

M
Progetto adottato con deliberazione
commissariale, assunta con i poteri
del Consiglio, N° 510 in data 30.XII.1959,
approvata dalla G.P.A. di Pesaro in
seduta il Febbraio 1960 con provve-
dimento N° 613 div. 4°

PIANO REGOLATORE GENERALE

DELLA CITTA' DI

F A N O

Quarta

NORME URBANISTICO - EDILIZIE

Allegato
G

NORME GENERALI VALEVOLI PER TUTTE LE ZONE RESIDENZIALI

Il Comune può invitare i proprietari di aree confinanti, nell'ambito di più isolati, alla rettifica dei confini ed alla formazione di comparti edificatori, ai sensi degli articoli 22 e 23 della legge Urbanistica 17 agosto 1942 n° 1150.

- In ogni tipo di edificazione è obbligatorio un piano di lottizzazione per uno o più isolati, così da conseguire una razionale ed armonica composizione urbanistica ed architettonica.

- Qualora, in sede di Piani Particolareggiati, vengano redatti dal Comune profili regolatori, la fabbricazione deve assumerne obbligatoriamente i vincoli.

- L'altezza H è misurata dal piano di calpestio (*marcia piede*) alla linea di gronda od al piano della terrazza; nel quale ultimo caso il parapetto non deve superare l'altezza di m. 1,00.

- Per terreni in dislivello, si assume l'altezza media della fronte.

- Se lateralmente ad una strada sia prevista dal Piano una zona vincolata a verde od esista un corso d'acqua od altro spazio libero inaccessibile all'edificazione, la larghezza di tale zona o spazio va messa nel conto della larghezza stradale ai fini del computo del distacco degli edifici dal suo asse.

- L'altezza netta dei piani degli edifici di abitazione non dovrà essere inferiore a m. 3. I piani terreni dei fabbricati allineati alle strade se vengono adibiti ad abitazione devono essere sopraelevati di almeno m. 0,50 dal piano stradale; per i locali destinati a botteghe ed uffici il livello del pavimento non dovrà essere inferiore a quello stradale e l'altezza netta del negozio dovrà essere di almeno m. 3,50 misurati tra il piano stradale ed il soffitto; altezza riducibile fino a m. 3 da pavimento a soffitto qualora il negozio sia sopraelevato rispetto al piano stradale fino a m. 1.

- Per tutti gli altri edifici l'altezza interna dei locali può limitarsi ad un minimo di metri 3,50 per il piano terreno e di m. 3 per gli altri piani.

- I piani seminterrati non possono essere adibiti ad abitazione notturna.

- Tutti i locali terreni destinati ad abitazione e quando non esistono sotterranei dovranno essere muniti di vespai convenienti.

- Allo scopo di ottenere adeguato riscontro d'aria dall'interno degli appartamenti, sono di norma vietati i corpi di fabbrica semplice in confinanza.

- L'uso delle chiostrine è vietato tranne che per i tipi edilizi n° 10 e n° 11.

- Le costruzioni accessorie, normalmente di un solo piano, non eccedenti l'altezza di m. 5, non possono essere adibite ad abitazione né essere a distanza dal filo stradale minore di quella dell'edificio principale.

- Per i soli tipi edilizi n° 2 e n° 7, sono ammessi, per le costruzioni accessorie, distacchi minori ed anche l'allineamento al filo stradale, purché siano soddisfatti i requisiti

estetici generali. -- Le costruzioni debbono presentare soluzioni architettoniche in tutti i prospetti.

- La superficie scoperta dei lotti deve essere adibita a coltura agricola od orticola nei tipi n°3 e n°5; a tali colture od a parco o giardini nei tipi n°2 e n°4; esclusivamente a parco o giardino con particolare decoro nei tipi n°1 e n°7; a giardino comune nei tipi n°6, n°8, n°9, n°10 e n°11, potendo essere pavimentato in parte nei tipi n°8 e n°9, e del tutto nel n°11. L'obbligo della sistemazione a giardino si estende anche alle superfici antistanti agli edifici prospicienti su strada; nei tipi n°6, n°8 e n°9 tali superfici possono non essere recintate, ovvero possono recare una recinzione ridotta al minimo omogenea nelle diverse strade da concordarsi con l'Amm. Comunale. In ogni caso ove l'Amm. lo ritenga opportuno può prescrivere tale recinzione.

