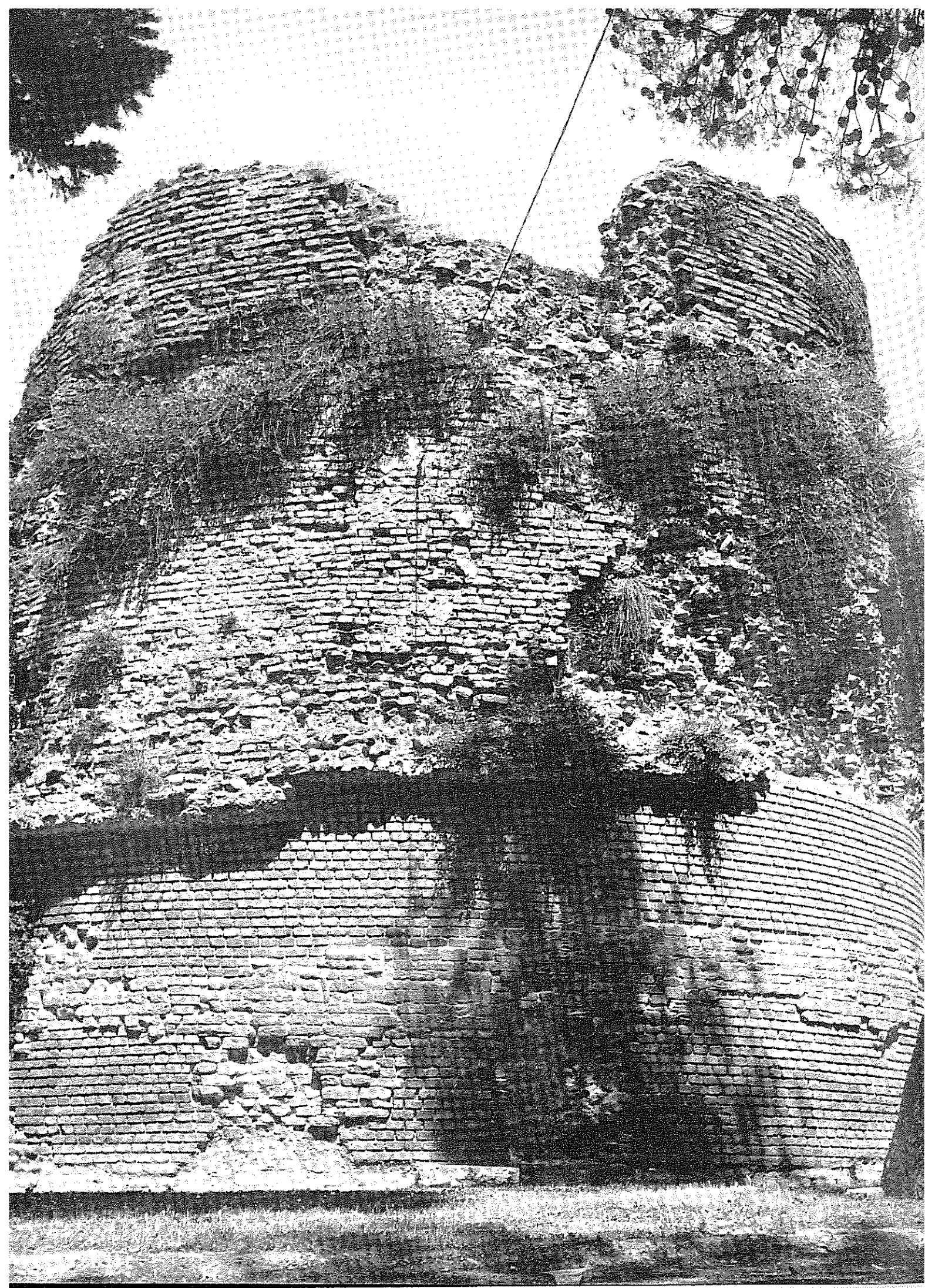
Fortunatamente fino ad oggi Fano non è stata sconvolta da quelle inconsulte esplosioni architettonico-edilizie che sfigurano completamente l'ambiente creando problemi insolubili.

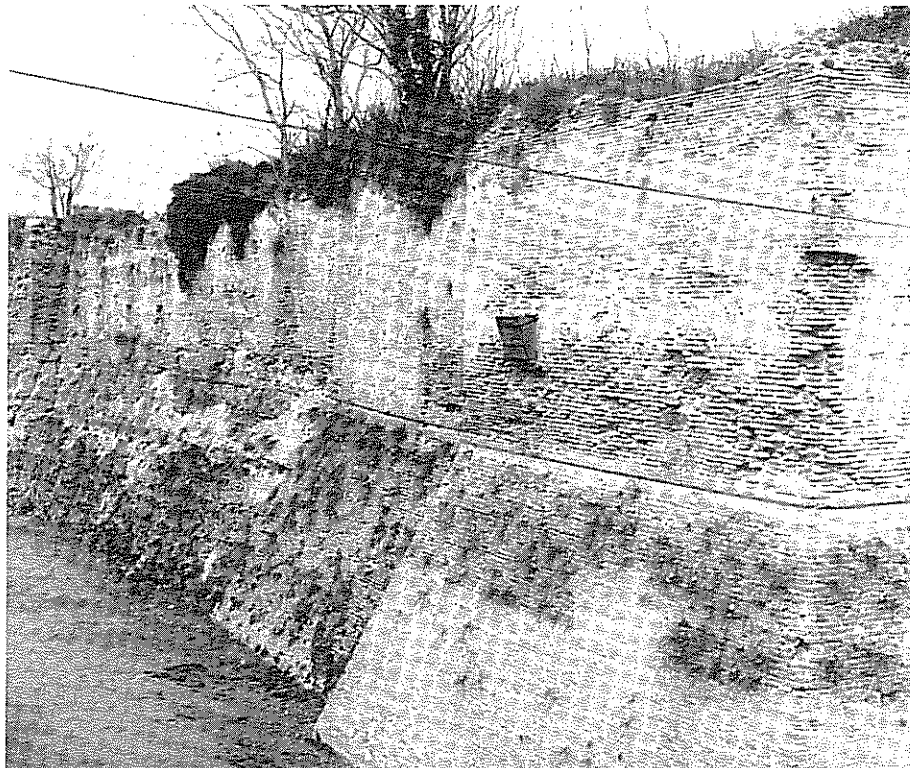
Siamo ancora in tempo per creare a Fano una terza dimensione.

A questa importante funzione rispondono appunto le norme edilizie intese:

- a) a qualificare con adatti rapporti volumetrici e spaziali i tipi di uso corrente;
- b) a qualificare in forma adatta i tipi semintensivi ed estensivi;
- c) a creare nuovi tipi per i settori più intensivi.

E' chiaro che i tipi edilizi, in sede di P. R. G., non portano ad esaurire certo la tematica della terza dimensione: le norme perciò, appoggiandosi a speciali prescrizioni, dispongono le possibilità di una strumentazione più varia per la realizzazione di interi settori; comparti edificatori; lottizzazioni; piani particolareggiati, ecc.





E sono appunto queste norme e queste prescrizioni altrettanti strumenti per svolgere quella politica amministrativa del piano che sola può dare la garanzia di un ordinato sviluppo; garanzia questa che viene oltremodo rafforzata ove l'Amministrazione Comunale voglia impostare, attraverso l'applicazione delle norme di legge, l'acquisizione di terreni onde formare quel demanio delle aree che, a sua volta, rappresenta l'unico strumento efficace per una politica dei costi delle aree.

Tempi di esecuzione

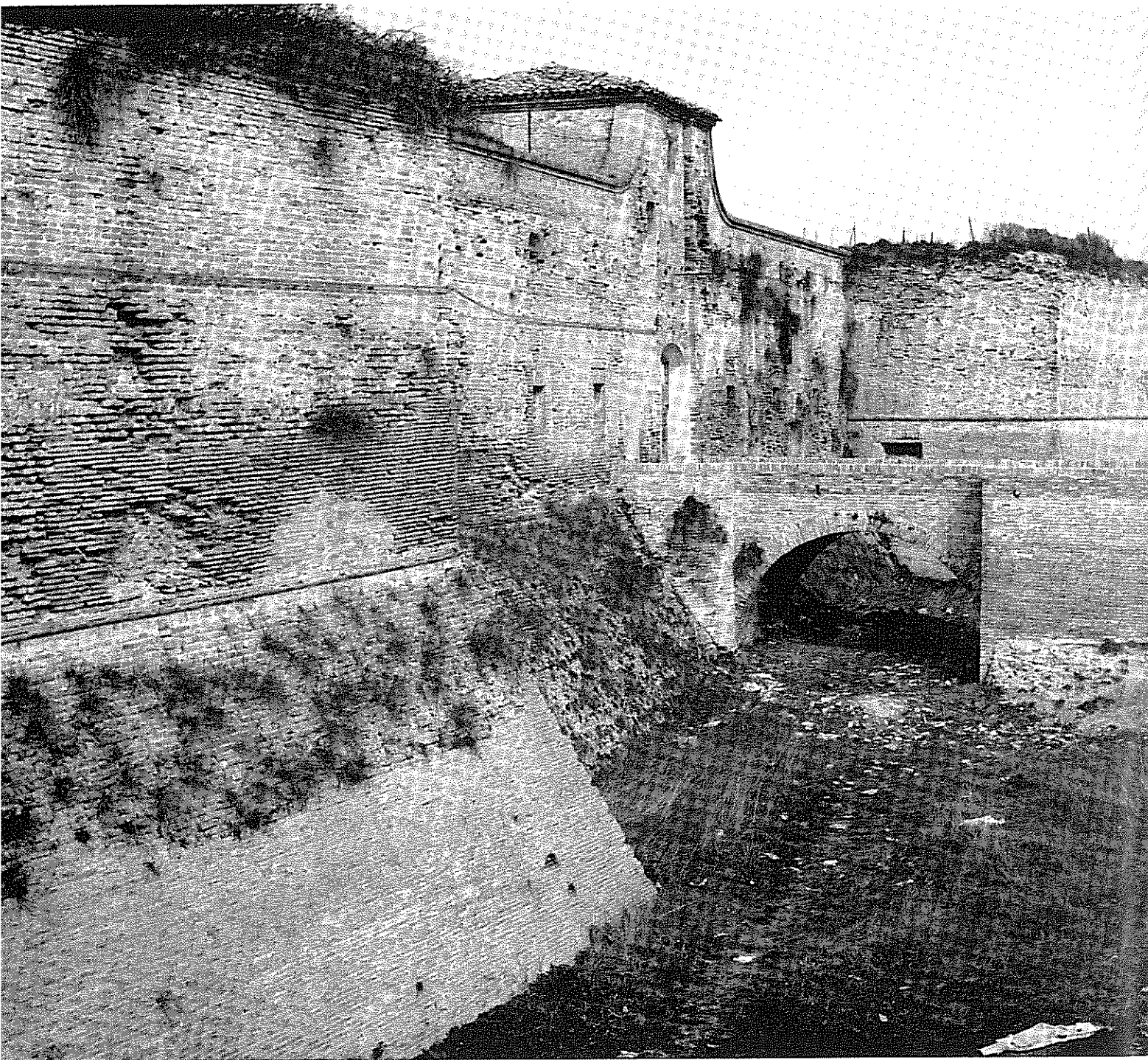
Naturalmente occorre porre accanto al piano regolatore un programma temporale di esecuzione, o meglio, un programma di successione nella esecuzione delle opere da scaglionare nel tempo.

E' chiaro che è necessario operare una scelta nelle opere, antepo-
nendo alle altre quelle opere che assumono l'aspetto di «determinanti»
nei riguardi delle forze che agiscono nel piano; ed è chiaro anche che
è estremamente pericoloso invertire l'ordine di esecuzione, in quanto
ciò potrebbe far rafforzare, a sua volta, quelle forze che sono del tutto
contrarie al programma rappresentato dal piano.

Il programma temporale per l'esecuzione ordinata del piano regolatore
dovrebbe impegnare l'Amministrazione Comunale e le altre Ammi-
nistrazioni ad una sequenza di lavori così riassunta:

1° Tempo

- a) miglioramento della sede stradale (via Papiria) scorrente lungo
il canale Albani e creazione del cavalcavia ferroviario sulla Me-



occa Malatestiana

taurense, onde collegare immediatamente il casello della autostrada con la Flaminia e la città;

- b) prosecuzione della medesima strada (nuova Flaminia) almeno fino alla zona industriale in località Bellocchi con la contemporanea impostazione del Consorzio per la zona industriale;
- c) impostazione immediata del piano particolareggiato planivolumetrico relativo al nuovo centro; prime opere relative ad esso, con la realizzazione di un primo gruppo di edifici;
- d) impostazione della costruzione del foro boario, del mattatoio e del mercato ortofrutticolo, da raccordarsi provvisoriamente alla rete viaria esistente in attesa della realizzazione della circonvallazione Adriatica;
- e) creazione della nuova stazione autolinee raccordata con la viabilità esistente.

II° Tempo

- a) realizzazione da parte dell'Amministrazione ANAS della circonvallazione Adriatica;
- b) esecuzione di nuovi campi sportivi;
- c) prosecuzione dello sviluppo del nuovo centro commerciale;
- d) impostazione della viabilità minore;
- e) creazione degli impianti della zona industriale.

III° Tempo

- a) formazione del piano di risanamento conservativo della zona dei «Piattelletti»;
- b) liberazione dell'area della caserma di Viale Gramsci e realizzazione della nuova caserma presso la frazione Bellocchi;
- c) realizzazione del sistema stradale costiero alle spalle della spiaggia, tra la «Sassonia» e la foce del Metauro;
- d) ampliamento del cimitero di Rosciano in sostituzione dell'attuale cimitero monumentale.

Va da sé che queste opere sono le fondamentali; durante la loro impostazione l'Amministrazione dovrà aver cura di provvedere alla realizzazione delle strutture necessarie a qualificare i nuovi quartieri quali:

- la viabilità minore;
- le scuole;

— i mercati rionali.

Lo spirito ed il carattere di questo piano regolatore di Fano portano certo un elemento nuovo negli sviluppi edilizi e nel quadro generale della vita della città.

Questa infatti è guardata funzionalmente come un organismo completo; con questo organismo si aprono nuove possibilità, ben più ampie e meglio definite.

Più aperto ed articolato esso ben si presta a far fronte anche alle future imprevedibili necessità.

Per i nuovi ampliamenti sono previsti circa 162 di edilizia residenziale, nei nuovi settori del capoluogo, circa 45 nelle frazioni di Marotta, Torrette, Bellocchi, Rosciano, Cuccurano; questo comporta, con una densità territoriale media di 150 ab/ha nel capoluogo e 100 ab/ha nelle frazioni, una previsione di popolazione totale di quasi 70.000 abitanti: ossia un aumento di circa 30.000 abitanti rispetto alla popolazione attuale.

Ciò risponde al fabbisogno dell'incremento naturale per una ventina d'anni; e tuttavia la struttura dei nuovi quartieri, disposti a schema aperto, rendono chiaramente possibile, nel futuro, l'inserimento aggiuntivo di nuovi settori edilizi, senza alterare l'organismo del piano.

Fano, con questo piano, può guardare con sicurezza ad un futuro, non solo più aperto e più moderno, ma anche molto ordinato.

Dr. Arch. Prof. LUIGI PICCINATO



Loggia di S. Michele



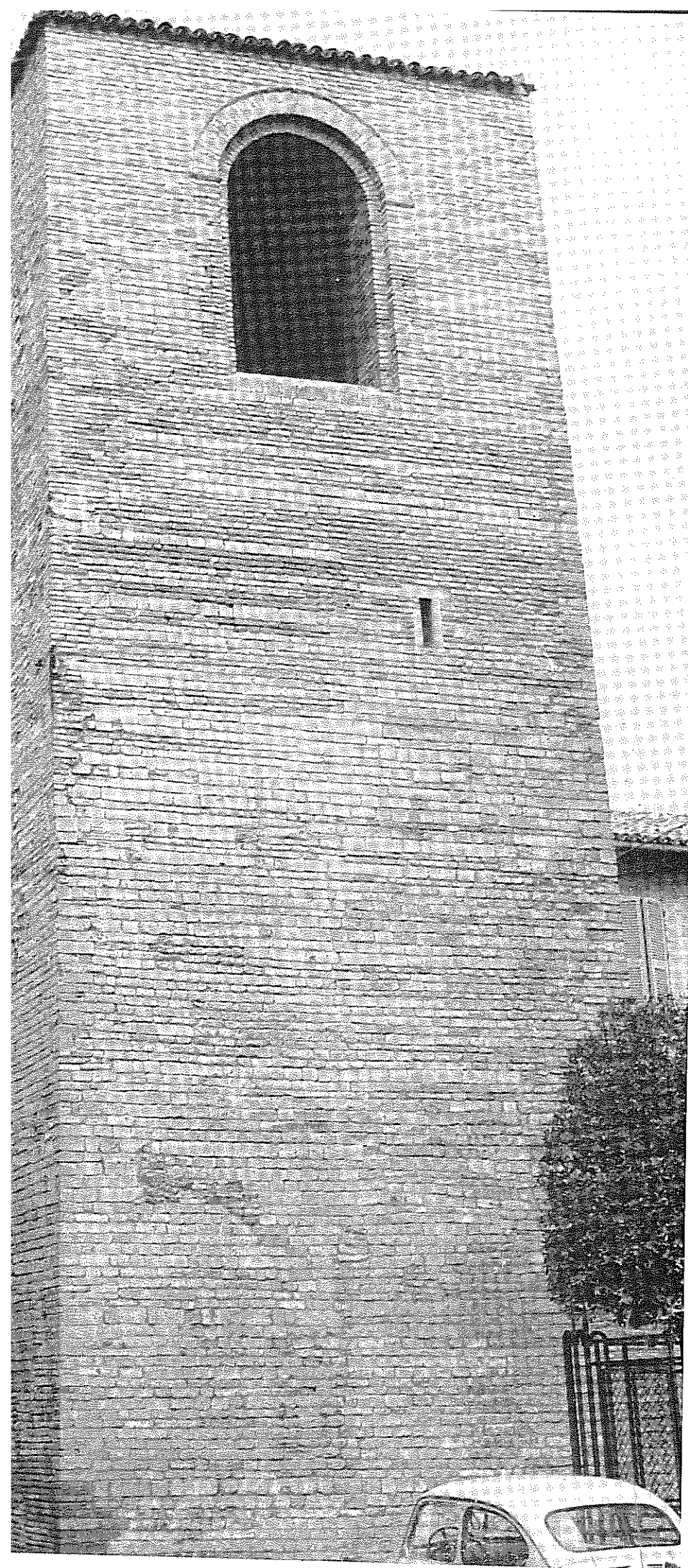
Piazza Duomo



IL Duomo



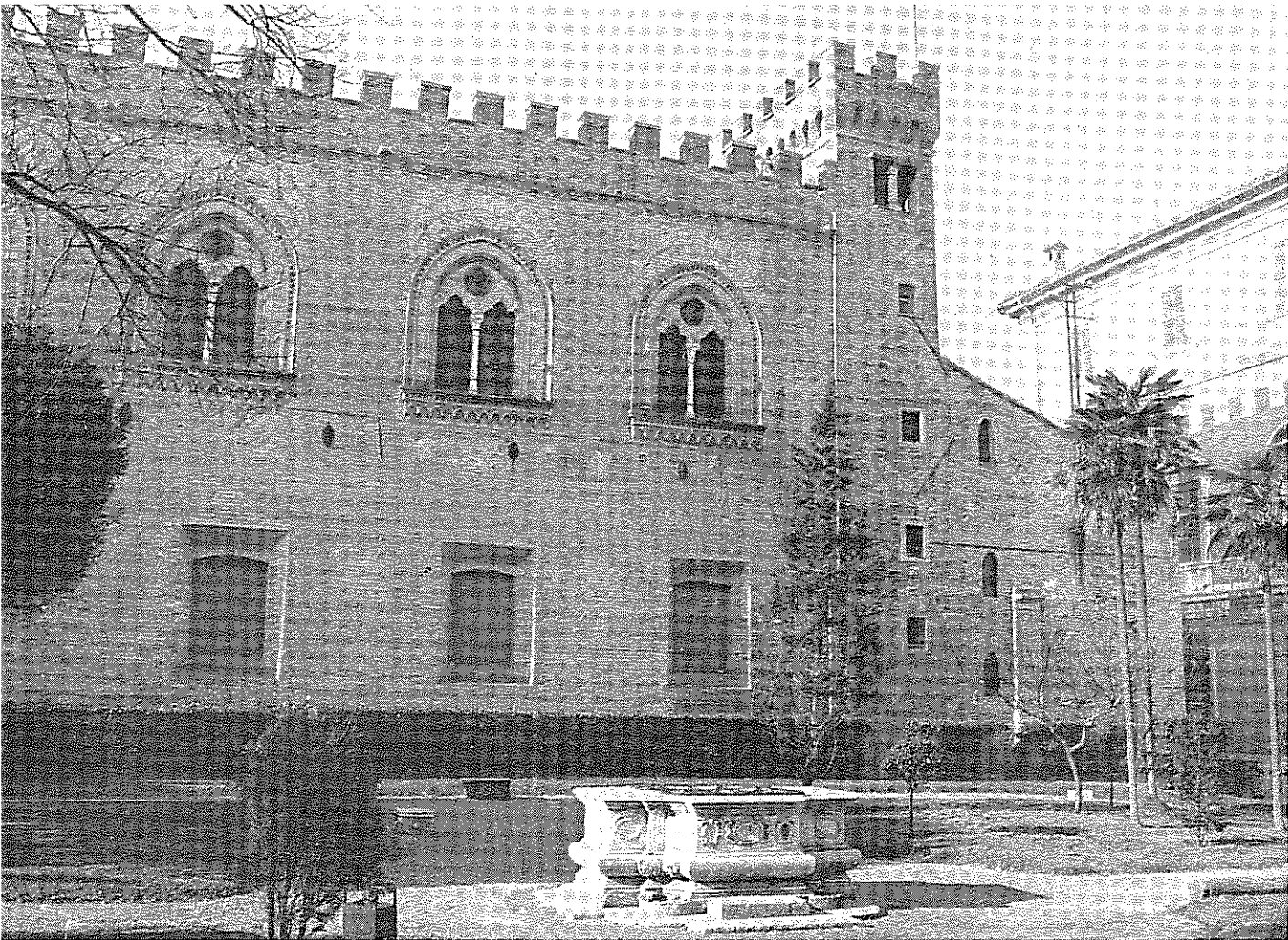
Palazzo Martinuzzi



Torre di S. Elena

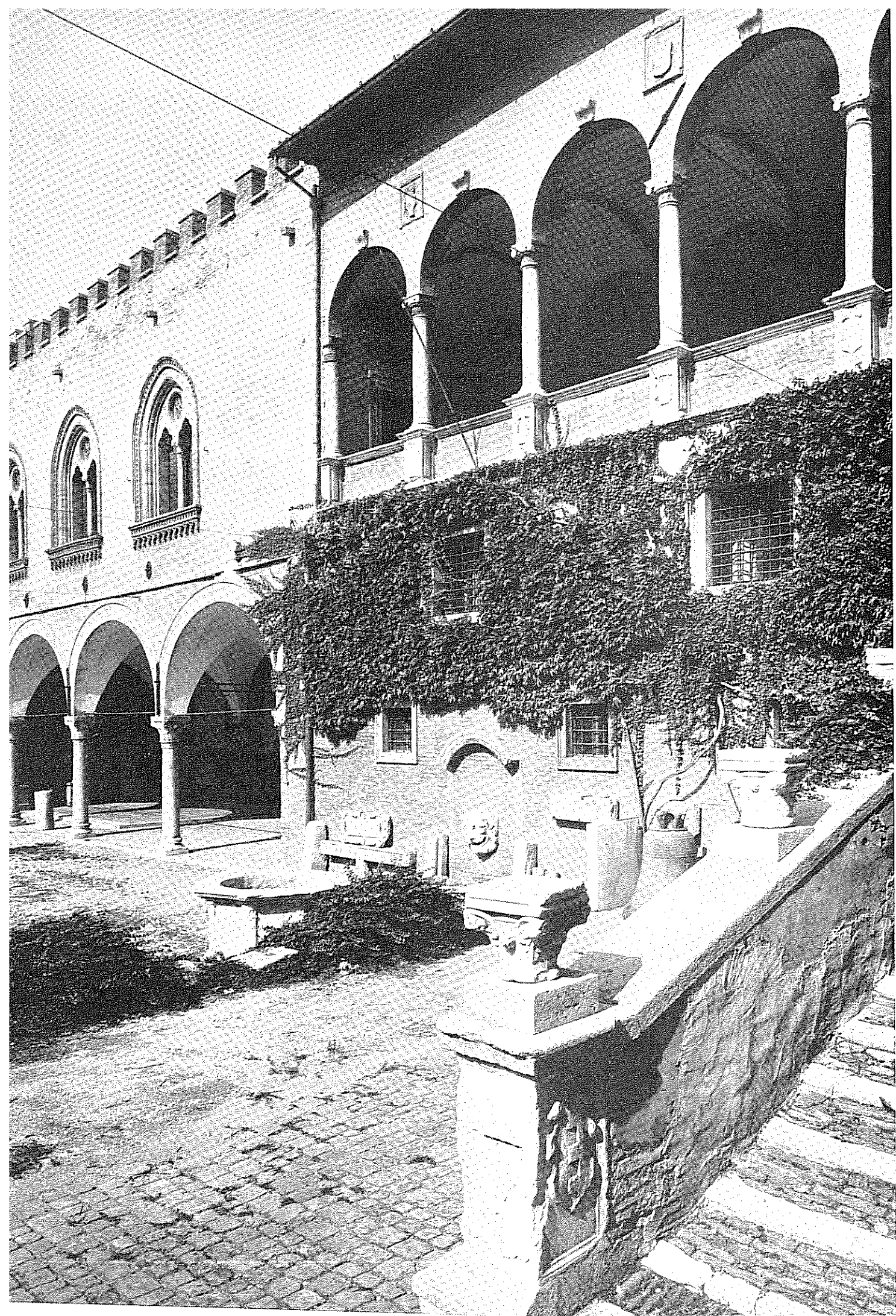
Palazzo Montecchio ➔





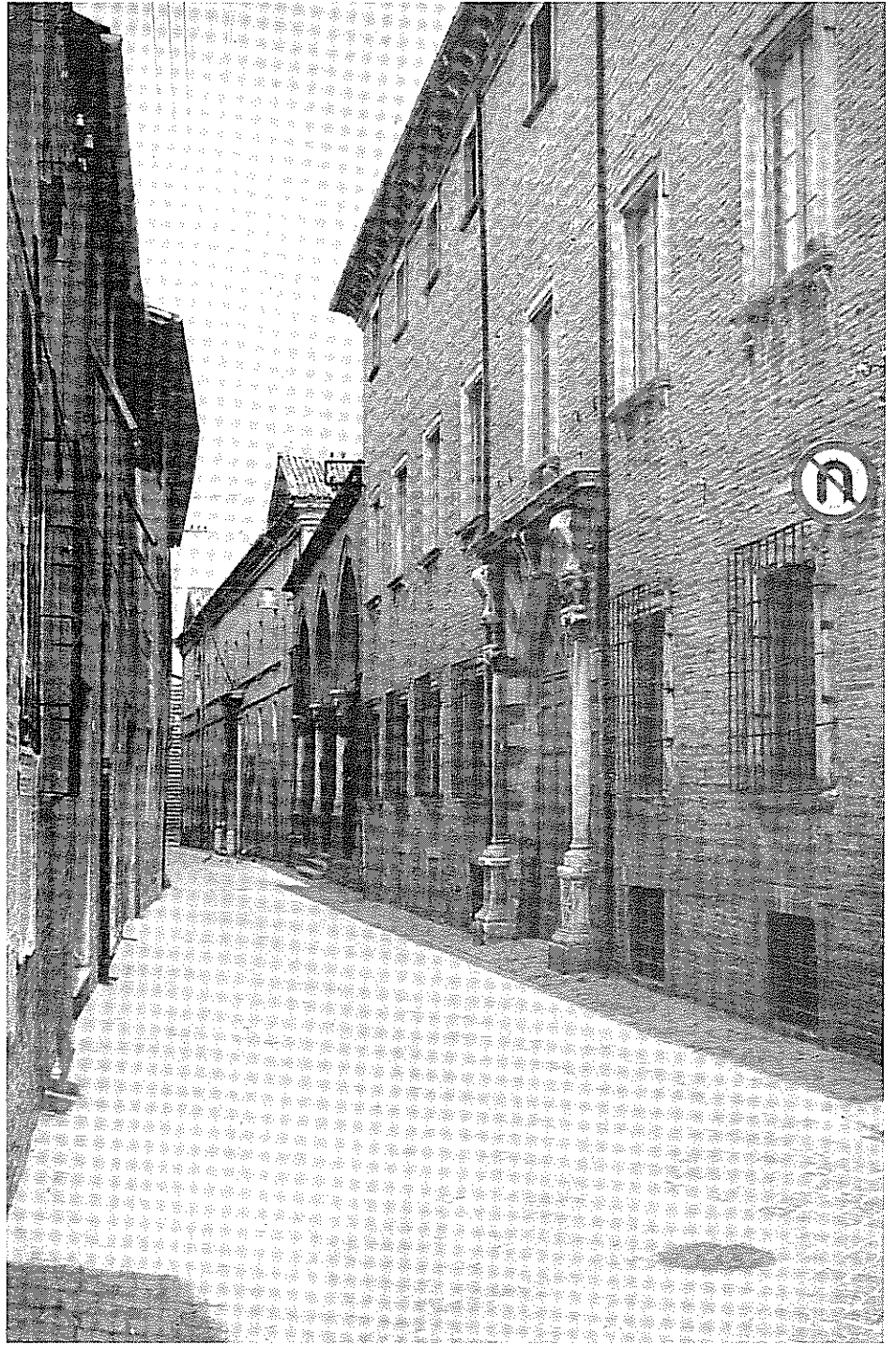
lazzo Malatestiano

Corte Malatestiana ➡





Piazza XX Settembre



Via S. Francesco d'Assisi





Via Nolfi



◆ Tombe dei Malatesta

Via Cavour



a Speranza

Chiostro della Basilica di S. Paterniano ➤







Via del Vasaro

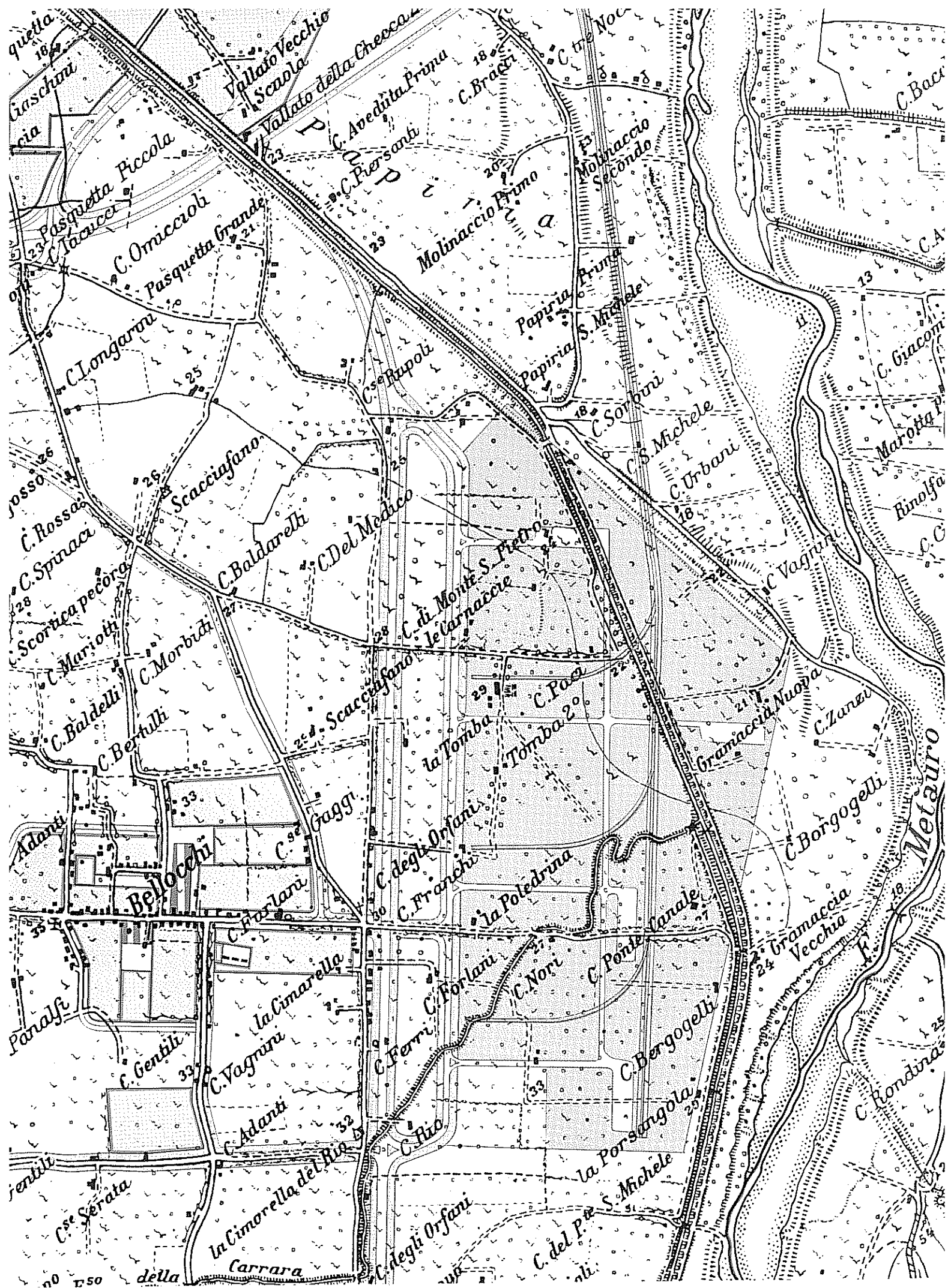
◆ Chiostro e campanile della Basilica
di S. Paterniano



Via S. Leonardo

Per gli isolati malsani si dovranno predisporre piani particolareggiati di risanamento, secondo il concetto di quelle che Patrik Geddes chiama operazioni di «chirurgia conservativa», consistente nel rin-

novare il tessuto urbano esaurito e nel sostituirlo con «strutture moderne della stessa scala, aprendosi soprattutto molti spazi interni».



**UNITA' LOCALI SUDDIVISE SECONDO LA CLASSIFICAZIONE DELLA
ATTIVITA' ECONOMICA STABILITA DALL'ISTITUTO CENTRALE DI STATISTICA**

Tabella N. 1

Rami, Classi e Sottoclassi di attività economica	N.RO UNITA' LOCALI	FORZE DI LAVORO
1 - AGRICOLTURA FORESTE CACCIA PESCA		
1.04 - Pesca	162	900
1.05 - Attività connesse con l'agricoltura	21	78
1.05/4 - Attività trasformatrici annesse di aziende agricole	2	6
1.05/B - Esercizio di macchine agricole	6	32
1.05/C - Enti economici per l'agricoltura	13	40
2 - INDUSTRIE ESTRATTIVE		
2.02 - Estrazione di combustibili liquidi e gas	3	9
3 - INDUSTRIE MANIFATTURIERE		
3.01 - Industrie alimentari ed affini	41	262
3.01/A - Industria molitoria e della pastificazione	24	96
3.01/B - Industria dolciaria	3	11
3.01/C - Industria conserviera	2	18
3.01/D - Industria casearia	1	12
3.01/E - Industria olearia	1	1
3.01/F - Industrie alimentari varie	2	83
3.01/G - Industria delle bevande alcoliche	2	29
3.01/H - Industria delle bevande analcoliche	3	22
3.01/I - Industria d'el freddo	3	10
3.04 - Industria della lana	2	2
3.05 - Industria delle fibre dure e tessili varie	84	134
3.05/A - Industria della canapa, lino, iuta e simili	1	1
3.05/B - Industrie tessili varie non altrove classificate	83	133
3.05/ - Industria del vestiario e abbigliamento	141	254
3.07 - Industria delle calzature	52	237
3.08 - Industria delle pelli e del cuoio	2	4
3.09 - Industria del mobilio e arredamento in legno	29	172
3.10 - Industria del legno (esclusa industria mobilio)	85	547
3.10/A - Industria del legno, sughero e affini	80	524
3.10/B - Industria dei veicoli e carpenteria navale	52	23
3.11/C - Industria metallurgica	1	3
3.12 - Industria della costruzione di macchine non elettriche, carpenteria, metallica e simili	6	81
3.12/A - Industria fonderia di seconda fusione	2	41
3.12/C - Costruzione di macchine utensili	2	20
3.12/D - Costruzione di macchine operatrici per agricoltura ecc.	1	13
3.12/E - Costruzione carpenteria metallica, forni	1	7
3.13 - Industria costruzione macchine appar. strum. elett.	1	69
3.14 - Meccanica di precisione, ecc.	1	2
3.15 - Officina lavorazione, riparazione meccaniche varie	184	533
3.17 - Industria lavoraz. minerali non metalliferi	21	482
3.18 - Industrie chimiche	4	21
3.20 - Industria della gomma elastica	4	8
3.22 - Industria della carta e cartotecnica	1	5

3.23	- Industrie poligrafiche, editoriali, affini	6	26
3.24	- Industrie foto-fono-cinematografiche	9	15
3.25	- Industrie manifatturiere varie	2	2
4 - INDUSTRIE DELLE COSTRUZIONI E DELLE INSTALLAZIONI ED IMPIANTI			
4.01	- Industrie delle costruzioni	86	1.242
4.02	- Industrie installazioni ed impianti	1	9
5 - PRODUZIONE E DISTRIBUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA E DI GAS, DISTRIBUZIONE DI ACQUA			
5.02	- Produzione e distr. di Gas	1	11
5.03	- Distribuzione di acqua	1	15
6 - COMMERCIO			
6.01	- Commercio all'ingrosso	82	676
6.01/A	- Commercio all'ingrosso di prodotti agr. e alimentari	50	526
6.01/B	- Commercio all'ingrosso di materie prime e ausiliarie non alimentari	18	57
6.01/C	- Commercio all'ingrosso di prod. ind. non alimentari	14	93
6.02	- Commercio al minuto di generi alimentari	163	288
6.03	- Commercio prodotti tessili e artigianali vestiario	120	242
6.04	- Commercio prodotti meccanici e vari	100	231
6.05	- Commercio generi diversi aliment. e non	147	271
6.07	- Alberghi e pubblici esercizi	154	348
6.08	- Attività ausiliarie del commercio	5	8
7 - TRASPORTI E COMUNICAZIONI			
7.02	- Trasporti extraurbani su strada	54	149
7.03	- Trasporti urbani	44	60
7.05	- Trasporti marittimi	1	85
7.07	- Attività ausiliarie dei trasporti	9	17
7.08	- Comunicazioni	1	4
8 - CREDITO, ASSICURAZIONE E GESTIONI FINANZIARIE			
8.01	- Credito	3	49
8.02	- Assicurazione	3	6
8.03	- Gestioni finanziarie	4	49
9 - SERVIZI E ATTIVITA' SOCIALI VARIE			
9.01	- Servizi per l'igiene e la pulizia	106	239
9.02	- Servizi dello spettacolo	3	21
9.03	- Servizi sanitari	9	26
9.03/A	- Servizi sanitari privati	9	26
9.04	- Servizi privati per l'istr. e formaz. prof.	1	1
9.08	- Servizi vari non altrove classificati	1	1
		1.877	7.894
COMMERCIO AMBULANTE:			
	- di generi alimentari	188	255
	- articoli di abbigliamento	50	70
	- articoli vari	79	110
		317	435

**DATI SULLA PRODUZIONE ITTICA E SULLA CONSISTENZA DELLA
FLOTTIGLIA PESCHERECCIA:**

- Pesce fresco astato al Mercato all'Ingrosso del Pesce: (annuo)
Quintali 18.400 (anno 1961)
pari ad un valore astato di lire 480.000.000
- a ciò dovrebbe essere aggiunto anche il pesce pescato dalla flottiglia fanese e venduto all'asta in altri porti, pari ad una media del 25% (cioè altri 4.600 quintali).
- Al 30 ottobre 1962 - la flottiglia dei motopescherecci e barche fanesi era la seguente:

MOTOPESCHERECCI inferiori a 50	HP	N. 30
da 50 a 100	HP	N. 31
oltre i 100	HP	N. 31
Barche removeliche da pesca		N. 70

L'aumento dei MP è di circa 2 al mese

punto 16

**DATI RELATIVI ALLA CONSISTENZA DELLE AZIENDE AGRICOLE; ALLA PRODUZIONE
AGRICOLA (TIPO E QUANTITA') ALLA SUDDIVISIONE DELLA SUPERFICIE AGRARIA
E FORESTALE, AL PATRIMONIO ZOOTECNICO:**

1) TIPO DELL'AZIENDA

a) aziende a conduzione diretta	n. 835 sup. Ha. 1.190,00
b) aziende a conduzione con salariati	n. 25 sup. Ha. 418
c) aziende condotte a mezzadria	n. 1241 sup. Ha. 8.906

TOTALE AZIENDE n. 2.101 sup. Ha. 10.514

2) PATRIMONIO ZOOTECNICO

Bovini	n. 9.223
Ovini	» 331
Caprini	» 3
Suini	» 1.320
Equini	» 28

3) FORZE DI LAVORO ADDETTE ALL'AGRICOLTURA

Conduttori in proprio; mezzadri; famiglie coadiuvanti:

	n. 8.858
salariati	n. 48

DATI SULLE SUPERFICI:

Superficie territoriale del Comune	ha. 12.152,88
» delle aziende agrarie	» 10.514
» dei terreni agrari abbandonati	» 25
» dei terreni lottizzati o in corso di lottizzazione	» 190 circa
» degli orti familiari	» 50 »
» verde pubblico, pinete, simili	» 30 »
» fabbricati urbani	» 450 »
» accessori comuni a più fabbricati	» 10 »
» acque assenti da estimo	» 320 »
» strade pubbliche	» 330 »
» luoghi sacri e pubblici	» 10 »
» ferrovia, tranvie	» 43 »
» porti ed arenili	» 180 »
Totale	ha. 12.152

LA PRODUZIONE AGRICOLA (sui 10.514 ha.) E' COSI' SUDDIVISA:

45% a grano + 35% foraggi +
 8% bietole da zucchero + 7% granoturco
 + 5% colture ortive.

15-10-1961

DATI RELATIVI ALL'ULTIMO CENSIMENTO DELLA POPOLAZIONE (punto 12)

I dati sono provvisori:

ABITAZIONI VERE E PROPRIE

- a) Occupate: n. 10.040 - Stanze n. 40.871 - Vano accessori n. 12.120 - Totale vani n. 52.991 - Famiglie che le occupano n. 10.617;
 b) Non occupate: n. 497 - Stanze n. 2.018 - Vani accessori n. 729 - Totale vani n. 2.747.