- Le superficie scoperte destinate a verde privato e cortili, nelle zone del tipo II, entro la cinta, sono soggette a vincolo di non edificabilità.

- Eventuali deroghe potranno essere concesse, caso per caso dal Consiglio Comunale.

- E' obbligatoria l'adozione dei portici quando prescritti dal Piano Regolatore Generale e successivi piani particolareggiati.



- Il Comune ha facoltà di dettare norme circa l'altezza, l'interasse, ed altre caratteristiche dei portici, al fine di conseguire unità architettonica in determinate strade e piazze. Sui portici non possono prospettare locali d'abitazione.

- Non soltanto nel tipo edilizio n°6 (vedi lettera f) ma anche nei tipi n°8, 9, 10, 11 i piani seminterrati ed eventualmente quote parti dei piani terreni possono essere adibiti a magazzini o sedi di laboratori artigiani o di piccole industrie, quando esse non siano ne' graveolenti ne' rumorose.

- Negozi o sedi di attività commerciali potranno eventualmente essere ubicati in tutti i tipi edilizi, tranne nel tipo n°7.

NORME URBANISTICO-EDILIZIE

PRG
DEL COMUNE DI
FANO

CATEGORIA	I Zone rurali e vincolate
CLASSE	
ZONA E TIPO EDILIZIO RELATIVO	1 ZONE DI RISPETTO ASSOLUTO
RAPPRESENTAZIONE GRAFICA	
AREA TOTALE A_t MINIMA DEL LOTTO	m. 3000
AREA COPERTA A_c MASSIMA DEGLI EDIFICI	m. 250
PERCENTUALE MASSIMA DELL'AREA COPERTA DEGLI EDIFICI SULL'AREA TOTALE DEL LOTTO	$\frac{5}{100}$
NUMERO MASSIMO DEI PIANI	2
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	m. 8,50
DISTANZA MINIMA DEI CONFINI DI PROPRIETA'	m. 20
DISTANZA MINIMA DALL'ASSE STRADALE	
DISTANZA MINIMA DAL FILO STRADALE	m. 20
DISTACCHI MINIMI TRA EDIFICI DIVERSI O FRA CORPI DI UNO STESSO EDIFICIO NEL LOTTO	
LUNGHEZZA MASSIMA DELLE FRONTI	
PROFONDITA MASSIMA DEI CORPI DI FABBRICA	
SUPERFICIE COPERTA MASSIMA DELLE COSTRUZIONI ACCESSORIE A_{ca}	$\frac{1}{4} A_c$
RAPPRESENTAZIONE PLANIMETRICA	

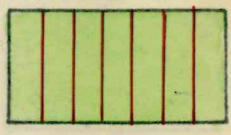
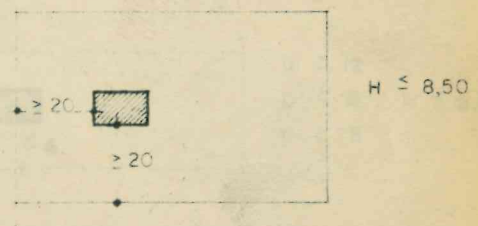
Parchi, giardini privati, regioni panoramiche ed archeologiche:

divieto assoluto di nuove costruzioni e tutela della vegetazione ai sensi della Legge 29/6
1939 o di altre analoghe leggi e regolamenti dello Stato

Ammesse piccole costruzioni inerenti alla cura delle piantagioni (serre, magazzini ecc.

NORME URBANISTICO-EDILIZIE

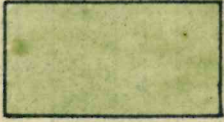
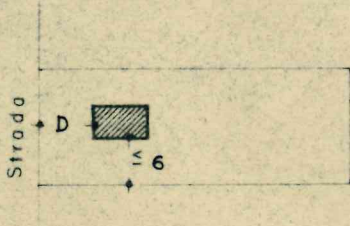
PRG
DEL COMUNE DI
FANO

CATEGORIA	I Zone rurali e vincolate
CLASSE	
ZONA E TIPO EDILIZIO RELATIVO	2 ZONE DI RISPETTO RELATIVO
RAPPRESENTAZIONE GRAFICA	
AREA TOTALE A_t MINIMA DEL LOTTO	m ² 3.000
AREA COPERTA A_c MASSIMA DEGLI EDIFICI	m ² 250
PERCENTUALE MASSIMA DELL'AREA COPERTA DEGLI EDIFICI SULL'AREA TOTALE DEL LOTTO	$\frac{5}{100}$
NUMERO MASSIMO DEI PIANI	2
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	m. 8,50
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI DI PROPRIETA'	m. 20 salvo deroga concedibile dalle competenti autorità
DISTANZA MINIMA DALL'ASSE STRADALE	
DISTANZA MINIMA DAL FILO STRADALE	m. 20 " " " " " "
DISTACCHI MINIMI TRA EDIFICI DIVERSI O FRA CORPI DI UNO STESSO EDIFICIO NEL LOTTO	
LUNGHEZZA MASSIMA DELLE FRONTI	
PROFONDITA' MASSIMA DEI CORPI DI FABBRICA	
SUPERFICIE COPERTA MASSIMA DELLE COSTRUZIONI ACCESSORIE A_{ca}	1/4 A_c
RAPPRESENTAZIONE PLANIMETRICA	

Regioni vincolate a verde ai sensi delle leggi e Decreti citati per la zona n° 1 -
E' in esse per altro consentita previo benessere della competente autorità, la costruzione di edifici di uso agricolo o di abitazione nei limiti delle caratteristiche sopra indicate

NORME URBANISTICO-EDILIZIE

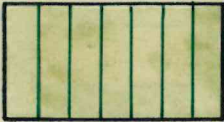

PRG
DEL COMUNE DI
FANO

CATEGORIA	I Zone rurali e vincolate
CLASSE	
ZONA E TIPO EDILIZIO RELATIVO	3 ZONE RURALI COMUNI
RAPPRESENTAZIONE GRAFICA	
AREA TOTALE A_t MINIMA DEL LOTTO	m ² 2.000
AREA COPERTA A_c MASSIMA DEGLI EDIFICI	m ² 200
PERCENTUALE MASSIMA DELL'AREA COPERTA DEGLI EDIFICI SULL'AREA TOTALE DEL LOTTO	$\frac{8}{100}$
NUMERO MASSIMO DEI PIANI	2
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	m. 8,50
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI DI PROPRIETA'	m. 6
DISTANZA MINIMA DALL'ASSE STRADALE	
DISTANZA MINIMA DAL FILO STRADALE	da strade nazionali m. 12 " provinciali m. 8 " comunali m. 5
DISTACCHI MINIMI TRA EDIFICI DIVERSI O FRA CORPI DI UNO STESSO EDIFICIO NEL LOTTO	
LUNGHEZZA MASSIMA DELLE FRONTI	
PROFONDITA' MASSIMA DEI CORPI DI FABBRICA	
SUPERFICIE COPERTA MASSIMA DELLE COSTRUZIONI ACCESSORIE A_{ca}	
RAPPRESENTAZIONE PLANIMETRICA	 <p> $D \geq 12$ $D \geq 8 \quad H \leq 8,50$ $D \geq 5$ </p>

Sono ammesse solo costruzioni di carattere agricolo per l'attrezzatura tecnica del fondo e per l'abitazione dei lavoratori addettivi

NORME URBANISTICO-EDILIZIE

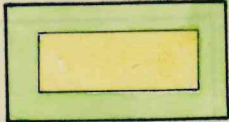
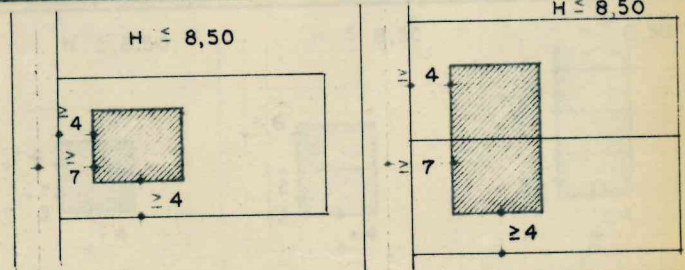
PRG
DEL COMUNE DI
FANO