ABITAZIONI IMPROPRIE

N. 10 - Famiglie che le occupano n. 10.

POPOLAZIONE RESIDENTE

Famiglie n. 11.787 - Popolazione maschi 19.950 - Femmine 21.007 - Totale **40.957**
 di cui assenti temporaneamente dall'Italia per motivi di lavoro n. 1.362.

POPOLAZIONE RESIDENTE NELLE CONVIVENZE

Convivenze n. 46: Popolazione maschi 128 - Femmine 385 - Totale **513**.

TOTALE POPOLAZIONE RESIDENTE

41.470.

POPOLAZIONE PRESENTE:

nelle famiglie	38.518
nelle convivenze	2.070

TOTALE POPOLAZIONE PRESENTE AL 15-10-1961

n. **40.588**

MOVIMENTO FORESTIERI DURANTE L'ANNO 1961

1) MOVIMENTO DEI CLIENTI NEGLI ESERCIZI ALBERGHIERI

MESE	Italiani		Stranieri		TOTALE		Perma- nenza media	Letti piazzati	Tasso medio d'occu- pazione
	Arr.	Pres.	Arr.	Pres.	Arr.	Pres.			
Gennaio	247	10516	16	119	263	1170	4,44	210	17,97
Febbraio	263	1108	8	144	271	1252	4,61	210	21,29
Marzo	335	1333	49	115	384	1448	3,76	259	18,04
Aprile	377	1419	118	175	495	1594	3,22	260	20,43
Maggio	404	1954	243	1211	647	3165	4,89	760	13,00
Giugno	651	3369	508	4192	1159	7561	6,52	1089	23,14
Luglio	1517	14559	818	7997	2335	22556	9,65	1407	51,71
Agosto	1705	16757	827	13079	2532	29836	11,78	1085	88,70
Settembre	607	3195	343	6672	950	9867	10,38	399	82,43
Ottobre	350	1349	115	330	465	1679	3,61	399	13,50
Novembre	379	1471	14	133	393	1604	4,31	312	10,71
Dicembre	245	1190	26	103	273	1293	4,73	311	13,41
Totale	7080	48755	3085	34270	10167	83025		6390	

MOVIMENTO FORESTIERI VERIFICATOSI NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI FANO NEL DECENNIO 1952-1962

ANNO	ITALIANI		STRANIERI		TOTALE	
	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze
1952	5996	82757	251	2367	6247	85124
1953	6422	90741	472	1743	6894	92484
1954	7670	108829	762	5952	8432	114781
1955	8152	111397	789	5701	8941	117098
1956	7886	117217	1161	8047	9047	125264
1957	8360	125773	2002	11880	10362	137653
1958	9133	130506	3153	19436	12286	149942
1959	10754	149057	4395	28596	15149	177653
1960	11811	165233	5277	46623	17088	211856
1961	13121	192560	5396	60252	18517	252812
1962	11536	200714	6558	88469	18094	289183

2) MOVIMENTO DEI CLIENTI NEGLI ALLOGGI PRIVATI ANNO 1961

M E S E	Italiani		Stranieri		TOTALE		Permanenza media
	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	
Giugno	104	1336	39	535	143	1871	13,08
Luglio	2639	59632	225	5022	2864	64654	22,62
Agosto	2824	76924	172	5601	2996	82525	27,54
Settembre	24	1718	17	517	41	2235	54,50
Totale	5591	139610	453	11675	6044	151285	

NAZIONALITA'	Alberghi e Pensioni		Locande		Appartamenti privati		Campeggio			
Austria	167	2705	3	9	15	367	26	210	211	3291
Belgio e Lussemburgo	62	514	—	—	66	1755	56	465	184	2734
Danimarca	125	786	—	—	—	—	50	246	175	1032
Francia	408	4560	5	109	184	4789	366	3141	960	12599
Germania	1266	16670	18	492	73	1567	861	7099	2218	25828
Grecia	121	1378	—	—	1	22	7	21	129	1421
Irlanda	1	32	—	—	—	—	1	4	2	36
Jugoslavia	42	42	2	2	2	57	4	2	50	107
Norvegia	9	29	—	—	—	—	4	60	13	89
Paesi Bassi	46	313	—	—	2	58	38	216	86	587
Regno Unito	181	944	3	12	4	156	199	914	387	2026
Spagna e Portogallo	14	163	—	—	—	—	2	2	16	165
Svezia	34	204	1	60	7	172	27	86	69	522
Svizzera	285	3811	2	72	81	1912	133	1562	501	7357
Altri Paesi europei	25	281	—	—	1	71	7	11	33	363
Turchia	1	1	—	—	—	—	—	—	1	1
Canada	28	153	—	—	2	20	30	59	60	232
Stati Uniti	184	557	3	82	11	594	40	70	238	1303
Argentina	21	115	1	22	1	56	—	—	23	193
Brasile	1	5	—	—	—	—	—	—	1	5
Altri Paesi Extra Europei	26	143	—	—	3	79	2	54	31	276
TOTALE	3047	33410	38	860	453	11675	1853	14222	5391	60167

3) MOVIMENTO DEI CLIENTI NEL CAMPEGGIO - ANNO 1961

MESE	ITALIANI		STRANIERI		TOTALE		Permanenza media
	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	
Aprile	—	—	—	—	—	—	—
Maggio	3	5	106	522	109	527	4,08
Giugno	25	96	245	1302	270	1398	5,17
Luglio	96	591	601	4451	697	4972	7,13
Agosto	257	1954	734	7070	991	9024	9,10
Settembre	10	129	167	877	177	1006	5,00
Totale	391	2705	1853	14222	2244	16927	

4) MOVIMENTO DEI CLIENTI IN COMPLESSO - ANNO 1961

CATEGORIA DI ALLOGGIO	ITALIANI		STRANIERI		TOTALE	
	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze

1) ESERCIZI ALBERGHIERI

Alberghi di II Cat.	785	6755	715	8887	1500	15642
Alberghi di III »	2943	10363	1117	5767	4060	16130
Alberghi di IV »	160	2981	20	253	180	3234
Pensioni di II »	347	3595	425	6345	772	9940
Pensioni di III »	1541	16794	770	12158	2311	28952
Locande	1306	8267	38	860	1344	9127
Totale	7082	48755	3085	34270	10160	83025

2) Alloggi Privati	5591	139610	453	11675	6044	151285
3) Campeggio	391	2705	1853	14222	2244	16927
Totale	5982	142315	2306	25897	8288	168212

4) Esercizi

Extra Alberghieri	57	1490	5	85	62	1575
Totale generale	13121	192560	5396	60252	18517	252812

MOVIMENTO CLIENTI - ANNO 1961 - FOSSO SEJORE - TORRETTE - MAROTTA

CATEGORIA DI ALLOGGIO	ITALIANI		STRANIERI		TOTALE	
	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze

FOSSO SEJORE

Motel Bellanotte	1340	1601	597	736	1937	2337
Appartamenti privati	55	1225	13	299	68	1524
TOTALE	1395	2826	610	1035	2005	3861

TORRETTE

Albergo Torrette	89	705	95	888	184	1593
Pensione Edelweis	134	1890	53	812	187	2702
Totale	223	2595	148	1700	371	4295
Appartamenti privati	134	3453	9	234	143	3687
TOTALE	357	6048	157	1934	514	7982

MAROTTA

Pensioni di 3° Cat.	218	3899	141	1718	359	5617
Alberghi » » »	153	1557	41	1831	194	3388
Totale	371	5456	182	3549	553	9005
Appartamenti privati	1411	35026	67	1844	1478	36870
Esercizi Extra Alberghieri	57	1490	5	85	62	1575
Campeggio	79	478	431	3970	510	4448
TOTALE	1918	42450	685	9448	2603	51898

**Norme di attuazione
secondo il testo emendato**

Il corsivo si riferisce agli emendamenti introdotti in sede di controdeduzioni comunali alle osservazioni presentate al P.R.G. da enti e privati.

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.

Art. 2

L'esecuzione del piano regolatore avverrà:

- 1) mediante piani particolareggiati predisposti dall'Ufficio Tecnico Comunale o da liberi professionisti su incaricato 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 alla 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 fabbricati 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 l'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'attuazione 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 dei 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

Titolo II°

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 edilizi 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.

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 aggetto 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 fabbricati o loro parti si intendono quelle minime comunque prese 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 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 aggetto e i bow-windows ortogonalmente ai confini) ammettendosi che siano medie purché le distanze minime non risultino in nessun caso inferiori ai 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, laboratori artigianali al servizio del quartiere, questi ultimi limitati al piano terra o piano rialzato, a condizione che tali destinazioni dispongano di spazi interni liberi e non rechino disturbi, rumori, esalazioni nocive e 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 e simili, purché in edifici a sé stanti; sempreché siano previste al di fuori della rete stradale, in spazi privati, aree per il parcheggio delle autovetture.

Zona A

Art. 10

Nella zona classificata con la lettera A nel P. R. G. comprendente per la massima parte l'insieme urbano racchiuso nell'antica cinta muraria è vietato qualunque intervento che possa pregiudicare il valore e l'aspetto ambientale dei luoghi, nonché interventi intesi ad aumentare i volumi edilizi esistenti.

Sono però consentite opere di restauro, di ripristino, di risanamento edilizio ed igienico, nel caso tuttavia di ricostruzioni gli edifici devono sorgere sul perimetro dell'isolato; la loro altezza massima non dovrà risultare superiore in nessun caso ad 1 più 1/2 la larghezza della strada, il numero massimo di piani consentiti, compreso il piano terra o piano rialzato, non potrà essere superiore a 4 e l'altezza dell'edificio non dovrà superare i ml. 14,00 qualunque sia la larghezza della strada o dello spazio antistante. Sono vietati piani attici e in ritiro. In ogni caso, qualunque sia la larghezza della strada, è ammessa la costruzione di un solo piano terreno, o rialzato, per una altezza massima di

ml. 4,00. Nelle nuove costruzioni o ricostruzioni o ampliamenti di edifici esistenti non sono in ogni caso ammesse costruzioni interne all'isolato e neppure corpi di fabbrica a pettine con andamento normale al perimetro dell'isolato. E' vietata la formazione di cortili chiusi nell'interno dei singoli lotti. Quando per la presenza di esistenti costruzioni venga a formarsi cortile dovrà verificarsi che la normale media condotta tra opposte pareti interne dei fabbricati non potrà essere inferiore ai $\frac{4}{5}$ dell'altezza del maggiore dei due corpi di fabbrica e, comunque, mai inferiore ai ml. 10,00.

La distanza normale media tra la parete interna di ogni singolo fabbricato ed il confine del lotto dovrà inoltre non essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato stesso, a meno che, mediante regolare convenzione registrata, il proprietario del lotto confinante non conceda una minore distanza, salvo sempre però il rispetto della norma su esposta per la distanza totale tra i due fabbricati.

Nella zona indicata nella tavola del centro urbano e inclusa nella zona edilizia «A» che risulta compresa tra le vie Gramsci, 12 Settembre, Mura del Sangallo e Garibaldi, ogni intervento dovrà essere subordinato alla formazione di uno o più piani particolareggiati di risanamento conservativo il cui fine dovrà essere quello di portare la predetta zona edilizia ad un migliore e più civile livello di abitabilità senza peraltro sconvolgerne o distruggerne i caratteri urbanistici e ambientali. Tali piani di risanamento dovranno tener conto delle norme precedentemente esposte al riguardo della zona edilizia «A».

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 ml. 60,00;
- b) numero massimo dei piani 5 (compreso il piano terra o rialzato);
- c) altezza massima ml. 17,50 e in ogni caso mai superiore ad 1 più $\frac{1}{5}$ 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 $\frac{1}{3}$ 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 e chiostrine.

Non sono ammesse le costruzioni accessorie (rimesse, lavanderie, por-

tinerie, 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) Costruzioni 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 lunghezza 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.

B) Costruzioni isolate 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 o 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 del lotto devono essere, di norma, almeno pari alla metà della altezza o, in ogni caso, mai inferiori a 2/3 della distanza media valutata come per le costruzioni 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 quanto meno 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 zona (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;
- d) *i distacchi minimi dal filo stradale e dai confini laterali non potranno mai essere inferiori a ml. 4;*
- e) il rapporto tra superficie coperta e area del lotto fabbricabile non potrà essere superiore 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. 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' 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.

Qualora nelle zone destinate ad edilizia D esistano case a schiera è consentita la loro demolizione e ricostruzione in aderenza ai fabbricati contigui, fino ad un'altezza massima di ml. 11,00.

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 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. 2.000;
- 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

Ferme restando le prescrizioni relative al computo della cubatura edificabile (mc/mq. 0,80), nelle zone «E» potranno essere previsti complessi edilizi ad uso 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 o parco, la loro manutenzione sarà a cura del consorzio dei privati proprietari o della 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 minimi dai confini laterali e dal filo stradale non dovranno mai risultare inferiori a ml. 3,00; la superficie coperta dai complessi di edifici non potrà mai, in nessun caso, risultare superiore a $1/8$ della zona edificabile indicata dalle tavole di P.R.G. .

Nelle predette zone sono anche ammessi edifici ad uso commerciale 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 sarà 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 ml. 7,50;*
- c) distacchi dai confini laterali e dal filo stradale pari almeno a ml. 5;*
- d) superficie minima dei singoli lotti mai inferiori a mq. 1.000;*
- 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 edifici 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 nel 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 rialzato) nelle altre zone;
- c) l'altezza massima rispettivamente ml. 11,00 e 17,50;
- d) i distacchi minimi dal filo stradale e dai confini laterali pari almeno alla metà della massima altezza delle costruzioni;
- e) il rapporto tra superficie coperta e area 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 commer-

ciali, 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. *E' ammessa anche la possibilità di piani di lottizzazione planivolumetrici, ai sensi dell'art. 3 (1) .*

L'indice territoriale di densità dell'intero complesso non potrà superare i mc/mq. 3,5.

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

Si dovranno prevedere spazi e attrezzature per lo stationamento degli autoveicoli nella misura di 1 posto macchina ogni 200 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

Nelle zone destinate a verde privato è vietata di norma ogni costruzione. Potrà essere concessa la ricostruzione di esistenti fabbricati a patto che esse non superino i loro attuali limiti volumetrici o dimensionali.

Art. 20

Nelle zone destinate dal P.R.G. ad attrezzature balneari è permessa solo la costruzione di edifici necessari e pertinenti all'attività balneare, cioè: stabilimenti, cabine, camerini, piccoli chioschi di vendita e si-

(1) Emendamento introdotto con il decreto presidenziale di approvazione del piano.

mili, 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

Nelle zone destinate dal P.R.G. a verde rurale «A» è permessa solo la costruzione di edifici necessari e pertinenti alla conduzione di fondi rustici e cioè:

case rurali, stalle, fienili, granai e simili con esclusione di depositi di frutta, conservifici e qualunque altra attrezzatura a carattere industriale.

In dette zone rurali «A» l'area coperta della costruzione non potrà superare 1/20 della superficie del fondo stesso comprendendosi nel calcolo dell'area coperta anche quella occupata da piccole costruzioni accessorie quali porcili, pollai e simili; le costruzioni dovranno distare dai confini di proprietà non meno di ml. 20.00 e dovranno insistere su appezzamenti della superficie minima di mq.5.000.

Art. 22

Nelle zone destinate dal P.R.G. a verde rurale «B» è permessa solo la costruzione di edifici necessari e pertinenti alla conduzione di fondi rustici e cioè: case rurali, stalle fienili, granai e simili con esclusione di deposi di frutta, conservifici e qualunque altra attrezzatura a carattere industriale.

In dette zone l'area coperta della costruzione non potrà superare 1/40 della superficie del fondo stesso comprendendosi nel calcolo dell'area coperta anche quella occupata da piccole costruzioni accessorie quali porcili, pollai e simili; le costruzioni dovranno distare dai confini di proprietà non meno di ml. 20. e dovranno insistere su uno appezzamento della superficie minima di mq. 10.000.

In ogni caso le costruzioni che dovessero sorgere nelle zone rurali «A» e «B» non dovranno superare l'altezza di due piani fuori terra per un'altezza di ml. 7.50 salvo il caso di edifici a destinazione particolare.

Nelle predette zone rurali, indipendentemente dalla consistenza superficiale del fondo, è concessa la ricostruzione dei fabbricati esistenti nei loro attuali limiti volumetrici e dimensionali.

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 nel 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 destinate ad uso industriale e portuale e simili (magazzini, opifici, laboratori, depositi) con assoluta esclusione di edifici ad uso di abitazione di qualunque tipo eccetto quelli adibiti ad alloggio di custodi, guardiani, uffici direttivi e simili.

Nella costruzione di opifici, fabbricati industriali ecc. si dovrà ottemperare alle norme e prescrizioni sanitarie vigenti.

Gli edifici dovranno distare dai confini di proprietà o dal ciglio stradale non meno di ml. 1.00, salvo difformi prescrizioni indicate dalle planimetrie di P.R.G. .

Art. 26 - Disposizione stralciata con il decreto presidenziale perché in contrasto con l'art. 18 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150.

Art. 27

Nelle zone classificate dal P.R.G. come «speciali» dovranno trovar posto le attrezzature di servizio del nodo autostradale come: officine riparazione autoveicoli, depositi merci, alberghi di sosta, stazioni di servizio e di rifornimento, autoguide e simili, con esclusione di ogni destinazione a carattere residenziale.

Il volume delle costruzioni realizzabili nelle zone 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 l'aquartieramento delle truppe, depositi materiali e simili, con assoluta esclusione di edifici a destinazione residenziale.

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 o alla linea gronda del tetto, vanno intese in senso assoluto.

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

Tali volumi tecnici debbono comunque essere realizzati secondo una composizione architettonica unitaria, ovvero opportunamente mascherati e non debbono 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 terreni 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 edilizio.

- 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 pertinenza 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.

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 seminter-rati o comunque posti al disotto del piano stradale o di campagna e in locali non illuminati ed areati direttamente.
- 7) I piani terreni ad uso di botteghe, laboratori, pubblici esercizi, devono avere:
 - a) *altezza minima di ml. 3,50*, misurati dal pavimento al soffitto o all'intradosso della volta a $2/3$ dalla monta;
 - b) sotteranei o vespai ben ventilati per tutta la loro espansione;
 - c) vano di porta, vetrine o finestra 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 esercizio.
- 8) Nei fabbricati a costruzione marginale stradale, i piani terreni destinati ad uso di abitazione debbono essere sopraelevati sul piano stradale di almeno un metro e soprastare in tutta la loro estensione sotterranei e 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 disimpegno o da antilatrina e mai direttamente da ambienti di abitazione e dalla cucina.

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.

Prof. Dr. Arch. Luigi Piccinato

**Osservazioni
presentate da enti e privati
e controdeduzioni dell'Amministrazione Comunale**

N. 356 della deliberazione

Municipio di Fano

Estratto di deliberazione consigliere

Oggetto: deduzioni sulle osservazioni presentate al piano regolatore generale.

L'anno millenovecentosessantaquattro (1964) addì 19 del mese di settembre alle ore 20,30 in Fano, nella sala delle riunioni consiglieri. Convocato per disposizione di Giunta il Consiglio Comunale in riunione straordinaria di I^a convocazione straordinaria, previo avviso consegnato in tempo utile, come da referto del Messo comunale, e fatto l'appello nominale, sono risultati presenti:

- | | |
|----------------------------|----------------------------|
| 1. AMADEI Enzo | 15. GAUDENZI Sisto |
| 2. AMADUZZI Ivo | 16. GIOVANNETTI Rino |
| 3. BALDRATI Gogliardo | 17. GIULIANI Giuliano |
| 4. BIETTINI Enrico | 18. GIULIANI Lorenzo |
| 5. BOSCHINI Medardo | 19. GUASCO Maria Maddalena |
| 6. BUSCA Carlo | 20. ISOTTI Corrado |
| 7. CAPALLOZZA Enzo | 21. LUTTICHAU Lucia |
| 8. CASANOVA Antonio Glauco | 22. MAURI Paolini Paolo |
| 9. LONGARINI Gino | 23. MEA Mario |
| 10. DE BLASI Franco | 24. NICOLINI Giorgio |
| 11. FABBRI Armando | 25. OMICCIOLI Mario |
| 12. FABBRI Guido | 26. RIDOLFI Tino |
| 13. FALCIONI Angelo | 27. SEVERI Benito |
| 14. FRANCOLINI Leone | 28. VALENTINI Valentino |

Hanno giustificato l'assenza i Signori:

Riconosciuta legale l'adunanza, il Sig. M^o Guido Fabbri, Sindaco, assunta la Presidenza, dichiara aperta la seduta.

Assiste il Segretario Generale Dr. Lodovico Tarabini.

Il Presidente nomina quali scrutatori i Sigg.: Gaudenzi - Mea - Valentini.

La seduta è pubblica.

Sono quindi entrati in aula i Consiglieri Signori: Amati Aldo, Nonni Pietro, Ghiandoni Giorgio, Sferrazza Angelo, Bigonzi Giuseppe e Di Demetrio Giuliano. Sono presenti n. 34 Consiglieri.

Viene presentata al Consiglio per l'approvazione l'allegata proposta della Giunta.

Aperta la discussione, gli interventi sono i seguenti:

Giuliani Giuliano: (assessore ai LL.PP.) Colleghi Consiglieri, a di-

stanza di un anno dall'adozione del nuovo Piano Regolatore, si apre questa sera la discussione sulle osservazioni presentate da enti e privati. Durante questo arco di tempo, reso necessario dalla complessa procedura prevista dalla legge, la cittadinanza ha avuto modo di discutere pro e contro il Piano Regolatore, mentre la Giunta dal canto suo si è preoccupata, attraverso consulte popolari aperte a tutti, di sentire dalla viva voce dei cittadini proposte, suggerimenti, indicazioni che spesso si sono concretizzati in osservazioni formali al Piano Regolatore.

Un iter, come si vede, alquanto complesso, ma pur necessario in quanto ha evitato il pericolo che il Piano si risolvesse in un qualche cosa di disceso dall'alto, senza la viva partecipazione dei cittadini al dibattito, alla programmazione, all'analisi e allo sviluppo della pianificazione urbana.

Nonostante questo decentramento, questo dialogo aperto a vasti strati della popolazione, non sono mancate e non mancano reazioni di carattere rivendicativo. Ma questo fatto non deve meravigliare: è nella natura delle cose.

Il Piano infatti non è un atto di ordinaria amministrazione che lascia il tempo che trova, ma è un atto che incide profondamente nella vita comunitaria, un atto che limita, talvolta sacrifica gli interessi dei privati in nome dell'interesse pubblico, del bene comune. Si tratta comunque di opposizioni aventi scarsa consistenza, sia sul piano quantitativo (infatti i privati oppositori non rappresentano neppure l'1% rispetto alla popolazione) sia sul piano qualitativo, in quanto la gran parte delle osservazioni risulta dettata da interessi particolari e non giustificata da motivi di interesse pubblico; per cui esse non rivestono un carattere di osservazioni, ma di ricorsi veri e propri e come tali quindi non proponibili in questa sede.

Esse inoltre in molti casi sollevano problemi di dettaglio, che evidentemente potranno trovare adeguata soluzione solo in sede di piano tecnico particolareggiato.

Non sono mancate, sia bene inteso, osservazioni da parte di privati, enti, associazioni, partiti, contenenti proposte costruttive, suggerimenti improntati a motivi di ordine generale e di pubblico interesse. La maggior parte di essi riguarda gli insediamenti lungo le grandi strade di comunicazione, cioè l'Adriatica e la Flaminia, le norme tecniche e urbanistiche relative alla misura dei lotti, all'altezza dei fabbricati, agli indici di fabbricabilità territoriale.

Grazie a questo apporto collaborativo da parte di enti e privati, la Giunta è arrivata alla formulazione di una serie di modifiche, di cui ritengo sia opportuno riassumere almeno le più importanti.

Comincerò con Marotta. Per quanto riguarda questa frazione, si è ritenuto opportuno accettare il tracciato della variante Adriatica

proposta dal Piano per l'edilizia economica e popolare, che provvede appunto a spostare più a monte la variante stessa, dopo aver preso accordi, naturalmente, con il Comune di Mondolfo.

Un altro problema che si è posto all'attenzione della Giunta subito dopo l'approvazione del Piano è stato quello rappresentato da tutta una congerie di frazionamenti non conosciuti dall'Ufficio Tecnico, in quanto elaborati ed effettuati senza un preventivo piano di lottizzazione, senza alcuna approvazione da parte degli organi comunali. Si trattava in gran parte di casi veramente degni di essere presi in considerazione, cioè di operai, spesso emigrati nei paesi del M.E.C., che hanno investito i loro risparmi nell'acquisto di un fazzoletto di terra per costruirsi la casetta dei loro sogni. Era un fenomeno troppo vasto per poter essere ignorato. E in questo caso le esigenze tecniche e urbanistiche hanno dovuto cedere il passo ad esigenze di carattere sociale.

Il nuovo assetto urbanistico proposto per Marotta conserva comunque una certa coerenza ed è tutt'altro che disprezzabile. Esso rende sì edificabile le zone già compromesse dai frazionamenti, ma provvede a destinare al verde pubblico e alle necessarie attrezzature collettive grossi appezzamenti non compromessi e non frazionati. Per quanto riguarda Ponte Sasso, il Piano, opponendosi ad uno sviluppo lineare e indiscriminato, provvede a localizzare a monte dell'Adriatica tre comprensori per lo sviluppo residenziale-turistico disposti in profondità e convenientemente distanziati l'uno dall'altro da grandi tratti di zone rurali.

Alterare tale impostazione, destinando praticamente tutto il territorio da Torrette a Marotta a zona residenziale-alberghiera, significa porsi in pieno contrasto con i più elementari criteri urbanistici e quindi compromettere le stesse prospettive della zona. Le previsioni del Piano vanno quindi sostanzialmente conservate, salvo alcuni ritocchi riguardanti il nucleo previsto dal Piano in località Ponte Sasso.

In effetti nelle aree poste ai margini del suddetto comprensorio esistono piccoli agglomerati di case, che sembra opportuno inquadrare urbanisticamente in un contesto più vasto e organico. A tale scopo si ritiene opportuno allargare le dimensioni del nucleo già previsto, sì da inserirvi e conglobarvi gli agglomerati di case che si trovano ai margini del nucleo; altrimenti si correrebbe il rischio che questi agglomerati rimangano per sempre dei semplici agglomerati di case e non diventino mai quartieri veri e propri.

Per quanto riguarda la zona di Metaurilia, il Piano destina tutto il comprensorio in esame ad uso agricolo. Sta di fatto però che esiste un centro comprendente chiesa, scuola, negozi, alberghi, e che gli abitanti della frazione, data la vicinanza del mare, stanno orientandosi sempre in maggior numero alle attività turistiche, come di-

mostra la presenza di un camping, la recente costruzione di un albergo, il sorgere di negozi.

Per queste considerazioni appare eccessivo destinare ad uso agricolo anche la zona vicina alla spiaggia, ignorando il processo di trasformazione economica cui si è accennato. Pertanto le osservazioni presentate da numerosi abitanti di Metaurilia sono state giudicate accettabili, secondo il disegno planimetrico in visione al Consiglio Comunale.

E si arriva così alla zona urbana dei cosiddetti *Orti Garibaldi* e della Sassonia, sulla quale sono stati scritti fiumi di parole.

Ora, per inquadrare seriamente il problema, è necessario richiamare i concetti urbanistici che avevano indotto il prof. Piccinato a destinare tutti gli Orti a verde vincolato. Secondo il progettista, la lunga zona sottostante all'antica città, della larghezza di metri trecento, riveste uno speciale significato urbanistico nel quadro generale e specifico di Fano: destinata «ab antiquo» ad orti, configura esattamente il quadro urbano distaccando l'antica città mutata e il castello dalla costa e permettendo un affaccio panoramico verso il mare dalla superiore passeggiata lungo le mura. Disgraziatamente, dice il prof. Piccinato, si è lasciato costruire marginalmente lungo la spiaggia una banale doppia fila di isolati, con casette e edifici a cinque piani, mentre la larga fascia verso le mura è rimasta fortunatamente sgombra e coltivata ad orti. Tutta la fascia avrebbe dovuto invece essere conservata sgombra, e si poteva destinarla a zona sportiva o turistica, sì da conservare il panorama e l'originaria configurazione urbanistica del luogo.

Questo è quanto sostiene l'urbanista. Sta di fatto però che, bene o male, si sono sviluppati nella zona insediamenti residenziali e turistico-alberghieri che esigono un loro organico completamento ed una più congrua destinazione ad uso turistico, dato che la zona di Sassonia costituisce a tutt'oggi uno dei più preziosi dati turistico-balneari.

Le osservazioni in esame, intese appunto ad ottenere il completamento degli insediamenti in atto, non sembrano potersi contestare in toto. Esse pertanto si giudicano accettabili nei limiti indicati dai disegni planimetrici che sono in visione al Consiglio Comunale. Per quanto riguarda il *settore ovest*, la Giunta propone di prevedere piccoli nuclei in corrispondenza di Roncosambaccio, di Fenile, di Maggiotti, e il completamento degli insediamenti esistenti.

Per quanto riguarda le osservazioni relative a *Cuccurano*, *Carrara*, *Ponte Murello* e *S. Cesareo*, la Giunta propone di accoglierle, ma non nella formulazione integrale: questo perché l'accoglimento totale di queste osservazioni avrebbe praticamente negato una delle componenti basilari del Piano Regolatore Generale, e cioè la necessità più volte affermata di limitare lo sviluppo lineare lungo le gran-

di strade nazionali e particolarmente lungo la Flaminia. Tali sviluppi disperdono le iniziative, rendono antieconomica la creazione dei necessari servizi e incoerente l'espansione urbana sotto tutti i profili compreso quello sociale, rendono oltremodo difficile la circolazione stradale, sono fonte di dispendio per gli abitanti stessi. Ciò nonostante, alcune delle osservazioni formulate appaiono accettabili, essendo intese ad ottenere una più organica sistemazione di certe situazioni di fatto non eliminabili.

In particolare si ritiene che il centro commerciale di Cuccurano debba essere spostato in prossimità di via della Stazione, in quanto sulla stessa via già convergono i principali interessi della frazione, la banca, i negozi, la chiesa.

Peraltro la zona prevista dal Piano non sembra adatta, sia perché non facilmente accessibile, sia perché si verrebbe a distruggere una vecchia villa con parco.

Per quanto riguarda le zone residenziali, si giudica opportuno ampliare le citate previsioni del Piano in direzione sud-ovest, fino a lambire la prevista strada di raccordo fra l'attuale Flaminia e la zona industriale, nonché completare gli insediamenti in atto ai lati di via del Pietrisco.

Ugualmente accettabile si giudica la proposta relativa alla istituzione di una apposita zona artigianale, stante la necessità di fornire un razionale insediamento a numerose piccole aziende locali, che in gran parte sono in via di trasformazione e di ammodernamento. Si ritiene opportuno infine accettare anche la proposta relativa all'ubicazione della zona sportiva nell'area contigua a Fosso Uscenti. Per quanto riguarda le norme tecnico-urbanistiche, si è ritenuto opportuno, in rispondenza a numerose osservazioni, ridurre la dimensione minima dei lotti per le case unifamiliari da ottocento a seicento metri quadrati come prevedeva il precedente Piano Regolatore.

Le altre proposte di varianti contenute nella relazione sono dettate dall'esigenza di adattare le previsioni di Piano a situazioni di fatto non esattamente riportate dalle planimetrie. Relazionare su ciascuna sarebbe troppo lungo. Eventualmente potremo fornire chiarimenti e precisazioni in sede di discussione, qualora il testo della relazione non fosse ritenuto sufficientemente chiaro e comprensibile. Signori Consiglieri, prima di cedere la parola ai colleghi, devo dichiarare a nome della Giunta che non possiamo accettare le proposte formulate da certi gruppi privati e da alcuni partiti, intese ad ottenere ulteriori rinvii o addirittura il richiamo del Piano Regolatore. Da un punto di vista clientelare o elettoralistico, questa proposta potrebbe essere conveniente per i gruppi di maggioranza. Diceva infatti il prof. Vincenzo di Gioia, durante un convegno di studi urbanistici tenuto a Napoli nel '61, a proposito delle difficoltà che si incontrano in Italia nel settore della programmazione urbanistica, che l'aspetto di maggior rilievo che occorre sottolineare è rappresen-

tato dalla riluttanza di certe Amministrazioni comunali ad avvalersi dei piani regolatori. E' vero: l'attuazione di una disciplina urbanistica può apparire, almeno a prima vista, impopolare, dal momento che i benefici della formulazione del Piano Regolatore, di una lungimirante politica edilizia e di sviluppo urbano, sono benefici che si rivelano in gran parte a lunga scadenza.

Il rinnovamento quadriennale delle Amministrazioni comunali e il loro avvicendamento inducono invece molto spesso gli amministratori a preoccupazioni contingenti, che fanno mirare a risultati magari limitati e modesti, che siano però sicuri e immediati, piuttosto che a effetti più positivi ed ampi, ma dilazionati nel tempo e più difficili a perseguire.

Noi siamo consapevoli di tutto questo, ma siamo altrettanto convinti, in coscienza, che non è lecito abbandonare o gettare alle ortiche una politica di rinnovamento, di effettivo progresso per l'intera città, al solo scopo di ottenere un pizzico di effimera popolarità o di raggranellare qualche voto preferenziale durante la campagna elettorale.

Pensiamo soprattutto che non sia giusto anteporre gli interessi di un ristretto gruppo di cittadini, che ormai, dopo l'accogliimento di numerose osservazioni, si riducono a qualche centinaio, agli interessi di circa quarantunmila cittadini fanesi.

A coloro che tentennano, che hanno dei ripensamenti, mi permetto di porre questa domanda: che cosa possono volere da una Amministrazione Comunale i cittadini responsabili e pensosi dell'avvenire della loro città?

Evidentemente, non un'Amministrazione che va avanti a singhiozzo, basata sul caso per caso, su interventi settoriali e talora contraddittori, ma una Amministrazione basata su concreti e lungimiranti programmi, che le consentano di evitare gravi sprechi, dispersioni di mezzi e di energie, che potrebbero più utilmente essere impiegati nei punti decisivi del sistema, invece di disperdersi in mille rivoli. Ma, amici, a tutto questo provvede appunto il Piano Regolatore. I cittadini non possono non chiedere la liberazione del suolo urbano dalla speculazione fondiaria e dal disordine degli interventi pubblici. Ebbene, ad evitare questi aspetti negativi provvede appunto il Piano Regolatore.

I cittadini responsabili non possono non chiederci di liberare l'azione amministrativa dall'ipoteca del clientelismo e del rinvio, di porre termine, come diceva l'architetto Bonelli proprio a Fano, al «divorzio fra cultura e amministrazione locale». Ebbene anche questo pericolo viene evitato ricorrendo a una seria programmazione urbanistica, quale quella che il nostro Comune ha l'onore di aver predisposto avvalendosi dell'apporto di scienza e cultura del prof. Piccinato, urbanista stimato in Italia e all'estero.

Colleghi Consiglieri, sono ormai dieci anni che Fano tenta di darsi

invano un Piano Regolatore. Dieci anni di discussioni, di tentativi, di polemiche, sembrano più che sufficienti anche per il Piano Regolatore di Fano. Se continuiamo ancora a discutere per raggiungere il miraggio delle perfezioni tecniche, finiremo per rendere un pessimo servizio alla città, a noi stessi, ai nostri figli. La città rimarrebbe ancora abbandonata per anni al caso, alla improvvisazione, alla speculazione minuta, all'imprenditore furbo e, quel che è più grave, alle decisioni interessate ed egoistiche dei proprietari di terreni, decisioni che pur riguardando gli interessi più vivi ed essenziali della nostra comunità locale verranno assunte al di fuori della sede consiliare, e quindi al di fuori di un effettivo controllo democratico. Siamo già in grande ritardo. Perdere altro tempo significa rassegnarsi a vedere la nostra città assumere una strutturazione urbana profondamente irrazionale, che ne potrà condizionare lo sviluppo futuro e con esso il nostro modo di vivere, le nostre relazioni, ancora per parecchi anni.

Colleghi Consiglieri, la nostra non è e non vuol essere una difesa aprioristica di un elaborato tecnico, ma una battaglia politica che non ha etichette, una battaglia che, come ha scritto l'architetto Valori, vuol porre accanto alle libertà già note alla vita democratica un'altra libertà: quella che potremmo chiamare la libertà dello spazio, ovvero la libertà che attiene alla formazione degli organismi urbani delle città: finalmente libere di svilupparsi al di sopra degli egoismi, secondo le esigenze della civiltà, della cultura e del progresso.

Alla relazione introduttiva dell'Assessore ai Lavori Pubblici è seguita un'ampia e vivace discussione protrattasi fino a tarda ora, talché il Consiglio Comunale deliberava di proseguire la trattazione dell'oggetto posto all'ordine del giorno nella seduta di lunedì 21 settembre 1964.

N. 356/bis della deliberazione.

Municipio di Fano

Estratto di deliberazione consigliare

Oggetto: deduzioni sulle osservazioni presentate al piano regolatore generale.

L'anno millenovecentosessantaquattro (1964) addì 21 del mese di settembre alle ore 20,30 in Fano, nella sala delle riunioni consiglieri.

Convocato per disposizione di Giunta il Consiglio Comunale in riunione straordinaria di I^a convocazione, sessione straordinaria, previo avviso consegnato in tempo utile, come da referto del Messo Comunale, e fatto l'appello nominale, sono risultati presenti.

- | | |
|-----------------------|-------------------------|
| 1. AMADEI Enzo | 15. GHIANDONI Giorgio |
| 2. AMADUZZI Ivo | 16. GIOVANETTI Rino |
| 3. AMATI Aldo | 17. GIULIANI Giuliano |
| 4. BALDRATI Gogliardo | 18. LUTTICHAU Lucia |
| 5. BIGONZI Giuseppe | 19. MAURI PAOLINI Paolo |
| 6. BUSCA Carlo | 20. MEA Mario |
| 7. CAPALLOZZA Enzo | 21. NICOLINI Giorgio |
| 8. DE BLASI Franco | 22. NONNI Pietro |
| 9. FABBRI Armando | 23. OMICCIOLI Mario |
| 10. FABBRI Guido | 24. RIDOLFI Tino |
| 11. FALCIONI Angelo | 25. SEVERI Benito |
| 12. FRANCOLINI Leone | 26. SFERRAZZA Angelo |
| 13. FRAUSINI Mario | 27. VALENTINI Valentino |
| 14. GAUDENZI Sisto | |

Hanno giustificato l'assenza i Signori: Prof. Valerio Volpini

Riconosciuta legale l'adunanza, il Sig. M^o Guido Fabbri, Sindaco, assunta la Presidenza, dichiara aperta la seduta.

Assiste il Segretario Generale Dr. Lodovico Tarabini.

Il Presidente nomina quali scrutatori i Sigg.: Severi - Mea - Sferrazza.

La seduta è pubblica

(Omissis)

Presidente:

IL CONSIGLIO COMUNALE

dopo l'approvazione, con gli emendamenti sopra risultanti, delle deduzioni formulate dalla Giunta alle osservazioni presentate al Piano Regolatore;

DELIBERA

di approvare le deduzioni al Piano Regolatore Generale nel testo che risulta dagli emendamenti e dalle modifiche che abbiamo approvato, di cui abbiamo preso nota con tutte le cancellazioni e con tutte le correzioni.

Metto a votazione questo atto finale.

Esperita la votazione per alzata di mano, il Presidente con l'assistenza ed il controllo degli scrutatori ne constata l'esito e proclama approvata all'unanimità la suddetta proposta e pertanto il testo delle deduzioni approvate è il seguente (1):

Osservazioni nn. 154 e 203

- O - Gli esponenti lamentano che le aree site lungo via XII Settembre e Via Vittorio Veneto siano destinate a zona D e chiedono che sia prevista dal piano la possibilità di elevare le costruzioni almeno fino a tre piani.
- C - In effetti la destinazione prevista dal piano appare incompatibile con lo stato di fatto, costituito da casette a schiera, per le quali è opportuno prevedere la possibilità di una eventuale demolizione e ricostruzione, il che, allo stato attuale, appare problematico, esigendo il piano, per le nuove costruzioni, lotti di 800 mq. Pertanto le osservazioni si giudicano accettabili, integrando così l'art. 13 delle norme di attuazione con il seguente comma: «qualora nelle zone destinate ad edilizia D esistano case a schiera, è consentita la loro demolizione e ricostruzione in aderenza ai fabbricati contigui, fino ad un'altezza massima di ml. 11».

Osservazione n. 322

- O - Si lamenta che in via Girolamo da Fano il piano prevede la coesistenza di tipi edilizi radi ed intensivi.
- C - Data l'esistenza in loco di numerose ville di recente costruzione ed architettonicamente qualificate, sembra opportuno modificare la tipologia edilizia prevista dal piano, onde evitare che accanto all'edilizia rada esistente sorgano fabbricati intensivi. L'osservazione pertanto si giudica accettabile, secondo quanto indicato nell'allegato disegno planimetrico, portante il n. 1.

Osservazioni nn. 83 - 221

- O - Gli esponenti chiedono che la zona compresa tra le vie Gramsci, Bixio, Palazzi e Roma sia tutta qualificata zona D o zona B e che comunque sia eliminata la differenza tra i tipi edilizi.
- C - L'isolato in effetti è quasi integralmente occupato da ville con parchi privati. Esiste solamente un fabbricato intensivo, che male si inserisce nell'ambiente edilizio circostante. Sembra pertanto opportuno ridurre adeguatamente la destinazione ad edilizia intensiva, limitandola a quella parte dell'isolato, pari a circa 4.000 mq., sul quale insistono fabbricati a schiera a tre piani ed il suddetto edificio intensivo. Per quanto riguarda invece le case a schiera sull'angolo via Roma, viale Gramsci, attualmente comprese nella zona ad edilizia D, si rileva che tale destinazione rende problematica un'eventuale demolizione e ricostruzione delle vecchie casette a schiera, poiché il piano richiede per i nuovi fabbricati lotti di mq. 800, condizione questa incompatibile con lo stato di fatto.

(1) Vengono riportate soltanto le osservazioni accolte in tutto o in parte dal Comune.

Pertanto l'osservazione si giudica in parte accettabile, secondo quanto indicato nell'allegato disegno planimetrico, portante il n. 2, ed integrando l'art. 13 delle norme d'attuazione con il seguente comma:

«qualora nelle zone destinate ad edilizia D esistano case a schiera, ne è consentita la demolizione e ricostruzione in aderenza ai fabbricati contigui, fino ad un'altezza massima di ml. 11».

Osservazione n. 59.

O - Si chiede il mutamento da zona D a zona C relativamente all'area prospiciente via Carlo Pisacane, compresa tra il viale della Stazione e viale Vittorio Veneto.