CATEGORIA	I Zone rurali e vincolate
CLASSE	A zone estensive
ZONA E TIPO EDILIZIO RELATIVO	4 ZONE SOGGETTE A VINCOLI VARI PREVISTI DALLE LEGGI VIGENTI
RAPPRESENTAZIONE GRAFICA	
AREA TOTALE A_t MINIMA DEL LOTTO	m. 750
AREA COPERTA A_c MASSIMA DEGLI EDIFICI	m. 200
PERCENTUALE MASSIMA DELL'AREA COPERTA DEGLI EDIFICI SULL'AREA TOTALE DEL LOTTO	$\frac{5}{100}$
NUMERO MASSIMO DEI PIANI	2
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	m. 8,50
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI DI PROPRIETA'	m. 6
DISTANZA MINIMA DALL'ASSE STRADALE	m. 7
DISTANZA MINIMA DAL FILO STRADALE	da strade nazionali m. 12 " provinciali m. 8 " comunali m. 5
DISTACCHI MINIMI TRA EDIFICI DIVERSI O FRA CORPI DI UNO STESSO EDIFICIO NEL LOTTO	m. 8
LUNGHEZZA MASSIMA DELLE FRONTI	
PROFONDITA' MASSIMA DEI CORPI DI FABBRICA	
SUPERFICIE COPERTA MASSIMA DELLE COSTRUZIONI ACCESSORIE A_{ca}	$\frac{1}{3} A_c$
RAPPRESENTAZIONE PLANIMETRICA	

Ammesse, ove eventualmente compatibili con altri vincoli, solo costruzioni di carattere agricolo per l'attrezzatura tecnica del fondo e per l'abitazione dei lavoratori addettiivi, nei limiti delle caratteristiche metriche e qualitative indicate per le zone rurali comuni (tipo 3) - Altri vincoli possono valere per: - Regioni circostanti cimiteri: distanza minima delle case dall'area del cimitero m. 100. - Regioni circostanti aeroporti: non debbono sorgere ostacoli aldisopra di una linea limite indicata dall'Autorita' preposta alla gestione dell'aeroporto. - Regioni ove si trovano pozzi per acquedotti, circostanti installazioni od industrie pericolose, campi di tiro, ecc.

NORME URBANISTICO-EDILIZIE


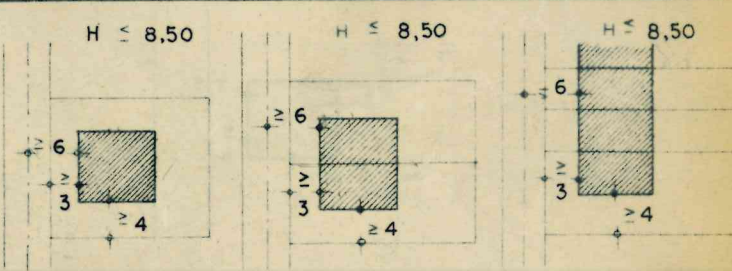
PRG
DEL COMUNE DI
FANO

CATEGORIA	Il Zone residenziali nuove
CLASSE	A zone estensive
ZONA E TIPO EDILIZIO RELATIVO	5 CASE ORTI SEMPLICI O DOPPIE
RAPPRESENTAZIONE GRAFICA	
AREA TOTALE A_t MINIMA DEL LOTTO	$m^2 750$ (a)
AREA COPERTA A_c MASSIMA DEGLI EDIFICI	$m^2 200$ (a)
PERCENTUALE MASSIMA DELL'AREA COPERTA DEGLI EDIFICI SULL'AREA TOTALE DEL LOTTO	$\frac{15}{100}$
NUMERO MASSIMO DEI PIANI	2
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	m. 8,50
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI DI PROPRIETA	m. 4 (b)
DISTANZA MINIMA DALL'ASSE STRADALE	m. 7
DISTANZA MINIMA DAL FILO STRADALE	m. 4
DISTACCHI MINIMI TRA EDIFICI DIVERSI O FRA CORPI DI UNO STESSO EDIFICIO NEL LOTTO	m. 8
LUNGHEZZA MASSIMA DELLE FRONTI	
PROFONDITA' MASSIMA DEI CORPI DI FABBRICA	
SUPERFICIE COPERTA MASSIMA DELLE COSTRUZIONI ACCESSORIE A_{ca}	$1/3 A_c$ (a) (c)
RAPPRESENTAZIONE PLANIMETRICA	

- a) - Dati riferentisi ad una casa singola o ad un elemento, se doppia;
- b) - Distanza che si annulla per i confini corrispondenti ai due elementi di una casa doppia;
- c) - Le costruzioni accessorie debbono essere adibite solo a scopo agricolo (stalle, autorimesse, magazzini, e simili)

NORME URBANISTICO-EDILIZIE

PRG
DEL COMUNE DI
FANO

CATEGORIA	Il Zone residenziali nuove
CLASSE	A zone estensive
ZONA E TIPO EDILIZIO RELATIVO	6 CASETTE SINGOLE, DOPPIE MULTIPLE ED A SCHIERA
RAPPRESENTAZIONE GRAFICA	
AREA TOTALE A_t MINIMA DEL LOTTO	$m^2 125$ (d)
AREA COPERTA A_c MASSIMA DEGLI EDIFICI	$m^2 250$ (d)
PERCENTUALE MASSIMA DELL'AREA COPERTA DEGLI EDIFICI SULL'AREA TOTALE DEL LOTTO	$\frac{40}{100}$ (d)
NUMERO MASSIMO DEI PIANI	2 3
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	$m. 12$ (8,5 per le casette doppie)
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI DI PROPRIETA'	$m. 4$ (e)
DISTANZA MINIMA DALL'ASSE STRADALE	$m. 6$
DISTANZA MINIMA DAL FILO STRADALE	$m. 3$
DISTACCHI MINIMI TRA EDIFICI DIVERSI O FRA CORPI DI UNO STESSO EDIFICIO NEL LOTTO	$m. 8$
LUNGHEZZA MASSIMA DELLE FRONTI	
PROFONDITA' MASSIMA DEI CORPI DI FABBRICA	
SUPERFICIE COPERTA MASSIMA DELLE COSTRUZIONI ACCESSORIE A_{ca}	$1/5^{(f)} A_c$
RAPPRESENTAZIONE PLANIMETRICA	

d) - Dati riferentesi ad una casa singola o ad un elemento, se doppia o a schiera.

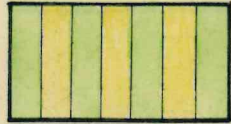
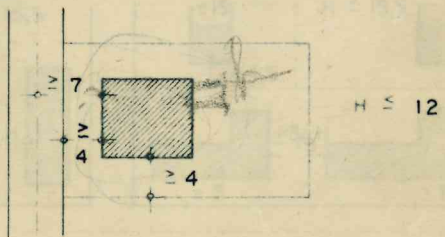
e) - Distanza che si annulla per i confini corrispondenti ai due elementi di una casa doppia o a schiera

Le case multiple eccedenti i due elementi, e le case a schiera devono essere di massima orientate equisolarmente.

f) - Non soltanto le costruzioni accessorie ma anche quote parti (fino ad un massimo del 50 %) della

NORME URBANISTICO-EDILIZIE


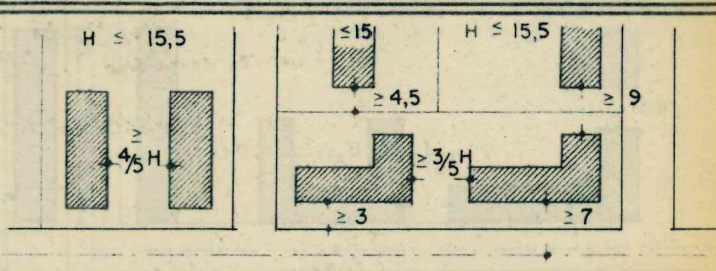
PRG.
DEL COMUNE DI
FANO

CATEGORIA	II Zone residenziali nuove
CLASSE	A zone estensive
ZONA E TIPO EDILIZIO RELATIVO	7 VILLINI E VILLE
RAPPRESENTAZIONE GRAFICA	
AREA TOTALE A_t MINIMA DEL LOTTO	m. ² 500
AREA COPERTA A_c MASSIMA DEGLI EDIFICI	m. ² 250
PERCENTUALE MASSIMA DELL'AREA COPERTA DEGLI EDIFICI SULL'AREA TOTALE DEL LOTTO	$\frac{20}{100}$
NUMERO MASSIMO DEI PIANI	3 ✓
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	m. 12 ✓
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI DI PROPRIETA'	m. 4 ✓
DISTANZA MINIMA DALL'ASSE STRADALE	m. 7
DISTANZA MINIMA DAL FILO STRADALE	m. 4
DISTACCHI MINIMI TRA EDIFICI DIVERSI O FRA CORPI DI UNO STESSO EDIFICIO NEL LOTTO	m. 8
LUNGHEZZA MASSIMA DELLE FRONTI	
PROFONDITA' MASSIMA DEI CORPI DI FABBRICA	
SUPERFICIE COPERTA MASSIMA DELLE COSTRUZIONI ACCESSORIE A_{co}	1/5 A_c
RAPPRESENTAZIONE PLANIMETRICA	

Nelle zone che interessano le strade panoramiche della collina, le nuove costruzioni non dovranno impedire la visione del paesaggio, e pertanto la Competente Autorita' Tutoria ha ampia facolta' di prescrivere di volta in volta norme piu' restrittive di quelle contemplate nei tipi di zona.