C - In effetti non si vede come sia possibile conciliare la destinazione ad edilizia D (per cui sono previsti lotti minimi di mq. 800) con lo stato di fatto esistente sul lato destro di via C. Pisacane, costituito da un blocco di case a schiera di 2 o 3 piani.

La osservazione si giudica pertanto accettabile, secondo quanto indicato nell'allegato disegno planimetrico, portante il n. 3.

Osservazione n. 158

O - L'esponente propone di ridurre la dimensione minima dei lotti per l'edilizia D, di abolire quasi tutte le zone verdi nonché quelle destinate dal piano ad uso agricolo.

C - Va premesso che la complessità delle procedure previste per l'approvazione dei piani regolatori ed altre circostanze, quali i vari periodi di gestioni Commissariali, hanno impedito alla Amministrazione Comunale di predisporre una efficiente e vincolante disciplina urbanistica in epoca anteriore al boom edilizio. Ne consegue che l'attuale P. R. G. viene a sovrapporsi in certi casi a lottizzazioni già approvate in base ai precedenti studi urbanistici che prevedevano per l'edilizia rada lotti di mq. 600. Sembra pertanto opportuno ribadire tale disposizione allo scopo di evitare tutta una serie di contestazioni e di difficoltà nella pratica applicazione del nuovo piano.

Per tali considerazioni l'osservazione si giudica parzialmente accettabile, per cui l'art. 13 delle norme di attuazione dovrà essere modificato nel modo che segue:

«d) i distacchi minimi dal filo stradale e dai confini laterali non potranno mai essere inferiori ai ml. 4. . .

f) la superficie minima del lotto non potrà essere inferiore a mq. 600» . . .

Per quanto riguarda l'osservazione relativa al verde pubblico si rimanda a quanto già dedotto in risposta alle osservazioni nn. 326 e seguenti (1), mentre per l'osservazione relativa alle

(1)

Verde Pubblico

Osservazioni nn.

326 - 333 - 323 - 315 - 263 - 300 - 337 - 257 - 243 - 232 - 229 - 225 - 210 - 204 - 186 - 142 - 140 - 139 - 67 - 66 - 55 - 1.

zone agricole si richiama quanto già rilevato in merito alle osservazioni n. 306 e seguenti (2).

- O - Si propone che venga tolto, in tutto o in parte, il vincolo di verde pubblico dai vari apprezzamenti di terreno, per permetterne l'utilizzazione a scopo edilizio.

Osservazione n. 158.

- O - L'esponente, oltre ad aver sollevato riserve circa le zone agricole e la misura dei lotti per l'edilizia D, cui in altra parte si è controdedotto, propone che siano abolite quasi tutte le zone di verde pubblico o vincolato.

- C - Si controdeduce rilevando che le zone di verde pubblico sono ormai una componente essenziale di ogni pur modesto agglomerato urbano, che voglia garantire ai propri abitanti una vita civile.

Per quanto riguarda le zone a verde vincolato, si obietta che la loro previsione risponde all'esigenza parimenti imprescindibile di tutelare le zone collinari dotate di un indubbio valore panoramico.

La destinazione agricola trova la sua giustificazione nella necessità di dare coordinamento e struttura di quartieri agli sviluppi residenziali e d'impedire lo sparpagliamento delle costruzioni ad uso abitazione.

Le osservazioni pertanto vanno respinte.

(2)

Zone Agricole A e B

Osservazioni nn.

306 - 211 - 159 - 173 - 341 - 327 - 298 - 274 - 272 - 297 - 269 - 260 - 254 -

253 - 247 - 246 - 244 - 245 - 231 - 227 - 219 - 216 - 164 - 150 - 147 - 144 -

107 - 106 - 105 - 99 - 64 - 29 - 27 - 124 - 47.

- O - Si propone che le zone a destinazione rurale (A e B) vengano in tutto o in parte rese edificabili.

- C - Alle succitate osservazioni si controdeduce rilevando che la limitazione di sfruttamento fondiario - edilizio, imposta alle zone rurali, trova la sua giustificazione nella necessità di dare coordinamento e struttura di quartieri e di centri abitati agli sviluppi residenziali, lasciando invece alla campagna la sua funzione e la sua specifica struttura economica. E ciò per ottenere una più efficiente organizzazione dei servizi e per evitare la situazione del tutto antieconomica che risulterebbe da una edilizia residenziale sparsa e non controllata.

Le osservazioni pertanto vanno respinte.

Osservazione n. 98

- O - Si chiede lo spostamento di un parcheggio previsto in via Lelli perché la zona è già edificata.

- C - Data l'esistenza nell'area in parola di una costruzione (non riportata nella planimetria) l'osservazione si giudica accettabile, secondo quanto indicato nell'allegato disegno planimetrico, contraddistinto con il n. 4.

Osservazioni nn. 131, 283, 41, 96, 46.

- O - Si chiede che venga modificata la strada di scorrimento interno Ponte Arzilla - Via Giustizia.

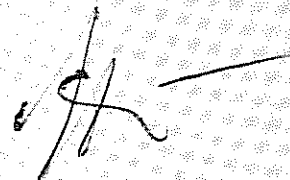
- C - Le osservazioni rilevano l'esistenza di parecchie casette che non figurano, per omissione, nelle mappe del piano regolatore generale, casette che renderebbero oltremodo costosa la realizzazione dei tracciati previsti.

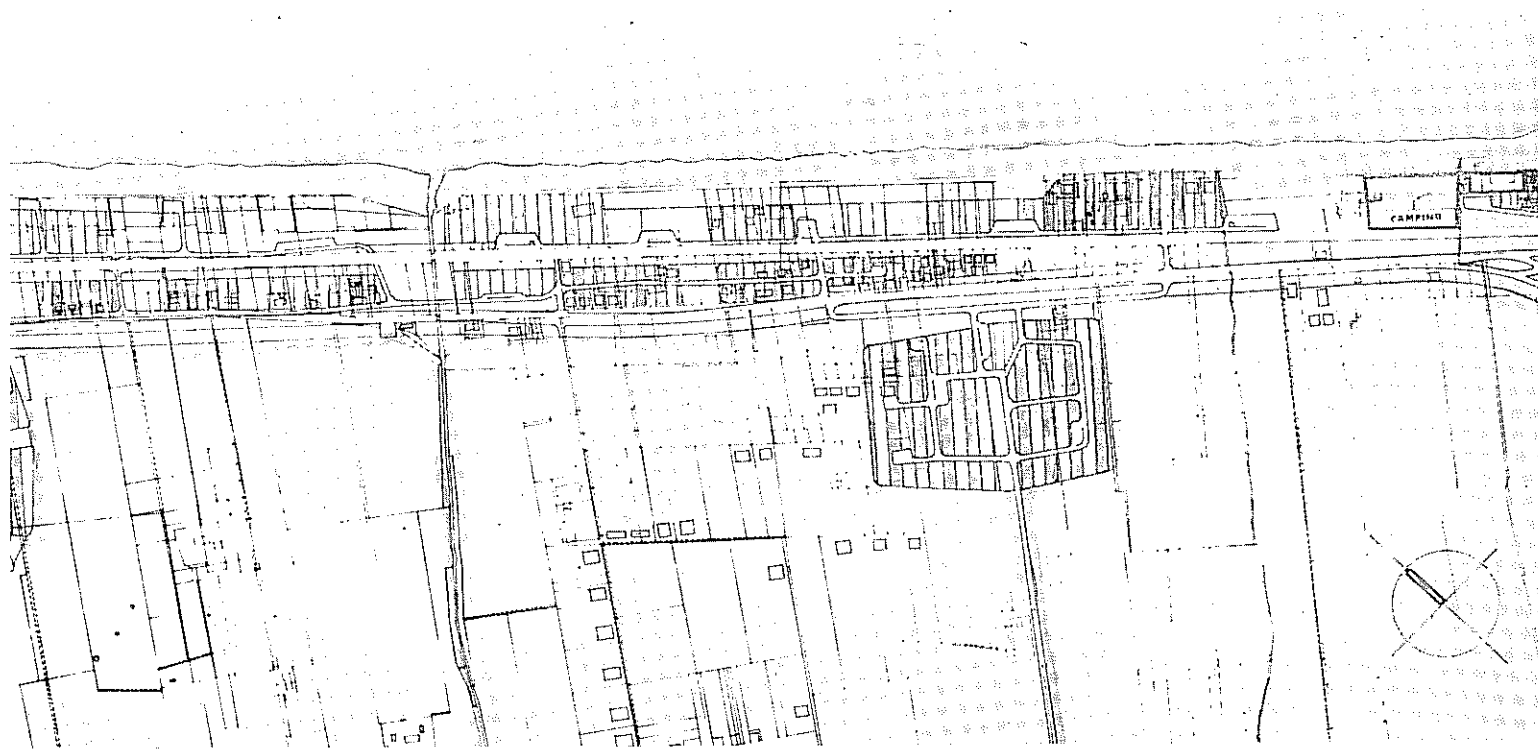
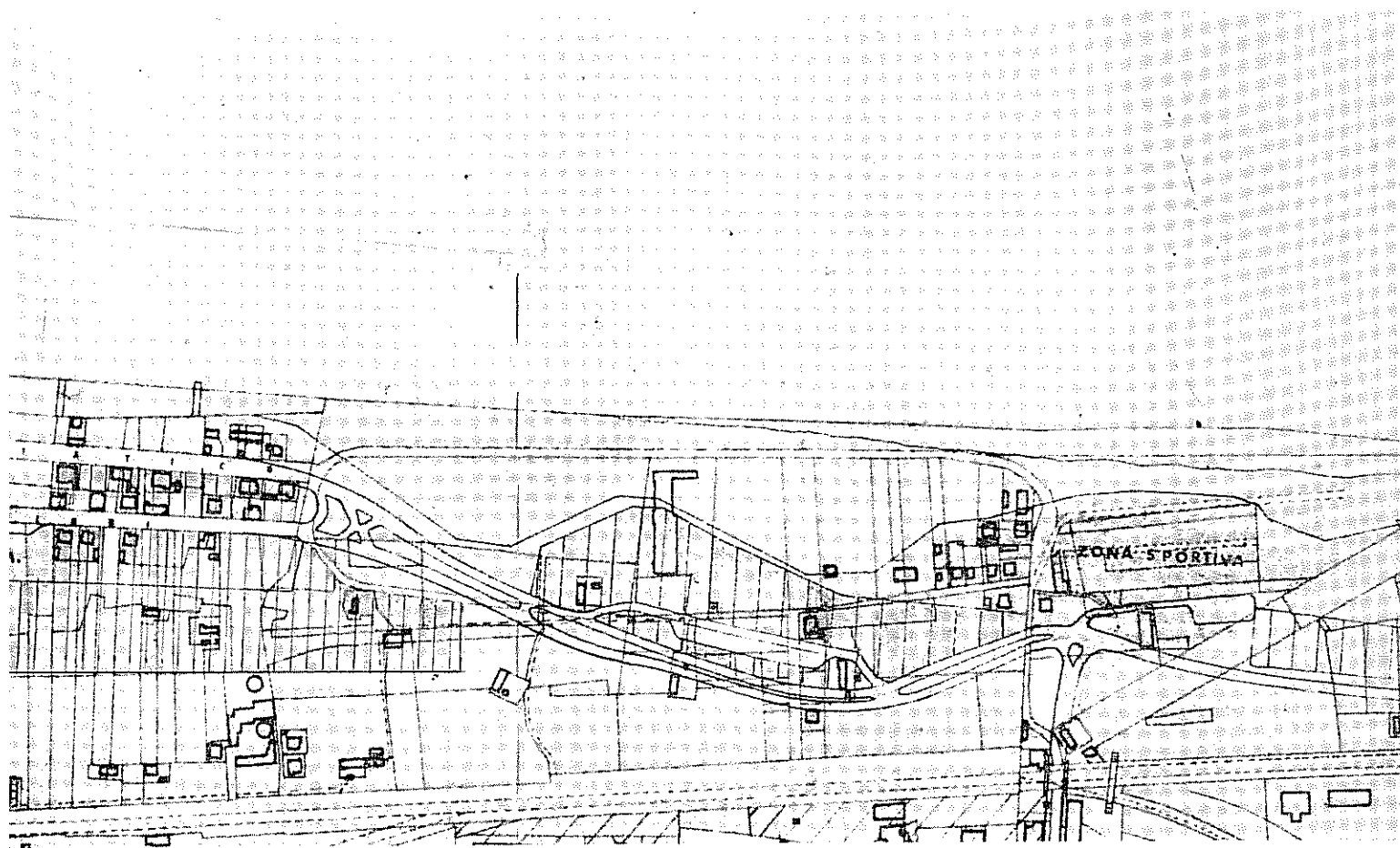
Pertanto l'osservazione si giudica accettabile, nei termini indicati dall'allegato disegno planimetrico, portante il n. 5.

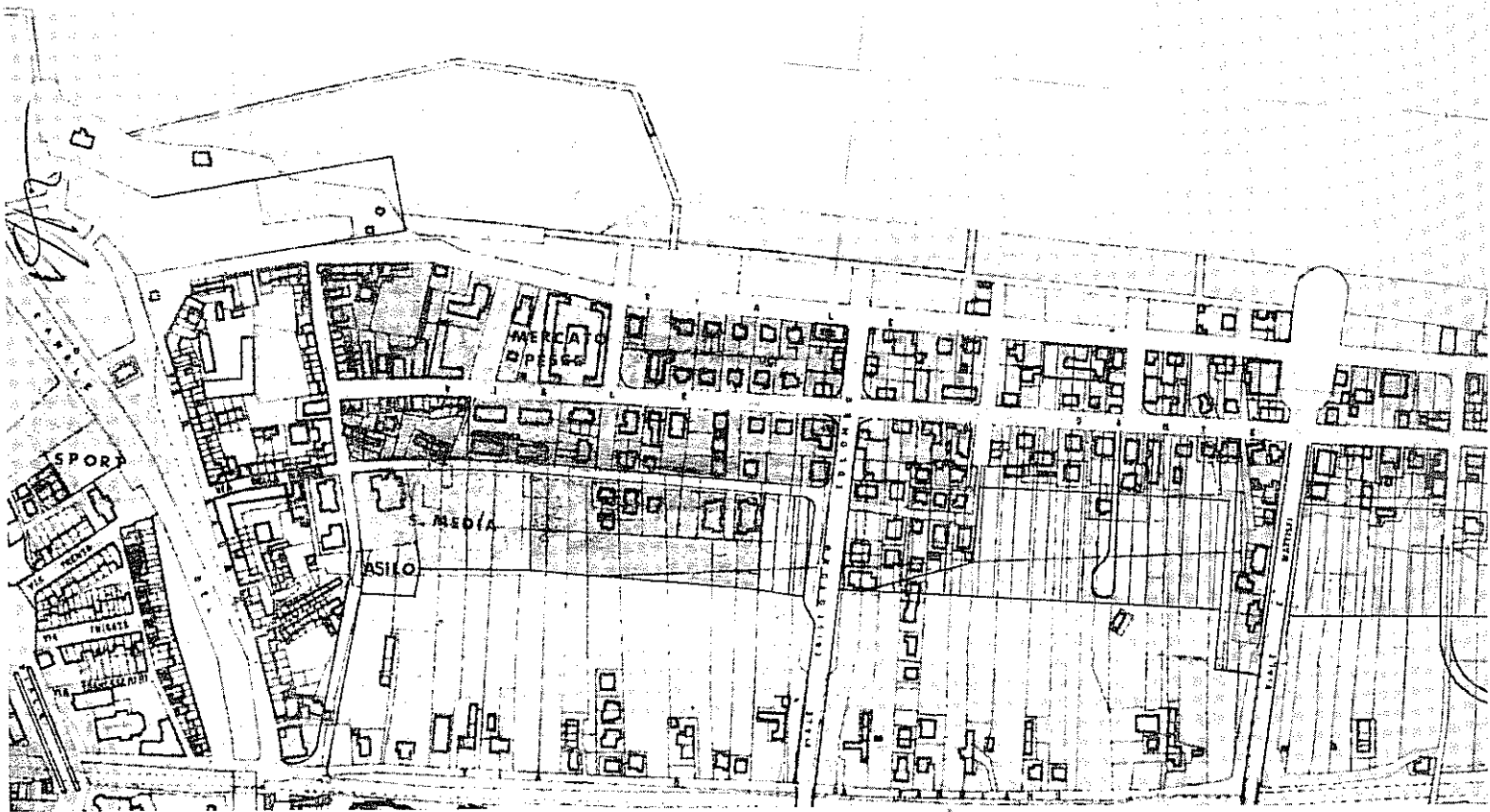
Osservazione n. 182.

- O - Si lamenta che in un'area in via Prospero Selvelli occupata da

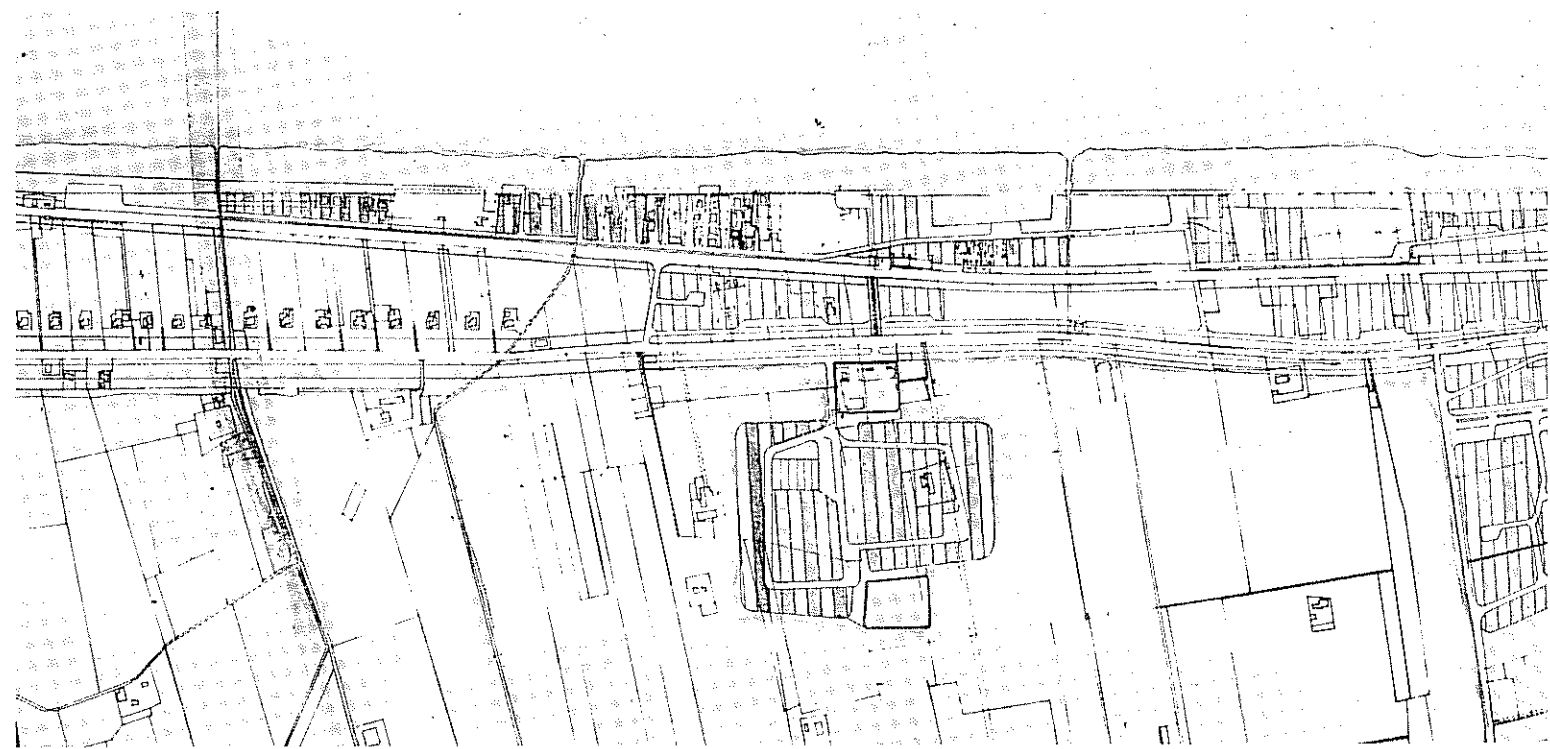
2000







Disegno planimetrico N. 7



Zone turistico-residenziali e alberghiere in località Torrette e Ponte Sasso.

un fabbricato di recente costruzione sia stato previsto un parcheggio.

- C - Data l'esistenza di una costruzione (non riportata dalla planimetria) nell'area destinata a parcheggio, l'osservazione si giudica accettabile, secondo quanto indicato nell'allegato disegno planimetrico, portante il n. 6.

Osservazioni nn. 23 - 7.

- O - L'esponente chiede che venga inserita nel piano regolatore una strada trasversale di via D. Alighieri, prevista nel precedente p.r., della quale egli ha tenuto conto nel costruire la propria casa.

- C - Premesso che l'osservazione in linea di fatto risulta fondata, al fine di assicurare congrui raccordi stradali tra il viale D. Alighieri e gli insediamenti posti all'interno dell'isolato, si giudica accettabile l'osservazione secondo quanto indicato nell'allegato disegno planimetrico, portante il n. 7.

Osservazioni nn. 58 - 169 - 171 - 310.

- O - Si propone di utilizzare per il disimpegno della zona residenziale contigua a Via Arzilla l'attuale tracciato stradale.

- C - In effetti i tracciati esistenti, meglio indicati nell'unità planimetria, possono ugualmente disimpegnare gli insediamenti di cui trattasi, senza sottoporre l'Amministrazione ad espropri e ad ulteriori spese. L'osservazione si giudica pertanto accettabile, secondo quanto indicato nell'allegato disegno planimetrico, portante il n. 8.

Osservazione n. 251.

- O - L'esponente chiede che il parcheggio previsto dal piano in via Antinori sia eliminato, in quanto nell'area destinata a tale uso sorge una villetta.

- C - Il Consiglio Comunale giudica accettabile l'osservazione secondo il disegno planimetrico n. 22.

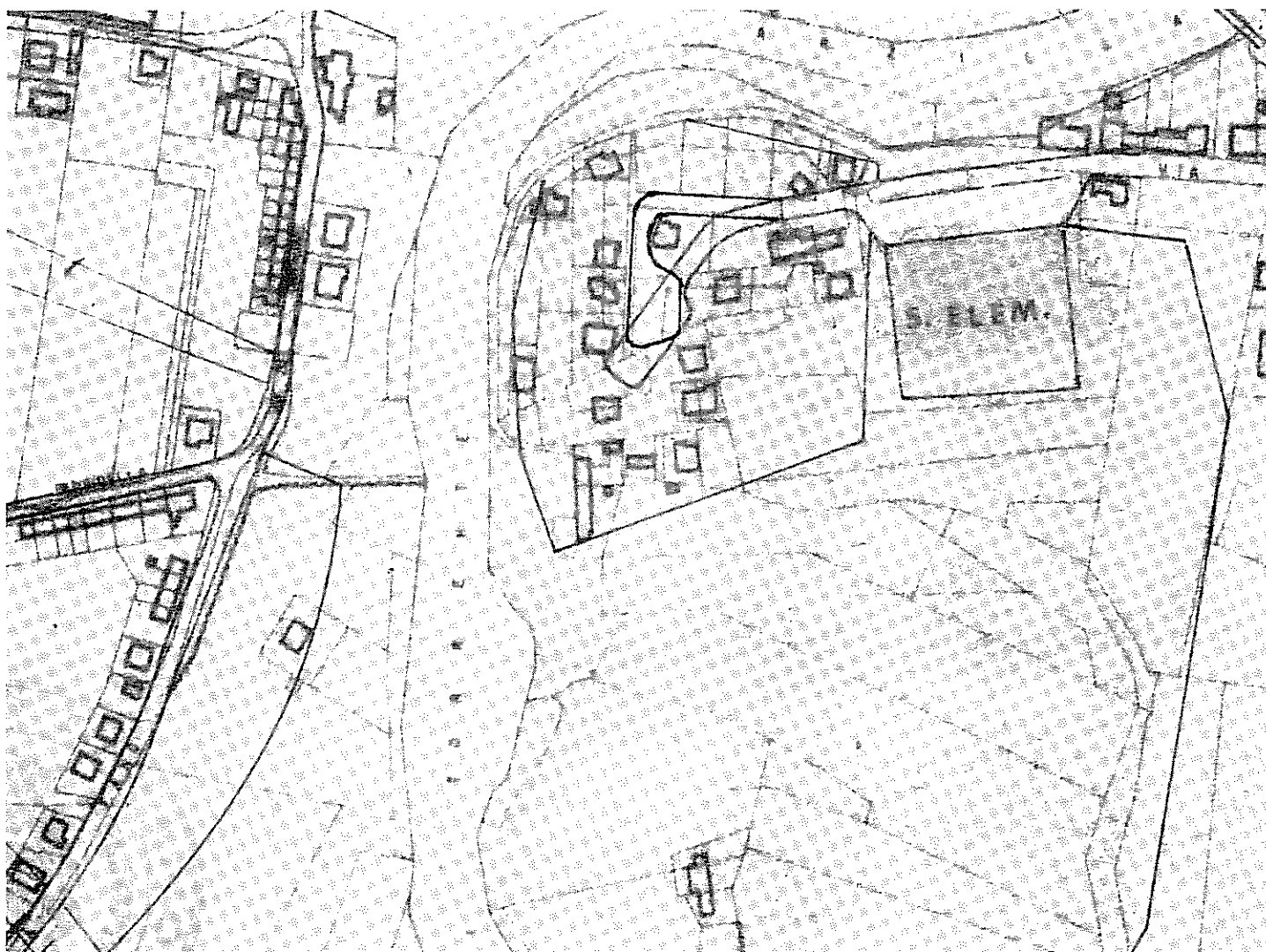
Osservazione n. 273.

- O - L'esponente propone di limitare al proprio terreno la destinazione ad «attrezzature speciali» (stazione di transito delle autolinee), liberando così via Corridoni.

- C - L'osservazione merita di essere presa in considerazione in quanto propone di ubicare la erigenda stazione delle autolinee in posizione più distanziata rispetto al bastione del Nuti e al verde ad esso circostante.

Pertanto la proposta si giudica accettabile secondo quanto risulta dall'allegato disegno planimetrico n. 9.

attrezzature collettive



Disegno planimetrico N. 8

Nuovo centro urbano

Osservazione n. 335.

- - L'esponente rileva che la destinazione ad uso abitazione, limitata al 25% del volume totale dei fabbricati previsti nella zona del nuovo centro urbano, nonché l'indice territoriale di densità sarebbero esigui ed insufficienti, e che risulterebbero sovrabbondanti le aree destinate a parcheggio.

C - L'indice territoriale per la zona di centro direzionale e commerciale fissata in mc. 3/mq. non si considera congruo, per cui viene modificato in mc. 3,5/mq. .

Parimenti accoglibile appare l'osservazione riguardante la percentuale di aree da destinare a parcheggio in considerazione della modesta dimensione della zona in parola in rapporto ad altri spazi liberi esistenti. Pertanto si propone la seguente modifica dell'art. 16 delle norme di attuazione: «si dovranno prevedere spazi o attrezzature per lo stazionamento degli autoveicoli nella misura di 1 posto macchina ogni 200 mc. di costruzione».

Quanto all'osservazione riguardante l'altezza massima dei fabbricati, che nelle norme è fissata in m. 31,50 con 10 piani di altezza, essa è senz'altro accettabile in quanto la cifra proposta risulta da un errore di trascrizione. Il capoverso dell'art. 16 delle norme va così modificato:

«l'altezza massima degli edifici non potrà superare i ml. 34 per un numero massimo di piani pari a 10».

O - Si chiede che la zona residenziale prevista tra Fenile e Villa di Belgatto venga spostata in corrispondenza del centro della frazione Fenile (Agricola A), fornita di tutti i servizi.

C - Data la presenza di un nucleo urbano e delle relative attrezzature sociali (scuola, chiesa, negozi), si giudica accettabile l'osservazione secondo quanto indicato nell'unito disegno planimetrico, portante il n. 10.

Osservazioni nn. 175 - 217 - 268 - 222.

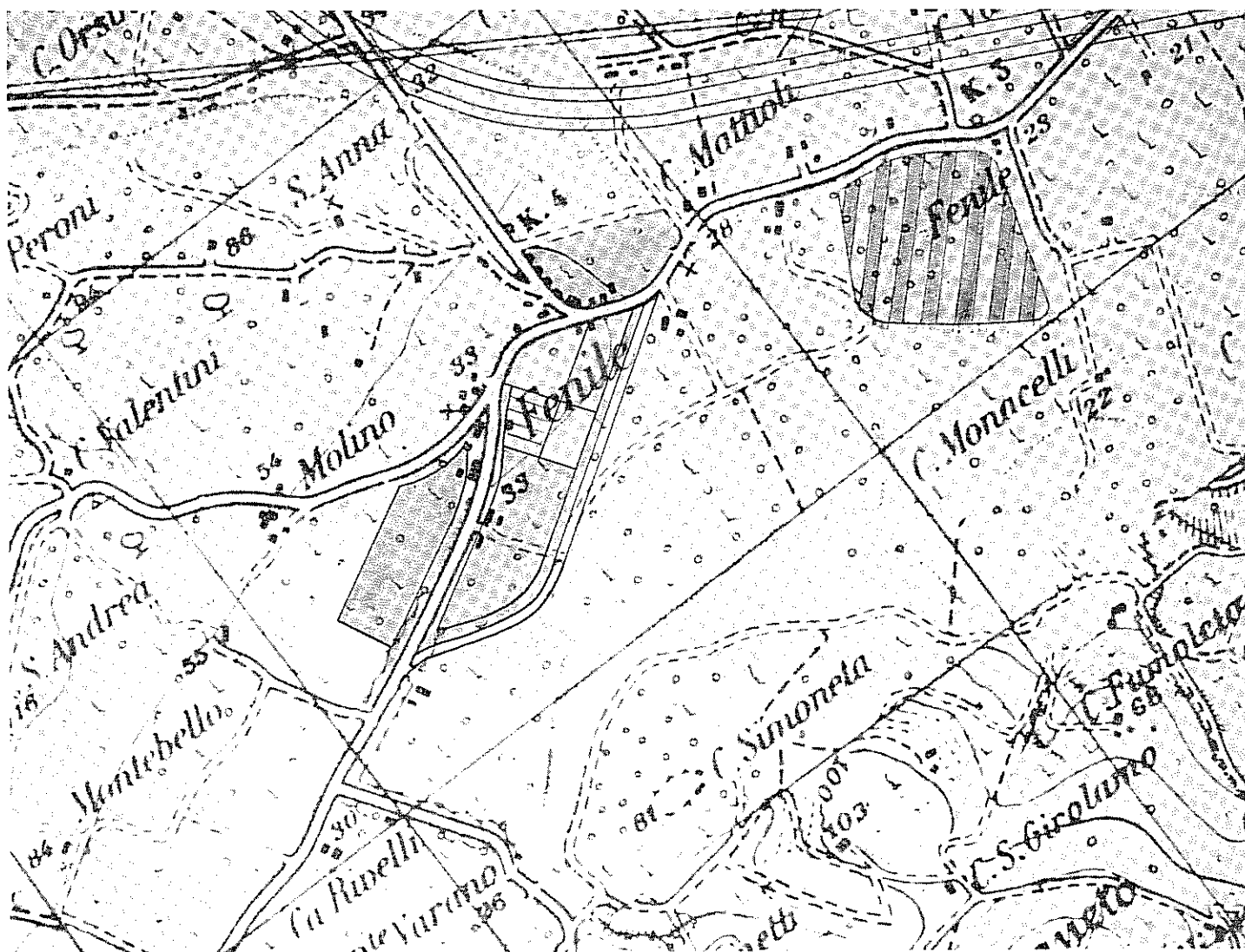
O - Gli esponenti si oppongono alla destinazione a verde pubblico dell'area sita in via Gobetti.

C - Data la vicinanza della piazza don Minzoni, ritenuto che detto frustolo destinato a verde verrebbe ad interrompere una strada sulla quale sono già aperti accessi carrabili, l'osservazione si giudica accettabile, secondo quanto indicato nell'allegato disegno planimetrico, portante il n. 11.

Osservazione n. 39.

O - Si chiede che l'area sita ai margini del torrente Arzilla, di proprietà dell'Ente Rifugio Bimbe, non sia destinata a verde pubblico ma a verde privato e che non venga soppressa via Madonna a Mare.

C - Si propone la destinazione a verde privato vincolato ad uso del Rifugio Bimbe (vedi disegno n. 12). La vecchia strada Madonna a Mare non è soppressa dal P. R. G., anche perché conduce al rudere di una vecchia chiesa fanese.



Disegno planimetrico N. 10

Osservazione n. 80.

- O - Lo scrivente chiede che sia tolta la destinazione a verde pubblico delle aree di sua proprietà site in viale Italia.
- C - Premesso che in base ad una convenzione stipulata con l'Amministrazione Comunale l'esponente cedeva gratuitamente il terreno per il completamento di Viale Italia, alla condizione che l'Amministrazione avesse provveduto all'apertura di una strada con relativa fognatura nell'appezzamento di terreno in esame,

contiguo al suddetto viale Italia; che, previa approvazione di apposito piano di lottizzazione, sono state eseguite le concordate opere di urbanizzazione; ciò premesso, per evidenti motivi di carattere giuridico, l'osservazione si giudica accettabile, secondo quanto risulta dalla allegata planimetria, portante il n. 13.

- O - Gli esponenti chiedono che sia tolto il vincolo di verde pubblico dai lotti siti in via Don Bosco, di loro proprietà.
- C - Data l'esistenza di una costruzione e di una strada (non riportate nella planimetria) che interrompono la continuità del verde pubblico, si propone che la destinazione in parola venga limitata al solo lembo sud-ovest, lungo la via Don Bosco, per la profondità di m. 15 tra le due strade normali a detta via, come rappresentato nell'allegato disegno planimetrico, portante il n. 14.

Osservazione n. 92 - 28.

- O - L'esponente lamenta che nella zona di Ponte Sasso il piano preveda un nucleo turistico-residenziale in un comprensorio libero da qualsiasi costruzione, ignorando invece completamente gli insediamenti in atto nelle immediate vicinanze del suddetto comprensorio.

Osservazione n. 51.

- O - Si chiede che sia previsto in corrispondenza di Ponte Sasso un nucleo urbano con zonizzazioni proprie di un piccolo centro civico.
- C - Il piano, opponendosi ad uno sviluppo lineare ed indiscriminato provvede a localizzare a monte della Adriatica tre comprensori, con destinazione residenziale e turistica, disposti in profondità e convenientemente distanziati l'uno dall'altro, da grandi tratti di zone rurali. Alterare tale impostazione, destinando praticamente tutto il territorio tra Torrette e Marotta a zona residenziale o alberghiera, significa porsi in pieno contrasto con i più elementari criteri urbanistici, e quindi compromettere le stesse prospettive turistiche della zona.

Le previsioni del piano vanno quindi sostanzialmente conservate, salvi alcuni ritocchi marginali riguardanti il nucleo previsto dal piano in località Ponte Sasso. In effetti nelle aree poste ai margini del suddetto comprensorio esistono piccoli agglomerati di case, che sembra opportuno inquadrare urbanisticamente in un contesto più vasto ed organico. A tale scopo si ritiene opportuno allargare le dimensioni del nucleo già previsto, sì da inserirvi e conglobarvi gli insediamenti marginali, che altrimenti resterebbero per sempre semplici agglomerati di case.

Le osservazioni sono pertanto parzialmente accettabili, secondo quanto indicato nell'allegato disegno planimetrico, n. 15.



Disegno planimetrico N. 15

Osservazione n. 70.

- O - L'esponente chiede che sia spostata verso Sud la strada che dalla SS. Adriatica conduce al mare e che sia eliminata la diramazione che va ad insistere nel proprio appezzamento di terreno, asserendo che detto nodo stradale è compromesso da una costruzione non rilevata dal piano.
- C - Ritenuto che l'esistenza del fabbricato in parola pregiudica le previsioni del piano, si giudica accettabile l'osservazione, secondo l'allegato disegno planimetrico n. 15/bis.

Osservazioni nn. 36 - 40 - 34 - 44 - 201 - 69 - 104 - 94.

- O - Si chiede che la strada di circonvallazione sia spostata più a monte.
- C - Preso atto che gli attuali sviluppi edilizi lambiscono già in vari punti la sede della variante Adriatica prevista dal P. R. G., si ritiene opportuno spostare più a monte la circonvallazione. Conseguentemente si dovrà procedere ad una ristrutturazione dell'assetto urbanistico della frazione. Le osservazioni si giudicano pertanto accettabili, seppure parzialmente, secondo quanto indicato dall'allegato disegno planimetrico, portante il n. 21.

Osservazioni nn. 69-104.

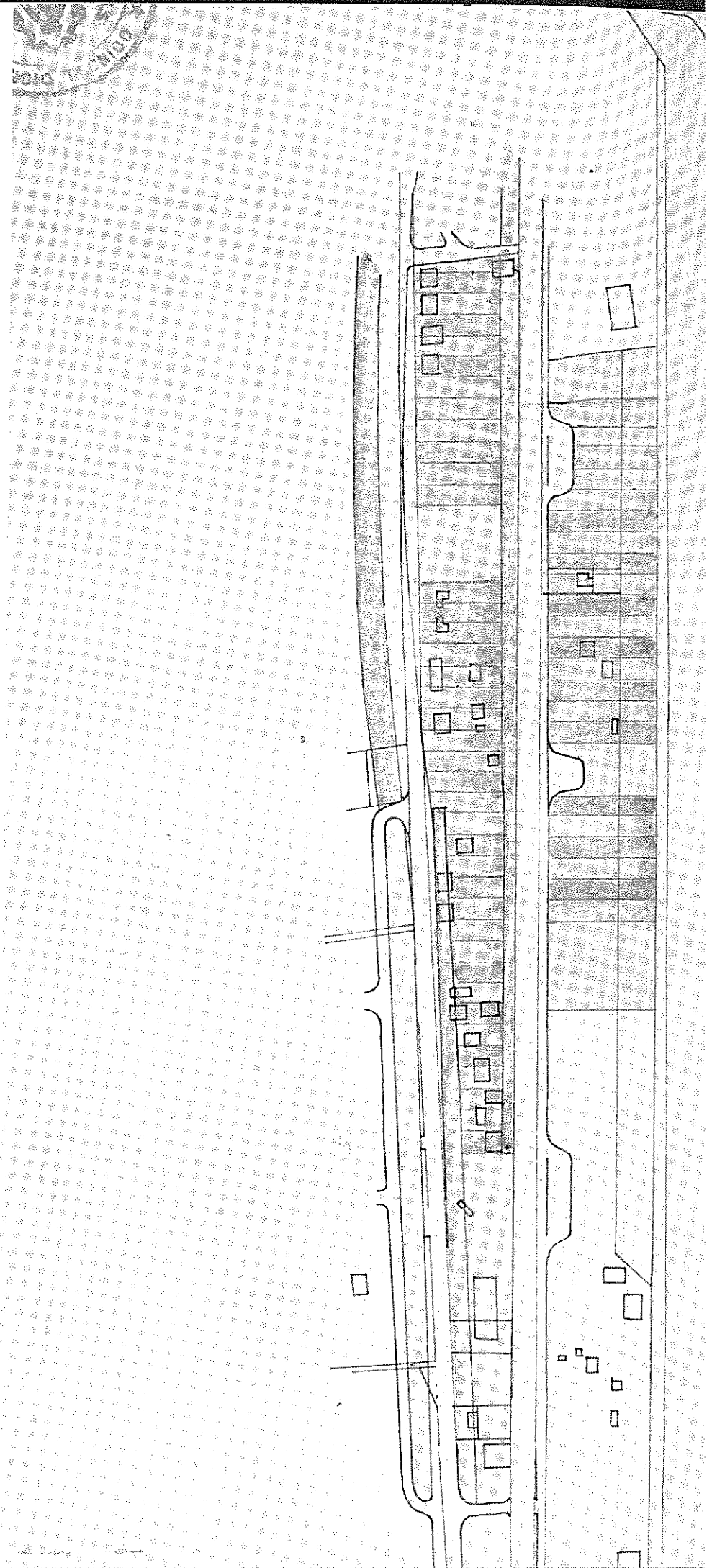
- O - Si chiede che la superficie minima dei lotti nella zona turistico-residenziale di Marotta sia ridotta a mq. 400-500 e che la circonvallazione sia allontanata dall'abitato di Marotta.
- C - Considerato che gli insediamenti a monte della SS. Adriatica non hanno rapporti con la zona balneare; considerato altresì che occorre prevedere congrue zone residenziali per la popolazione locale, si giudica opportuno destinare il territorio a monte dell'Adriatica a quartiere residenziale normale, secondo la tipologia D e C di cui alle norme di attuazione. Le osservazioni si giudicano pertanto accettabili, secondo quanto indicato nell'allegato disegno planimetrico, n. 21.

Osservazione n. 181.

- O - L'esponente propone di salvaguardare il lungomare esistente e di rendere edificabili le aree a monte dello stesso lungomare.
- C - L'attuale lungomare, anche se in futuro sarà sottratto al traffico automobilistico, resterà tuttavia come viale pedonale e come passeggiata a mare. Si ritiene pertanto accettabile la modifica proposta, estendendo la zona alberghiera sino al margine dell'attuale lungomare (salve naturalmente le distanze di cui alle norme di attuazione), come indicato nel disegno planimetrico allegato, n. 16.

Osservazioni nn. 262 - 240.

- O - Si propone che la destinazione di un appezzamento di terreno in frazione Bellocchi sia mutata da agricola e da rispetto assoluto in residenziale.



Disegno planimetrico N. 15 bis

Osservazione n. 240.

- O - Propone che la destinazione di un appezzamento di terreno in frazione Bellocchi sia mutata da agricola a residenziale.
- C - Data la presenza nella zona cui le osservazioni si riferiscono di un edificio scolastico e di un gruppo di fabbricati economici e popolari di recente costruzione (non riportati dalle planimetrie del piano), in coerenza a tale situazione di fatto, si giudicano parzialmente accettabili le modifiche proposte secondo l'allegato disegno planimetrico n. 23.
Va respinta invece l'osservazione che vorrebbe soppressa la fascia di rispetto ai margini della 1^a strada, per evidenti motivi di tutela del traffico di attraversamento.

Osservazioni nn. 338 - 319 - 177.

- O - Si propone per la frazione di Cuccurano un ampliamento delle zone residenziali, industriali, artigianali, ecc.

Osservazioni nn. 174 - 176.

- O - Si chiede che venga tolto il vincolo di verde nella zona lungo la via del Pietrisco perché in parte già edificata.
- C - Le osservazioni in esame non sembrano accettabili nella loro formulazione integrale, in quanto diversamente si verrebbe a negare una delle componenti basilari del P. R. G. e cioè la necessità, più volte affermata, di limitare lo sviluppo lineare lungo le grandi strade nazionali e segnatamente lungo la Flaminia. Tali sviluppi disperdono le iniziative, rendono antieconomica la creazione dei necessari servizi, rendono incoerente l'espansione urbana sotto tutti i profili compreso quello sociale, rendono oltremodo difficile la circolazione stradale, sono fonte di dispendio per gli abitanti stessi.

Ciò nonostante alcune delle osservazioni formulate appaiono accettabili, essendo intese ad ottenere una più organica sistemazione di certe situazioni di fatto non eliminabili.

In particolare si ritiene che il centro commerciale debba essere spostato in prossimità di via della Stazione, in quanto sulla stessa via già convergono i principali interessi della frazione (banca, negozi, chiesa). Per altro la zona prevista dal piano non sembra adatta sia perché non facilmente accessibile, sia perché si verrebbe a distruggere una vecchia villa con parco.

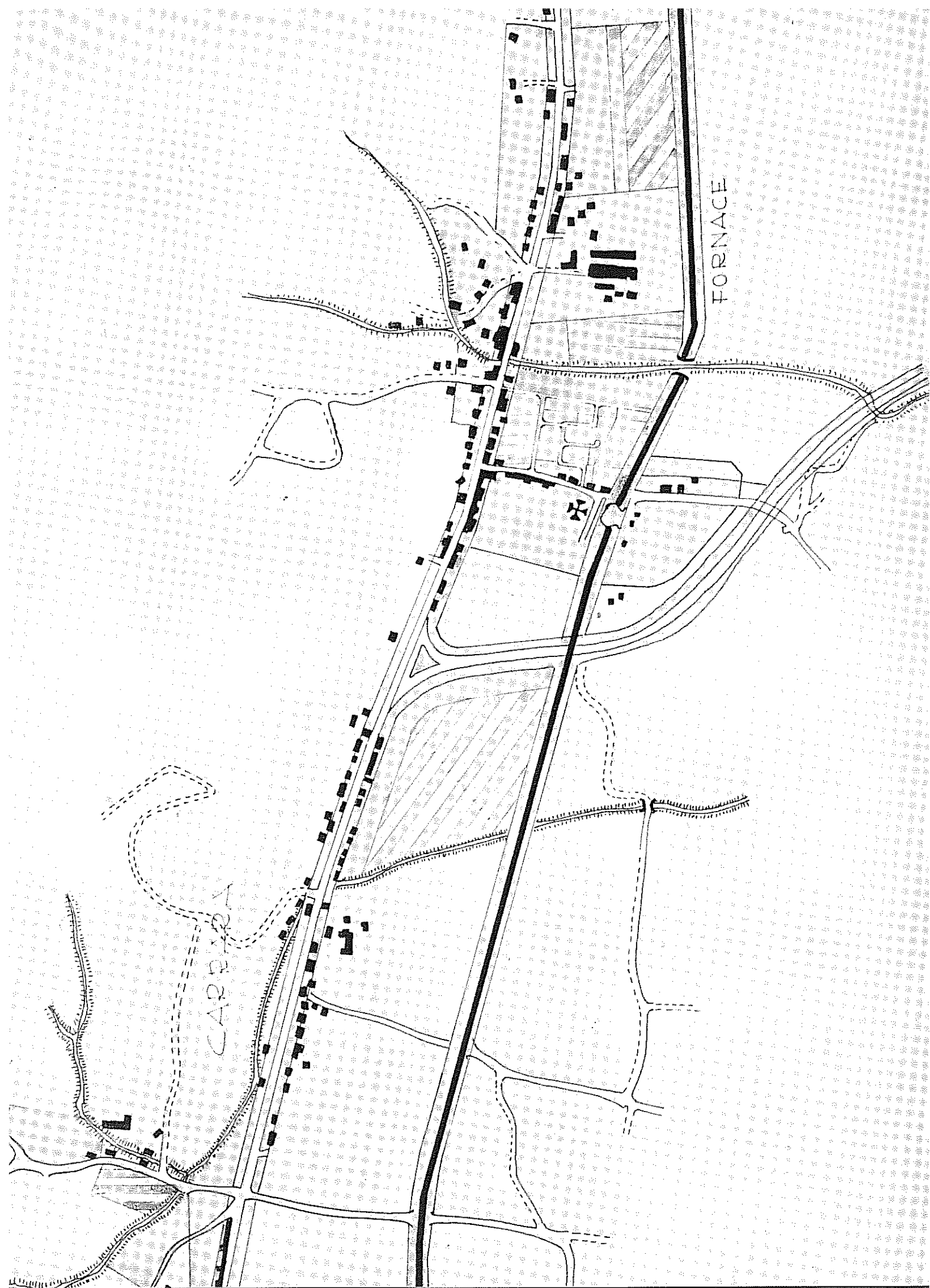
Per quanto riguarda le zone residenziali si giudica opportuno ampliare le limitate previsioni del piano nella direzione sud-ovest, fino a lambire la prevista strada di raccordo tra SS. Flaminia e la zona industriale, nonché completare l'insediamento in atto ai lati di via del Pietrisco.

Ugualmente accettabile si giudica la proposta relativa alla istituzione di una apposita zona artigianale, stante la necessità di fornire un razionale insediamento alle numerose piccole aziende

Cuccurano

Disegno planimetrico
N. 16

Disegno planimetrico
N. 17



locali che in gran parte sono in via di trasformazione e di ammodernamento.

Si ritiene opportuno, infine, accettare anche la proposta relativa alla ubicazione di una zona sportiva, nell'area contigua al fosso Uscenti.

Si propone pertanto di apportare al piano le modifiche sopra indicate, nei termini e nei modi specificati nell'allegato disegno planimetrico, n. 17.

Osservazione n. 301.

O - Si chiede che sia prevista in Roncosambaccio una zona residenziale.

C - Data l'esistenza in loco di un nucleo abitato fornito di tutti i servizi, ivi comprese scuola e asilo infantile, l'osservazione si giudica accettabile. Tuttavia trattandosi di centro agricolo, la zona residenziale va contenuta in proporzioni limitate, come meglio risulta dall'allegata planimetria, n. 18.

Osservazioni nn. 145 - 146.

O - Rileva che nelle planimetrie in scala 1:1000, vi sono discordanze circa la destinazione di un terreno (zona agricola A e vincolo assoluto). Chiede che in detto terreno (Rosciano) sia prevista una destinazione edilizia.

C - Lo sviluppo delle zone residenziali previsto per Rosciano è più che sufficiente a soddisfare le future esigenze della frazione, essendo le attuali zone edilizie più che triplicate.

L'osservazione pertanto va respinta.

Fondato invece risulta il rilievo circa la contraddittorietà delle tavole di piano regolatore, che pertanto andrà eliminata.

Osservazione n. 215.

O - Lamenta che nella frazione Maggiotti non siano previste zone edilizie.

C - Data l'esistenza di un nucleo abitato, fornito di servizi e di attrezzature sociali (scuola elementare, asilo infantile, uffici del Consorzio Agrario Provinciale), si giudica accettabile la modifica proposta, nei termini indicati nell'allegato disegno planimetrico, n. 19.

Osservazione n. 338.

O - Propone nelle frazioni di S. Cesareo, Ponte Murello e Falcineto ampliamenti delle zone residenziali e artigianali.

C - Richiamandosi ai concetti urbanistici espressi nella relazione che illustra il piano, è da riaffermare la necessità di limitare in modo assoluto lo sviluppo lineare lungo le grandi strade nazionali e segnatamente lungo la Flaminia. Tali sviluppi, è stato ripetuto più volte, disperdono le iniziative, rendono antieconomica la creazione dei necessari servizi gravando in notevole misura sui bilanci, rendono incoerente la espansione urbana sotto tutti i profili, compreso quello sociale, e oltremodo difficile la

e scuola, si giudica accettabile la proposta intesa ad ottenere il completamento degli attuali insediamenti, nei termini indicati nell'allegato disegno planimetrico n. 17.

Osservazione n. 35.

O - Chiede per la zona residenziale di Centinarola (D) che la superficie minima dei lotti venga ridotta a mq. 500 e che l'altezza massima delle costruzioni sia elevata a m. 9,10.

C - Va premesso che la complessità delle procedure previste per le approvazioni dei piani regolatori ed altre circostanze, quali i vari periodi di gestione Commissariale, hanno impedito alla Amministrazione comunale di predisporre una efficiente disciplina urbanistica in epoca anteriore al boom edilizio.

Ne consegue che l'attuale P. R. G. viene a sovrapporsi in certi casi a lottizzazioni già approvate in base ai precedenti piani, che prevedevano, per la edilizia rada, lotti di 600 mq. Sembra pertanto opportuno ribadire tale disposizione, allo scopo di evitare tutta una serie di contestazioni e di difficoltà nella pratica applicazione del nuovo piano.

Si giudica pertanto opportuno modificare l'art. 13 delle norme di attuazione nel modo che segue:

«d) i distacchi minimi dal filo stradale, dai confini laterali non potranno mai essere inferiori a ml. 4;

g) la superficie minima del lotto non potrà essere inferiore a mq. 600».

Osservazione n. 138.

O - Si propone che il piano preveda nel comprensorio di Metaurilia un centro turistico-residenziale ed alberghiero.

Osservazioni nn. 261 - 267.

O - Gli esponenti chiedono che la destinazione agricola sia mutata in destinazione residenziale; in via subordinata propongono la formazione di quattro centri balneari distanziati e reciprocamente comunicanti.

Osservazioni nn. 15 - 13.

O - Si chiede che il Camping di Metaurilia «venga incluso nel piano regolatore».

Osservazioni nn. 6 - 9.

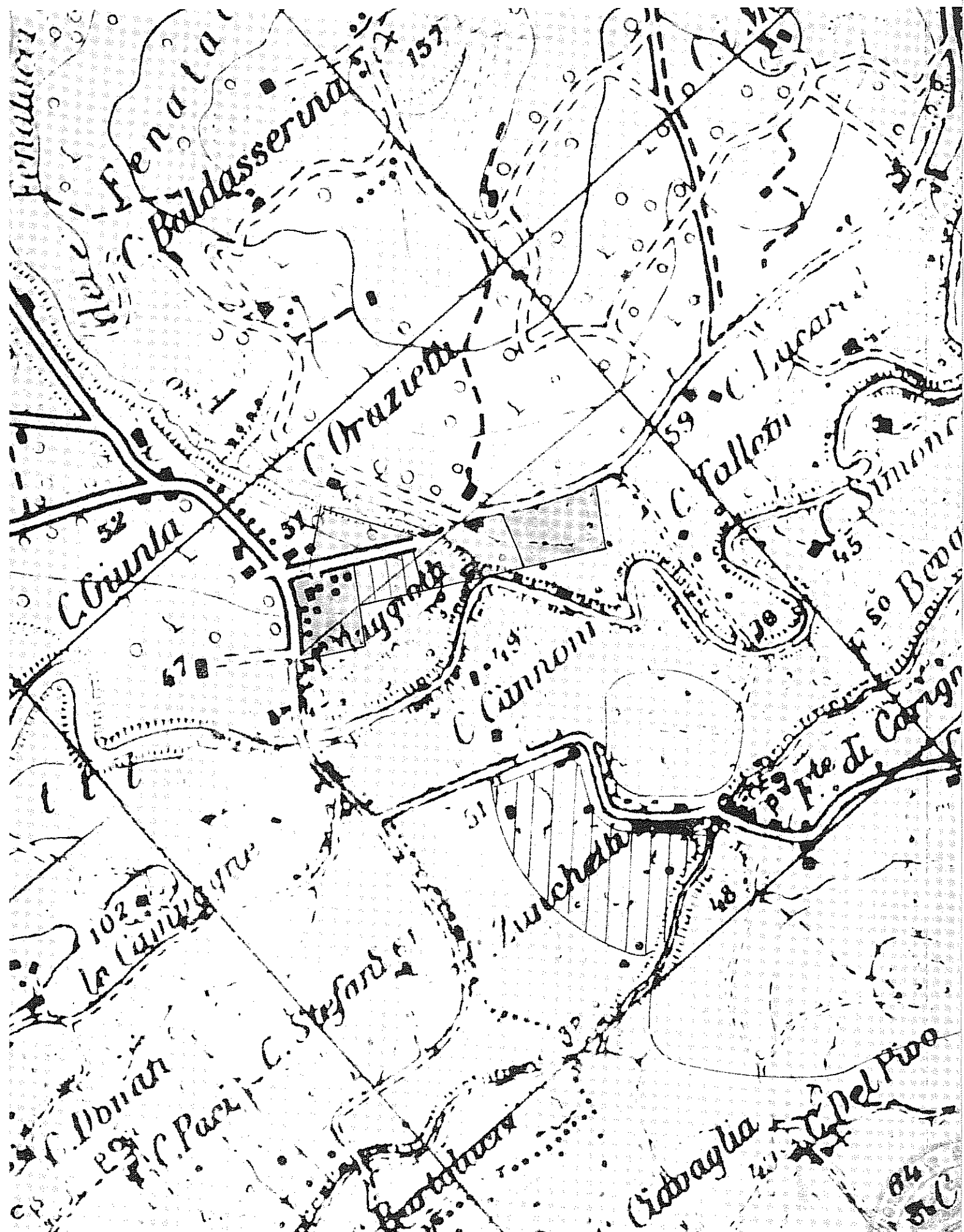
O - Lamentano che il P. R. G. non consenta la costruzione di alberghi e abitazioni nella zona di Metaurilia.

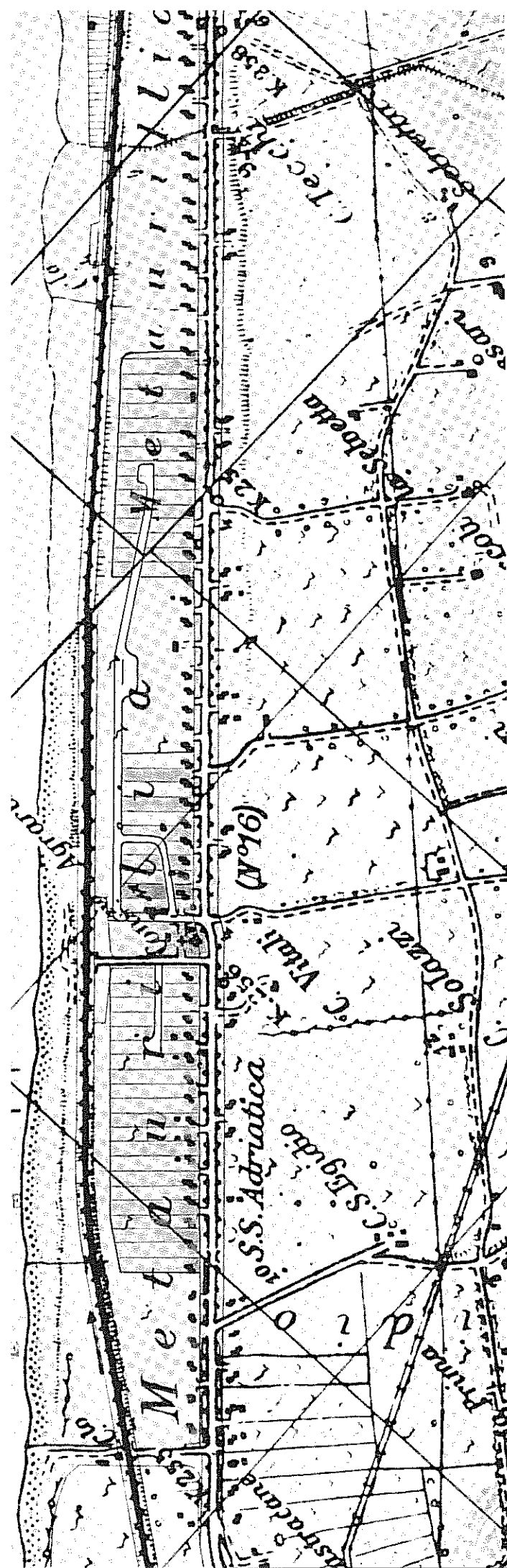
C - Il piano destina tutto il comprensorio di Metaurilia ad uso agricolo. Sta di fatto però che esiste un centro comprendente Chiesa, scuola, negozi e albergo, e che gli abitanti della frazione, data la vicinanza al mare, stanno orientandosi sempre in maggior numero alle attività turistiche, come dimostra la presenza di un camping, la recente costruzione di un albergo, il sorgere di negozi.

Per queste considerazioni appare eccessivo destinare ad uso agri-

Metaurilia

Disegno planimetrico N. 19 ➡





Disegno planimetrico N. 20

colo anche la zona vicina alla spiaggia, ignorando il processo di trasformazione economica cui sopra si è accennato.

Pertanto le osservazioni si giudicano accettabili, secondo quanto risulta dall'allegato disegno planimetrico, n. 20.

**Zona costiera Sud-Sassonia-Orti
Garibaldi-P. Metauro**

Osservazioni nn. 112 - 130 - 303 - 292 - 199 - 331.

O - Si chiede l'ampliamento della zona edificabile nell'area degli Orti Garibaldi nonché nella zona prospiciente la via che congiunge via G. da Fabriano con via Bramante, ora a verde vincolato.

C - Alle osservazioni di cui sopra si risponde che:
la lunga zona sottostante alla antica città della larghezza di m. 300 (Orti Garibaldi) riveste uno speciale significato urbanistico nel quadro generale e specifico di Fano.

Destinata «ab antiquo» a orti (da cui il nome) configura esattamente il quadro urbano distaccando la antica città murata e il Castello dalla costa e permettendo un affaccio panoramico verso il mare dalla superiore passeggiata lungo le mura. Disgraziatamente si è lasciato costruire marginalmente lungo la spiaggia una banale doppia fila di isolati con casette e edifici a cinque piani mentre la più larga fascia verso le mura è rimasta fortunatamente sgombra e coltivata a orti.

Tutta la fascia avrebbe dovuto invece essere conservata sgombra e, semmai, destinata a zona sportiva o turistica, sì da conservare il panorama e la necessaria configurazione urbanistica dei luoghi.

Sta di fatto però che lungo la costa si sono sviluppati insediamenti residenziali e turistico-alberghieri che esigono un loro organico completamento ed una più congrua destinazione ad uso turistico, dato che la zona di «Sassonia» costituisce a tutt'oggi uno dei più frequentati centri balneari.

Le osservazioni in esame, intese appunto ad ottenere il completamento degli insediamenti in atto, non sembrano potersi contestare in toto; esse pertanto si giudicano accettabili, seppure parzialmente, nei termini indicati nell'allegato disegno planimetrico, portante il n. 7.

Osservazione n. 78.

O - L'esponente lamenta che la zona «ex tiro a segno» sarebbe stata bloccata da un'inutile destinazione a verde vincolato con danno per il turismo.

C - Se si vuole in concreto salvaguardare ed incentivare il turismo non si può consentire che nelle aree di cui trattasi sorga una selva compatta di alberghi e di costruzioni. Uno sviluppo di questo tipo rappresenterebbe la fine non solo delle prospettive turistiche ma anche del vivere civile.

Fatte queste premesse di ordine generale, è doveroso ammettere che la destinazione a verde vincolato del comprensorio delimitato



dal viale C. Colombo, dal viale D. Alighieri, dal gasometro e dalla ferrovia appare eccessiva anche perché detto comprensorio è lontano dalle mura e dai bastioni che cingono il vecchio centro. L'osservazione pertanto si giudica accettabile secondo quanto risulta dall'allegato disegno planimetrico n. 7.

Per quanto riguarda l'osservazione secondo cui il piano avrebbe previsto nella zona sopra indicata un «dedalo di viuzze» si richiama quanto già dedotto in risposta all'osservazione n. 84 pag. 25/bis.

Osservazione n. 270.

O - Il circolo culturale «Maritain» propone alcune varianti alle norme di attuazione del P. R. G. .

C - Le proposte mirano a dare una più precisa formulazione ad alcune delle norme suddette e ad attenuare il rigore di certe disposizioni riguardanti altezze, distacchi dai confini, indici di edificabilità.

L'osservazione si giudica parzialmente accettabile, secondo quanto in appresso specificato:

Art. 3: i progetti di tali piani saranno redatti alla scala 1/1000 o 1/500 e dovranno . . .

Art. 8: aggiungere: 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.

Art. 9: aggiungere dopo i primi due paragrafi: 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 corsi in aggetto 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 più valutata per altre costruzioni né in tutto né in parte, ancorché se parzialmente venduta.

3) - per isolato s'intende un complesso di aree edificabili circondato da strade o spazi pubblici;

4) - per distanze tra fabbricati o loro parti si intendono quelle minime comunque prese 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 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

Enti, Associazioni e Partiti

❖ Disegno planimetrico N. 21

a ml. 1,00 ma compresi i corpi in aggetto 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 testata 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 maggior lunghezza.

Art. 11: Comma a) ml. 60,00 (anziché ml. 45,00)

Comma c) ml. 17,50 (anziché ml. 17,00)

modificare l'ultimo paragrafo:

La cubatura massima consentita, valutata sulla effettiva superficie del lotto edificabile, dovrà . . .

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

A) - *Costruzioni 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 maggior 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 lunghezza 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) - *Costruzioni isolate a blocco*

a) - lunghezza massima delle fronti mai superiore 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 o 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 del lotto devono essere, di norma, almeno pari alla metà della altezza e, in ogni caso, mai inferiori a $2/3$ della distanza media valutata come per le costruzioni 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.

Art. 13: Ultimo paragrafo

... di almeno cinque unità; 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 e 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.

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*

Ferme restando le prescrizioni relative al computo della cubatura edificabile (cm/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 o parco, la loro manutenzione sarà a cura del consorzio dei privati proprietari o della 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 minimi dai confini laterali e dal filo stradale non dovranno mai risultare inferiori a ml. 3,00; la superficie coperta dai complessi di edifici non potrà mai, in nessun caso, risultare superiore a 1/8 della zona edificabile indicata dalle tavole di P. R. G..

Nelle predette zone sono anche ammessi edifici ad uso commerciale 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 sarà compresa in quella totale prevista per la zona.

Art. 15: Comma c) L'altezza massima rispettivamente ml. 11,00 e ml. 17,50.

Art. 16: Paragrafo II°

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

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 un posto-macchina per ogni 200 mc. di costruzione.

Art. 24: Paragrafo III°

Non potranno superare l'altezza di ml. 12,50 e dovranno ...

Art. 29: Paragrafo I° - comma 3°:

«... ovvero opportunamente mascherati e non dovranno superare l'altezza di ml. 3,00».

Paragrafo V° - comma 3°:

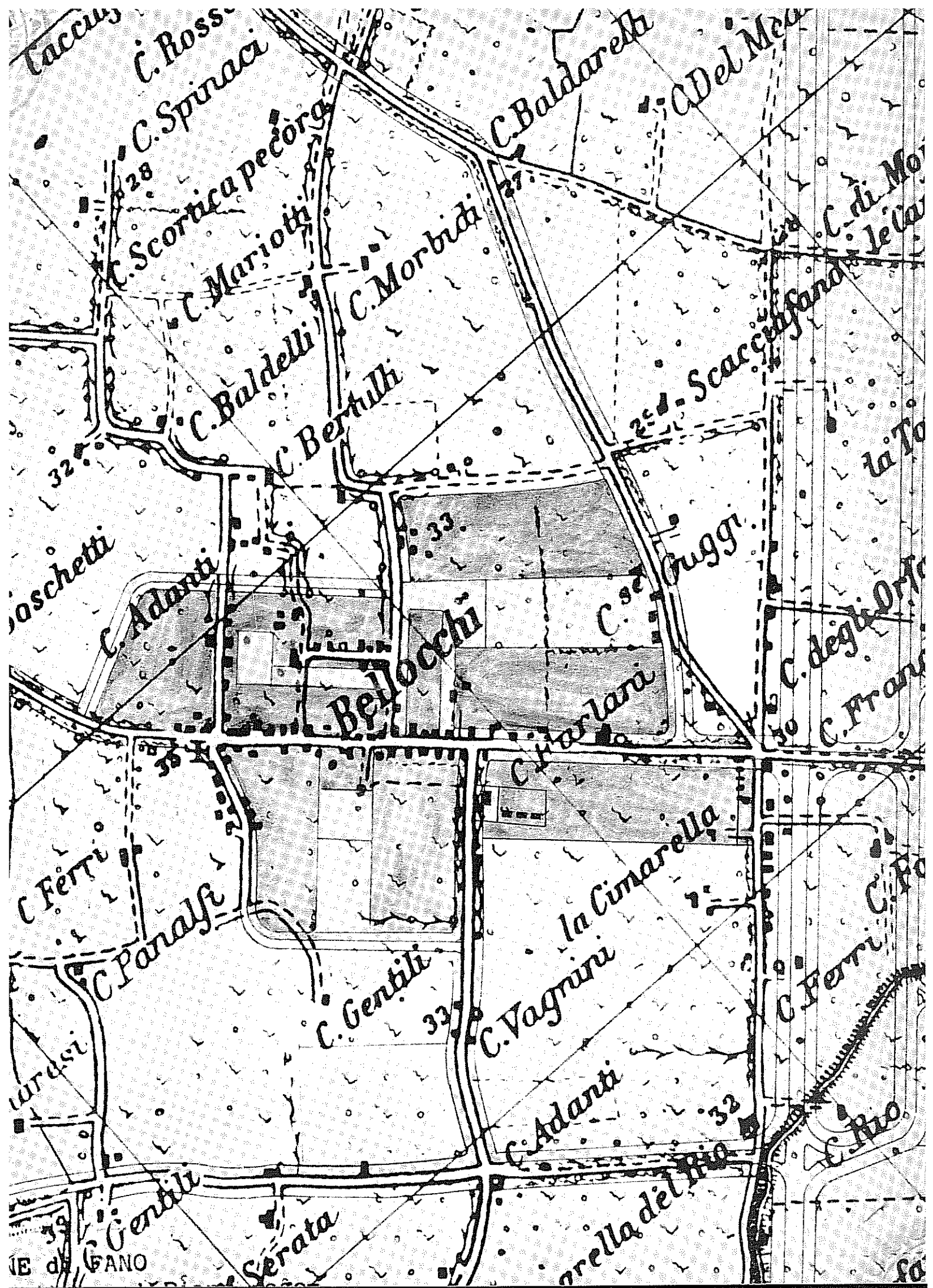
«la sporgenza massima dell'aggetto non dovrà essere superiore a ml. 1,50».

Paragrafo VII° - comma a)

altezza minima di ml. 3,50 ...

Paragrafo XI° - comma 2°:

«indipendentemente dalla destinazione d'uso del fabbricato, potrà essere consentita l'adozione di bagni o latrine posti all'interno del corpo di fabbrica e ventilati meccanicamente a patto che le predette sistemazioni offrano le necessarie garanzie di un corretto ed efficiente funzionamento».



Osservazione n. 271 - D.C. - P.S.D.I. - P.S.I. - P.R.I.

O - L'osservazione concerne prevalentemente le frazioni.

Per Marotta si chiede lo spostamento della circonvallazione e la ristrutturazione del nucleo a monte dell'Adriatica.

C - Poiché gli attuali sviluppi hanno già raggiunto, in certi punti, il tracciato della variante Adriatica, questa dovrà essere rettificata. Si ritiene inoltre opportuno modificare la rete stradale e la localizzazione delle zone verdi per adattarle a tutta una serie di «tipi di frazionamento» di cui non si è tenuto conto nella stesura del piano.

L'osservazione pertanto si giudica accettabile secondo quanto indicato nell'allegato disegno planimetrico n. 21.

C - Per quanto riguarda Ponte Sasso, in rispondenza a quanto proposto dagli esponenti, si ritiene opportuno allargare il nucleo turistico-residenziale ivi previsto per conglobarvi alcuni insediamenti ad esso marginali. Si ritiene inoltre opportuno modificare il tipo edilizio, con particolare riferimento alla estensione minima dei lotti, pari a mq. 2000, che per le zone di pianura sembra eccessiva.

L'osservazione pertanto si giudica accettabile secondo quanto indicato nell'allegato disegno planimetrico N. 15 e integrando l'art. 14 con il presente comma:

«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;
- d) superficie minima dei singoli lotti mai inferiore 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 edifici 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.

C - Per quanto riguarda le altre osservazioni, relative a Cuccurano-Carrara-S. Cesareo-Ponte Murello e Bellocchi, si richiama quanto già dedotto in risposta ed in parziale accoglimento delle osservazioni nn. 336 - 174 - 176 - 312 - 240 - 338.

**Decreto del Presidente della Repubblica
di approvazione del P.R.G.**

Il Presidente della Repubblica

Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150;

Vista la legge 26 gennaio 1962, n. 17;

Viste le deliberazioni consiliari nn. 199, 201 e 202, rispettivamente del 12, 21 e 26 agosto 1963, approvate dalla G. P. A., con le quali il Comune di Fano ha adottato il piano regolatore generale relativo al proprio territorio;

Ritenuto che il procedimento seguito è regolare e che, a seguito della pubblicazione degli atti, sono state presentate numero 342 osservazioni, di cui 4 fuori dei termini;

Ritenuto che il Comune ha controdedotto alle predette osservazioni con le delibere consiliari n. 356 del 19 settembre 1964 e n. 356 bis del 21 settembre 1964, approvate dalla G. P. A. in data 25 marzo 1965;

Ritenuto che il progetto di piano prevede essenzialmente:

- a) la zonizzazione dell'intero territorio comunale;
- b) il miglioramento della rete stradale di penetrazione e di arroccamento, coordinata con quella di carattere interregionale costituita dall'Autostrada di Pesaro-Ancona, dalla nuova Flaminia e dalla Adriatica;
- c) la salvaguardia ed il risanamento del vecchio nucleo storico;
- d) la creazione di nuovi insediamenti residenziali ed industriali;
- e) la realizzazione di un centro direzionale e di attrezzature a vasto raggio, quali l'aeroporto, la ristrutturazione turistica del litorale, ecc.;

Considerato che il piano appare di massima meritevole di approvazione, in quanto ben studiato nel suo assieme ed aderente alle prescrizioni della vigente legislazione urbanistica;

Che, peraltro, per quanto si riferisce alle previsioni relative al nucleo storico ed alla viabilità, appare opportuno prescrivere che le previsioni per la zona di via Roma vengano stralciate dalla presente approvazione perché formino oggetto di un più approfondito studio volumetrico, mentre il tracciato della strada di scorrimento tra Pesaro e Fossombrone sia preventivamente sottoposto, in sede di progetto esecutivo, all'assenso della competente Soprintendenza ai Monumenti;

Che appare, inoltre, opportuno raccomandare che, in sede di esecuzione del piano, siano tenute presenti le norme che regolano le altezze delle costruzioni in rapporto alle distanze dalle piste di atterraggio dell'aeroporto, avendo particolare riguardo ai due manufatti, previsti nel piano stesso, per gli svincoli della nuova Via Flaminia rispetto all'Autostrada ed all'Adriatica;

Considerato che il testo delle norme tecniche di attuazione appare, in linea di massima, rispondente alle esigenze urbanistiche del Co-

mune, in quanto atto ad assicurare una conveniente disciplina dell'attività edilizia nel territorio;

Che, tuttavia, appare necessario prescrivere che il 3° comma dell'art. 16 delle norme stesse, concernente la zona «G», venga integrato con la precisazione che, accanto ai piani particolareggiati, possono essere predisposti, nella zona predetta, anche piani di lottizzazione planivolumetrici, ai sensi dell'art. 3 delle medesime norme tecniche;

Che, inoltre, va stralciata dall'approvazione, perché in contrasto con l'art. 18 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, la disposizione, contenuta nell'art. 26 delle predette norme, ai sensi della quale il Comune avrebbe facoltà di imporre il trasferimento delle attrezzature industriali esistenti in zone già destinate all'industria, ma che ricevono una diversa destinazione del P. R. G. di cui trattasi; Considerato, per quanto riguarda le osservazioni presentate, che, pur non sussistendo l'obbligo giuridico per la Pubblica Amministrazione di pronunciarsi su di esse, si ravvisa, tuttavia, l'opportunità, dal punto di vista dell'interesse generale, di prenderle in esame come apporto di collaborazione dei cittadini al perfezionamento del piano; Che, in particolare vanno respinte, conformemente alle controdeduzioni comunali, le osservazioni: Bigelli Algerino (1), Tecchi Guido (2), Bari Bardo (3), Vitali Marziano (4), Aldebrandi Primo (5), Federazione Coltivatori Diretti (8), Moschini Mario ed altri (10), Diotallevi Umberto (11), Alessandri Severina in Polverari (12), Marcelli G. (14), Rupoli Attilio, Alessandro e Mario (16), Baldelli Aurelio e Carobini Clementina (17), Baffi Scoppa dott. Italo (18), Neri Giovanni (19), Rupoli Attilio, Alessandro e Mario (20), Comitato Indipendente Cittadino (21), Bigelli Algerina (22), Canestrari Edgardo e Rina (24), Pellegrini Giuseppe (25), Volpini Alfredo (26), Giommi Nella (27), Bertulli Ada, Quinta e Antonia (29), Istituto Professionale di Stato per l'Industria e l'Artigianato (30), Battistelli Giovanni (31), Piccinetti Sebastiano (32), Rincicotti Volturmo e Rovinelli Arturo (33), Ripanti geom. Leopoldo (35), Tiranti Anita (37), Tergolina Renzo (38), Battarra Sergio (42), Carboni Giovanni (43), Flaiani Cordelia (45), Racchini Pietro, Racchini Antonio, Amadori Benito, Ruggeri Luciano, Carletti Gino, Bertozzi Alfredo, Rosati Urbano, Ambrosini Renato, Ghiselli Luigi, Ghiselli Giovanni, Patregnani Alfredo (47), Neri Giovanni (48), Bardi Bardo (49), Rupoli Attilio, Alessandro e Mario (50), Piersanti Nazzareno (52), Omiccioli Maria e Virgilio (53), Società a r. l. Metauro (54), Tombari Alfredo (55), Montanari Enrico, Vincenzo, Fanny (56), Montanari Vincenzo (57), Canapini Massimiliano (60), Teodori ing. Luigi (61), Ferri geom. Gino (62), Ferri geom. Gino (63) S. p. A. Distilleria di Cavarzere Zuccherificio (64), Piccinetti Maria Antonietta in Ferri (65), Ferri Gino (66), Ferri Gino (67), Istituto Autonomo Case Popolari (68), Sabati Angelo ed Anna Sabatini Pandolfi (71), Sabatini Angelo (72), Gregorini Tito ed altri abitanti di Villa Giulia (73), Galli Bruno per Amm/ne Dioce-

sana (74), Galli Bruno per prof. Lattanzi Augusto (75), Galli Bruno per Amministrazione Diocesana (76), Tacoli Laura in Passi (77), Alessandri Severina in Polverari (78), Diambri-Palazzi Sandro (81), Zandri Ferrero (82), Martelli Athos (84), Sperandini Imelde ed Ersilia (85), Ferri Luisa in Severini (86), Bruscia Nello (87), Falcioni Iris (88), Rupoli Veronica ed Armanni Oberdan (89), Seri Sergio e Mafalda (90), Seri Enrico (91), Eusebi Ennio e Mencarelli Anna (93), Lungarini Alfredo e Pietrucci Ester (95), Biondi Luigi e Marini Marino (97), Ferri Luigi e Ginesi Maria (99), Vitali Otello (100), Mancini Palmari Giuseppina (102), Baldani Angelina ed Anna (103), Paoloni Mariano (105), Paoloni Ermanzia (106), Bevilacqua Anastasia (107), Paoloni Osvaldo, Ovidio, Valentino, Nella (108), De Marchi Augusto ed altri 8 cittadini (109), D'Amore M. Antonietta in Sessi e Avani Maria (110), Petrolati Ermanno (111), Tomassini Alcante ed altri 41 abitanti della frazione Fenile (113), Ginevri Ludgarda (114), Lancellotti Carlotta (115), Pensieri Antonio (116), Pascucci Adele in Pensieri ed altri 19 firmatari (117), Battaglia Giovanni (119), Pascucci Adele e Pensieri Antonio (120), Bartolucci Ida ved. Bargnesi (121), Vitali Maria ved. Bacchiocchi e Bacchiocchi Giovanni (122), Vitali Teresa (123), Adanti Maria in Mazzoleni (124), Bartolucci prof. Gaetano (125), Petrolati Paola (126), Petrolati Maurizio (127), Rupoli Amelia e Maria-Silvia (128), Vannucci Maria in Minardi (129), Sestili prof. Sestilio (131), Ciampolillo Alfonso (132), Cecchini Angelo (133), Calibani Leandro (134), Bartolucci Ermes e Maria (135), Casotti Remo, Manlio e Ricciarini Luciano, (136), Betti Sergio (139), Saladini Mariano (140), Serafini Attilio (141), Saladini Mariano ed altri 11 proprietari (142), Biagiarelli Mario (144), Paci Geminiano (147), Rossini Giacinto ed altri 58 abitanti della frazione Bellocchi (148), Eusebi Antonio ed altri abitanti di Caminate e Tombaccia (150), Saladini Anna e Romana (151), Patrignano Agostino e Maria Teresa (152), Busca Adele in Berardi (153), Berardi Ennio (155), Baldoni Angelina ed Anna (156), Furlani Sergio e Pascucci Dante (157), Saladini Romana in Luciani (159), Camilletti Duilio (160), Piccinetti Carla in Boidi ed altri 7 abitanti (161), Fantini Rachele ved. Bellini ed altri 6 proprietari (162), Tecchi Guido (163), Galli Giordano Bruno per Montecchi-Palazzi Romeo (164), Galli Giordano Bruno per fratelli Pascucci (165), Artigianato Provinciale Associazione Artigiani (166), Associazione degli Industriali della Provincia (167), Benvenuti Federico (168), Biriola Luigi e Spadoni Romolo (170), Antonetti Alberto (172), Consiglio d'Amministrazione Azienda Agraria Comunale (173), Muratori Albina e Meletti Maria (178), Partito Liberale Italiano sez. di Fano (179), Bertulli Aldo (180), Neri Libero (183), Mezzanotte Giuseppe (185), Giuliano Solazzi (186), Carboni Remigio (187), Pezzolezi Marianna (188), Falcioni Emma (189), Ciavogli Nello (190), Ciavogli Paolo (191), Burnaccioli Duilio (192), Tonucci Dora (193), Ciavoglia Giuseppe (194), Santini Sergio

(195), Rincicotti Riccardo (196), Spinaci Evaristo (197), Sestili Bianca (198), Ferri Veglia per sé e per Patrignani Virginia e Cecchi Turiddo e Teresa (200), Solazzi Giuliano (202), Flaiani Cordelia (204), Cirioni Lino ed altri 11 firmatari (205), Lunari Angelo (206), Ripanti Giovanni (207), Grassi Diodoro ed altri 19 abitanti (208), Arceci Renato ed altri 6 proprietari (209), Montanari Ageo (210), Ente Comunale di Assistenza (211), Istituti Riuniti di Assistenza e Beneficenza (212), Allegrezza Virginio (214), Ceccolini Maria e Taddei Giulia (216), Cecchi Giuseppe (218), Bargnesi Maria e Minardi Eleonora (219), Lions Club (220), Di Santi Lorenzo e Primavera Adalgisa (223), Bilancioni Giuseppe (224), Solazzi Giuliano, Erminia, Battaglia Francesco e Marzia (225), Tombari Fabio (226), Furlani Aldo (227), Pasquali Vittorina in Berti (228), Gasperoni Primo (229), Cecconi Enzo (230), Panicali Antidio e Sambuchi Dante (231), Gambini Virginio (232), Sabatinelli Arturo (233), Solazzi Giuliano e Masetti Giovanna (234), Ferri Ines ved. Baldelli (235), Rivelli Mario (236), Boni Sergio ed Aldo (237), Boni Sergio ed altri 5 abitanti di Fano (238), Spinaci Giuseppina (239), Volpini Anna (241), Sabbatini Laura in Stefanelli (242), Nigra Viscardo (243), Gaggi Egisto (244), Uguccioni Giuseppe (245), Piccini Nestore, Laura, Albertina, Argentina e Jole (246), Tecchi Enzo (247), Bacchiocchi Velia (248), Tombari Aldo e Ciavaglia Iris (250), Storoni Nello e Arciero Ermidia (252), Carnaroli Adolfo (253), Taddei Augusto e Giommi Enrico (254), Camilloni Gino ed altri 6 firmatari (255), Renzi Paolo, Giulio, Giuseppe, Giorgio, Emilia e Maria (256), Nigra Argeo (257), Salvelli Elio (258), Benvenuti Gaetano, Giuseppe e Sperandini Augusto (259), Gentili Ivo (260), Gentili Ivo, Aldo e Luigi (263), Tecchi Cesira (264), Tecchi Cesira (265), Pierini Carola ved. Pezzolesi (269), Mencarelli Guido (272), Pietrucci Enrica (274), Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pesaro (275), Solazzi Girolamo (276), Renzoni Dino (277), Di Tommaso Elio (278), Pasquini Arturo (279), Polverari Eugenio (280), Di Tommaso Gino e Aldo (281), Di Cecco Alda (282), Mancurtti Guido ed altri 8 abitanti (284), Associazione Commercianti (286), Baroffi Maria ed altri 2 abitanti (287), Furbetta Aronne (288), Vannucci Alfredo (289), Uguccioni Enzo, Presidente del Circolo Culturale «J. Maritain» (290), Pucci Riccardo (291), Patregnani Sergio (294), Regnoli Angelina ved. Fucci (295), Chiocci Raffaele (296), Guerra Rosa e Ercolari Elvira (297), Dionisi Emilio ed altri 44 firmatari (298), Rossi Giovanni, Mercedes, Gino, Rossi Ermanno e Gabriele Angela (299), Giuliani G. Battista e Anselmo (300), Renzoni Giuseppe (302), Furlani Giovanni (304), Cinquegrane Uguccioni Eleonora (305), Tecchi Cesira (306), Carotti Remo, Carotti Manlio e Ricciarini Luciano (307), Bevilacqua Egon (308), Verdecchia Raffaella in Paci (309), Uguccioni Enrico (311), Rovinelli Pietro, (312), Magini Elso e Del Monte Zemira (315), Radi Lucia (316), C.I.S.N.A.L. Unione Provinciale (317), Ricci Amato (320), Zampa Assunta ed altri 9 firma-

tari (321), Guerra Galliano ed altri 14 firmatari (323), Piccoli Ulde-
rico (324), Pascucci Sante (325), Ciavoglia Maufrido e Mattioli Dui-
lio (326), Botticelli Giovanni (327), Celesti Elio per Ditta Marcac-
cini Colomba in Carboni (328), Scalise Amedeo (329), Bonci Werther
(330), Farabini Giulio (332), Vitali Dandolo (333), Vitali Dandolo
(334), Celesti Elio per C/sig. Battisti Giovanni (336), Chiapporri
e Pelonghini (337), Adanti Maria in Mazzoleni (339), Marcolini Renzo
(340), Vitali Virginio (341);

Che vanno parzialmente accolte in conformità alle controdeduzioni
comunali, le seguenti osservazioni: Benvenuti Almiro e Gianfranco (7),
Luzi Nello ed altri (28), Tonni Luigi (34), Pacassoni Silvano (36),
Simoncelli-Luttichau Lucia (39), Ortolani Vittorio (40), Boffi Scoppa
Italo (44), Vitali Dino ed altri 82 cittadini (51), Moschini Nevio (69),
Omiccioli Umberto (78), Perani Bianca ved. Guidi (83), Diotallevi
Umberto (92), Colombani Giuseppe e Monti Giordano (94), Iacucci
Rita e Giannina (101), Adanti Enrico (104), Gerboni Francesco ed
altri 18 cittadini (112), Massari Giannino (118), Gerboni Francesco
(130), Azienda Autonoma di Soggiorno (137), Comitato Indipendente
Cittadino (143) Giommi Riccardo (145), Giommi Sante (146), Amati
Aldo (149), Adanti Aldo (158), Leonardi Tito (174), Giuliani Antero
(176), Fabbri Armando (177), diversi abitanti, proprietari tra le vie
Francesco Palazzi, IV Novembre e C. Ferri (182), Associazione Ama-
tori della Pesca (199), Biondi Secondo (201), Cirioni Lino e Borgo-
gelli Carmen (203), Unione Provinciale Agricoltori (213), Istituto
Missionario dell'Eucarestia (221), Furlani Duilio (240), Gentili Ivo,
Aldo e Luigi (262), Aguzzi Luciano ed altri 11 cittadini (266), Uguc-
cioni Enzo quale Presidente Circolo Culturale (270), Palazzi Giusep-
pe, Luigi e Zollia Giancarlo (273), Cecchini Pompeo (285), Magi
Giuseppe (292), Camera del Lavoro (293), Corsaletti Sergio, Virginia,
Luisa, Maria e Giulio (303), Partito Comunista Italiano - Sezione
di Fano (314), Collegio Geometri delle Province di Pesaro ed Urbino
(318), Giuliani Aldo ed altri due firmatari (319), Tarini Giulio ed
altri 11 proprietari (331), Fabbri Armando (338);

Che vanno totalmente accolte, conformemente alle controdeduzioni
comunali, le seguenti osservazioni: Livi Luigi (6), Federazione Colti-
vatori Diretti (9), Lugaresi Oddo (13), Lugaresi Oddo (15), Benve-
nuti Giordano (23), Peroni Guglielmina (41), Ragnetti Emperio (46),
Balestrini Luigi e Gianfranco (58), Società Sgaravatti ed altri (59),
Alessandrini Alessandro (70), Fratelli Renzi (80), Bramucci Paolo
(96), Spinaci Cesira e Silvana (98), Federazione Coltivatori Diretti
per abitanti di Metaurilia (138), Paoloni Francesco ed altri 13 firma-
tari (154), Vitali Ettore ed altri 21 abitanti (169), Gramolini Adolfo
(171), Giommi Anna (175), Frausini Vittorio (181), Roberti Gustavo
ed Egidio (184), Bevilacqua Quinto (215), Filippetti Giuseppe, Al-
varo ed Aurelio (217), Di Bari Luciano (222), Bacchiocchi Velia
(249), Tombari Antonio e Giuseppina (251), Ferri Silvano ed altri 7

abitanti di Metaurilia (261), Lumachi Pasquale ed altri 22 firmatari (267), Berretta Alberto (268), Segretari Partiti: D.C., P.S.D.I., P.S.I., P.R.I. (271), Tollevi Genio, Quinto, Claudio, e Tomassoni Amelia (283), Mei Otello ed altri 2 abitanti in Roncosambaccio (301), Gramolini Adolfo (310), Piccoli Ulderico ed altri sei firmatari (313), Serafini Gastone ed altri 7 abitanti di V. Girolamo da Fano (322), Celesti Elio per c/sig.ra Ridolfi Lina (335);

Visto il voto n. 1865/70 emesso dal Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici nell'adunanza dell'8 gennaio 1966;

Udito il Consiglio di Stato;

Sentito il Ministero della Pubblica Istruzione;

Sulla proposta del Ministero per i Lavori Pubblici di concerto con il Ministro per i Trasporti e l'Aviazione Civile e con il Ministro per la Pubblica Istruzione;

DECRETA :

Con gli stralci e le prescrizioni di cui in narrativa, è approvato il pianò regolatore generale del Comune di Fano.