NORME URBANISTICO-EDILIZIE

PRG
DEL COMUNE DI
FANO

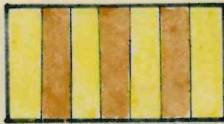
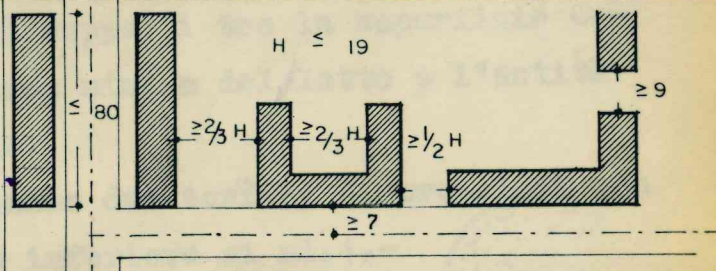
CATEGORIA	II Zone residenziali nuove
CLASSE	B zone semintensive
ZONA E TIPO EDILIZIO RELATIVO	8 A BLOCCHI ISOLATI
RAPPRESENTAZIONE GRAFICA	
AREA TOTALE A_t MINIMA DEL LOTTO	
AREA COPERTA A_c MASSIMA DEGLI EDIFICI	
PERCENTUALE MASSIMA DELL'AREA COPERTA DEGLI EDIFICI SULL'AREA TOTALE DEL LOTTO	$\frac{30}{100}$ ovvero fino ad un massimo del 35%
NUMERO MASSIMO DEI PIANI	4
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	m. 15,5
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI DI PROPRIETA'	$\frac{2}{5} H$ per corpi di fabbricati più lunghi di 15 m. (g) $\frac{1}{5} H$ " " " " corti di 15 m. min ass. m. 4,5
DISTANZA MINIMA DALL'ASSE STRADALE	m. 7
DISTANZA MINIMA DAL FILO STRADALE	m. 3
DISTACCHI MINIMI TRA EDIFICI DIVERSI O FRA CORPI DI UNO STESSO EDIFICIO NEL LOTTO	Tra corpi ambedue m. 15 $\frac{4}{5} H$ (h) " " di cui uno m. 15 $\frac{3}{5} H$ minimo assoluto m. 9
LUNGHEZZA MASSIMA DELLE FRONTI	m. 80
PROFONDITA' MASSIMA DEI CORPI DI FABBRICA	m. 15
SUPERFICIE COPERTA MASSIMA DELLE COSTRUZIONI ACCESSORIE A_{ca}	$\frac{1}{5} A_c$
RAPPRESENTAZIONE PLANIMETRICA	

g) - Se il corpo di fabbrica non è parallelo al confine la distanza è quella media, fermo stante il minimo assoluto del punto più vicino al confine. Laddove lotti pertinenti a questo tipo edilizio siano a contatto con altri pertinenti a zone Residenziali attuali (tipo IO e II) si consentono i medesimi distacchi dai confini fissati per i tipi IO e II ed unicamente verso cotesti confini.