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto specificato nelle premesse.

Il progetto sarà vistato dal Ministro per i Lavori Pubblici in una relazione tecnica, in due planimetrie in scala 1:25.000, in una planimetria in scala 1:10.000, in due planimetriè in scala 1:5.000, in un testo di norme di attuazione e nelle deliberazioni consiliari numero 356 e numero 356 bis rispettivamente del 19 e 21 settembre 1964, con le quali il Comune ha controdedotto alle osservazioni presentate.

Il Ministro per i Lavori Pubblici è incaricato dell'esecuzione del presente decreto.

Dato a Roma addì 16 settembre 1966

f.to Giuseppe Saragat

Per copia conforme

Il consigliere

(firma illeggibile)

Registrato alla Corte dei Conti

addì 22-3-1967 Reg. 6 foglio 218

(firma illeggibile)

Appendice

Legge Urbanistica aggiornata con la Legge Ponte 6 agosto 1967, N. 765.

Decreto Ministeriale 1 aprile 1968 (distanze dalle strade).

Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 (standards urbanistici).

Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici N. 3210 del 28 ottobre 1967 (istituzioni per l'applicazione della legge Ponte).

abitanti di Metaurilia (261), Lumachi Pasquale ed altri 22 firmatari (267), Berretta Alberto (268), Segretari Partiti: D.C., P.S.D.I., P.S.I., P.R.I. (271), Tollevi Genio, Quinto, Claudio, e Tomassoni Amelia (283), Mei Otello ed altri 2 abitanti in Roncosambaccio (301), Gramolini Adolfo (310), Piccoli Ulderico ed altri sei firmatari (313), Serafini Gastone ed altri 7 abitanti di V. Girolamo da Fano (322), Celesti Elio per c/sig.ra Ridolfi Lina (335);

Visto il voto n. 1865/70 emesso dal Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici nell'adunanza dell'8 gennaio 1966;

Udito il Consiglio di Stato;

Sentito il Ministero della Pubblica Istruzione;

Sulla proposta del Ministero per i Lavori Pubblici di concerto con il Ministro per i Trasporti e l'Aviazione Civile e con il Ministro per la Pubblica Istruzione;

D E C R E T A :

Con gli stralci e le prescrizioni di cui in narrativa, è approvato il piano regolatore generale del Comune di Fano.

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto specificato nelle premesse.

Il progetto sarà vistato dal Ministro per i Lavori Pubblici in una relazione tecnica, in due planimetrie in scala 1:25.000, in una planimetria in scala 1:10.000, in due planimetrie in scala 1:5.000, in un testo di norme di attuazione e nelle deliberazioni consiliari numero 356 e numero 356 bis rispettivamente del 19 e 21 settembre 1964, con le quali il Comune ha controdedotto alle osservazioni presentate.

Il Ministro per i Lavori Pubblici è incaricato dell'esecuzione del presente decreto.

Dato a Roma addì 16 settembre 1966

f.to Giuseppe Saragat

Per copia conforme

Il consigliere

(firma illeggibile)

Registrato alla Corte dei Conti

addì 22-3-1967 Reg. 6 foglio 218

(firma illeggibile)

Avvertenza

Per comodità di chi consulta la legge urbanistica, si è provveduto ad inserire nel testo le modificazioni ed aggiunte introdotte con legge 6 agosto 1967, n. 765 le quali modifiche sono riprodotte in «neretto».

Legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 aggiornata con la «legge ponte» 6 agosto 1967, n. 765.

Titolo I

Ordinamento statale dei servizi urbanistici

Art. 1 — Disciplina dell'attività urbanistica e suoi scopi.

L'assetto e l'incremento edilizio dei centri abitati e lo sviluppo urbanistico in genere nel territorio dello Stato sono disciplinati dalla presente legge.

Il Ministero dei lavori pubblici vigila sull'attività urbanistica anche allo scopo di assicurare, nel rinnovamento ed ampliamento edilizio delle città, il rispetto dei caratteri tradizionali, di favorire il disurbanamento e di frenare la tendenza all'urbanesimo.

Art. 2 — Competenza consultiva del Consiglio superiore dei lavori pubblici.

Il Consiglio superiore dei lavori pubblici è l'organo di consulenza tecnica del Ministero dei lavori pubblici per i progetti e le questioni di interesse urbanistico.

Art. 3 — Istituzione delle Sezioni urbanistiche compartimentali. Nelle sedi degli ispettorati compartimentali del Genio civile e degli Uffici decentrati del Ministero dei lavori pubblici sono istituite Sezioni urbanistiche rette da funzionari del ruolo architetti ingegneri urbanisti del Genio civile.

Le Sezioni urbanistiche compartimentali promuovono, vigilano e coordinano l'attività urbanistica nella rispettiva circoscrizione.

Titolo II

Disciplina urbanistica

Capo I — Modi di attuazione

Art. 4 — Piani regolatori e norme sull'attività costruttiva.

La disciplina urbanistica si attua a mezzo dei piani regolatori territoriali, dei piani regolatori comunali e delle norme sull'attività costruttiva edilizia, sancite dalla presente legge o prescritte a mezzo di regolamenti.

Capo II — Piani territoriali di coordinamento

Art. 5 — Formazione ed approvazione dei piani territoriali di coordinamento.

Allo scopo di orientare o coordinare l'attività urbanistica da svolgere in determinate parti del territorio nazionale, il Ministero dei lavori pubblici ha facoltà di provvedere, su parere del Consiglio superiore dei lavori pubblici, alla compilazione di piani territoriali di coordinamento fissando il perimetro di ogni singolo piano.

Nella formazione dei detti piani devono stabilirsi le direttive da seguire nel territorio considerato, in rapporto principalmente:

a) alle zone da riservare a speciali destinazioni ed a quelle

soggette a speciali vincoli o limitazioni di legge;

b) alle località da scegliere come sedi di nuovi nuclei edilizi od impianti di particolare natura ed importanza;

c) alla rete delle principali linee di comunicazione stradali, ferroviarie, elettriche, navigabili esistenti e in programma.

I piani, elaborati d'intesa con le altre Amministrazioni interessate e previo parere del Consiglio superiore dei lavori pubblici, sono approvati per decreto presidenziale su proposta del Ministro per i lavori pubblici, di concerto col Ministro per i Trasporti, quando interessino impianti ferroviari, e col Ministro per l'Industria e il Commercio ai fini della sistemazione delle zone industriali nel territorio nazionale.

Il decreto di approvazione viene pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica, ed allo scopo di dare ordine e disciplina anche all'attività privata, un esemplare del piano approvato deve essere depositato, a libera visione del pubblico, presso ogni Comune, il cui territorio sia compreso, in tutto o in parte, nell'ambito del piano medesimo.

Art. 6 — Durata ed effetti dei piani territoriali di coordinamento.

Il piano territoriale di coordinamento ha vigore a tempo indeterminato e può essere variato con decreto presidenziale previa la osservanza della procedura che sarà stabilita dal regolamento di esecuzione della presente legge.

I Comuni, il cui territorio sia compreso in tutto o in parte nell'ambito di un piano territoriale di coordinamento, sono tenuti ad uniformare a questo il rispettivo piano regolatore comunale.

Capo III — Piani regolatori comunali

Sezione I — Piani regolatori generali

Art. 7 — Contenuto del piano generale.

Il piano regolatore generale di un Comune deve considerare la totalità del territorio comunale.

Esso deve indicare essenzialmente:

1° - la rete delle principali vie di comunicazione stradali, ferroviarie e, laddove occorra, navigabili, concepita per la sistemazione e lo sviluppo dell'abitato, in modo da soddisfare alle esigenze del traffico, dell'igiene e del pubblico decoro;

2° - la divisione in zone del territorio, con precisazione di quelle destinate all'espansione dell'aggregato urbano, ed i caratteri e vincoli di zona da osservare nell'edificazione;

3° - le aree destinate a formare spazi di uso pubblico o sottoposte a speciale servitù;

4° - le aree da riservare a sede della casa comunale, alla costruzione di scuole e di Chiese e ad opere ed impianti d'interesse pubblico in generale.

Art. 8 — Formazione del piano regolatore generale.

I Comuni hanno la facoltà di formare il piano regolatore generale del proprio territorio. La deliberazione con la quale il

Consiglio comunale decide di procedere alla formazione del piano non è soggetta a speciale approvazione e diviene esecutiva in conformità dell'art. 3 della legge 9 giugno 1947, n. 530; la spesa conseguente è obbligatoria.

La formazione del piano è obbligatoria per tutti i Comuni compresi in appositi elenchi da approvarsi con decreto del Ministro per i lavori pubblici di concerto con i Ministri per l'interno e per le finanze, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici. Il primo elenco sarà approvato non oltre un anno dall'entrata in vigore della presente legge.

I Comuni compresi negli elenchi di cui al secondo comma devono procedere alla nomina dei progettisti per la formazione del piano regolatore generale entro tre mesi dalla data del decreto ministeriale con cui è stato approvato il rispettivo elenco, nonché alla deliberazione di adozione del piano stesso entro i successivi dodici mesi dalla presentazione al Ministero dei lavori pubblici per l'approvazione entro due anni dalla data del sopracitato decreto ministeriale.

Trascorso ciascuno dei termini sopra indicati il prefetto, salvo il caso di proroga non superiore ad un anno concessa dal Ministro per i lavori pubblici su richiesta motivata del Comune, convoca il Consiglio comunale per gli adempimenti relativi da adottarsi entro il termine di 30 giorni.

Decorso quest'ultimo termine il prefetto, d'intesa con il provveditore regionale alle opere pubbliche, nomina un commissario per la designazione dei progettisti, ovvero per l'adozione del piano regolatore generale o per gli ulteriori adempimenti necessari per la presentazione del piano stesso al Ministero dei lavori pubblici.

Nel caso in cui il piano venga restituito per modifiche, integrazioni o rielaborazioni al Comune, quest'ultimo provvede ad adottare le proprie determinazioni nel termine di 180 giorni dalla restituzione.

Trascorso tale termine si applicano le disposizioni dei commi precedenti.

Nel caso di compilazione o di rielaborazione d'ufficio del piano, il prefetto promuove d'intesa con il provveditore regionale alle opere pubbliche l'iscrizione d'ufficio della relativa spesa nel bilancio comunale.

Il piano regolatore generale è approvato entro un anno dal suo inoltro al Ministero dei lavori pubblici.

Art. 9 — Pubblicazione del progetto di piano generale. Osservazioni.

Il progetto di piano regolatore generale del Comune deve essere depositato nella Segreteria comunale per la durata di 30 giorni consecutivi, durante i quali chiunque ha facoltà di prenderne visione. L'effettuato deposito è reso noto al pubblico nei modi che saranno stabiliti nel regolamento di esecuzione della presente legge.

Fino a 30 giorni dopo la scadenza del periodo di deposito possono presentare osservazioni le Associazioni sindacali e gli altri Enti pubblici ed istituzioni interessate.

Art. 10 — Approvazione del piano generale.

Il piano regolatore generale, previa comunicazione a tutti i Ministeri interessati ai sensi e per gli effetti del successivo art. 45, e sentito il parere del Consiglio superiore dei lavori pubblici, è approvato con decreto Presidenziale su proposta del Ministro per i lavori pubblici, di concerto col Ministro per i trasporti, quando il piano stesso interessi impianti ferroviari. **Con lo stesso decreto di approvazione possono essere apportate al piano, su parere del Consiglio superiore dei lavori pubblici e sentito il Comune, le modifiche che non comportino sostanziali innovazioni, tali cioè da mutare le caratteristiche essenziali del piano stesso ed i criteri di impostazione, le modifiche conseguenti all'accoglimento di osservazioni presentate al piano ed accettate con deliberazione del Consiglio comunale, nonché quelle che siano riconosciute indispensabili per assicurare:**

- a) il rispetto delle previsioni del piano territoriale di coordinamento a norma dell'articolo 6, secondo comma;
- b) la razionale e coordinata sistemazione delle opere e degli impianti di interesse dello Stato;
- c) la tutela del paesaggio e di complessi storici, monumentali, ambientali ed archeologici;
- d) l'osservanza dei limiti di cui agli articoli 41-quinquies, sesto e ottavo comma e 41-sexies della presente legge.

Le modifiche di cui alla lettera c) sono approvate sentito il Ministro per la pubblica istruzione, che può anche dettare prescrizioni particolari per singoli immobili di interesse storico-artistico.

Le proposte di modifica, di cui al secondo comma, ad eccezione di quelle riguardanti le osservazioni presentate al piano, sono comunicate al Comune, il quale entro novanta giorni, adotta le proprie controdeduzioni con deliberazione del Consiglio comunale che, previa pubblicazione nel primo giorno festivo, è trasmessa al Ministero dei lavori pubblici nei successivi quindici giorni. Nelle more di approvazione del piano, le normali misure di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952, n. 1902 e successive modificazioni, sono obbligatorie.

Il decreto di approvazione del piano è pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica. Il deposito del piano approvato, presso il Comune, a libera visione del pubblico, è fatto nei modi e termini stabiliti dal regolamento.

Nessuna proposta di variante al piano approvato può aver corso se non sia intervenuta la preventiva autorizzazione del Ministro per i lavori pubblici che potrà concederla, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici, in vista di sopravvenute ragioni che determinino la totale o parziale inattuabilità del piano medesimo o la convenienza di migliorarlo.

La variazione del piano è approvata con la stessa procedura stabilita per l'approvazione del piano originario.

Art. 11 — Durata ed effetti del piano generale.

Il piano regolatore generale del Comune ha vigore a tempo indeterminato.

I proprietari degli immobili hanno l'obbligo di osservare nelle costruzioni e nelle ricostruzioni le linee e le prescrizioni di zona che sono indicate nel piano.

Art. 12 — Piani regolatori generali intercomunali.

Quando per le caratteristiche di sviluppo degli aggregati edilizi di due o più Comuni contermini si riconosca opportuno il coordinamento delle direttive riguardanti l'assetto urbanistico dei Comuni stessi, il Ministro per i lavori pubblici può, a richiesta di una delle Amministrazioni interessate o di propria iniziativa, disporre la formazione di un piano regolatore intercomunale. In tal caso il Ministro, sentito il parere del Consiglio superiore dei lavori pubblici, determina:

- a) l'estensione del piano intercomunale da formare;
 - b) quale dei Comuni interessati debba provvedere alla redazione del piano stesso e come debba essere ripartita la relativa spesa
- Il piano intercomunale deve, a cura del Comune incaricato di redigerlo, essere pubblicato nei modi e per gli effetti di cui all'art. 9 in tutti i Comuni compresi nel territorio da esso considerato.

Deve inoltre essere comunicato ai Podestà degli stessi Comuni perché deliberino circa la sua adozione.

Compiuta l'ulteriore istruttoria a norma del regolamento di esecuzione della presente legge, il piano intercomunale è approvato negli stessi modi stabiliti dall'art. 10 per l'approvazione del piano generale comunale.

Sezione II — Piani regolatori particolareggiati.

Art. 13 — Contenuto dei piani particolareggiati.

Il piano regolatore generale è attuato a mezzo di piani particolareggiati di esecuzione nei quali devono essere indicate le reti stradali e i principali dati altimetrici di ciascuna zona e debbono inoltre essere determinati:

- le masse e le altezze delle costruzioni lungo le principali strade e piazze;
- gli spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico;
- gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia;
- le suddivisioni degli isolati in lotti fabbricabili secondo la tipologia indicata nel piano;
- gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare;

la profondità delle zone laterali a opere pubbliche, la cui occupazione serva ad integrare le finalità delle opere stesse ed a soddisfare prevedibili esigenze future.

Ciascun piano particolareggiato di esecuzione deve essere corredato dalla relazione illustrativa e dal piano finanziario di cui al successivo articolo 30.

Art. 14 — Compilazione dei piani particolareggiati.

I piani particolareggiati di esecuzione sono compilati a cura del Comune e debbono essere adottati dal Consiglio Comunale con apposita deliberazione.

E' perciò in facoltà del prefetto di prefiggere un termine per la compilazione dei piani particolareggiati riguardanti determinate zone.

Contro decreto del prefetto il Comune può ricorrere, entro 30 giorni, al Ministro per i lavori pubblici.

Art. 15 — Pubblicazione dei piani particolareggiati. Opposizioni. I piani particolareggiati devono essere depositati nella Segreteria del Comune per la durata di 30 giorni consecutivi.

L'effettuato deposito è reso noto al pubblico nei modi che saranno stabiliti nel regolamento di esecuzione della presente legge. Fino a 30 giorni dopo la scadenza del periodo di deposito potranno essere presentate opposizioni dai proprietari di immobili compresi nei piani ed osservazioni da parte delle Associazioni sindacali interessate.

Art. 16 — Approvazione dei piani particolareggiati.

I piani particolareggiati di esecuzione del piano regolatore generale sono approvati con decreto del provveditore regionale alle opere pubbliche, sentita la Sezione urbanistica regionale, entro 180 giorni dalla presentazione da parte dei Comuni.

Con decreto del Ministro per i lavori pubblici di concerto con i Ministri per l'interno e per la pubblica istruzione può essere disposto che l'approvazione dei piani particolareggiati di determinati Comuni avvenga con decreto del Ministro per i lavori pubblici, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici. Le determinazioni in tal caso sono assunte entro 180 giorni dalla presentazione del piano da parte dei Comuni.

I piani particolareggiati nei quali siano comprese cose immobili soggette alla legge 1 giugno 1939, n. 1089, sulla tutela delle cose d'interesse artistico o storico, e alla legge 29 giugno 1939, n. 1947 sulla protezione delle bellezze naturali, sono preventivamente sottoposti alla competente Soprintendenza ovvero al Ministero della pubblica istruzione quando sono approvati con decreto del Ministro per i lavori pubblici.

Le eventuali osservazioni del Ministero della pubblica istruzione o delle Soprintendenze sono presentate entro novanta giorni dall'avvenuta comunicazione del piano particolareggiato di esecuzione. Dopo il terzo comma dello stesso art. 16 sono inseriti i seguenti commi:

Con il decreto di approvazione possono essere introdotte nel piano le modifiche che siano conseguenti all'accoglimento di osservazioni o di opposizioni ovvero siano riconosciute indispensabili per assicurare: 1) la osservanza del piano regolatore generale; 2) il conseguimento delle finalità di cui al secondo comma lettere b), c), d), del precedente articolo 10; 3) una dotazione dei servizi e degli spazi pubblici adeguati alle necessità della zona.

Le modifiche di cui al punto 2), lettera c), del precedente comma sono adottate sentita la competente Soprintendenza o il Ministro per la pubblica istruzione a seconda che l'approvazione avvenga con decreto del provveditore regionale alle opere pubbliche oppure del Ministro per i lavori pubblici.

Le modifiche di cui ai precedenti commi sono comunicate per la pubblicazione ai sensi dell'articolo 15 al Comune, il quale entro novanta giorni adotta le proprie controdeduzioni con deliberazione del Consiglio comunale che, previa pubblicazione nel primo giorno festivo, è trasmessa nei successivi quindici giorni al Provveditorato regionale alle opere pubbliche od al Ministero dei lavori pubblici che adottano le relative determinazioni entro 90 giorni.

Col decreto di approvazione sono decise le opposizioni e sono fissati il tempo, non maggiore di anni 10, entro il quale il piano particolareggiato dovrà essere attuato e i termini entro cui dovranno essere compiute le relative espropriazioni.

L'approvazione dei piani particolareggiati equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere in essi previste.

Il decreto di approvazione di un piano particolareggiato deve essere depositato nella Segreteria comunale e notificato nelle forme delle citazioni a ciascun proprietario degli immobili vincolati dal piano stesso entro un mese dall'annuncio dell'avvenuto deposito.

Le varianti ai piani particolareggiati devono essere approvate con la stessa procedura.

Art. 17 — Validità dei piani particolareggiati.

Decorso il termine stabilito per la esecuzione del piano particolareggiato questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo soltanto fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso.

Ove il Comune non provveda a presentare un nuovo piano per il necessario assetto della parte di piano particolareggiato che sia rimasta inattuata per decorso di termine, la compilazione potrà essere disposta dal Prefetto a norma del secondo comma dell'art. 14.

Sezione III — Norme per l'attuazione dei piani regolatori comunali.

Art. 18 — Espropriabilità delle aree urbane.

In conseguenza dell'approvazione del piano regolatore generale i Comuni, allo scopo di predisporre l'ordinata attuazione del piano medesimo, hanno facoltà di espropriare entro le zone di espansione dell'aggregato urbano di cui al n. 2 dell'art. 7 le aree inedificate e quelle su cui insistano costruzioni che siano in contrasto con la destinazione di zona ovvero abbiano carattere provvisorio.

Quelle fra le dette aree che in seguito all'approvazione del piano particolareggiato in cui sono comprese, risultano destinate alla edificazione privata, e vengono richieste dai primitivi proprietari ai sensi del seguente art. 19, saranno dal Comune ricedute ai richiedenti, sempreché essi stessi si impegnino a costruirvi in proprio secondo le destinazioni di piano regolatore, ad un prezzo che, tenuto per base quello di esproprio, sia maggiorato solo di una quota commisurata alle spese incontrate dal Comune per le opere ed impianti di piano regolatore e all'importanza della destinazione.

Le aree espropriate ai sensi del primo comma del presente articolo dovranno dal Comune, verso pagamento di un congruo fitto, essere lasciate in uso ai proprietari espropriati che ne facciano richiesta fino all'approvazione del piano particolareggiato in cui siano compresi.

Se entro dieci anni dall'avvenuta espropriazione di un'area il Comune non provveda alla pubblicazione del piano particolareg-

giato in cui l'area medesima è compresa, l'espropriato o i suoi eredi avranno il diritto di chiederne la retrocessione.

Art. 19 — Diritto di prelazione degli ex proprietari sulle aree urbane espropriate.

Coloro che hanno subito l'espropriazione di aree a termini dell'articolo precedente ed i loro eredi possono esercitare un diritto di prelazione sulle aree stesse quando queste, in seguito alla approvazione del piano particolareggiato in cui sono comprese, divengono disponibili per l'edificazione privata.

Il diritto di cui al comma precedente deve essere esercitato dagli interessati secondo le norme che saranno stabilite dal regolamento di esecuzione della presente legge nel termine di tre mesi dalla data dell'annuncio dell'avvenuto deposito nella Segreteria comunale, a norma dell'art. 16, del decreto di approvazione del piano particolareggiato.

Art. 20 — Sistemazioni edilizie a carico dei privati. Procedura coattiva.

Per l'esecuzione delle sistemazioni previste dal piano particolareggiato che consistano in costruzioni, ricostruzioni o modificazioni d'immobili appartenenti a privati, il sindaco ingiunge ai proprietari di eseguire i lavori entro un congruo termine.

Decorso tale termine il sindaco diffiderà i proprietari rimasti inadempienti, assegnando un nuovo termine. Se alla scadenza di questo i lavori non risultino ancora eseguiti, il Comune potrà procedere all'espropriazione.

Tanto l'ingiunzione quanto l'atto di diffida di cui al primo e secondo comma devono essere trascritti all'Ufficio dei registri immobiliari.

Art. 21 — Attribuzione ai privati di aree già pubbliche.

Le aree che per effetto della esecuzione di un piano particolareggiato cessino di far parte del suolo pubblico, e che non si prestino da sole ad utilizzazione edilizia, accedono alla proprietà di coloro che hanno edifici o terreni confinanti con i detti relitti, previo versamento del prezzo che sarà determinato nei modi da stabilirsi dal regolamento di esecuzione della presente legge in rapporto al vantaggio derivante dall'incorporamento dell'area.

Il Comune ha facoltà di espropriare in tutto o in parte l'immobile al quale debbono essere incorporate le aree di cui al precedente comma quando il proprietario di esso si rifiuti di acquistarle o lasci inutilmente decorrere, per manifestare la propria volontà il termine che gli sarà prefisso con ordinanza del sindaco nei modi che saranno stabiliti nel regolamento.

Art. 22 — Rettifica di confini.

Il sindaco ha facoltà di notificare ai proprietari delle aree fabbricabili esistenti in un determinato comprensorio l'invito a mettersi d'accordo per una modificazione dei confini fra le diverse proprietà, quando ciò sia necessario per l'attuazione del piano regolatore.

Decorso inutilmente il termine stabilito nell'atto di notifica per

dare la prova del raggiunto accordo, il Comune può procedere alle espropriazioni indispensabili per attuare la nuova delimitazione delle aree.

Art. 23 — Comparti edificatori.

Indipendentemente dalla facoltà prevista dall'articolo precedente il Comune può procedere, in sede di approvazione del piano regolatore particolareggiato o successivamente nei modi che saranno stabiliti nel regolamento ma sempre entro il termine di durata del piano stesso, alla formazione di comparti costituenti unità fabbricabili, comprendendo aree inedificate e costruzioni da trasformare secondo speciali prescrizioni.

Formato il comparto, il sindaco deve invitare i proprietari a dichiarare entro un termine fissato nell'atto di notifica, se intendano procedere da soli, se proprietari dell'intero comparto, o riuniti in consorzio alla edificazione dell'area e alle trasformazioni degli immobili in esso compresi secondo le dette prescrizioni.

A costituire il consorzio basterà il concorso dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, i tre quarti del valore dell'intero comparto. I consorzi così costituiti conseguiranno la piena disponibilità del comparto mediante la espropriazione delle aree e costruzioni dei proprietari non aderenti.

Quando sia decorso inutilmente il termine stabilito nell'atto di notifica il Comune procederà all'espropriazione del comparto.

Per l'assegnazione di esso, con l'obbligo di provvedere ai lavori di edificazione o di trasformazione a norma del piano particolareggiato, il Comune indirà una gara fra i proprietari espropriati sulla base di un prezzo corrispondente alla indennità di espropriazione aumentata da una somma corrispondente all'aumento di valore derivante dall'approvazione del piano regolatore.

In caso di diserzione dalla gara, il Comune potrà procedere alla assegnazione mediante gara aperta a tutti od anche, previa la prescritta autorizzazione, mediante vendita a trattativa privata, a prezzo non inferiore a quello posto a base della gara fra i proprietari espropriati.

Art. 24 — Aree private destinate alla formazione di vie e piazze.

Per la formazione delle vie e piazze previste nel piano regolatore può essere fatto obbligo ai proprietari delle aree latitanti di cedere, a scembo del contributo di miglione da essi dovuto, il suolo corrispondente a metà della larghezza della via o piazza da formare fino a una profondità massima di metri 15.

Quando il detto suolo non gli appartenga, il proprietario dell'area latitante sarà invece tenuto a rimborsare il Comune della relativa indennità di espropriazione, fino alla concorrenza del contributo di miglione determinato in via provvisoria.

Qualora alla liquidazione del contributo di miglione, questo risulti inferiore al valore delle aree cedute o dell'indennità di esproprio rimborsata, il Comune dovrà restituire la differenza.

Art. 25 — Vincolo su aree sistemate a giardini privati.

Le aree libere sistemate a giardini privati adiacenti a fabbricati possono essere sottoposte al vincolo dell'inedificabilità anche per

una superficie superiore a quella di prescrizione secondo la destinazione della zona. In tal caso, e sempre che non si tratti di aree sottoposte ad analogo vincolo in forza di leggi speciali, il Comune è tenuto al pagamento di un'indennità per il vincolo imposto oltre il limite delle prescrizioni di zona.

Art. 26 — Sospensione o demolizione di opere difformi dal piano regolatore.

Quando siano eseguite, senza la licenza di costruzione o in contrasto con questa, opere non rispondenti alle prescrizioni del piano regolatore, del programma di fabbricazione o alle norme del regolamento edilizio, il Ministro per i lavori pubblici, per i Comuni capoluoghi di Provincia, o il provveditore regionale alle opere pubbliche, per gli altri Comuni, possono disporre la sospensione o la demolizione delle opere, ove il Comune non provveda nel termine all'uopo fissato. I provvedimenti di demolizione sono emessi, previo parere rispettivamente del Consiglio superiore dei lavori pubblici e del Comitato tecnico amministrativo, entro cinque anni dalla dichiarazione di abitabilità o di agibilità e per le opere eseguite prima dell'entrata in vigore della presente legge entro cinque anni da quest'ultima data.

I provvedimenti di sospensione o di demolizione sono notificati a mezzo dell'ufficiale giudiziario, nelle forme e con le modalità previste dal Codice di procedura civile, al titolare della licenza o in mancanza di questa al proprietario della costruzione, nonché al direttore dei lavori ed al titolare dell'impresa che li ha eseguiti o li sta eseguendo e comunicati all'Amministrazione comunale.

La sospensione non può avere una durata superiore a tre mesi dalla data della notifica. Entro tale periodo di tempo il Ministro per i lavori pubblici, o il provveditore regionale alle opere pubbliche, nel caso di cui al primo comma del presente articolo, adotta i provvedimenti necessari per la modifica delle costruzioni o per la rimessa in pristino, in mancanza dei quali la sospensione cessa di avere efficacia.

I provvedimenti di sospensione e di demolizione vengono resi noti al pubblico mediante affissione nell'albo pretorio del Comune. Con il provvedimento che dispone la modifica delle costruzioni, la rimessa in pristino o la demolizione delle opere è assegnato un termine entro il quale il trasgressore deve procedere, a sue spese e senza pregiudizio delle sanzioni penali, alla esecuzione del provvedimento stesso. Scaduto inutilmente tale termine, il Ministro per i lavori pubblici, o il provveditore regionale alle opere pubbliche nel caso di cui al primo comma del presente articolo, dispone la esecuzione in danno dei lavori.

Le spese relative all'esecuzione in danno sono rimosse con le norme stabilite dal testo unico sulla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato, approvato con regio decreto 14 aprile 1910, n. 639. Al pagamento delle spese sono solidalmente obbligati il committente, il titolare dell'impresa che ha eseguito i lavori e il direttore dei lavori qualora non abbia contestato ai detti soggetti e comunicato al Comune la non conformità delle opere rispetto alla licenza edilizia.

Art. 27 — Annullamento di autorizzazioni comunali.

Entro dieci anni dalla loro adozione le deliberazioni ed i prov-

provvedimenti comunali che autorizzano opere non conformi a prescrizioni del piano regolatore o del programma di fabbricazione od a norme del regolamento edilizio, ovvero in qualsiasi modo costituiscano violazione delle prescrizioni o delle norme stesse possono essere annullati, ai sensi dell'art. 6 del testo unico della legge comunale e provinciale, approvato con regio decreto 3 marzo 1934, n. 383, con decreto del Presidente della Repubblica su proposta del Ministro per i lavori pubblici di concerto con quello per l'interno.

Per le deliberazioni ed i provvedimenti comunali anteriori alla entrata in vigore della presente legge, il termine di dieci anni decorre dalla data della stessa.

Il provvedimento di annullamento è emesso entro diciotto mesi dall'accertamento delle violazioni di cui al primo comma, ed è preceduto dalla contestazione delle violazioni stesse al titolare della licenza, al proprietario della costruzione e al progettista, nonché alla Amministrazione comunale con l'invito a presentare controdeduzioni entro un termine all'uopo prefissato.

In pendenza delle procedure di annullamento il Ministro per i lavori pubblici può ordinare la sospensione dei lavori, con provvedimento da notificare a mezzo di ufficiale giudiziario, nelle forme e con le modalità previste dal Codice di procedura civile, ai soggetti di cui al precedente comma e da comunicare all'Amministrazione comunale.

L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se, entro sei mesi dalla sua notificazione, non sia stato emesso il decreto di annullamento di cui al primo comma.

Intervenuto il decreto di annullamento si applicano le disposizioni dell'articolo 26.

Il termine per il provvedimento di demolizione è stabilito in sei mesi dalla data del decreto medesimo.

Al pagamento delle spese previste dal penultimo comma dell'articolo 26 sono solidalmente obbligati il committente ed il progettista delle opere.

I provvedimenti di sospensione dei lavori e il decreto di annullamento vengono resi noti al pubblico mediante l'affissione nello albo pretorio del Comune.

Art. 28 — Lottizzazione di aree.

Prima dell'approvazione del piano regolatore generale o del programma di fabbricazione di cui all'art. 34 della presente legge è vietato procedere alla lottizzazione dei terreni a scopo edilizio. Nei Comuni forniti di programma di fabbricazione ed in quelli dotati di piano regolatore generale fino a quando non sia approvato il piano particolareggiato di esecuzione, la lottizzazione di terreno a scopo edilizio può essere autorizzata dal Comune previo nulla osta del provveditore regionale alle opere pubbliche, sentita la Sezione urbanistica regionale, nonché la competente Soprintendenza.

L'autorizzazione di cui al comma precedente può essere rilasciata anche dai Comuni che hanno adottato il programma di fabbricazione o il piano regolatore generale, se entro dodici mesi dalla presentazione al Ministero dei lavori pubblici la competente autorità non ha adottato alcuna determinazione, sempre che si tratti

di piani di lottizzazione conformi al piano regolatore generale ovvero al programma di fabbricazione adottato.

Con decreto del Ministro per i lavori pubblici di concerto con i Ministri per l'interno e per la pubblica istruzione può disporsi che il nulla osta all'autorizzazione di cui ai precedenti commi venga rilasciato per determinati Comuni con decreto del Ministro per i lavori pubblici di concerto con il Ministro per la pubblica istruzione, sentito il Consiglio dei lavori pubblici.

L'autorizzazione comunale è subordinata alla stipula di una convenzione, da trasciversi a cura del proprietario, che preveda:

1) la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate all'articolo 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al successivo n. 2;

2) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;

3) i termini non superiori ai dieci anni entro i quali deve essere ultimata la esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo;

4) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e forme di legge.

Il rilascio delle licenze edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

Sono fatte salve soltanto ai fini del quinto comma le autorizzazioni rilasciate sulla base di deliberazioni del Consiglio comunale, approvate nei modi e forme di legge, aventi data anteriore al 2 dicembre 1966.

Il termine per l'esecuzione di opere di urbanizzazione poste a carico del proprietario è stabilito in dieci anni a decorrere dalla entrata in vigore della presente legge, salvo che non sia stato previsto un termine diverso.

Le autorizzazioni rilasciate dopo il 2 dicembre 1966 e prima dell'entrata in vigore della presente legge e relative a lottizzazioni per le quali non siano stati stipulati atti di convenzione contenenti gli oneri e i vincoli precisati al quinto comma del presente articolo, restano sospese fino alla stipula di dette convenzioni.

Nei Comuni forniti di programma di fabbricazione e in quelli dotati di piano regolatore anche se non si è provveduto alla formazione del piano particolareggiato di esecuzione, il sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono, provvede alla compilazione d'ufficio.

Il progetto di lottizzazione approvato con le modificazioni che l'Autorità comunale abbia ritenuta di apportare è notificato per

mezzo del messo comunale ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica, se l'accettino. Ove manchi tale accettazione, il Comune, ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità alle richieste degli interessati o di procedere alla espropriazione delle aree.

Art. 29 — Conformità delle costruzioni statali alle prescrizioni del piano regolatore comunale.

Compete al Ministero dei lavori pubblici accertare che le opere da eseguirsi da Amministrazioni statali non siano in contrasto con le prescrizioni del piano regolatore e del regolamento edilizio vigenti nel territorio comunale in cui essi ricadono.

A tale scopo le Amministrazioni interessate sono tenute a comunicare preventivamente i progetti al Ministero dei lavori pubblici.

Art. 30 — Previsioni di massima delle spese.

Il piano regolatore generale, agli effetti del primo comma dell'art. 18, ed i piani particolareggiati previsti dall'art. 13 sono corredati da una relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per la acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano.

Capo IV — Norme regolatrici dell'attività costruttiva edilizia.

Art. 31 — Licenza di costruzione. Responsabilità comune del committente e dell'assuntore dei lavori.

Chiunque intenda nell'ambito del territorio comunale eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del terreno, deve chiedere apposita licenza al sindaco.

Per le opere da eseguire su terreni demaniali, compreso il demanio marittimo, ad eccezione delle opere destinate alla difesa nazionale, compete all'Amministrazione dei lavori pubblici, d'intesa con le Amministrazioni interessate e sentito il Comune, accertare che le opere stesse non siano in contrasto con le prescrizioni del piano regolatore generale o del regolamento edilizio vigente nel territorio comunale in cui esse ricadono. Per le opere da costruirsi da privati su aree demaniali deve essere richiesta sempre la licenza del sindaco.

Gli atti di compravendita di terreni abusivamente lottizzati a scopo residenziale sono nulli ove da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza della mancanza di una lottizzazione autorizzata.

La concessione della licenza è comunque e in ogni caso subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte dei Comuni dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della licenza.

Le determinazioni del sindaco sulla domanda di licenza di costruzione devono essere notificate all'interessato non oltre 60 giorni dalla data di ricevimento delle domande stesse o da quella

di presentazione di documenti aggiuntivi richiesti dal sindaco. Scaduto tale termine senza che il sindaco si sia pronunciato, l'interessato ha il diritto di ricorrere contro il silenzio-rifiuto. Dell'avvenuto rilascio della licenza edilizia viene data notizia al pubblico mediante affissione nell'albo pretorio, con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita.

L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali, della licenza edilizia e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della licenza edilizia in quanto in contrasto con le disposizioni di leggi o dei regolamenti o con le prescrizioni di piano regolatore generale e dei piani particolareggiati di esecuzione.

La licenza edilizia non può avere validità superiore ad un anno; qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati l'interessato dovrà presentare istanza diretta ad ottenere il rinnovo della licenza.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle licenze in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Il committente titolare della licenza, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nella licenza edilizia.

Art. 32 — Attribuzione del sindaco per la vigilanza sulle costruzioni.

Il sindaco esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune per assicurarne la rispondenza alle norme della presente legge e dei regolamenti, alle prescrizioni del piano regolatore comunale ed alle modalità esecutive fissate nella licenza di costruzione.

Esso si varrà per tale vigilanza dei funzionari ed agenti comunali e di ogni altro modo di controllo che ritenga opportuno adottare.

Qualora sia constatata l'inosservanza delle dette norme, prescrizioni e modalità esecutive, il sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori con riserva dei provvedimenti che risultino necessari per la modifica delle costruzioni o per la rimessa in pristino. L'ordine di sospensione cesserà di avere efficacia se entro un mese dalla notificazione di esso il sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi. Nel caso di lavori iniziati senza licenza o proseguiti dopo l'ordinanza di sospensione il sindaco può, previa diffida e sentito il parere della Sezione urbanistica compartimentale ordinarne la demolizione a spese del contravventore senza pregiudizio delle sanzioni penali.

Quando l'inosservanza si riferisca a costruzioni eseguite da Amministrazioni statali il sindaco ne informa il Ministero dei lavori pubblici agli effetti del precedente art. 29.

Art. 33 — Contenuto dei regolamenti edilizi comunali.

I Comuni debbono con regolamento edilizio provvedere, in ar-

a con le disposizioni contenute nella presente legge e nel
unico delle leggi sanitarie approvato con R. decreto 27
1934, n. 1265, a dettare norme precipuamente sulle se-
i materie, tenendo, se ne sia il caso, distinte quelle riguar-
il nucleo edilizio esistente da quelle riguardanti la zona
npiamento e il restante territorio comunale;

la formazione, le attribuzioni e il funzionamento della
missione edilizia comunale;

la presentazione delle domande di licenza di costruzione
sformazione di fabbricati e la richiesta obbligatoria dei punti
di linea e di livello per le nuove costruzioni;

la compilazione dei progetti di opere edilizie e la direzione
avori di costruzione in armonia con le leggi in vigore;

l'altezza minima e quella massima dei fabbricati secondo
ne;

gli eventuali distacchi dai fabbricati vicini e dal filo
ale;

l'ampiezza e la formazione dei cortili e degli spazi interni;
le sporgenze sulle vie e piazze pubbliche;

l'aspetto dei fabbricati e il decoro dei servizi ed impianti
interessano l'estetica dell'edilizia urbana (tabelle stradali,
re e affissi pubblicitari, impianti igienici di uso pubblico,
;

le norme igieniche di particolare interesse edilizio;

le particolari prescrizioni costruttive da osservare in de-
inati quartieri cittadini o lungo determinate vie o piazze;

la recinzione o la manutenzione di aree scoperte, di
ti e giardini privati e di zone private interposte tra fab-
ti e strade e piazze pubbliche e da queste visibili;

l'apposizione e la conservazione dei numeri civici;

le cautele da osservare a garanzia della pubblica incolu-
per l'esecuzione delle opere edilizie, per l'occupazione del
pubblico, per i lavori nel pubblico sottosuolo, per le ri-
che si aprono nei luoghi di pubblico passaggio, ecc.;

la vigilanza sull'esecuzione dei lavori per assicurare la
vanza delle disposizioni delle leggi e dei regolamenti.

Comuni provvisti del piano regolatore il regolamento edi-
deve altresì disciplinare:

ottizzazione delle aree fabbricabili e le caratteristiche dei
tipi di costruzione previsti dal piano regolatore;

ervanza di determinati caratteri architettonici e la for-
one di complessi edilizi di carattere unitario, nei casi in
ciò sia necessario per dare conveniente attuazione al
regolatore;

ostruzione e la manutenzione di strade private non pre-
nel piano regolatore.

34 — Programma di fabbricazione per i Comuni sprovvisti di piano regolatore.

Comuni sprovvisti di piano regolatore dovranno includere
proprio regolamento edilizio un programma di fabbrica-
e, con l'indicazione dei limiti di ciascuna zona, secondo le
titazioni in atto o da adottarsi, nonché con la precisa-

zione dei tipi edilizi propri di ciascuna zona. Potranno anche
indicare le eventuali direttrici di espansione.

Art. 35 — Termine per uniformare i regolamenti edilizi co-
munali alle norme della presente legge.

I Comuni che hanno un regolamento edilizio sono tenuti ad
uniformarlo alle disposizioni della presente legge entro sei mesi
dalla sua entrata in vigore.

Qualora entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente
legge, non sia stato adempiuto a quanto stabilito dagli articoli
33 e 34 e dal precedente comma del presente articolo, il pre-
fetto, salvo il caso di proroga non superiore a sei mesi con-
cessa dal Ministro per i lavori pubblici su richiesta del Comune,
convoca il Consiglio comunale per gli adempimenti relativi da
adottarsi entro il termine di 30 giorni.

Decorso questo ultimo termine il prefetto nomina un com-
missario per la designazione dei progettisti, di intesa con il
provveditore regionale alle opere pubbliche, ovvero per la ado-
zione del regolamento edilizio con annesso programma di fab-
bricazione o per gli ulteriori adempimenti necessari per la pre-
sentazione del regolamento stesso al Ministero dei lavori pubblici.
Nel caso in cui il regolamento edilizio e l'annesso programma
di fabbricazione redatti dal Comune, ovvero d'ufficio, vengano
restituiti per modifiche o rielaborazioni al Comune stesso, que-
sto provvede, nel termine di 90 giorni dalla restituzione, ad
adottare le proprie determinazioni. Trascorso tale termine, si
applicano le disposizioni di cui ai commi precedenti.

Nel caso di compilazione d'ufficio, il prefetto promuove d'intesa
con il provveditore regionale alle opere pubbliche la iscrizione
d'ufficio, nel bilancio comunale, della spesa occorrente per la
redazione o rielaborazione del regolamento edilizio e del pro-
gramma di fabbricazione.

Art. 36 — Approvazione dei regolamenti edilizi comunali.

I regolamenti dei Comuni sono approvati con decreto del prov-
veditore regionale alle opere pubbliche sentita la Sezione urba-
nistica regionale e la competente Soprintendenza entro il ter-
mine di 180 giorni dalla presentazione.

Il Ministro per i lavori pubblici di concerto con il Ministro
per l'interno e per la pubblica istruzione può disporre l'appro-
vazione del regolamento edilizio di determinati Comuni con
proprio decreto, sentito il Consiglio superiore dei lavori pub-
blici e il Ministero della pubblica istruzione.

Con il decreto di approvazione possono essere introdotte nel
regolamento edilizio e nel programma di fabbricazione le mo-
difiche che siano ritenute indispensabili ai fini di cui al secondo
comma, lettere b), c), d), dell'articolo 10.

Le modifiche di cui alla lettera c) sono approvate sentita la
competente Soprintendenza o il Ministro per la pubblica istru-
zione a seconda che l'approvazione avvenga con decreto del
provveditore regionale alle opere pubbliche oppure del Ministro
per i lavori pubblici.

Le modifiche di cui al precedente comma sono comunicate al
Comune interessato, il quale entro 60 giorni adotta le proprie

controdeduzioni con deliberazione del Consiglio comunale che, previa pubblicazione nel primo giorno festivo, è trasmessa al Ministero dei lavori pubblici nei successivi quindici giorni.

Il Ministro per i lavori pubblici o il provveditore regionale alle opere pubbliche adottano i provvedimenti di loro competenza entro 90 giorni dalla presentazione del progetto del regolamento edilizio con annesso programma di fabbricazione.

Titolo III

Determinazione dell'indennità di espropriazione.

Art. 37 — Rinvio alla legge generale sulle espropriazioni per pubblica utilità.

Per le espropriazioni dipendenti dall'attuazione dei piani regolatori approvati in base alla presente legge la relativa indennità sarà determinata a norma della legge 25 giugno 1865, n. 2359, salvo il disposto degli articoli seguenti.

Art. 38 — Valutazione dell'indennità per le aree urbane espropriabili.

Per la determinazione dell'indennità di espropriazione delle aree di cui all'art. 18, non si terrà conto degli incrementi di valore attribuibili sia direttamente che indirettamente all'approvazione del piano regolatore generale ed alla sua attuazione.

Art. 39 — Lavori di miglioramento eseguiti dopo l'approvazione del piano particolareggiato.

Agli effetti della determinazione della indennità di espropriazione non si tiene conto degli aumenti di valore dipendenti da lavori eseguiti nell'immobile dopo la pubblicazione del piano particolareggiato a meno che i lavori stessi non siano stati, con le modalità stabilite dal regolamento di esecuzione della presente legge, riconosciuti necessari per la conservazione dell'immobile e per accertate esigenze dell'igiene e della incolumità pubblica.

Art. 40 — Oneri e vincoli non indennizzabili.

Nessuna indennità è dovuta per i vincoli di zona e per le limitazioni e gli oneri relativi all'allineamento edilizio delle nuove costruzioni.

Non è dovuta indennità neppure per la servitù di pubblico passaggio che il Comune creda di imporre sulle aree dei portici delle nuove costruzioni e di quelle esistenti. Rimangono a carico del Comune la costruzione e manutenzione del pavimento e la illuminazione dei portici soggetti alla predetta servitù.

Titolo IV

Disposizioni generali e transitorie.

Art. 41 — Sanzioni penali.

Salvo quanto stabilito dalle leggi sanitarie, per le contravvenzioni alle norme dei regolamenti locali di igiene, si applica:

a) l'ammenda fino a lire un milione per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste nell'art. 32 primo comma;

b) l'arresto fino a sei mesi e l'ammenda fino a lire due milioni nei casi di inizio dei lavori senza licenza o di prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o di inosservanza del disposto dell'art. 28.

Qualora non sia possibile procedere alla restituzione in pristino ovvero alla demolizione delle opere eseguite senza la licenza di costruzione o in contrasto con questa, si applica in via amministrativa una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'Ufficio tecnico erariale.

La disposizione di cui al precedente comma trova applicazione anche nel caso di annullamento della licenza.

I proventi delle sanzioni pecuniarie previste dal presente articolo sono riscossi dal Comune e destinati al finanziamento delle opere di urbanizzazione, ovvero dallo Stato, rispettivamente nelle ipotesi di cui al secondo e terzo comma.

Art. 41-bis — I professionisti incaricati della redazione di un piano regolatore generale o di un programma di fabbricazione possono, fino alla approvazione del piano regolatore generale o del programma di fabbricazione, assumere nell'ambito del territorio del Comune interessato soltanto incarichi di progettazione di opere ed impianti pubblici.

Ogni violazione viene segnalata al rispettivo Consiglio dell'ordine per i provvedimenti amministrativi del caso.

Art. 41-ter — Fatte salve le sanzioni di cui agli articoli 32 e 41, le opere iniziate dopo l'entrata in vigore della presente legge, senza la licenza o in contrasto con la stessa, ovvero sulla base di licenza successivamente annullata, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di Enti pubblici. Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione.

E' fatto obbligo al Comune di segnalare all'Intendenza di finanza, entro tre mesi dall'ultimazione dei lavori o della richiesta della licenza di abitabilità o di agibilità, ovvero dall'annullamento della licenza, ogni inosservanza alla presente legge comportante la decadenza di cui al comma precedente.

Il diritto dell'Amministrazione finanziaria a recuperare le imposte dovute in misura ordinaria per effetto della decadenza stabilita dal presente articolo si prescrive col decorso di tre anni dalla data di ricezione, da parte della Intendenza di finanza, della segnalazione del Comune.

In caso di revoca o decadenza dai benefici suddetti il commit-
tente è responsabile dei danni nei confronti degli aventi causa.

Art. 41-quater — I poteri di deroga previsti da norme di pia-

no regolatore e di regolamento edilizio possono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'art. 3 della legge 21 dicembre 1955, n. 1357.

L'autorizzazione è accordata dal sindaco previa deliberazione del Consiglio comunale.

Art. 41-quinquies — Nei Comuni sprovvisti di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione, la edificazione a scopo residenziale è soggetta alle seguenti limitazioni:

a) il volume complessivo costruito di ciascun fabbricato non può superare la misura di un metro cubo e mezzo per ogni metro quadrato di area edificabile, se trattasi di edifici ricadenti in centri abitati, i cui perimetri sono definiti entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge con deliberazione del Consiglio comunale sentiti il Provveditorato regionale alle opere pubbliche e la Soprintendenza competente, e di un decimo di metro cubo per ogni metro quadrato di area edificabile, se la costruzione è ubicata nelle altre parti del territorio;

b) gli edifici non possono comprendere più di tre piani;

c) l'altezza di ogni edificio non può essere superiore alla larghezza degli spazi pubblici o privati su cui esso prospetta e la distanza dagli edifici vicini non può essere inferiore all'altezza di ciascun fronte dell'edificio da costruire.

Per le costruzioni di cui alla legge 30 dicembre 1960, n. 1676, il Ministro per i lavori pubblici può disporre con proprio decreto, sentito il Comitato di attuazione del piano di costruzione di abitazioni per i lavoratori agricoli dipendenti, limitazioni diverse da quelle previste dal precedente comma.

Le superfici coperte degli edifici e dei complessi produttivi non possono superare un terzo dell'area di proprietà.

Le limitazioni previste ai commi precedenti si applicano nei Comuni che hanno adottato il piano regolatore generale o il programma di fabbricazione fino ad un anno dalla data di presentazione al Ministero dei lavori pubblici. Qualora il piano regolatore generale o il programma di fabbricazione sia restituito al Comune, le limitazioni medesime si applicano fino ad un anno dalla data di nuova trasmissione al Ministero dei lavori pubblici.

Qualora l'agglomerato urbano rivesta carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale sono consentite esclusivamente opere di consolidamento o restauro, senza alterazioni di volumi. Le aree libere sono inedificabili fino all'approvazione del piano regolatore generale.

Nei Comuni dotati di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione, nelle zone in cui siano consentite costruzioni per volumi superiori a tre metri cubi per metro quadrato di area edificabile, ovvero siano consentite altezze superiori a metri 25, non possono essere realizzati edifici con volumi ed altezze superiori a detti limiti, se non previa approvazione di apposito piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata estesi alla intera zona e contenenti la disposizione planivolumetrica degli edifici previsti nella zona stessa.

Le disposizioni di cui ai commi primo, secondo, terzo, quarto e

sesto hanno applicazione dopo un anno dalla entrata in vigore della presente legge. Le licenze edilizie rilasciate nel medesimo periodo non sono prorogabili e le costruzioni devono essere ultimate entro due anni dalla data di inizio dei lavori.

In tutti i Comuni, ai fini della formazione di nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, debbono essere osservati limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati, nonché rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

I limiti e i rapporti previsti dal precedente comma sono definitivi per zone territoriali omogenee, con decreto del Ministro per i lavori pubblici di concerto con quello per l'interno, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici. In sede di prima applicazione della presente legge, tale decreto viene emanato entro sei mesi dall'entrata in vigore della medesima.

Art. 41-sexies — Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione.

Art. 41-septies — Fuori del perimetro dei centri abitati debbono osservarsi nella edificazione distanze minime a protezione del nastro stradale, misurate a partire dal ciglio della strada. Dette distanze vengono stabilite con decreto del Ministro per i lavori pubblici, di concerto con i Ministri per i trasporti e per l'interno, entro sei mesi dalla entrata in vigore della presente legge, in rapporto alla natura delle strade ed alla classificazione delle strade stesse, escluse le strade vicinali e di bonifica. Fino alla emanazione del decreto di cui al precedente comma, si applicano a tutte le autostrade le disposizioni di cui all'art. 9 della legge 24 luglio 1961, n. 729. Lungo le rimanenti strade, fuori del perimetro dei centri abitati è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie a distanza inferiore alla metà della larghezza stradale misurata dal ciglio della strada con un minimo di metri cinque.

Art. 41-octies — Il controllo della Giunta provinciale amministrativa sulle deliberazioni dei Consigli comunali, assunte ai sensi della presente legge, viene esercitato entro il termine di 90 giorni dalla data di trasmissione della deliberazione. In mancanza di provvedimenti entro detto termine la deliberazione si intende approvata.

Art. 42 — Validità dei piani regolatori precedentemente approvati.

Il termine assegnato per l'attuazione dei piani regolatori, approvati prima della data di entrata in vigore della presente legge, resta limitato a dieci anni dalla data stessa nel caso in cui esso venga a scadere oltre detto periodo.

Trascorso tale termine, i Comuni interessati devono procedere alla revisione del piano regolatore esistente od alla forma-

zione di un nuovo piano regolatore secondo le norme della presente legge.

Art. 43 — Servizi tecnici comunali o consorziali.

Entro un decennio dall'entrata in vigore della presente legge per i Comuni sprovvisti di personale tecnico, qualora se ne riconosca la necessità, verrà provveduto ad assicurare il disimpegno delle mansioni di carattere tecnico nei modi e nelle forme che saranno stabilite con separate disposizioni.

Art. 44 — Norme integrative e di esecuzione della legge.

Con decreti presidenziali, su proposta del Ministro per i lavori pubblici, di concerto coi Ministri interessati, saranno emanati, a termini degli articoli 1 e 3 della legge 31 gennaio 1926, n. 100, il regolamento di esecuzione della presente legge, nonché le norme complementari ed integrative della legge stessa, che si rendessero necessarie.

Art. 45 — Disposizioni finali.

Rimangono ferme le disposizioni di legge che stabiliscono la competenza anche di altri Ministeri ed organi consultivi riguardo ai piani regolatori comunali ed ai regolamenti edilizi, nonché quelle relative ai poteri del Ministero dell'Industria e del Commercio in materia di impianti industriali. Sono abrogate tutte le altre disposizioni contrarie a quelle contenute nella presente legge o con essa incompatibili.

Decreto Ministeriale 1° aprile 1968 - Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765 (G.U. 13 aprile 1968, n. 96).

Il Ministero per i lavori pubblici di concerto con il Ministro per i Trasporti e con il Ministro per l'Interno:

Vista la legge 17 agosto 1942, n. 1150;

Visto l'art. 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

Ritenuto che è necessario stabilire distanza minima a protezione del nastro stradale, misurata a partire dal ciglio della strada, da osservarsi nella edificazione, fuori del perimetro dei centri abitati;

Visto il voto n. 382 espresso dal Consiglio superiore dei lavori pubblici nella seduta del 27 febbraio 1968;

Decreta

Art. 1 — Campo di applicazione delle presenti disposizioni.

Le disposizioni che seguono, relative alle distanze minime a protezione del nastro stradale, vanno osservate nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati e degli inse-

diamenti previsti dai piani regolatori generali e dai programmi di fabbricazione.

Art. 2 — Definizione del ciglio della strada.

Si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle, e simili).

Art. 3 — Distinzione delle strade.

Le strade, in rapporto alla loro natura ed alle loro caratteristiche, vengono così distinte agli effetti della applicazione delle disposizioni di cui ai successivi articoli:

A) Autostrade: autostrade di qualunque tipo (legge 7 febbraio 1961, n. 59, art. 4); raccordi autostradali riconosciuti quali autostrade ed aste di accesso fra le autostrade e la rete viaria della zona (legge 19 ottobre 1965, n. 1197 e legge 24 luglio 1961, n. 729, art. 9);

B) Strade di grande comunicazione o di traffico elevato: strade statali comprendenti itinerari internazionali (legge 16 marzo 1956, n. 371, allegato 1); strade statali di grande comunicazione (legge 24 luglio 1961, n. 729, art. 14); raccordi autostradali non riconosciuti; strade a scorrimento veloce (in applicazione della legge 26 giugno 1965, n. 717, art. 7);

C) Strade di media importanza: strade statali non comprese tra quelle della categoria precedente; strade provinciali aventi larghezza della sede superiore o eguale a m. 10,50; strade comunali aventi larghezza della sede superiore o uguale a m. 10,50;

D) Strade di interesse locale: strade provinciali e comunali non comprese tra quelle della categoria precedente.

Art. 4 — Norme per le distanze.

Le distanze da osservarsi nella edificazione a partire dal ciglio della strada e da misurarsi in proiezione orizzontale, sono così da stabilire:

strade di tipo A) — m. 60,00;

strade di tipo B) — m. 40,00;

strade di tipo C) — m. 30,00;

strade di tipo D) — m. 20,00;

A tali distanze minime va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati.

Art. 5 — Distanze in corrispondenza di incroci.

In corrispondenza di incroci e biforcazioni le fasce di rispetto determinate dalle distanze minime sopraindicate sono incrementate dall'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia eguale al doppio delle distanze stabilite nel primo comma del precedente art. 4), afferenti alle rispettive strade, e il terzo lato costituito dalla

retta congiungente i due punti estremi.

Resta fermo quanto prescritto per gli incroci relativi alle strade costituenti itinerari internazionali (legge 16 marzo 1956, n. 371, allegato 2).

Art. 6 — Pubblicazione del presente decreto.

Il presente decreto sarà pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana.

Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 - Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765. (G.U. 16 aprile 1968 n. 97).

Il Ministro per i lavori pubblici di concerto con il Ministro per l'Interno;

Vista la legge 17 agosto 1942, n. 1150;

Visto l'art. 17 della legge 6 agosto 1967 n. 765;

Ritenuto che è necessario definire, per zone territoriali omogenee, limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati, nonché rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti;

Visto il voto n. 381 espresso dal Consiglio superiore dei lavori pubblici in assemblea generale nelle adunanze del 27 febbraio, 6 e 14 marzo 1968;

Decreta

Art. 1 — Campo di applicazione.

Le disposizioni che seguono si applicano ai nuovi piani regolatori generali e relativi piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate; ai nuovi regolamenti edilizi con annesso programma di fabbricazione e relative lottizzazioni convenzionate; alle revisioni degli strumenti urbanistici esistenti.

Art. 2 — Zone territoriali omogenee.

Sono considerate zone territoriali omogenee, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17, della legge 6 agosto 1967, n. 765:

A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio am-

biennale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;

B) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;

C) le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B);

D) le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;

E) le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui — fermo restando il carattere agricolo delle stesse — il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C);

F) le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Art. 3 — Rapporti massimi, tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

Per gli insediamenti residenziali, i rapporti massimi di cui all'art. 17 — penultimo comma — della legge n. 765, sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante — insediato o da insediare — la dotazione minima, inderogabile, di mq. 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

a) mq. 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;

b) mq. 2 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;

c) mq. 9 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;

d) mq. 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n. 765): tali aree — in casi speciali — potranno essere distribuite su diversi livelli.

Ai fini dell'osservanza dei rapporti suindicati nella formazione degli strumenti urbanistici, si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondono mediamente 25 mq. di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc. vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq. (pari a circa 20 mc. vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità,

servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.).

Art. 4 — Quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da osservare in rapporto agli insediamenti residenziali nelle singole zone territoriali omogenee.

La quantità minima di spazi — definita al precedente articolo in via generale — è soggetta per diverse zone territoriali omogenee, alle articolazioni e variazioni come appresso stabilite in rapporto alla diversità di situazioni obiettive.

1 — Zone A): l'amministrazione comunale, qualora dimostri l'impossibilità — per mancata disponibilità di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa — di raggiungere le quantità minime di cui al precedente art. 3, deve precisare come siano altrimenti soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature.

2 — Zone B): quando sia dimostrata l'impossibilità — detratti i fabbisogni comunque già soddisfatti — di raggiungere la predetta quantità minima di spazi su aree idonee, gli spazi stessi vanno reperiti entro i limiti delle disponibilità esistenti nelle adiacenze immediate, ovvero su aree accessibili tenendo conto dei raggi di influenza delle singole attrezzature e della organizzazione dei trasporti pubblici.

Le aree che verranno destinate agli spazi di cui al precedente art. 3 nell'ambito delle zone A) e B) saranno computate, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte dallo stesso articolo, in misura doppia di quella effettiva.

3 — Zone C): deve essere assicurata integralmente la quantità minima di spazi di cui all'art. 3.

Nei comuni per i quali la popolazione prevista dagli strumenti urbanistici non superi i 10 mila abitanti, la predetta quantità minima di spazio è fissata in mq. 12 dei quali mq. 4 riservati alle attrezzature scolastiche di cui alla lettera a) dell'art. 3. La stessa disposizione si applica agli insediamenti residenziali in comuni con popolazione prevista superiore a 10 mila abitanti, quando trattasi di nuovi complessi insediativi per i quali la densità fondiaria non superi 1 mc./mq.

Quando le zone C) siano contigue o in diretto rapporto visuale con particolari connotati naturali del territorio (quali coste marine, laghi, lagune, corsi d'acqua importanti; nonché singolarità orografiche di rilievo) ovvero con preesistenze storico-artistiche ed archeologiche, la quantità minima di spazio di cui al punto c) del precedente art. 3 resta fissata in mq. 15: tale disposizione non si applica quando le zone siano contigue ad attrezzature portuali di interesse nazionale.

4 — Zone E): la quantità minima è stabilita in mq. 6, da riservare complessivamente per le attrezzature ed i servizi di cui alle lettere a) e b) del precedente art. 3.

5 — Zone F): gli spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale — quando risulti l'esigenza di prevedere le at-

trezzature stesse — debbono essere previsti in misura ^{non} inferiore a quella appresso indicata in rapporto alla popolazione del territorio servito:

1,5 mq./abitante per le attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo (istituti universitari esclusi);

1 mq./abitante per le attrezzature sanitarie ed ospedaliere;

15 mq./abitante per i parchi pubblici urbani e territoriali.

Art. 5 — Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

I rapporti massimi di cui all'art. 17 della legge n. 765, per gli insediamenti produttivi, sono definiti come appresso:

1) nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;

2) nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765); tale quantità, per le zone A) e B) è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

Art. 6 — Mancanza di aree disponibili.

I comuni che si trovano nell'impossibilità, per mancanza di aree disponibili, di rispettare integralmente le norme stabilite per le varie zone territoriali omogenee dai precedenti articoli 3, 4 e 5 debbono dimostrare tale indisponibilità anche agli effetti dell'art. 3 lett. d) e dell'art. 5, n. 2) della legge n. 765.

Art. 7 — Limiti di densità edilizia.

I limiti inderogabili di densità edilizia per le diverse zone territoriali omogenee sono stabiliti come segue:

1) Zone A): per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densità edilizie di zone e fondiari non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico;

per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso, i 5 mc./mq;

2) Zone B): le densità territoriali e fondiari sono stabilite in sede di formazione degli strumenti urbanistici tenendo conto delle esigenze igieniche, di decongestionamento urbano e delle quantità minime di spazi previste dagli articoli 3, 4 e 5.

Qualora le previsioni di piano consentano trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, non sono ammesse densità fondiari superiori ai seguenti limiti:

7 mc./mq per comuni superiori ai 200 mila abitanti;

6 mc./mq per comuni tra 200 mila e 50 mila abitanti;

5 mc. /mq per comuni al di sotto dei 50 mila abitanti.

Gli abitanti sono riferiti alla situazione del comune alla data di adozione del piano.

Sono ammesse densità superiori ai predetti limiti quando esse non eccedano il 70% delle densità preesistenti.

3) Zone C): i limiti di densità edilizia di zona risulteranno determinati dalla combinata applicazione delle norme di cui agli articoli 3, 4 e 5 e di quelle di cui agli articoli 8 e 9, nonché dagli indici di densità fondiaria che dovranno essere stabiliti in sede di formazione degli strumenti urbanistici, e per i quali non sono posti specifici limiti.

4) Zone E): è prescritta per le abitazioni la massima densità fondiaria di mc. 0,03 per mq.

Art. 8 — Limiti di altezza degli edifici.

Le altezze massime degli edifici per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

1) Zone A):

per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture;

per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico.

2) Zone B):

l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con l'eccezione di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, sempre che rispettino i limiti di densità fondiaria di cui all'art. 7.

3) Zone C): contigue o in diretto rapporto visuale con zone del tipo A): le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli edifici delle zone A) predette.

4) Edifici ricadenti in altre zone: le altezze massime sono stabilite dagli strumenti urbanistici in relazione alle norme sulle distanze tra i fabbricati di cui al successivo art. 9.

Art. 9 — Limiti di distanza tra i fabbricati.

Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

1) Zone A): per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;

2) Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;

3) Zone C): è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia

finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12.

Le distanze minime tra fabbricati — tra i quali siano interposte strade destinate al traffico di veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) — debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

ml. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7
ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;

ml. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.
Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

Art. 10 — Pubblicazione del presente decreto.

Il presente decreto sarà pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana.

Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici - Direzione Generale dell'Urbanistica — Div. 23.a, n. 3210 del 28 ottobre 1967 —

Istruzioni per l'applicazione della legge 6 agosto 1967, n. 765 recante modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150.

1) - Premessa

La legge 6 agosto 1967, n. 765, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 31 agosto 1967, n. 218 ed entrata in vigore il giorno successivo a tale pubblicazione — cioè il 1° settembre 1967 — è intesa essenzialmente a sollecitare la formazione ed approvazione degli strumenti urbanistici comunali, ad assicurare che tali strumenti siano formati in modo rispondente all'interesse generale ed a garantire il rispetto della normativa urbanistica che sinora è stata largamente e frequentemente violata.

Come vedesi, la nuova legge si propone di agire, in maniera determinante, sulle componenti causali del disordine urbanistico che possono così sintetizzarsi: la carenza di regolamentazione urbanistica; la frequente non rispondenza degli strumenti ai criteri di una sana e corretta disciplina del territorio, soprattutto per quanto riguarda la densità, gli indici di utilizzazione edilizia e la dotazione di spazi e servizi pubblici; ed infine la generale inosservanza della normativa esistente.

Per raggiungere le finalità suindicate la legge prevede essenzialmente:

— la fissazione di termini perentori per gli adempimenti di competenza comunale;

- l'esercizio dei poteri sostitutivi degli organi statali nel caso di inadempienza del Comune, perdurante anche dopo l'invito a provvedere rivolto dal Prefetto al Consiglio comunale;
- la disciplina dei poteri dell'amministrazione statale di introdurre modifiche di ufficio nei progetti comunali, con la rigorosa determinazione dei limiti di tali poteri;
- la regolamentazione delle lottizzazioni a scopo edificatorio, che vengono ad assumere il carattere di strumenti di attuazione dei piani regolatori generali;
- la determinazione «ope legis» di essenziali norme di salvaguardia (limiti di volume, di altezza di densità fondiaria ecc.) da osservare fino all'approvazione dei piani regolatori generali o dei programmi di fabbricazione;
- la determinazione di limiti e rapporti - da parte del Ministero dei lavori pubblici di concerto con i Ministeri competenti - per assicurare densità, spazi e servizi pubblici nell'ambito di una razionale sistemazione del territorio comunale, in misura adeguata alle esigenze urbanistiche, igieniche e sociali degli insediamenti umani;
- la limitazione dei poteri comunali di deroga soltanto agli edifici ed impianti pubblici e di pubblico interesse;
- una più efficiente articolazione dei poteri sostitutivi e repressivi dell'autorità statale nei confronti delle costruzioni abusive ed illegittime;
- il potenziamento delle sanzioni penali ed amministrative, nonché la previsione di sanzioni pecuniarie e fiscali a carico dei trasgressori. La nuova legge, nota ormai come legge urbanistica-ponte, comporta un notevole impegno dei pubblici poteri - soprattutto al livello degli enti locali - al quale occorre far fronte con tutti i mezzi disponibili e con la decisa volontà di superare la situazione di «lassismo» nella formazione degli strumenti urbanistici, che tanti danni di carattere sociale, culturale ed economico ha arrecato finora all'assetto ed allo sviluppo delle nostre città.

E' importante sottolineare che la legge nelle sue finalità è intesa non ad ostacolare ma ad agevolare lo sviluppo dell'attività edilizia, anche in relazione alle previsioni del programma economico nazionale ed alla necessità di predisporre le condizioni indispensabili per l'attuazione degli obiettivi di sviluppo indicati dal piano, che riguardano tanto l'edilizia abitativa quanto quella di carattere sociale e le opere infrastrutturali. Pertanto, una corretta applicazione della legge presuppone, soprattutto da parte delle amministrazioni comunali, una interpretazione che, in considerazione degli aspetti sociali ed economici dell'attività costruttiva, ne agevoli lo svolgimento nel rigoroso ambito di una razionale impostazione urbanistica dell'espansione dei centri abitati e, più in generale, dell'assetto del territorio.

Allo scopo di assicurare una applicazione della legge corretta e conforme alle finalità che essa chiaramente persegue e di favorire, per quanto possibile, l'uniforme interpretazione delle norme in essa contenute da parte degli enti chiamati ad applicarla, questo Ministero ritiene necessario — anche per corrispondere alle richieste dei Comuni e degli organi decentrati dell'amministrazione statale — di illustrare con la presente circolare la legge, chia-

rendo la «ratio», il contenuto e la portata delle varie disposizioni. Queste vengono esaminate per gruppi, in relazione alla omogeneità dei contenuti ed alla identità degli scopi che esse si propongono.

II) - Disciplina urbanistica.

Sotto tale titolo vengono esaminate un complesso di norme (articoli 1, 2, 3, 5, 9, 11, 12 e 20) intese essenzialmente a stimolare e rendere più rapida la formazione e la procedura di approvazione dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi con gli annessi programmi di fabbricazione. Tali norme stabiliscono termini perentori per gli adempimenti comunali, assicurano concreta operatività agli interventi sostitutivi degli organi statali, definiscono i limiti e le procedure relative alle modifiche di ufficio, decentrano l'approvazione dei piani particolareggiati e dei regolamenti edilizi e pongono precisi termini anche per gli atti di competenza degli organi statali.

1 — Formazione degli strumenti di disciplina urbanistico-edilizia - Interventi sostitutivi (articoli 1, 2, 11).

A — Formazione dei piani regolatori generali (articoli 1, 2) Spesa per la redazione dei piani (art. 1, primo comma).

L'art. 1 della nuova legge modifica l'art. 8 della legge urbanistica del 1942 riguardante la formazione dei piani regolatori generali, l'obbligo di detta formazione per i Comuni inclusi in appositi elenchi e l'eventuale intervento sostitutivo dell'autorità statale in caso di inadempienza da parte delle amministrazioni comunali. Il predetto articolo 1 mantiene e riafferma la facoltà per tutti i Comuni — senza distinzione di grandezza e di importanza — di formare il piano regolatore generale del proprio territorio ed introduce una innovazione di carattere procedurale, stabilendo che la delibera consiliare, con la quale il Comune decide di procedere alla formazione del piano regolatore, non è soggetta, come è avvenuto finora, all'approvazione della G.P.A., ma diventa esecutiva ai sensi dell'art. 3 della legge 9 giugno 1947, n. 530.

Lo stesso articolo precisa che la spesa per la formazione dei piani è obbligatoria.

Mentre rimangono inalterati il secondo ed il terzo comma del citato art. 8 della legge urbanistica del 1942, relativi all'obbligo della formazione del piano per i Comuni inclusi in appositi elenchi, la nuova legge sostituisce gli ultimi tre commi dello stesso art. 8, modificando sostanzialmente le modalità e le forme dell'intervento sostitutivo.

Invero, la grande maggioranza dei Comuni finora inclusi negli elenchi non ha formato il piano ovvero non lo ha adottato o, infine, non lo ha presentato ai competenti organi per l'approvazione. Ciò è avvenuto anche perché i poteri di intervento attribuiti all'autorità statale si sono rivelati in pratica privi di qualsiasi efficacia, cosicché l'inadempienza da parte dei Comuni obbligati non ha trovato il giusto e necessario correttivo rappresentato dall'azione sostitutiva dell'autorità statale.

Il sistema previsto dalla citata norma per i Comuni obbligati — inclusi in elenchi dopo l'entrata in vigore della legge — può così riassumersi:

nomina dei progettisti ovvero conferimento dell'incarico per formazione del piano: la relativa delibera deve essere adottata entro 3 mesi dalla data del decreto di inclusione in elenco. Ovvero, anche se la legge parla di «nomina dei progettisti», l'espressione non esclude che l'incarico possa essere assunto da uffici tecnici comunali;

adozione del piano: deve essere deliberata entro dodici mesi dalla data del provvedimento di nomina dei progettisti;

presentazione del piano al Ministero dei lavori pubblici: deve intervenire entro due anni dalla data di inclusione in elenco;

inosservanza dei termini suddetti: il Prefetto — salvo proroga non superiore complessivamente ad un anno, che il Ministero dei lavori pubblici può concedere, in caso di accertata necessità — convoca il Consiglio comunale per l'adozione dei relativi provvedimenti entro il termine di trenta giorni, decorso il quale indefault, il Prefetto stesso nomina, d'intesa con il Provveditore alle opere pubbliche, un commissario per gli adempimenti di cui alle lettere a), b) e c);

restituzione del piano al Comune per integrazioni, modifiche o elaborazioni: 1) il Comune deve provvedere entro il termine di 180 giorni dalla data di restituzione del piano; 2) scaduto il termine, il Prefetto convoca il Consiglio comunale perché deliberi entro trenta giorni, trascorsi inutilmente i quali, il Prefetto stesso nomina un commissario per l'adozione delle modifiche, integrazioni e prescrizioni ministeriali.

È chiarito che, entro il suindicato termine di 180 giorni, il Comune deve provvedere sia alla redazione delle modifiche ed integrazioni od alla rielaborazione del piano, sia alla relativa delibera di adozione.

È appena il caso, poi, di precisare che le modifiche di cui sopra sono evidentemente quelle che l'autorità di controllo può autorizzare d'ufficio nel piano: per queste ultime, come si vedrà, la legge richiede soltanto le controdeduzioni comunali da adottare entro novanta giorni;

iscrizione in bilancio della spesa per la redazione o la rielaborazione d'ufficio del piano: quando in caso di inadempimento comunale il Prefetto provvede alla nomina del commissario per la formazione del piano o per la sua rielaborazione, il Prefetto stesso, d'intesa con il Provveditore alle opere pubbliche, promuove l'iscrizione della relativa spesa nel bilancio comunale;

approvazione del piano da parte del Ministero dei lavori pubblici: deve intervenire entro un anno dalla presentazione degli atti al Provveditorato alle opere pubbliche, salvo che il Ministero non restituisca prima gli atti medesimi al Comune per integrazioni, modifiche od integrazioni.

Si vede, dunque, l'intervento sostitutivo, che in precedenza era fatto solo per il piano regolatore, diventa ora obbligatorio e viene esteso a tutti gli adempimenti di competenza comunale, ivi compresa la presentazione degli atti al Ministero dei lavori pubblici per l'approvazione.

Peraltro da rilevare che, diversamente da quanto stabiliva il vecchio art. 8 — secondo il quale, trascorso il termine assegnato, doveva senz'altro essere disposta la compilazione d'ufficio del piano — l'art. 1 crea un sistema inteso a sollecitare l'azione del-

l'autorità comunale, a cui spetta istituzionalmente la competenza primaria in materia di formazione della regolamentazione urbanistica. Alla scadenza dei termini assegnati per ogni adempimento, il Prefetto non si sostituisce senz'altro all'autorità comunale, ma convoca il Consiglio comunale per l'adozione dei necessari provvedimenti, e, solo quando l'organo deliberante rimanga inerte, senza motivo, il Prefetto nomina un commissario con competenza limitata all'atto da compiere.

Le nuove disposizioni, date le finalità cui sono volte, non potevano non trovare applicazione anche nei confronti dei Comuni già da tempo inclusi negli elenchi e tuttora inadempienti.

Per detti Comuni la nuova legge stabilisce, all'art. 2, che essi debbono provvedere «agli adempimenti relativi alla formazione del piano regolatore generale entro sei mesi» dalla entrata in vigore della legge stessa, trascorsi i quali trovano applicazione, nei loro confronti, le disposizioni dell'art. 1.

La dizione usata dalla legge lascia intendere chiaramente che entro il termine stabilito devono essere espletati tutti gli adempimenti necessari per la «formazione» del piano, quale espressione della volontà comunale, e che quindi nel periodo di tempo indicato deve intervenire la delibera di adozione.

Trascorso tale termine si applicano le disposizioni dell'art. 1: ovviamente, in relazione allo stato delle procedure e delle elaborazioni, le quali possono configurare varie situazioni.

Prima, però, di esaminare queste ultime, occorre chiarire che detto art. 1 stabilisce un termine complessivo di due anni dalla data di inclusione in elenco, per la presentazione del piano e, nell'ambito di tale periodo, i termini di tre mesi per il conferimento dell'incarico e di dodici mesi per la redazione e l'adozione del piano. Ne consegue, anche se la legge non lo dice esplicitamente, che dal momento dell'adozione il Comune ha normalmente nove mesi di tempo per effettuare l'istruttoria del piano adottato e per presentarlo all'autorità competente per l'approvazione, a meno che i precedenti adempimenti — conferimento dell'incarico, formazione ed adozione del piano — non vengano effettuati entro termini inferiori a quelli stabiliti dal legislatore rispettivamente in tre e dodici mesi.

È necessario ora esaminare le diverse situazioni che possono presentarsi per i Comuni inclusi in elenco prima dell'entrata in vigore della nuova legge:

— Comuni che non hanno ancora redatto o completato la redazione del piano o comunque non hanno ancora adottato il piano: debbono provvedere alla formazione ed alla adozione entro sei mesi dall'entrata in vigore della legge e cioè entro il 1° marzo 1968; alla presentazione entro i successivi nove mesi e cioè entro il 1° dicembre 1968;

— Comuni che hanno già adottato il piano: debbono presentarlo per l'approvazione entro nove mesi dall'entrata in vigore della legge, e cioè non oltre il 1° giugno 1968.

È appena il caso di aggiungere che nell'ipotesi in cui il termine di sei mesi per l'adozione fosse insufficiente, in relazione allo stato delle elaborazioni, il Ministero dei lavori pubblici può concedere una proroga ai sensi del terzo comma dell'art. 1. Lo stesso può dirsi nel caso che il comune intenda riadottare il

piano o per renderlo rispondente alla situazione obiettiva o per adeguarlo ai limiti ed ai rapporti che saranno stabiliti con decreto in base all'art. 17.

Si è già detto che l'art. 1 della nuova legge stabilisce che la spesa per la redazione del piano regolatore generale è obbligatoria per tutti i Comuni, inclusi o non negli elenchi.

Non può non sottolinearsi l'importanza di tale disposizione, che costituisce uno stimolo a formare i piani, soprattutto per i piccoli Comuni, i quali spesso hanno giustificato la propria inerzia con le difficoltà di bilancio.

Occorre mettere in rilievo che — come questo Ministero ha già avuto occasione di precisare — la spesa per la redazione dei piani, a prescindere dalla obbligatorietà sancita dalla legge n. 765, dovrebbe avere normalmente carattere prioritario per le amministrazioni comunali, anche per ragioni meramente economico-finanziarie, poiché è evidente che ogni piano comporta notevoli economie, nella misura in cui si assicura una disciplina ed una programmazione — nel tempo e sul territorio — degli insediamenti e delle relative infrastrutture.

Se si tengono presenti gli sprechi dal punto di vista economico e sociale, che lo sviluppo disordinato dei centri abitati ha causato, potrebbe apparire addirittura incomprensibile come considerazioni di carattere esclusivamente finanziario (peraltro riferibili a bilanci che prevedevano altre spese certamente meno importanti) abbiano impedito a diversi comuni di dotarsi di un piano regolatore.

In merito alla nuova disposizione occorre chiarire che nella spesa per la compilazione del piano non vanno inclusi soltanto gli onorari da corrispondere ai progettisti incaricati, ma anche le altre spese necessarie come ad esempio quelle per: indagini statistiche, rilevamenti, cartografia ed aerofotogrammetria, indagini geologiche, idrogeologiche, ecc..

B — Formazione dei regolamenti edilizi e dei programmi di fabbricazione (art. 11).

La nuova legge all'art. 11, modificando integralmente il secondo comma dell'art. 35 della legge urbanistica — che prevedeva, in caso di inerzia del Comune, la compilazione d'ufficio del regolamento edilizio da parte del Prefetto — pone in essere un sistema articolato di interventi sostitutivi che hanno lo scopo di assicurare, nel più breve tempo, una regolamentazione edilizia in tutti i Comuni che ancora ne sono privi.

Il sistema in parola ricalca quello stabilito per i piani regolatori generali, nel senso che la legge prende in considerazione ognuno degli atti necessari per la formazione del regolamento e la sua presentazione al Ministero dei lavori pubblici per l'approvazione; e prevede, prima dell'intervento di ufficio, la sollecitazione dell'iniziativa dell'organo deliberante comunale.

Per maggiore chiarezza si ritiene opportuno esporre sinteticamente detto sistema, così come è stato fatto per i piani regolatori generali:

a) adozione del regolamento: deve essere deliberata dai comuni — che non hanno ancora adeguato i vecchi regolamenti alle disposizioni della legge del 1942 — entro sei mesi dall'entrata

in vigore della legge e cioè entro il 1° marzo 1968; tale termine può essere prorogato per un periodo di tempo non superiore complessivamente a sei mesi da parte del Ministero dei lavori pubblici, in caso di comprovata necessità, su tempestiva e motivata richiesta del Comune;

b) inosservanza del termine suddetto, eventualmente prorogato: il Prefetto convoca il Consiglio comunale perché adotti gli adempimenti necessari — designazione dei progettisti, adozione, presentazione del regolamento — entro trenta giorni.

L'intervento del Prefetto avrà diverso contenuto in relazione allo stato delle elaborazioni e delle procedure, quale risulterà allo scadere dei sei mesi o della proroga eventualmente concessa.

Ad esempio, se a tale data il Comune avrà provveduto soltanto alla redazione del regolamento, il Prefetto inviterà il Consiglio comunale a deliberarne entro trenta giorni l'adozione; se invece il Comune avrà adottato il regolamento ma non lo avrà presentato all'autorità competente per l'approvazione, sarà invitato dal Prefetto a farlo entro trenta giorni;

c) nomina del commissario: deve essere fatta dal Prefetto alla scadenza dei trenta giorni, qualora il Consiglio comunale non abbia adottato alcuna deliberazione.

Il commissario dovrà limitarsi a compiere l'atto per il quale il Consiglio comunale è stato invitato a deliberare.

Quando trattasi di designazione del progettista, questa dovrà essere fatta dal commissario d'intesa con il Provveditore regionale alle opere pubbliche;

d) restituzione del regolamento per modifiche, integrazioni o rielaborazioni: il Comune deve provvedere entro novanta giorni dalla restituzione degli atti; in caso di inadempienza si applicano le disposizioni di cui alle lettere b) e c);

e) Iscrizione d'ufficio della spesa nel bilancio comunale: viene promossa dal Prefetto, d'intesa con il Provveditore regionale alle opere pubbliche, nel caso di compilazione o di rielaborazione di ufficio del regolamento edilizio.

La norma dell'art. 11 si riferisce specificamente ai regolamenti edilizi approvati prima dell'entrata in vigore della legge del 1942 e mai uniformati alle disposizioni di questa.

Peraltro, appare opportuno richiamare l'attenzione delle Amministrazioni comunali, che abbiano già in passato provveduto al prescritto adeguamento, sulla necessità che esse curino un sollecito aggiornamento di tutte quelle norme dei loro regolamenti edilizi che appaiono comunque superate, o che risultino di controversa interpretazione; come pure di quelle norme che siano risultate di impossibile applicazione perché in contrasto con disposizioni diverse.

La necessità di tali modifiche appare evidente quando si consideri il complesso di nuove o di più gravi sanzioni che la legge n. 765 riconnette all'inosservanza delle norme dei regolamenti edilizi, dalla quale, in particolare, possono derivare l'annullamento della licenza e la sospensione o la demolizione delle opere.

2 — Modifiche di ufficio in sede di approvazione dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi (artt. 3, 5) (V comma) e 12 (III comma).

tt. 3, 5 (V comma) e 12 (III comma) della legge stabiliscono rispettivamente che, con il decreto di approvazione, possono essere introdotte modifiche nei piani regolatori generali, in particolareggiati e nei regolamenti edilizi con annessi programmi di fabbricazione.

Quando deve osservarsi che il legislatore, nel definire i limiti giuridici e sostanziali del potere dell'autorità di controllo di legge «ex officio» modifiche nei piani e nei regolamenti, ha adottato il criterio di assicurare un giusto temperamento tra il diritto della autonomia comunale e l'esigenza di garantire la tutela degli interessi generali in ordine sia alla regolamentazione del territorio comunale, e quindi alla specifica tutela degli interessi della comunità, sia all'inserimento di tale regolamentazione nella più vasta interessante l'intero territorio nazionale o di questo, sia infine agli interessi direttamente tutelati dallo Stato.

Il potere di modificare i piani ed i regolamenti comunali ex lege è rigorosamente delimitato, nel senso che la legge specifica che sono le modifiche che possono essere introdotte d'ufficio. Non vi è dubbio che tale specificazione ha carattere tassativo ed esemplificativo.

Da una parte, qualsiasi proposta di modifica non potrà essere approvata se non sia stata prima sentita il Comune, il quale ha il dovere di far conoscere, con delibera consiliare, le proprie controdeduzioni entro sessanta giorni per i regolamenti edilizi con annessi programmi di fabbricazione: termini che decorrono dal ricevimento della comunicazione dei competenti organi statali.

Quando il Comune accetti le modifiche, l'autorità statale le incassa in sede di approvazione. Nel caso, invece, in cui il Comune dissenta, l'autorità competente, qualora ritenga di dover intervenire nelle modifiche stesse, dovrà congruamente motivare le determinazioni nel provvedimento di approvazione.

Quando concerne le modifiche ai piani particolareggiati, va tenuto presente che, data la natura di questi ultimi, esse non possono avere una diretta incidenza sui diritti dei privati, sia che comportino un aumento sia che comportino un'attenuazione dei diritti e delle limitazioni. Pertanto, la legge opportunamente prescrive che tali modifiche debbano essere pubblicate dal Comune, e che siano conosciute dagli interessati, in vista di possibili opposizioni.

La delibera con la quale il Comune formula le sue controdeduzioni in ordine alle modifiche proposte è pubblicata il primo giorno festivo ed inviata nei successivi quindici giorni all'autorità competente per l'approvazione. La brevità del termine stabilito per la trasmissione del provvedimento comunale, è argomento decisivo per interpretare la norma nel senso che essa esclude l'intervento della G.P.A. D'altra parte va rilevato che l'atto contenente le controdeduzioni, anche se è formalmente una delibera, comporta alcuna determinazione in ordine alle previsioni del piano, ma ha soltanto lo scopo di far conoscere all'autorità statale il «punto di vista» del Consiglio Comunale in merito alle modifiche proposte dall'autorità medesima, cui la legge attribuisce il potere di includere nel piano, con suo atto autonomo, tali modifiche.

Nel caso in cui il Comune entro il termine stabilito non deliberi ovvero non trasmetta la delibera all'autorità competente, questa potrà procedere legittimamente alla introduzione delle modifiche nel progetto comunale. Questa interpretazione deriva dal carattere chiaramente perentorio attribuito dal legislatore al termine ed è confortata dalla considerazione che, diversamente, l'inerzia del Comune potrebbe impedire o ritardare per un tempo indefinito l'approvazione dei piani e dei regolamenti: approvazione che invece deve avvenire entro termini fissati dalla legge.

Va, inoltre, osservato che la mancata approvazione dei piani e dei regolamenti entro il termine di un anno dalla trasmissione degli atti da parte del Comune, comporta — come meglio si vedrà in seguito — conseguenze di notevole rilievo. Ed infatti dopo tale data non trova più applicazione la salvaguardia «ope legis» stabilita dall'art. 17 — che si concreta in una serie di limitazioni alla attività costruttiva riguardanti il volume, il numero dei piani e l'altezza degli edifici — e possono essere autorizzate lottizzazioni prima dell'approvazione del piano e del programma di fabbricazione.

3 — Semplificazione ed acceleramento delle procedure (artt. 1, I e VII comma; 3, III comma; 5, I e VII comma; 12, I, V e VI comma; 20).

La nuova legge contiene diverse norme intese a rendere più rapido l'iter di approvazione dei piani, attraverso il decentramento e la semplificazione di vari adempimenti ed atti procedurali. Tali norme prevedono:

a) l'eliminazione della speciale approvazione per le delibere, con le quali i Comuni decidono di procedere alla formazione del piano regolatore generale (art. 1, I comma).

Tali delibere, come si è accennato, divengono esecutive ai sensi dell'art. 3 della legge 9 giugno 1947, n. 530. Esse, pertanto, non debbono più essere sottoposte alla Giunta Provinciale Amministrativa, ma soltanto trasmesse al Prefetto entro otto giorni dalla loro data e pubblicate per quindici giorni; in mancanza di annullamento prefettizio, da pronunciare nel termine di venti giorni, esse divengono esecutive a seguito di detta pubblicazione;

b) la pubblicazione delle delibere contenenti le deduzioni comunali alle proposte di modifiche di ufficio.

Gli artt. 3, III comma; 5, VII comma e 12, V comma, stabiliscono che le deduzioni comunali alle proposte di modifica, rispettivamente, al piano generale, a quello particolareggiato ed al regolamento edilizio, sono adottate con deliberazione da pubblicare soltanto nel primo giorno festivo e trasmesse all'autorità competente per l'approvazione nei successivi quindici giorni. Oltre a semplificare la procedura, tali disposizioni eliminano la facoltà dei privati di presentare osservazioni od opposizioni in tale sede. Per le modifiche ai piani particolareggiati, come si è detto, è prevista la pubblicazione delle modifiche stesse ai sensi dell'art. 15 della legge del '42 — per consentire la presentazione di opposizioni da parte dei proprietari interessati — ma prima che venga adottata la delibera consiliare sulle controdeduzioni, anch'essa soggetta a pubblicazione limitatamente al primo giorno festivo;

c) il decentramento dell'approvazione dei piani particolareggiati e dei regolamenti edilizi.

La nuova legge dispone un largo decentramento di competenze in materia di approvazione dei piani particolareggiati e dei regolamenti edilizi. Fermo restando, infatti, il primo comma dello art. 10 della legge urbanistica, secondo il quale i piani regolatori generali sono approvati con decreto del Presidente della Repubblica, la nuova legge stabilisce che:

— i piani particolareggiati (art. 5, I comma) sono approvati con decreto del provveditore regionale alle opere pubbliche e non più con decreto del Presidente della Repubblica, su proposta del Ministro dei lavori pubblici;

— i regolamenti edilizi e gli annessi programmi di fabbricazione (art. 12, I comma) sono approvati con decreto del provveditore regionale alle opere pubbliche e non più con decreto del Ministro dei lavori pubblici, di concerto con quello della sanità.

Sia per i piani particolareggiati che per i regolamenti edilizi, il Ministro dei lavori pubblici, di concerto con i Ministri dell'interno e della pubblica istruzione, può avocare a sé l'approvazione dei piani e dei regolamenti. In tal caso l'approvazione avviene con decreto del Ministro dei lavori pubblici, sentito il Consiglio Superiore dei lavori pubblici e; per i regolamenti edilizi, sentito anche il Ministro della pubblica istruzione.

Il Ministro dei lavori pubblici ha già esercitato tale potere riservando alla sua competenza l'approvazione dei piani particolareggiati e dei regolamenti edilizi dei Comuni compresi nei decreti ministeriali n. 2577 e 5840 del 1° settembre 1967, pubblicati sulla G.U. n. 242 del 27 settembre 1967 ed allegati alla presente circolare.

d) La fissazione di termini per gli adempimenti da parte degli organi statali (art. 1, VII comma; 12, VI comma).

La legge pone termini precisi non soltanto per i singoli adempimenti comunali ma, molto opportunamente, anche per le determinazioni dell'autorità statale fissandoli in un anno per l'approvazione dei piani regolatori generali e in sei mesi per quella dei piani particolareggiati e dei regolamenti edilizi.

Tali termini decorrono dalla data di presentazione degli atti alla amministrazione dei lavori pubblici da parte del Comune. Essi, a differenza di quelli stabiliti per gli adempimenti comunali — il cui decorso fa scattare gli interventi sostitutivi — non possono ritenersi comminatori: ma, tuttavia, impegnano l'amministrazione statale a provvedere nel tempo fissato.

Va, poi, precisato che la scadenza di tali termini, senza che l'autorità competente abbia provveduto, comporta alcune importanti conseguenze:

— la facoltà del Comune di autorizzare lottizzazioni — sempre previo nulla-osta — in deroga al principio che esse sono vietate prima dell'approvazione dei piani o dei programmi di fabbricazione;

— la non applicabilità delle limitazioni previste nel primo, secondo e terzo comma dell'art. 17.

e) La fissazione di un termine per l'esercizio del controllo della Giunta Provinciale Amministrativa (art. 20).

L'art. 20 stabilisce un termine perentorio — 90 giorni — entro

il quale deve essere esercitato il controllo della G.P.A. sulle deliberazioni comunali. Tale termine decorre dalla data di trasmissione della deliberazione e, nel caso che questa sia stata trasmessa prima dell'entrata in vigore della legge, da quest'ultima data. Durante il termine suddetto, le deliberazioni assunte ai sensi della legge s'intendono approvate, in mancanza di provvedimenti da parte della G.P.A. Eventuali atti interlocutori non possono comportare alcun prolungamento del termine, entro il quale debbono essere emessi i provvedimenti definitivi: siano essi di approvazione o di elezione, totale o parziale.

Le delibere previste dalla legge sono quelle riguardanti l'adozione dei piani regolatori, generali e particolareggiati, dei regolamenti edilizi e delle relative varianti, nonché le delibere riguardanti l'approvazione delle convenzioni per le lottizzazioni a scopo edificatorio.

La disposizione non si applica alle delibere che, pur essendo previste dalla legge 765, non sono soggette, in base alle norme caratteristiche generali, all'approvazione della G.P.A.: tra queste sono compresi, ad esempio, gli atti deliberativi riguardanti le contrade deduzioni comunali in merito alle proposte di modifica dell'autorità statale.

La norma suindicata è di notevole importanza ai fini dell'acceleramento della procedura di approvazione degli strumenti urbanistici.

In proposito, anche in relazione a numerosi quesiti formulati dai Comuni, occorre precisare che il controllo della G.P.A., in quanto si sostanzia⁴ in un atto di approvazione, investe non solo la regolarità formale, ma anche il merito delle delibere comunali concernenti gli strumenti urbanistici.

Senonché appare opportuno ricordare che il Consiglio di Stato (parere della Sezione I n. 1454 del 20 febbraio 1962) ha ritenuto «in applicazione del principio connaturato e coesistente dell'ordinamento amministrativo, che, laddove sussista un concorso di controlli, essi si coordinino tra di loro evitando duplicazione e interferenze» e che, «in subiecta materia», si tratta appunto di coordinare il sistema di controllo previsto dalla legge comunale e provinciale con quello contemplato dalla legge urbanistica: di modo che la G.P.A. può esercitare il proprio sindacato prevalentemente sulla regolarità formale e sul merito finanziario dei piani e solo sommariamente sul merito urbanistico, mentre gli organi dell'amministrazione dei lavori pubblici possono riguardare specificamente l'aspetto tecnico-urbanistico».

Tale parere, riguardante i limiti del potere di controllo spettante alla G.P.A. sulle deliberazioni comunali concernenti i piani regolatori, ha formato oggetto della circolare del Ministero degli Interni 10 maggio 1962, n. 16500.2.16/13/4161, diretta alle Prefetture; circolare sulla cui applicazione si richiama l'attenzione dei Sigg. Prefetti.

4 — Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori generali (art. 3, ultimo comma).

La legge 3 novembre 1952, n. 1902, successivamente modificata dalle leggi 21 dicembre 1955, n. 1357, 30 luglio 1959, n. 615 e 5 luglio 1966, n. 517, ha introdotto nel nostro ordinamento le

misure di salvaguardia, in base alle quali i Sindaci hanno la facoltà di sospendere le proprie determinazioni sulle domande di licenza edilizia, quando riconoscano che tali domande siano in contrasto con il piano adottato; ed i Prefetti possono, su richiesta del Sindaco, ordinare la sospensione delle opere che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione dei piani.

Tali misure hanno ambedue carattere facoltativo. L'art. 3 della nuova legge stabilisce, invece, che le «normali misure di salvaguardia» sono obbligatorie.

La norma è chiaramente intesa ad eliminare i gravi inconvenienti che il carattere facoltativo delle misure di salvaguardia ha finora comportato: esse, infatti, hanno avuto generalmente una applicazione molto limitata e casuale, con conseguente pregiudizio per l'attuazione dei piani, e d'altra parte, si sono rivelate, proprio per la discrezionalità attribuita ai sindaci, uno strumento discriminatorio e una fonte di ricorsi giurisdizionali.

Va precisato che la norma:

a) riguarda soltanto le misure di competenza del Sindaco, che nella prassi costante sono state sempre considerate normali, rispetto a quelle demandate ai Prefetti, ritenute eccezionali;

b) si applica ai piani regolatori generali dei Comuni — obbligati o non — e non ai piani particolareggiati e a programmi di fabbricazione, in quanto la «sedes materiae» esclude ogni possibilità di estensione della norma a strumenti diversi dal piano regolatore generale;

c) trova applicazione, ovviamente, anche nei riguardi dei piani regolatori generali adottati prima della entrata in vigore della legge, poiché il potere-dovere del Sindaco viene esercitato nel momento in cui egli adotta le sue determinazioni in merito alla sospensione del rilascio della licenza edilizia. Ed in tale momento va osservata la nuova norma, la quale prescrive che non possono essere autorizzate opere in contrasto con le previsioni adottate.

D'altra parte, non sarebbe neanche ipotizzabile la facoltà del Sindaco di concedere la licenza per opere difformi dal piano adottato, poiché esso non dispone più di alcun potere discrezionale;

d) esclude che le determinazioni del Sindaco debbano essere assunte, come prevedono le precedenti norme, su conforme parere della commissione edilizia comunale.

Il parere di detta Commissione, in ordine alla esistenza del contrasto con il piano regolatore adottato, resta obbligatorio, ma non può considerarsi vincolante.

Va precisato, per corrispondere a richieste di chiarimenti di alcuni Comuni, che le misure di salvaguardia, di competenza del Sindaco, non possono, evidentemente, applicarsi alle licenze già concesse e che quindi la nuova norma non riguarda le licenze rilasciate prima dell'entrata in vigore della legge n. 765, né le volture, proroghe, e varianti relative a tali autorizzazioni; sempréché le varianti rientrino nei limiti già autorizzati.

5 — Relazione sulla spesa preventiva (art. 9).

L'art. 30 della legge urbanistica prescriveva che i piani regolatori generali, agli effetti del primo comma dell'art. 18, ed

i piani particolareggiati fossero corredati da un piano finanziario, sottoposto a speciale approvazione.

Tale disposizione ha comportato notevoli difficoltà per i Comuni, i quali all'atto della formazione del piano avrebbero dovuto prevedere ed impegnare, sia pure in forme diverse, i mezzi finanziari occorrenti per la formazione dei demani comunali di aree e per l'attuazione dei piani particolareggiati: oltre tutto, con un notevole anticipo rispetto al periodo di tempo previsto per le espropriazioni e per l'esecuzione delle opere. La norma è stata una delle cause principali della limitata formazione degli strumenti attuativi dei piani regolatori generali ed ha comportato, inoltre, non lievi ritardi nell'approvazione dei piani a causa della complessa istruttoria prevista per il piano finanziario. Per quest'ultimo motivo la nuova disposizione viene presa in esame nella parte di questa circolare che riguarda la semplificazione delle procedure.

L'art. 9 della nuova legge, riproducendo una norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, dispone la sostituzione del piano finanziario con una «relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano».

Tale relazione deve accompagnare i piani regolatori generali soltanto nel caso in cui il Comune intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 18 della legge urbanistica del 1942, mentre è sempre richiesta a corredo dei piani particolareggiati.

In base alle nuove norme, quindi, il Comune in sede di formazione dei piani regolatori e dei piani particolareggiati, deve limitarsi a formulare previsioni di massima circa la spesa occorrente per l'attuazione dei piani; e non è pertanto più tenuto ad indicare i mezzi finanziari necessari per far fronte alla spesa stessa.

La previsione di spesa ha carattere programmatico e come tale è soggetta a revisioni ed aggiornamenti.

III) — Controllo urbanistico dell'attività costruttiva.

Allo scopo di evitare che l'utilizzazione del suolo avvenga in forma urbanisticamente incontrollata ovvero sulla base di strumenti irrazionali, gli articoli 8, 17, 18, 19 contengono una serie di norme che hanno, specificamente, per oggetto:

a) le lottizzazioni di terreni a scopo edificatorio;

b) le limitazioni dell'attività costruttiva da osservare:

— in assenza dei piani regolatori generali o di programma di fabbricazione e fino alla loro approvazione;

— in assenza di strumenti attuativi: piani particolareggiati e piani di lottizzazione;

— indipendentemente dagli strumenti urbanistici, per la tutela dell'interesse pubblico connesso alla circolazione ed al traffico;

c) disposizioni regolatrici dell'attività pianificatoria dei Comuni.

Prima di illustrare le norme riguardanti i singoli argomenti sopra specificati, appare opportuno precisare in via generale che:

— si intendono «sprovvisti» di piano regolatore generale e di programma di fabbricazione i Comuni che non abbiano ancora ottenuto l'approvazione dei predetti strumenti;

— per «piano regolatore generale» deve intendersi quello previsto dall'art. 7 della legge urbanistica del 1942;

— nei Comuni dotati di piani regolatori approvati prima della legge del 1942, di piani di ricostruzione ecc., la mancanza del piano regolatore generale o del programma di fabbricazione comporterà, soltanto nelle zone esterne al perimetro di detti piani, l'applicazione della salvaguardia «ope legis» di cui all'art. 17 ed il divieto di procedere a lottizzazioni.

6 — Lottizzazione (artt. 8, 10, IV comma).

A — Premessa.

L'art. 28 della legge urbanistica stabiliva il divieto di procedere, prima dell'approvazione del piano particolareggiato, a lottizzazioni di terreni a scopo edilizio senza la preventiva autorizzazione comunale.

La mancanza di un esplicito divieto di lottizzazione in assenza del piano regolatore generale e la diffusa carenza di tale strumento, hanno fatto sì che le lottizzazioni divenissero lo strumento normale, di espansione delle città e, più in generale, di realizzazione degli insediamenti residenziali.

Il fenomeno — caratterizzato essenzialmente dalla casualità ed irrazionalità delle scelte ubicazionali, proprio a causa dell'assenza di qualsiasi inquadramento urbanistico — ha assunto, soprattutto negli ultimi anni, proporzioni notevoli pregiudicando, spesso irrimediabilmente, le zone di espansione urbana, le coste e le più suggestive località alpine ed appenniniche. Ed ha comportato anche notevoli oneri finanziari per i Comuni, sia per le ragioni suindicate e sia perché nella maggior parte dei casi i proprietari hanno assunto a loro carico soltanto le opere di urbanizzazione primaria e, talora, neanche queste.

Tale situazione richiedeva una soluzione legislativa, che disciplinasse in maniera rigorosa l'attività lottizzatrice fornendo ai Comuni i mezzi per controllarla e chiamando i privati a concorrere agli oneri di urbanizzazione.

B — Lottizzazioni poste in essere dopo l'entrata in vigore della legge n. 765.

La legge stabilisce, all'art. 8, un nuovo regime per la lottizzazione che può essere riassunto come appresso.

a) E' stabilito il tassativo divieto di qualsiasi lottizzazione a scopo edilizio, prima della formale approvazione del piano regolatore generale o del programma di fabbricazione.

La «ratio» di tale disposizione è evidentemente quella di impedire utilizzazioni edificatorie del territorio comunale non inquadrato in un disegno urbanistico, dotato di una sua logica e di una sua organicità.

b) Approvato il piano regolatore generale o il programma di fabbricazione il Comune può autorizzare lottizzazioni con il preventivo nulla-osta della competente autorità statale; e cioè del Provveditore alle opere pubbliche, ovvero del Ministro dei lavori pubblici nei Comuni per i quali sia stata avocata la competenza al rilascio del nulla-osta medesimo.

Con decreto interministeriale n. 5839 in data 1° settembre 1967 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 27 settembre 1967, n. 242, è stato approvato l'elenco dei Comuni per i quali viene disposta detta avocazione.

In sede di rilascio del nulla-osta l'autorità statale deve accertare

la conformità e la rispondenza del progetto di lottizzazione ai criteri, alle previsioni ed alle norme di esecuzione del piano regolatore generale o del programma di fabbricazione: si tratta quindi, di un controllo tecnico-urbanistico, mentre il controllo sulle convenzioni per quanto riguarda sia l'osservanza delle norme di legge, sia il merito patrimoniale-finanziario spetta all'G.P.A.

c) Le lottizzazioni possono essere autorizzate anche dopo l'adozione del piano regolatore e del programma di fabbricazione soltanto nel caso in cui gli organi competenti ad approvare questi strumenti non adottino alcuna determinazione entro il termine di 12 mesi dalla presentazione del piano regolatore o del programma di fabbricazione: termine che, per i piani e programmi presentati prima della data di entrata in vigore della legge, decorre da quest'ultima data.

E' da precisare che, anche in tale caso, occorre il nulla-osta dell'autorità statale di cui alla lettera b).

d) L'autorizzazione a lottizzare, entro i limiti suddetti, è subordinata alla stipula di una convenzione, da trascrivere nei registri immobiliari a cura dei proprietari.

Tale convenzione è approvata dal Consiglio comunale, il quale in questa sede esamina ed approva anche il progetto di lottizzazione, alle cui previsioni tecnico-urbanistiche sono legati e connessi gli oneri, i vincoli, i termini e le varie clausole della convenzione.

La delibera consiliare è soggetta all'approvazione della G.P.A. Vanno qui richiamate le osservazioni formulate, a proposito dei piani regolatori, in merito ai limiti del controllo della G.P.A. sugli strumenti urbanistici, tra i quali rientrano ovviamente le lottizzazioni. Quindi, anche in relazione a quanto è stato detto sopra alla lett. b), il necessario coordinamento dei controlli comporta che quello tecnico-urbanistico sia riservato all'amministrazione dei lavori pubblici e quello patrimoniale-finanziario alla G.P.A.

L'art. 8 definisce il contenuto della convenzione, stabilendo gli oneri che deve assumere il proprietario per le opere di urbanizzazione, i relativi termini e le garanzie.

Le opere di urbanizzazione primaria sono le strade residenziali, gli spazi di sosta e di parcheggio, le fognature, la rete idrica, la rete di distribuzione di energia elettrica e la pubblica illuminazione. Per quanto riguarda il verde, a parere di questo Ministero, rientrano fra le opere di urbanizzazione primaria solo gli spazi verdi in prossimità ed al servizio delle abitazioni, mentre vanno considerate come opere di urbanizzazione secondaria i parchi di quartiere, il verde per attrezzature sportive e le altre aree verdi riservate a particolari impianti.

Possono definirsi opere di urbanizzazione secondaria quelle che sono indispensabili alla vita del quartiere e sono poste al suo diretto servizio: scuole, chiese, centri sociali, ambulatori, mercati, ecc. In concreto tali opere risulteranno dalle previsioni dei piani e dei programmi.

Le opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi sono le condotte fognanti e di adduzione idrica, le linee elettriche, le attrezzature viarie e di collegamento con le città, ecc.

quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria, va preteso che in ogni caso i relativi oneri, ivi compresa la cessione gratuita delle aree, debbono essere assunti integralmente a carico del proprietario o dei proprietari interessati. L'obbligo dei proprietari va riferito, ovviamente, soltanto alle opere di urbanizzazione al diretto servizio degli insediamenti che formano oggetto della lottizzazione.

quanto concerne le altre opere di urbanizzazione, la legge attribuisce al Comune la facoltà di scegliere, a seconda dei casi, fra diverse soluzioni: addossare ai proprietari una quota per la urbanizzazione secondaria, ovvero porre a loro carico una quota delle opere necessarie per l'allacciamento ai pubblici servizi. Evidentemente, si è voluto in tal modo evitare che l'accollo ai proprietari di oneri eccessivi comporti un notevole aumento del costo delle aree con diretta incidenza sul costo delle abitazioni.

La ripartizione dell'entità degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria o agli allacciamenti, mentre non si esclude — soprattutto quando si tratti di lottizzazioni di tono elevato — la possibilità che tali oneri siano assunti integralmente dai proprietari attraverso la convenzione, di norma deve essere posta a carico dei proprietari stessi soltanto una quota parte di detti oneri, il Comune determinerà in relazione all'entità dell'insediamento ed alle sue caratteristiche — indici di utilizzazione, tipo di lottizzazione, distribuzione dei volumi, localizzazione dell'insediamento, rapporto alla distanza dai centri abitati ecc. — nonché alla natura delle opere previste.

Questa è una scelta che spetta al Comune ma che è, evidentemente, sindacabile in sede di controllo dell'autorità tutoria, anche in relazione agli oneri finanziari che potranno gravare sui privati.

In ogni modo, ad evitare disparità di trattamento, si ritiene indispensabile che i Comuni predeterminino criteri di carattere generale, così che i privati possano conoscere in anticipo quali siano gli oneri cui essi vanno incontro e soprattutto le varie iniziative siano poste tutte su un piano di parità, tenuto conto, ovviamente, dell'obiettivo diversità di situazioni.

Per fissare i criteri per la determinazione delle quote, i Comuni dovranno evitare che per le convenzioni nell'ambito dei piani di lottizzazione 167 ricorrano condizioni più gravose rispetto alle convenzioni della legge n. 765, in considerazione anche degli ulteriori principi che la 167 pone ai proprietari che intendono utilizzare integralmente le loro aree.

quanto riguarda la cessione delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria, si ritiene che il Comune, in luogo di essa, deve convenire con il privato il pagamento di una somma corrispondente al valore della quota delle aree stesse, almeno in tutti i casi in cui la cessione dia luogo ad inconvenienti, come ad esempio nella ipotesi in cui il privato sia tenuto a realizzare una quota parte soltanto delle opere. Come pure potrà convenirsi che, in caso della cessione parziale di aree per singole opere, vengano assunte integralmente — sempre per la quota corrispondente — le opere occorrenti per una o alcune soltanto di tali opere.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione, sia primaria che secondaria, possono provvedere direttamente i proprietari per

la parte a loro carico prevista nella convenzione: soluzione questa che, in diversi casi, può apparire anche preferibile rispetto alla esecuzione a cura del Comune. Nei casi di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione secondaria, la parte che il proprietario si impegna ad eseguire in relazione alla quota di sua spettanza, dovrà ovviamente essere determinata in rapporto non alle singole opere, ma al complesso di esse, poiché non può pensarsi che il privato curi solo per parti l'esecuzione di uno stesso lavoro.

e) L'autorizzazione comunale conclude un'attività amministrativa che si sviluppa attraverso una serie di atti stabiliti dalla legge.

Secondo una interpretazione dell'art. 8 che appare corretta questo Ministero ritiene che il procedimento possa così svolgersi:

- domanda di autorizzazione da parte del proprietario o dei proprietari interessati, accompagnata dal progetto e dallo schema di convenzione;

- approvazione del progetto e dello schema di convenzione con delibera del Consiglio comunale;

- approvazione della delibera comunale da parte della G.P.A.;

- nulla osta del Ministero dei lavori pubblici o del Provveditorato alle opere pubbliche. Gli atti possono essere inoltrati all'amministrazione dei lavori pubblici anche in pendenza della approvazione dell'autorità tutoria;

- stipula della convenzione e trascrizione della stessa nei registri immobiliari a cura del proprietario;

- rilascio dell'autorizzazione comunale. Questa, quando ricorrano tutti i presupposti indicati, può considerarsi come un atto dovuto e potrà normalmente essere concessa, ad avviso di questo Ministero, anche prima della stipula della convenzione, subordinandosi in tal caso la sua efficacia alla stipula stessa e alla successiva trascrizione. In merito all'iter procedurale suindicato, alcune amministrazioni comunali hanno espresso l'avviso che sarebbe preferibile, allo scopo di conseguire un notevole acceleramento della procedura, che gli organi statali rilascino il nulla-osta prima della delibera comunale.

Questo Ministero ha esaminato il problema attentamente e sotto molteplici aspetti; e pur non escludendo — sul piano meramente giuridico — che possa sostenersi l'interpretazione suggerita da tali Comuni, ritiene che il controllo statale debba, correttamente, essere esercitato dopo la delibera del Consiglio comunale. E ciò, in primo luogo, per evitare che l'autorità statale prenda in esame un progetto di lottizzazione che, proposto dal Sindaco, potrebbe non avere l'approvazione del Consiglio comunale, organo competente a decidere della convenienza a ricorrere, nei casi concreti, allo strumento della lottizzazione; e soprattutto perché è sembrato indispensabile che l'autorità statale si pronunci quando sono già intervenute le determinazioni consiliari sul progetto di lottizzazione, cosicché essa possa tenerne conto ai fini del rilascio del nulla-osta.

f) Il Comune può, sulla base del piano regolatore generale o del programma di fabbricazione — e senza che occorra un piano particolareggiato approvato, così come previsto dall'articolo 28 della legge del 1942 — invitare i proprietari delle aree di una determinata zona, a presentare un piano di lottizzazione e può

redigerlo d'ufficio ove i proprietari non aderiscano. In tal caso si applicano le disposizioni dell'ultimo comma dell'art. 28 della legge del '42, fatte salve dalla nuova legge.

Il potere così riconosciuto all'autorità comunale assume notevole importanza soprattutto nei casi di inerzia degli interessati o quando l'eccessivo frazionamento della proprietà possa ostacolare la spontanea assunzione di iniziative di lottizzazione.

Si tratta di una norma essenzialmente intesa a sollecitare il ricorso dei proprietari a forme associative e consorziali per l'attuazione dei piani regolatori e dei programmi di fabbricazione.

g) Allo scopo di combattere le lottizzazioni abusive, la nuova legge (art. 10, IV comma) stabilisce la nullità degli atti di compravendita dei terreni in esse ricadenti, qualora non risulti dagli atti stessi che l'acquirente era a conoscenza della mancanza di autorizzazione.

E' evidente che, in tal modo, viene meno ogni interesse a lottizzare terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione.

C — Considerazioni sulle lottizzazioni, secondo la nuova disciplina legislativa.

Dal complesso delle disposizioni illustrate si evince che il legislatore ha considerato le lottizzazioni a scopo edificatorio, come uno strumento alternativo — oltre che attuativo — dei piani particolareggiati, recependo un criterio ormai affermatosi nella dottrina urbanistica ed oggi accolto dalla normativa di diversi piani regolatori generali; questi, cioè, possono attuarsi a mezzo di piani esecutivi di iniziativa pubblica (piani particolareggiati) o di iniziativa privata (piani di lottizzazione). In proposito sembra opportuno sottolineare che le lottizzazioni — proprio per la loro natura di strumento alternativo del piano particolareggiato, fornito di altrettante valide garanzie per l'interesse pubblico, e per la partecipazione dei proprietari agli oneri di urbanizzazione — dovrebbero essere favorite da parte delle amministrazioni comunali, anche per promuovere una più positiva ed ampia collaborazione dei privati sia per l'espansione dei centri abitati, sia per il regolare sviluppo dell'attività edilizia, che dall'assenza di tali strumenti potrebbe restare negativamente condizionata.

Tale considerazione potrà valere ad orientare i Comuni nella determinazione di quegli oneri — la cui entità è da definire in sede di convenzione — in maniera tale che non sia scoraggiato, ma anzi sollecitato, il ricorso dei privati alle lottizzazioni: tutto ciò, ovviamente, sempre nel rispetto delle norme di legge la cui osservanza non potrà, peraltro, non essere assicurata dai competenti organi statali in sede di controllo (G.P.A. ed Amministrazione dei lavori pubblici).

La lottizzazione — che, come si è visto, tipicamente fa capo ad una iniziativa spontanea dei privati — può in casi determinati ricollegarsi ad una iniziativa del Comune (art. 8 ultimo comma), il quale ha quindi la possibilità, proprio in applicazione di quest'ultima norma e dell'ultimo comma dell'art. 28 della L.U. di «imporre» un piano di lottizzazione ai proprietari di aree esistenti in singole zone; possibilità che era prevista già dalla legge del 1942, ma che presupponeva l'esistenza di un piano particolareggiato approvato.

Va, però, osservato che anche se esigenze connesse ad una ordinata e corretta realizzazione degli insediamenti e considerazioni di ordine finanziario potrebbero consigliare generalmente, ove manchi l'iniziativa dei privati, il ricorso ai piani di lottizzazione cosiddetti obbligatori (così sono stati definiti dalla giurisprudenza) non può ritenersi possibile — sia in relazione al carattere delle varie zone e sia alle remore che tale sistema potrebbe comportare per l'attività edilizia — subordinare in ogni caso l'attività costruttiva alla esistenza di tali strumenti esecutivi. Del resto, va osservato che anche nel sistema della nuova legge l'autorità comunale non può legittimamente negare — se non si sia avvalso preventivamente e tempestivamente della facoltà suindicata — il rilascio di singole licenze edilizie quando, in mancanza di opere di urbanizzazione primaria eseguite o da eseguirsi dal Comune, il privato assume l'impegno di realizzare tali opere a proprie spese.

In generale va detto — come utile criterio di orientamento per i Comuni — che essi potranno avvalersi della facoltà di cui al citato ultimo comma dell'art. 8, quando, da una parte, manchi qualsiasi iniziativa dei proprietari ovvero questi per l'eccessivo frazionamento della proprietà o per altri motivi, non riescano a raggiungere un accordo per l'edificazione convenzionata di una determinata zona e, dall'altra, si tratti di zone per le quali è prevista una sistemazione unitaria ovvero appaia necessario, per motivi soprattutto urbanistici, una attuazione di carattere unitario che può essere assicurata, in mancanza dei piani particolareggiati, soltanto da un piano di lottizzazione. Quindi lo strumento della lottizzazione, proprio per le sue due componenti essenziali di carattere urbanistico e finanziario, non può essere utilizzato in tutte le zone della città: indipendentemente cioè dalla ubicazione, dalle caratteristiche e dal grado di urbanizzazione di queste.

Il ricorso alla lottizzazione non è possibile ad esempio nelle zone agricole, né appare utile nelle zone pressoché saturate e già urbanizzate ed in quelle centrali delle città, mentre sarà preferibile o quanto meno auspicabile che nelle zone di nuova espansione l'edificazione avvenga, in mancanza di piano particolareggiato, a mezzo di piano di lottizzazione facoltativo o obbligatorio.

In proposito va ricordato che in alcuni piani regolatori generali in vigore — come ad esempio quello di Roma — viene esplicitamente esclusa per determinate zone la possibilità di singole iniziative costruttive ed è stabilito che la formazione di quartieri o di nuclei insediativi avvenga soltanto attraverso piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate.

Vi sono però dei casi in cui per legge (art. 17, sesto comma) l'attività edificatoria è necessariamente subordinata alla esistenza di un piano esecutivo — piano particolareggiato o piano di lottizzazione —, ma ciò avviene soltanto quando gli indici e le altezze previste dal piano o dal programma superano certi limiti e quindi per ragioni esclusivamente urbanistiche: in ogni modo la relativa norma, come si vedrà, trova applicazione dopo un anno dall'entrata in vigore della nuova legge.

Diverse amministrazioni comunali hanno chiesto al Ministero di

indicare criteri precisi dai quali possa desumersi in quali casi le iniziative private di utilizzazione del suolo a scopo edificatorio possano configurarsi come lottizzazioni e siano quindi soggette al divieto previsto dal primo comma dell'art. 8 in assenza di piani regolatori generali e di programmi di fabbricazione, ovvero alla procedura di autorizzazione stabilita nello stesso articolo in presenza di tali strumenti. D'altra parte — è stato rilevato — i privati potrebbero presentare le loro iniziative costruttive in modo da eludere le disposizioni suindicate; sia per sfuggire al divieto di cui si è detto e sia — in presenza di un piano o programma di fabbricazione — per sottrarsi agli oneri previsti dall'art. 8, come può avvenire nel caso di presentazione di singole licenze successive che, nel loro complesso, configurino una lottizzazione a scopo edificatorio, ovvero di predisposizione di un minimo di opere di urbanizzazione per conseguire l'autorizzazione a costruire attraverso singole iniziative.

Invero, non sembra possibile dare una definizione applicabile in tutti i casi, in considerazione della molteplicità e variabilità degli elementi che concorrono a configurare la lottizzazione: e cioè la dimensione della zona interessata e dell'insediamento, il numero degli edifici previsti, le caratteristiche della edificazione, l'entità delle opere di urbanizzazione, ecc.

Come utile criterio orientativo può dirsi che costituisce lottizzazione non il mero frazionamento dei terreni, ma qualsiasi utilizzazione del suolo che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, preveda la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici a scopo residenziale, turistico o industriale e conseguentemente comporti a predisposizione delle opere di urbanizzazione occorrenti per le necessità primarie «secondarie» dell'insediamento.

L'entità ed il numero delle costruzioni previste e delle connesse opere di urbanizzazione sono elementi importanti per discriminare una lottizzazione da singole iniziative costruttive. Non può, ad esempio, sorgere alcun dubbio che l'utilizzazione di una ampia zona di terreno per numerose costruzioni ovvero per costruzioni anche limitate numericamente ma che comportino insediamenti di molti abitanti sia una lottizzazione e ricada quindi sotto il regime della nuova legge.

D'altra parte iniziative costruttive che, considerate singolarmente, non presentano certo i caratteri della lottizzazione, possono, nel loro complesso, costituire un intervento lottizzatorio: tali iniziative, anzi, possono essere artatamente presentate — lo si è già accennato — come singole, proprio per sfuggire alla nuova normativa.

Comunque, nei casi in cui, per la particolarità delle situazioni, permangono dubbi in ordine alla qualificazione come lottizzazione di determinati interventi edificatori — dubbi che non possono essere risolti caso per caso, neppure con l'ausilio degli accennati criteri — i Comuni ove lo ritengano potranno rivolgere specifici quesiti ai Provveditorati alle opere pubbliche ovvero a questo Ministero.

1) — Lottizzazioni poste in essere prima dell'entrata in vigore della legge.

1) Lottizzazioni anteriori al 2 dicembre 1966.

Per le lottizzazioni poste in essere prima della entrata in vigore della nuova legge, questa dispone che sono fatte salve, soltanto ai fini del quinto comma dell'articolo 8, le autorizzazioni rilasciate sulla base di deliberazioni del Consiglio comunale aventi data anteriore al 2 dicembre 1966.

Va quindi chiarito che:

— le lottizzazioni anteriori alla data suindicata — anche se i proprietari abbiano assunto a loro carico una parte di oneri di urbanizzazione inferiore a quella stabilita dalla nuova norma ovvero non abbiano assunto alcun onere — conservano validità ed efficacia;

— tale disposizione si applica soltanto alle lottizzazioni sulle quali sia intervenuta, prima o dopo l'autorizzazione, la delibera del Consiglio comunale approvata dalla G.P.A., restando quindi escluse le autorizzazioni concesse sulla base di delibere di giunta non adottate con i poteri del Consiglio comunale (art. 140 del T.U. della legge comunale e provinciale) o adottate ai sensi della citata norma ma per le quali il Consiglio abbia rifiutato la ratifica;

— la disposizione stessa non può trovare ovviamente applicazione nei riguardi delle autorizzazioni illegittime, perché rilasciate in contrasto con la normativa allora vigente, essendo evidente sia per la lettera (sono fatte salve soltanto ai fini...) e sia per la «ratio legis», che il legislatore non ha inteso sanare eventuali illegittimità. In proposito appare però opportuno precisare che il Consiglio di Stato ha ritenuto legittime le lottizzazioni autorizzate in assenza dei piani regolatori generali o al di fuori dei piani di massima approvati ai sensi delle norme vigenti prima della legge urbanistica del 1942;

— la norma «de qua» non può essere interpretata nel senso che le lottizzazioni fatte salve diventino «invulnerabili» rispetto alla regolamentazione urbanistica. Pertanto tali lottizzazioni, come tutte le altre — in base ad un principio di carattere generale affermato dalla giurisprudenza del Consiglio di Stato — possono essere modificate dai piani regolatori e dai programmi di fabbricazione o dalle varianti agli stessi, successivamente posti in essere.

2) Lottizzazioni posteriori al 2 dicembre 1966 ed anteriori all'entrata in vigore della legge.

Per le lottizzazioni autorizzate dopo il 2 dicembre 1966 e prima dell'entrata in vigore della legge, l'art. 8 prevede la sospensione degli effetti fino alla stipula di una convenzione che contenga tutti gli oneri ed i vincoli stabiliti dalla nuova legge.

Tali lottizzazioni sono soggette allo stesso regime — così come sopra descritto —, di quelle anteriori al 2 dicembre 1966, tranne per quanto concerne gli oneri di urbanizzazione. Se, pertanto, le lottizzazioni non sono accompagnate da convenzioni o se, comunque, queste ultime non prevedono tutti gli oneri ed i vincoli richiesti dalla nuova legge, la loro efficacia è sospesa dal momento dell'entrata in vigore della legge stessa e fino a quando non sia stata stipulata e trascritta la nuova convenzione; che dovrà essere approvata con delibera del consiglio comunale — soggetta al controllo di merito dell'autorità tutoria — senza che occorra seguire il procedimento di cui al secondo comma dello art. 8.

L'espressione «autorizzazione» di cui al penultimo comma dello art. 8, non può non essere riferita, ad avviso di questo Ministero, ad un provvedimento assunto sulla base di un atto deliberativo del Consiglio comunale, poiché diversamente le lottizzazioni contemplate dal suddetto comma sarebbero sottoposte ad un regime privilegiato rispetto a quelle anteriori al 2 dicembre 1966, mentre invece il legislatore ha chiaramente stabilito per esse un regime di minor favore.

Se infatti il termine autorizzazione venisse interpretato letteralmente, una lottizzazione antecedente al 2 dicembre 1966 e priva di delibera, non sarebbe fatta salva anche se i proprietari avessero assunto a loro carico gli oneri di urbanizzazione, mentre una lottizzazione autorizzata senza delibera dopo il 2 dicembre 1966 risulterebbe valida, sia pure restandone eventualmente sospesi gli effetti fino alla stipula della convenzione.

3) Casistica.

Sembra opportuno, anche per meglio chiarire la portata e gli effetti delle disposizioni sopra illustrate, indicare, per quanto concerne le lottizzazioni poste in essere prima dell'entrata in vigore della legge, l'interpretazione di questo Ministero in ordine alle situazioni che possono ipotizzarsi:

- a) lottizzazioni autorizzate nonché deliberate dal Consiglio comunale prima del 2 dicembre 1966: sono fatte salve, anche se non prevedono oneri di urbanizzazione a carico dei proprietari;
- b) lottizzazioni deliberate dal Consiglio comunale prima di tale data ed autorizzate successivamente, ma prima dell'entrata in vigore della legge: sono fatte salve, anche se non prevedono oneri di urbanizzazione a carico dei proprietari;
- c) lottizzazioni autorizzate nonché deliberate dal Consiglio comunale dopo il 2 dicembre 1966 e prima dell'entrata in vigore della legge: debbono essere integrate con una convenzione, ai sensi del quinto e sesto comma dell'art. 8;
- d) lottizzazioni autorizzate prima dell'entrata in vigore della legge, ma non deliberate: debbono seguire la procedura della nuova legge per la parte non ancora attuata;
- e) lottizzazioni autorizzate o deliberate in contrasto con la normativa allora vigente: non possono essere rilasciate nuove licenze se non rispettino tale normativa, in quanto tuttora in vigore;
- f) per le lottizzazioni di cui ai precedenti punti a), b), e c) resta fermo quanto sopra detto per ciascuno di essi anche se l'approvazione delle delibere comunali da parte della G.P.A. sia intervenuta successivamente alle date indicate: e ciò in quanto la legge si riferisce chiaramente alla data in cui l'atto amministrativo si è perfezionato mentre, com'è noto, l'approvazione della G.P.A. non riguarda la perfezione dell'atto, bensì la sua efficacia.

7 — Norme riguardanti l'attività costruttiva da osservare, in assenza dei piani regolatori generali e dei programmi di fabbricazione fino alla loro approvazione (art. 17, I, II, III, IV, V e VII comma).

L'art. 17 contiene disposizioni regolatrici dell'attività costruttiva, da osservare in assenza di strumenti urbanistici e fino alla loro approvazione. La «ratio» di tale disposizione è evidentemente

quella di impedire che, in mancanza di una qualsiasi regolamentazione urbanistica, l'attività costruttiva continui a svolgersi — come è, spesso, avvenuto finora — di fatto senza alcuna disciplina, ad eccezione dei limiti, del tutto insufficienti, stabiliti dai regolamenti edilizi con norme nella maggior parte dei casi superate.

Le disposizioni dell'art. 17 hanno applicazione dopo un anno dall'entrata in vigore della legge, fatta eccezione per quella riguardante i centri di carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale (quinto comma), che si applica immediatamente. Queste norme stabiliscono limiti inderogabili relativi al volume, al numero dei piani, all'altezza degli edifici residenziali ed alle superfici coperte degli edifici e dei complessi produttivi.

Per quanto riguarda il volume sono stabiliti indici diversi, a seconda che gli edifici ricadano nel centro abitato o al di fuori di questo. La delimitazione del centro abitato deve essere effettuata entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore della legge, con delibera del Consiglio comunale sentiti il Provveditorato alle opere pubbliche e la competente Soprintendenza ai Monumenti. La legge non precisa la nozione di centro abitato e neppure il modo di determinarne il perimetro.

Nel vigente ordinamento, tale nozione è contenuta sia nel Codice della Strada (D.P.R. 15 giugno 1959, n. 393) che la definisce all'art. 2 «insieme continuo di edifici, strade ed aree», sia nel relativo regolamento di esecuzione (D.P.R. 30 giugno 1959, n. 420), che all'art. 1 precisa: «per insieme continuo di edifici è da intendere un raggruppamento di fabbricati, in numero superiore a 25, che non presenti soluzione di continuità, tranne per le strade ed aree ad esso circostanti».

L'Istituto Centrale di Statistica definisce il centro abitato come un «aggregato di case continue o vicine con interposte strade, piazze e simili, o comunque brevi soluzioni di continuità, caratterizzato dall'esistenza di servizi o esercizi pubblici determinanti un luogo di raccolta, ove sogliono concorrere gli abitanti dei luoghi vicini per ragioni di culto, istruzione, affari, approvvigionamenti e simili».

L'Istat, pertanto, ha fornito le seguenti istruzioni sia per la delimitazione del piano topografico, sia per la individuazione dei requisiti che debbono coesistere perché una località possa essere riconosciuta come centro abitato:

- a) deve sempre trattarsi di un gruppo di case più o meno numerose;
- b) in tale gruppo di case vi debbono essere servizi ed esercizi pubblici;
- c) i servizi o gli esercizi pubblici devono determinare un luogo di raccolta ove sogliono concorrere anche gli abitanti delle zone circostanti.

Conseguentemente, un gruppo di case senza servizi o esercizi pubblici non può costituire un centro abitato, né tale carattere può essere riconosciuto ai servizi o esercizi pubblici (quali una stazione ferroviaria, uno spaccio, una chiesa, ecc.) isolati dalla campagna, anche se situati lungo strade.

E' stata data, infine, (Cassazione Penale, Sez. III, 2 luglio 1962)

la interpretazione giurisprudenziale del «centro abitato» — di cui all'art. 31 della legge del 1942 — che lo definisce «quel complesso di edifici abitati che sia sufficientemente organizzato, mediante l'impianto di servizi pubblici essenziali».

Le definizioni ed interpretazioni sono state date a fini diversi da quelli della legge n. 765. Tuttavia, poiché esse configurano il «centro abitato» in modo sostanzialmente analogo e possono adattarsi alla definizione usata nella nuova legge, appare opportuno tenerne conto per l'applicazione del disposto dell'art. 17. Valendosi dei criteri suesposti circa la definizione di centro abitato i Comuni, pertanto, dovranno formulare la proposta di rimetrazione da sottoporre al Provveditorato alle opere pubbliche, il quale, sentita la Soprintendenza ai monumenti, esprimerà il proprio avviso, suggerendo eventualmente modifiche. Il Comune adoterà la relativa delibera consiliare, attivando il proprio dissenso dai pareri dei predetti organi statali, nel caso in cui ritenga di non aderire alle modifiche richieste dagli organi stessi.

La legge fa presente che, poiché, come si è detto, la legge fissa il termine di 90 giorni, per la deliberazione consiliare, gli adempimenti degli organi comunali e statali dovranno essere espletati nel più breve tempo, al fine di rispettare il termine di legge. In tal riguardo i Provveditori — riferendo in proposito a questo Ministero — prenderanno tutte le iniziative ritenute necessarie per far sì che i Comuni, tenuti a definire il perimetro del centro abitato — e cioè tutti quelli che non hanno piano o programma approvati — provvedano entro il termine stabilito. In caso di inadempienza comunale entro il termine di legge, trattandosi di un atto obbligatorio, non sembra dubbio che il Pretore possa intervenire nominando un commissario «ad acta». La richiamata in proposito l'attenzione dei Prefetti sulla necessità di intervenire tempestivamente, al fine di evitare che alla scadenza dell'anno dall'entrata in vigore della legge, sorgano incertezze circa l'applicabilità delle diverse limitazioni di cui al primo comma dell'art. 17.

Le limitazioni sopraindicate trovano applicazione fino al momento dell'approvazione dei piani regolatori e dei programmi di fabbricazione. Se però i piani ed i programmi non vengono approvati entro un anno dalla presentazione e, in caso di restituzione per rielaborazione, entro un anno dalla nuova presentazione, le limitazioni suddette cessano di aver vigore alla scadenza dei suddetti periodi di tempo. Per i piani ed i programmi presentati prima della data di entrata in vigore della legge n. 765, il termine di un anno decorrerà da tale data.

Per quanto riguarda il terzo comma dell'art. 17 è appena il caso di precisare che per «edifici e complessi produttivi» nei comuni approvati di piano regolatore e di programma di fabbricazione, debbono intendersi quelli destinati ad attività industriali ed artigianali; e quindi la norma non si applica agli edifici ed ai complessi residenziali, disciplinati dal primo comma dello stesso articolo.

La disposizione del quinto comma è, come si è detto, immediatamente applicabile. Essa prevede che, fino all'approvazione del piano regolatore generale, negli agglomerati urbani — per la

parte o le parti che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale — sono consentite opere di consolidamento o di restauro, senza alterazioni di volume, ed è vietata l'edificazione delle aree libere.

L'applicazione della norma è agevole tutte le volte che il carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale dell'agglomerato urbano o di parti di esso risulti evidente ed accertato ovvero derivi da vincoli o provvedimenti del Ministero della pubblica istruzione, ai sensi delle disposizioni vigenti in materia di tutela del paesaggio e delle cose artistiche.

Non possono sorgere, d'altra parte, incertezze interpretative nei casi in cui i piani regolatori od i programmi di fabbricazione adottati, ma non approvati, contengano una individuazione del nucleo storico.

È, infatti, evidente che in tal caso il controllo sull'attività costruttiva nell'ambito del centro medesimo non può farsi prescindendo da un criterio che il Comune ha seguito in sede di adozione: e ciò soprattutto in quanto la norma persegue essenzialmente finalità di carattere urbanistico.

In diversi casi possono sorgere dubbi sulla valutazione del carattere storico, artistico o di pregio ambientale di un agglomerato; e, comunque, sui limiti topografici delle parti di un agglomerato aventi tale carattere. Sembra, quindi, necessario raccomandare ai Comuni che, nei casi dubbi, essi chiedano il parere della Sezione Urbanistica e della competente Soprintendenza ai Monumenti.

Per fornire ai Comuni alcuni tra i possibili criteri di orientamento, vengono indicate delle situazioni che, a parere di questo Ministero, rientrano nella definizione di agglomerato di carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale:

- a) strutture urbane in cui la maggioranza degli isolati contengano edifici costruiti in epoca anteriore al 1860, anche in assenza di monumenti od edifici di particolare valore artistico;
- b) strutture urbane racchiuse da antiche mura in tutto o in parte conservate, ivi comprese le eventuali propaggini esterne che rientrino nella definizione del punto a);
- c) strutture urbane realizzate anche dopo il 1860, che nel loro complesso costituiscano documenti di un costume edilizio altamente qualificato.

Poiché da parte di alcuni comuni è stato chiesto specificamente se la norma di cui trattasi debba applicarsi alle zone dichiarate di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 6 della legge 29 giugno 1939, n. 1497, occorre precisare in primo luogo che le limitazioni previste dalla norma stessa possono trovare applicazione limitatamente alle parti di tali zone comprese negli agglomerati urbani e inoltre che, anche in tale ambito, deve sempre sussistere il «carattere» stabilito dalla norma, e che non può farsi derivare automaticamente dal vincolo suindicato.

L'esistenza di tale carattere potrà essere valutato dalla Soprintendenza ai Monumenti in sede di rilascio del prescritto nulla osta.

Ad evitare, comunque, difficoltà ed incertezze interpretative o disparità di trattamento nell'applicazione della nuova norma

sarebbe opportuno che i Comuni procedessero, in occasione della delimitazione dei centri abitati, anche alla perimetrazione degli agglomerati urbani aventi i caratteri indicati dalla legge. Per quanto concerne le attività consentite nell'ambito degli agglomerati in questione deve farsi presente che:

— per opere di consolidamento devono intendersi solo quelle necessarie ad assicurare la stabilità dell'edificio e riguardanti fondazioni, strutture portanti e coperture, e che non comportino modifiche od alterazioni sostanziali alle strutture murarie originarie dell'edificio;

— per opere di restauro devono considerarsi quelle tendenti non solo alla conservazione dell'edificio nella sua inscindibile unità formale-strutturale ma anche alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonico-decorativi, al ripristino di parti alterate ed all'eliminazione di superfetazioni degradanti. Il restauro deve rispettare tanto l'aspetto esterno quanto l'impianto strutturale tipologico-architettonico dell'interno e le parti decorative, pur provvedendo in ordine alle esigenze igieniche e di abitabilità. Potranno, inoltre, essere consentiti eventuali adattamenti a nuove destinazioni d'uso, qualora queste siano compatibili con il carattere urbanistico, oltre che storico ed artistico, del complesso e, soprattutto, non contrastino con la concezione unitaria propria dei singoli organismi edilizi.

8 — Norme riguardanti l'attività costruttiva da osservare in mancanza di strumenti attuativi (art. 17, VI comma).

Accade, talvolta, che i piani regolatori ed i programmi di fabbricazione prevedano densità e altezze che, in quanto eccedono determinati limiti, possono comportare soluzioni tali da provocare conseguenze dannose per la struttura urbana. Più precisamente, una notevole densità od una altezza piuttosto elevata possono produrre inconvenienti igienici, di traffico, estetici e — più in generale — urbanistici, quando non siano preventivamente predisposti strumenti esecutivi che assicurino una distribuzione dei volumi capace di garantire risultati soddisfacenti. Ciò non può essere, in generale, ottenuto mediante la semplice applicazione delle norme di attuazione del piano regolatore generale, ma solo sulla base di precise previsioni planovolumetriche.

Pertanto l'art. 17 — sesto comma — stabilisce il divieto della realizzazione di nuovi edifici con volumi superiori a 3 metri cubi per metro quadrato di superficie edificabile e con altezza superiore a 25 metri, prima dell'approvazione del piano particolareggiato o dei piani di lottizzazione estesi all'intera zona e contenenti le disposizioni planovolumetriche degli edifici.

Si tratta di una norma che trova applicazione dopo un anno dall'entrata in vigore della legge e che, data la sua notevole importanza, questo Ministero si riserva di illustrare entro il più breve tempo con una successiva circolare, previ ulteriori contatti con le amministrazioni comunali.

9 — Norme relative all'attività costruttiva, stabilite per le esigenze del traffico e della circolazione (artt. 18 e 19).

L'art. 18 stabilisce che ogni edificio deve essere provvisto di spazi per il parcheggio in misura non inferiore ad un metro

quadrato per ogni 20 metri cubi di costruzione, mentre l'art. 19 dispone che, a protezione delle strade al di fuori del perimetro dei centri urbani, l'edificazione non può avvenire a stanza inferiore a quella che sarà stabilita con decreto del Ministro dei lavori pubblici, di concerto con quelli dei trasporti e dell'interno.

La disposizione dell'art. 18 trova immediata applicazione e, fin dal momento dell'entrata in vigore della legge non possono essere rilasciate nuove licenze edilizie per edifici sprovvisti di spazi per parcheggio nella misura stabilita da detto articolo. In merito a tale disposizione sembrano necessarie le seguenti precisazioni, anche in relazione a specifici quesiti formulati con le amministrazioni comunali:

— la norma ha portata generale e si applica a tutti gli edifici in presenza od in assenza di qualsiasi strumento urbanistico, perciò anche nell'ambito dei piani di zona;

— la norma stessa non si applica, ovviamente, alle licenze concesse prima dell'entrata in vigore della legge 765, come pure alle volture, alle proroghe ed alle varianti riguardanti dette licenze;

— nella dizione «nuove costruzioni» sono comprese le ricostruzioni, ma non gli ampliamenti, le sopraelevazioni e le modifiche: ciò in riferimento anche alla espressione usata nel primo comma dell'art. 10, ai fini del rilascio della licenza edilizia;

— «spazi per parcheggi» debbono intendersi gli spazi necessari tanto alla sosta quanto alla manovra ed all'accesso dei veicoli;

— i parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione ovvero in aree esterne oppure promiscuamente; ed anche in aree che non formino parte del lotto, purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, a mezzo di atto da trasciversi a cura del proprietario;

— la cubatura, in rapporto alla quale va determinata la superficie da destinare a parcheggi, è costituita dalla sola cubatura destinata ad abitazioni, uffici o negozi, con esclusione perciò delle altre parti dell'edificio: scantinati, servizi e cosicché detti «volumi tecnici».

Per quanto riguarda le costruzioni lungo le strade, in attesa della emanazione del menzionato decreto ministeriale, l'art. 1 della legge 24 luglio 1961, n. 729, dispone che si applicano a tutte le autostrade le norme di cui all'art. 9 della legge 24 luglio 1961, n. 729; mentre per tutte le altre strade la distanza a cui può essere costruito o ricostruito qualsiasi manufatto non deve risultare inferiore alla metà della larghezza stradale e, comunque, a metri cinque. Ciò non esclude l'applicazione di altre norme vigenti che prescrivano una maggiore distanza.

Alle disposizioni suddette (artt. 18 e 19) non è possibile, ovviamente, derogare neanche in sede di formazione degli strumenti urbanistici, nel senso che tali strumenti possono stabilire misure maggiori, ma non inferiori a quelle definite con il suddetto decreto interministeriale.

10 — Disposizioni regolatrici dell'attività pianificatoria dei Comuni (art. 17, VIII e IX comma).

L'esperienza ha largamente dimostrato che i piani regolatori ed

i programmi di fabbricazione sottoposti all'approvazione degli organi statali sono stati frequentemente caratterizzati da densità elevate, limiti di altezza eccessivi, distacchi insufficienti e da una dotazione non adeguata di spazi pubblici, soprattutto per quanto riguarda il verde.

Il Ministero dei lavori pubblici non ha potuto ovviare a tali inconvenienti, poiché non aveva il potere di modificare di ufficio gli strumenti urbanistici, senza il consenso delle amministrazioni comunali.

Ora l'art. 17 — ottavo e nono comma — attribuisce al Ministero dei lavori pubblici il potere di stabilire con appositi decreti interministeriali — il primo dei quali dovrà essere emesso entro sei mesi dall'entrata in vigore della legge stessa — limiti e rapporti inderogabili da osservare nella redazione dei nuovi strumenti urbanistici o nella revisione di quelli esistenti. Allo scopo di assicurare il rispetto di tali limiti e rapporti, l'autorità di controllo ha — come si è già accennato — il potere di introdurre ex officio, con l'osservanza della procedura prescritta, le modifiche riconosciute indispensabili.

In relazione a quelli formulati da diverse amministrazioni comunali si precisa che la disposizione dell'articolo 17 non impone una revisione obbligatoria degli strumenti urbanistici in vigore — anche se tale revisione è auspicabile — ma è destinata ad agire solo su quelli di nuova formazione o al momento in cui, per qualsiasi ragione, vengano modificati o rielaborati gli strumenti esistenti.

Per quanto riguarda poi i piani regolatori ed i programmi di fabbricazione già adottati prima dell'emanazione del decreto interministeriale, si precisa che, pur non sussistendo per il Comune l'obbligo di rielaborare o riadottare detti strumenti per adeguarli ai limiti e rapporti fissati con il decreto, l'adeguamento potrà risultare opportuno specie nei casi di rilevante discordanza, ad evitare che, in sede di approvazione, la competente autorità statale introduca d'ufficio (art. 3) le modifiche occorrenti. Tuttavia in alcuni casi potrebbe non apparire conveniente un rinnovo o un prolungamento delle procedure, soprattutto quando il Comune abbia già provveduto alla pubblicazione; tanto più che l'adeguamento potrà, comunque, essere assicurato in sede di approvazione.

IV) — Controllo preventivo e repressivo dell'attività costruttiva.

Sotto tale titolo vengono esaminate le norme della nuova legge che disciplinano la licenza edilizia, l'esercizio dei poteri di deroga, la sospensione e demolizione delle opere abusive e l'annullamento dei provvedimenti comunali illegittimi (articoli 6, 7, 10, 16).

11 — Licenza di costruzione (art. 10).

L'art. 31 della legge del 1942, come è noto, assoggettava l'attività edilizia al rilascio della licenza soltanto nei centri abitati e nelle zone di espansione previste nei piani regolatori. La disposizione ha dato luogo a vari inconvenienti, soprattutto perché sottraeva al preventivo controllo comunale una parte dell'attività costruttiva; ed inoltre risultava in contrasto con lo spirito informatore della legge del 1942 chiaramente inteso ad

assicurare una regolamentazione urbanistico-edilizia estesa all'intero territorio comunale.

La nuova legge, con l'art. 10, sostituisce la predetta norma introducendo innovazioni di notevole portata.

Viene, intanto, precisata l'estensione del potere comunale di autorizzazione, che è esercitato dal Sindaco sull'intero territorio comunale.

Per quanto riguarda l'oggetto dell'autorizzazione, è stabilito che la licenza edilizia è necessaria non solo per le nuove costruzioni e per l'ampliamento o la modifica di quelle esistenti, ma anche per la demolizione e le opere di urbanizzazione del terreno. Le modifiche per le quali occorre la licenza sono, a parere di questo Ministero, soltanto quelle che interessano la struttura o l'aspetto delle costruzioni.

Poiché le opere di urbanizzazione rappresentano la premessa per l'edificazione e, una volta eseguite, costituiscono obiettivamente una spinta all'utilizzazione edilizia delle aree interessate, anche se in contrasto con le indicazioni urbanistiche, la nuova legge non poteva non assoggettare tali opere ad un controllo preventivo. Nelle opere di urbanizzazione, cui si riferisce il primo comma dell'art. 10, sono, pertanto, comprese tutte quelle chiaramente preordinate all'edificazione.

Un'ulteriore estensione del potere di autorizzazione riguarda le opere da realizzare su terreni del demanio — compreso quello marittimo — sui quali i privati non possono costruire senza la licenza comunale. Non è, quindi, più sufficiente la sola concessione dell'autorità demaniale per edificare sui terreni in questione.

Per quanto riguarda invece le opere di competenza dello Stato o di altri enti pubblici — ad eccezione di quelle destinate alla difesa — da realizzare sulle aree demaniali, spetta al Ministero dei lavori pubblici, d'intesa con le amministrazioni interessate e sentito, in ogni caso, il Comune, accertare che le opere stesse non siano in contrasto con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Pur non essendo stato espressamente modificato l'art. 29 della legge del '42, questo Ministero ritiene che, in base alla coordinata interpretazione delle disposizioni suindicate, debba essere sentito il Comune anche per le opere realizzate da amministrazioni statali su aree non demaniali.

Il quinto comma dell'art. 10 condiziona il rilascio della licenza edilizia all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, o alla previsione comunale di realizzare dette opere nel successivo triennio o, infine, all'impegno del privato costruttore di eseguire a proprie spese le opere stesse.

Tale disposizione è intesa ad impedire che siano edificate aree prive di quelle opere che sono indispensabili per assicurare le necessarie condizioni di vita.

La suddetta disposizione va applicata nei centri abitati e nelle zone di completamento e di espansione; la licenza, invece, non può essere legata alle opere di urbanizzazione nelle zone rurali, per costruzioni al servizio dell'agricoltura, ovvero destinate alla conduzione di fondi rustici.

Quando si versi nella prima ipotesi — esistenza di opere di urbanizzazione — si ritiene che la legge non richieda l'esistenza

per la tendenza a dare una interpretazione troppo lata alle norme stesse e per il frequente ricorso alla loro applicazione, l'esercizio dei poteri di deroga è stato causa di gravi danni soprattutto di carattere urbanistico.

L'art. 16 della nuova legge limita l'esercizio di tali poteri di deroga ai soli casi di edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse, sempre comunque con la osservanza della procedura prevista dall'art. 3 della citata legge n. 1357; e stabilisce inoltre, che l'autorizzazione del Sindaco sia preceduta dalla deliberazione del Consiglio Comunale.

Ad avviso di questo Ministero, anche in relazione agli scopi perseguiti dalla legge, le accezioni «edifici od impianti di pubblico interesse» vanno interpretate secondo i criteri appresso indicati.

Sono edifici ed impianti pubblici quelli appartenenti ad enti pubblici e destinati a finalità di carattere pubblico: ad es. le sedi dei Ministeri, le caserme, le scuole, gli ospedali, i musei, le chiese, i mercati, le università, ecc.

Per edifici ed impianti di interesse pubblico debbono intendersi quelli che, indipendentemente dalla qualità dei soggetti che li realizzano — enti pubblici o privati — siano destinati a finalità di carattere generale, sotto l'aspetto economico, culturale, industriale, igienico, religioso, ecc.: es. conventi, poliambulatori, alberghi, impianti turistici, biblioteche, teatri, silos portuali, ecc. Va precisato che tali edifici ed impianti possono ottenere eventuali deroghe sempre che ricorrano le altre condizioni richieste dalle specifiche norme che costituiscono la fonte dei poteri di deroga.

Restano salve le norme speciali che prevedono la concessione di deroghe, come ad esempio quelle in materia di altezza degli alberghi e di edilizia antisismica.

13 — Sospensione e demolizione di opere difformi dalle prescrizioni urbanistiche-edilizie — Intervento sostitutivo (art. 6). L'art. 26 della legge del 1942 attribuiva al Ministero dei lavori pubblici il potere di disporre, in caso di inerzia comunale, la sospensione e la demolizione delle opere eseguite abusivamente, in contrasto con le previsioni dei piani regolatori, escludendo qualsiasi possibilità di intervento ministeriale per tutte le altre violazioni.

L'art. 6 della legge 765 pone una nuova disciplina, in base alla quale l'intervento sostitutivo dell'autorità statale viene esteso alle violazioni di qualsiasi strumento urbanistico-edilizio (piano regolatore, programma di fabbricazione, regolamento edilizio) e vengono fissati termini e modalità cui la predetta autorità deve attenersi nell'esercizio dei poteri ad essa attribuiti.

Perché i competenti organi dell'amministrazione dei lavori pubblici possano sostituirsi ai Comuni nel disporre la sospensione o la demolizione delle opere, è necessario che ricorrano, congiuntamente, le seguenti condizioni:

— che le opere siano eseguite senza licenza o in contrasto con questa: a tale ipotesi è assimilata quella della licenza annullata ai sensi dell'art. 7 della legge;

— che tali opere siano non rispondenti alle prescrizioni dei

piani regolatori (in tale dizione sono compresi tutti i piani urbanistici — generali, particolareggiati, e di lottizzazione — i piani di ricostruzione e di risanamento ed i piani delle zone per l'edilizia economica e popolare), dei programmi di fabbricazione e dei regolamenti edilizi, ovvero siano realizzate in violazione delle limitazioni stabilite dalla nuova legge;

— che il Comune non provveda direttamente entro il termine all'uopo intimatogli dagli organi statali.

Ricorrendo tali presupposti, gli organi statali competenti sono legittimati ad esercitare il potere costitutivo di cui sopra: potere che ha carattere discrezionale.

Mentre per la sospensione la legge non prescrive alcun parere, per la demolizione è espressamente richiesto il preventivo parere del Consiglio Superiore dei lavori pubblici e del Comitato tecnico amministrativo, a seconda dell'autorità competente ad emettere il relativo provvedimento.

Sembra però, opportuno che anche i provvedimenti di sospensione siano preceduti dal parere del competente organo consultivo, a meno che ragioni di urgenza consiglino di intervenire senza alcun indugio ovvero le violazioni accertate siano di particolare gravità e tali da escludere qualsiasi dubbio sulla loro sussistenza.

Diversamente da quanto disponeva l'art. 26 della legge del '42, l'art. 6 stabilisce un termine perentorio di cinque anni entro il quale può essere esercitato il potere sostitutivo dell'amministrazione dei lavori pubblici in ordine alla demolizione: tale termine decorre, per le opere iniziate dopo l'entrata in vigore della nuova legge, dalla dichiarazione di abitabilità o di agibilità e, per le opere eseguite prima della data di entrata in vigore, da quest'ultima data.

Va chiarito che nel primo caso i 5 anni decorrono o dal rilascio della dichiarazione o dal momento in cui detta dichiarazione viene negata, ovvero, infine — nel caso in cui il privato diffidi il Comune, ai sensi dell'art. 5 della legge comunale e provinciale, a pronunciarsi sulla sua domanda di licenza di abitabilità — dal momento in cui si concreta il silenzio-rifiuto.

A proposito della notifica dei provvedimenti di sospensione o di demolizione di cui al 2° comma dell'art. 6, va precisato che per «proprietario della costruzione» deve intendersi non soltanto il proprietario attuale, ma anche il suo dante causa; in quanto committente in relazione al disposto dell'ultimo comma, che considera solidalmente responsabile il committente dell'opera. Per le opere eseguite prima dell'entrata in vigore della legge, non si può, ad avviso di questo Ministero, ipotizzare una responsabilità del direttore dei lavori, anche perché egli non ha più la possibilità, ammessa dalla legge, di esonerarsi dalle responsabilità ivi previste, contestando al committente ed al titolare dell'impresa le violazioni e comunicandole al Comune. Si è detto sopra che il potere di disporre la demolizione ha carattere discrezionale. Non essendo, un atto dovuto, sarà necessario che l'autorità competente effettui caso per caso una valutazione circa l'opportunità di intervenire in relazione, soprattutto, all'entità della violazione commessa e all'idoneità

del mezzo — demolizione — ad assicurare la reintegrazione dell'ordinamento giuridico violato.

14 — Annullamento di autorizzazioni comunali (art. 7).

L'art. 7 della nuova legge, che sostituisce l'art. 27 della legge del 1942, riguarda l'annullamento delle licenze edilizie e dei provvedimenti comunali, in genere, che autorizzano opere in contrasto con le previsioni del piano regolatore o del programma di fabbricazione e con le norme del regolamento edilizio.

Mentre l'annullamento era prima previsto soltanto per la violazione dei piani regolatori, la nuova legge estende l'intervento dell'autorità statale anche alle violazioni del regolamento edilizio e del programma di fabbricazione. Appare superfluo precisare che sono passibili di annullamento anche le licenze edilizie, in contrasto con le norme limitatrici dell'attività costruttiva di cui agli articoli 17, 18 e 19 della nuova legge rilasciata dopo la data di entrata in vigore o di applicazione di tali norme.

Pertanto, all'estendersi della sfera di applicazione della norma corrisponde una limitazione temporale per l'esercizio del potere di annullamento. Ed infatti, mentre in base alla legge del '42, in conformità al principio di carattere generale sancito dall'art. 6 della legge comunale e provinciale, i provvedimenti illegittimi potevano essere annullati in ogni tempo, la disposizione ora entrata in vigore stabilisce per l'esercizio di tale potere il termine perentorio di 10 anni dalla data del provvedimento comunale. Tale termine decorre dalla data di entrata in vigore della nuova legge per i provvedimenti comunali anteriori a quest'ultima.

Il procedimento previsto per l'annullamento può essere così riassunto:

- accertamento della violazione, che può essere fatto di ufficio o su denuncia;
- contestazione della violazione da parte del Ministero al titolare della licenza, al proprietario ed al progettista, nonché all'amministrazione comunale;
- presentazione delle controdeduzioni, entro il termine prefissato dall'amministrazione, da parte dei destinatari delle contestazioni;
- parere del Consiglio di Stato ed eventuali altri pareri che l'amministrazione ritenga opportuno promuovere;
- emissione del decreto di annullamento entro 18 mesi dal predetto accertamento e cioè dal momento in cui l'amministrazione ha avuto cognizione della violazione: trattasi, ovviamente, di un termine perentorio;
- eventuale provvedimento di demolizione da emettere entro il termine, anch'esso perentorio, di sei mesi dalla data del decreto di annullamento.

Nel suddetto procedimento può inserirsi la sospensione dei lavori con provvedimento da notificare al titolare della licenza, al proprietario, al progettista ed all'amministrazione comunale. L'efficacia di tale provvedimento è limitata a sei mesi, ove nel frattempo non sia intervenuto il decreto di annullamento.

La legge assicura pubblicità sia al provvedimento di sospen-

sione che a quello di annullamento, a mezzo di affissione all'albo pretorio del Comune.

V) — Sanzioni e divieti.

Gli articoli 13 e 14 e 15 nella nuova legge stabiliscono particolari sanzioni e divieti.

15 — Sanzioni penali (art. 13, 1° comma).

Vengono aumentate sensibilmente le pene — ammenda ed arresto — per la violazione delle norme, prescrizioni e modalità esecutive di cui all'art. 32, 1° comma, l.u., nonché quelle per l'inizio dei lavori senza licenza, per la prosecuzione di questi dopo l'ordine di sospensione e per l'inosservanza delle disposizioni sulle lottizzazioni ed in particolare del divieto di lottizzare in assenza di piano regolatore o di programma di fabbricazione. E' appena il caso di precisare che le nuove sanzioni si applicano soltanto alle opere ed alle lottizzazioni autorizzate od iniziate dopo l'entrata in vigore della legge.

Non è stata ripetuta la norma dell'ultimo comma dell'art. 41 della legge urbanistica del 1942, relativa all'oblazione delle contravvenzioni. L'oblazione deve, comunque, ritenersi ancora oggi ammessa, ai sensi della norma generale dell'art. 162 del codice penale e — in quanto applicabili — dagli articoli 107 e seguenti del Testo Unico della legge Comunale e Provinciale del 1934, limitatamente alle contravvenzioni previste alla lettera a) del primo comma dell'articolo 13 per le quali è stabilita la sola pena dell'ammenda.

16 — Sanzione pecuniaria (art. 13, comma 2°).

E' prevista l'applicazione, in via amministrativa — nei casi in cui non si proceda alla restituzione in pristino od alla demolizione delle opere abusive — di una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o delle parti di opere eseguite abusivamente ovvero in base ad una licenza edilizia annullata per i motivi suindicati.

Tale sanzione è considerata dalla legge come alternativa rispetto alla demolizione e quindi va applicata soltanto quando l'autorità competente non ritenga di esercitare il potere di demolizione in base alla valutazione di cui si è detto alla fine del paragrafo 13, ovvero di dare esecuzione all'ordine già emesso per motivi gravi che configurino una «impossibilità» di procedere alla demolizione. E' evidente che tale impossibilità non è stata intesa dal legislatore in senso tecnico, ma in relazione ad una valutazione di merito, sia pure particolarmente rigorosa. La suddetta sanzione si applica, ovviamente, soltanto alle costruzioni autorizzate od iniziate dopo l'entrata in vigore della nuova legge. Nel caso di annullamento della licenza, la sanzione verrà applicata alle sole parti di opere alle quali sia stata riconosciuta, in sede di annullamento, la violazione di norme urbanistico-edilizie anche se l'annullamento stesso investa l'intera licenza — sempre che per le restanti parti possa essere rilasciata una nuova autorizzazione.

La norma suindicata, impedendo al contravventore di conseguire qualsiasi vantaggio economico eliminerà, è prevedibile, ogni tentativo di violazione delle norme urbanistico-edilizie; ed,

sendo applicabile anche in caso di annullamento della licenza, renderà più accorti i costruttori nel chiedere ed i Comuni nel lasciare le autorizzazioni.

— Sanzioni fiscali (art. 15).

In infrequentemente costruzioni abusive ed illegittime sono state realizzate in passato con il contributo o il finanziamento pubblico, mentre sono state concesse normalmente a tali costruzioni le agevolazioni fiscali contemplate dalle norme vigenti, non essendo previsto né richiesto in tale sede l'assertamento della conformità delle costruzioni alla normativa urbanistica in vigore.

L'art. 15 della nuova legge stabilisce che le opere iniziate dopo l'entrata in vigore della legge stessa — senza licenza di costruzione o in contrasto con questa o in base a licenza eccessivamente annullata, non beneficiano di contributi o provvidenze dello Stato o di altri Enti pubblici, né di alcuna agevolazione fiscale.

Si applicano tali sanzioni quando le costruzioni non rispettino destinazioni e gli allineamenti previsti dagli strumenti urbanistici vigenti, ovvero comportino violazione di altezza, distacco, cubatura, e superfici coperte, eccedenti per singola unità immobiliare il due per cento delle misure regolamentari. Si tratta di una elencazione tassativa, per cui violazioni diverse da quelle indicate nel primo comma dell'art. 15 non comportano perdita delle agevolazioni e delle provvidenze di cui sopra.

La unità immobiliare deve intendersi, ad avviso di questo Ministero, l'edificio nella sua interezza.

Per evitare che le sanzioni previste ricadano sugli acquirenti, la legge stabilisce che in caso di revoca o decadenza dai benefici delle agevolazioni in parola, il committente è tenuto a ricambiare i danni subiti dal suo avente causa.

— Divieti per i progettisti degli strumenti urbanistici (art. 14).

L'art. 14 della nuova legge fa divieto ai professionisti, ai quali è stata affidata la redazione dei piani urbanistici, di progettare opere per conto di privati: è loro consentita soltanto l'assunzione di incarichi per la progettazione di opere od impianti pubblici.

L'obbligo di astenersi da attività non compatibili con quella di progettista di uno strumento urbanistico è un principio di etica professionale: e l'applicazione delle eventuali sanzioni, peraltro, è dalla legge affidata al Consiglio degli Ordini.

— Disposizioni varie.

L'ultimo gruppo di articoli (articoli 4, 21, 22) contiene disposizioni diverse.

— Soppressione dell'art. 11, ultimo comma, della legge urbanistica (art. 4).

L'art. 11 l.u. consentiva al Ministero delle Corporazioni (ora

della Industria) di autorizzare la realizzazione di nuovi impianti industriali fuori delle zone previste dai piani per detti impianti. Tale norma — che, peraltro, non risulterebbe aver avuto alcuna applicazione — era in evidente contrasto con il criterio di una ordinata attuazione dei piani regolatori e costituiva, inoltre, una violazione comunale.

L'art. 4, pertanto, ne dispone la soppressione.

20 — Applicabilità delle nuove disposizioni alle Regioni a statuto speciale (art. 21).

L'art. 21 prevede che le disposizioni della legge in esame si estendano, in quanto applicabili, alle Regioni a statuto speciale ed alle provincie di Trento e Bolzano, salve le competenze legislative ed amministrative ad esse spettanti ai sensi dei rispettivi Statuti e delle norme di attuazione.

Dall'esame dei detti Statuti si rileva che le regioni della Sicilia, della Sardegna, della Valle d'Aosta, del Friuli Venezia Giulia e le provincie di Trento e Bolzano hanno tutte competenza esclusiva in materia urbanistica. Pertanto, esse possono legiferare in detta materia autonomamente, nei limiti indicati dai rispettivi statuti.

Tuttavia l'esclusività della predetta potestà legislativa non determina di per se stessa inapplicabilità della legge per il territorio regionale in mancanza di specifica normativa regionale. In proposito la Corte Costituzionale ha affermato il principio secondo il quale, fino a quando la funzione legislativa esclusiva regionale o provinciale non sia stata in concreto esercitata, si applicano — beninteso² da parte degli organi locali — le leggi dello Stato in materia.

Detto principio trova riscontro nelle disposizioni costituzionali di cui agli Statuti del Trentino-Alto Adige (art. 92), Sardegna (art. 57) e Valle d'Aosta (art. 51). Peraltro, la mancanza di identiche disposizioni negli statuti delle regioni Friuli-Venezia Giulia e Sicilia non esclude l'applicabilità del surriferito principio, di carattere generale, anche a queste ultime, secondo il richiamato insegnamento della Corte Costituzionale.

Pertanto, la legge in esame è entrata in vigore ed ha efficacia nelle Regioni a statuto speciale, che non abbiano ancora legiferato in materia urbanistica, senza che occorra una legge regionale di recezione. Inoltre, a parere di questo Ministero, tale vigore ed efficacia vengono dispiegati dalla legge stessa anche nelle Regioni e Provincie che abbiano legiferato in materia urbanistica, limitatamente a quelle disposizioni concernenti i punti che non sono disciplinati con norme legislative della Provincia o della Regione.

21 — Entrata in vigore della legge (art. 22).

L'art. 22 stabilisce che la nuova legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale: essa, pertanto, è entrata in vigore il 1° settembre 1967.

Finito di stampare
il 5 dicembre 1969
nello S.T.E.U. di Urbino
Stabilimento Tipografico Editoriale Urbinate