h) - Si assume per H la massima altezza consentita dal tipo edilizio

NORME URBANISTICO-EDILIZIE


PRG
DEL COMUNE DI
FANO

CATEGORIA	II Zone residenziali nuove
CLASSE	B zone semintensive
ZONA E TIPO EDILIZIO RELATIVO	9 A FORMAZIONE LINEARE E SEMIAPERTA
RAPPRESENTAZIONE GRAFICA	
AREA TOTALE A_t MINIMA DEL LOTTO	
AREA COPERTA A_c MASSIMA DEGLI EDIFICI	
PERCENTUALE MASSIMA DELL'AREA COPERTA DEGLI EDIFICI SULL'AREA TOTALE DEL LOTTO	$\frac{40}{100}$
NUMERO MASSIMO DEI PIANI	4
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	m. 15,5
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI DI PROPRIETA'	$\frac{1}{3} H$ per corpi di fabbrica più lunghi di 15 m. (g) $\frac{1}{6} H$ corti di 15 m. minimo ass. m. 4,5 ^(l)
DISTANZA MINIMA DALL'ASSE STRADALE	m. 7
DISTANZA MINIMA DAL FILO STRADALE	Arretramento minimo dal filo stradale 3. m. con facoltà di costruire a filo strada qualora questa abbia la larghezza di 16 metri o superiore
DISTACCHI MINIMI TRA EDIFICI DIVERSI O FRA CORPI DI UNO STESSO EDIFICIO NEL LOTTO	tra corpi ambedue m. 15 $\frac{2}{3} H$ (h) " " di cui uno m. 15 $\frac{1}{2} H$ minimo assoluto m. 9
LUNGHEZZA MASSIMA DELLE FRONTI	m. 80 se maggiore deve essere spezzata
PROFONDITA' MASSIMA DEI CORPI DI FABBRICA	m. 15
SUPERFICIE COPERTA MASSIMA DELLE COSTRUZIONI ACCESSORIE A_{ca}	$\frac{1}{5} A_c$
RAPPRESENTAZIONE PLANIMETRICA	

La fabbricazione deve essere di tipo aperto a corpi isolati. I fabbricati qualora porticati secondo le indicazioni del piano, possono essere collegati con corpi a due piani, al massimo, per conseguire la continuità del portico. La superficie coperta di tali collegamenti è computata in più della fissata percentuale dell'area costruibile. Gli edifici a riga ed i lati lunghi degli edifici ad L, debbono avere di massima orientamento equisolare. (g) come al tipo 8, (h) come al tipo 8, (l) distanza che si annulla nel caso di un unico edificio occupante più lotti di proprietà diverse, circostanze accertabile mercè l'obbligatoria presentazione di un piano di lottizzazione

NORME URBANISTICO-EDILIZIE

PRG
DEL COMUNE DI
FANO

CATEGORIA	III Zone residenziali attuali
CLASSE	
ZONA E TIPO EDILIZIO RELATIVO	10 ZONE RESIDENZIALI ATTUALI RADE
RAPPRESENTAZIONE GRAFICA	
AREA TOTALE A_t MINIMA DEL LOTTO	
AREA COPERTA A_c MASSIMA DEGLI EDIFICI	
PERCENTUALE MASSIMA DELL'AREA COPERTA DEGLI EDIFICI SULL'AREA TOTALE DEL LOTTO	
NUMERO MASSIMO DEI PIANI	3
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	m 12
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI DI PROPRIETA'	m 3
<p>LE COSTRUZIONI ENTRO TALE ZONA DOVRANNO UNIFORMARSI ALLE CARATTERISTICHE degli edifici esistenti.</p> <p>Il Comune potrà impartire disposizioni, caso per caso, sull'altezza dei fabbricati, la distanza tra i confini di proprietà ed i distacchi minimi tra edifici diversi o tra corpi di fabbricati di uno stesso edificio, salvaguardando le caratteristiche di cui sopra e sentito il parere della Commissione Edilizia. La Commissione sarà interpellata anche per quanto riguarda la prescrizione dei rapporti tra la superficie coperta e quella scoperta, l'area minima del lotto e l'entità delle costruzioni accessorie.</p> <p>In ogni modo il distacco minimo dai confini di proprietà non potrà essere in nessun caso inferiore ai ml.4.-</p>	



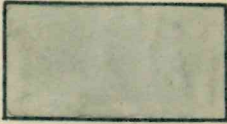
si alle caratteristiche medie degli edifici preesistenti nei lotti circostanti e non superare inoltre i massimi sopra indicati

Per tutto il resto il Comune darà prescrizioni caso per caso

Gli edifici pertinenti a lottizzazione e progetti già approvati fino all'atto di adozione del piano avranno corso secondo le norme vigenti

NORME URBANISTICO-EDILIZIE

PRG
DEL COMUNE DI
FANO

CATEGORIA	III Zone residenziali attuali
CLASSE	
ZONA E TIPO EDILIZIO RELATIVO	10 ZONE RESIDENZIALI ATTUALI RADE
RAPPRESENTAZIONE GRAFICA	
AREA TOTALE A_t MINIMA DEL LOTTO	
AREA COPERTA A_c MASSIMA DEGLI EDIFICI	
PERCENTUALE MASSIMA DELL'AREA COPERTA DEGLI EDIFICI SULL'AREA TOTALE DEL LOTTO	
NUMERO MASSIMO DEI PIANI	<u>3</u>
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	m. 12
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI DI PROPRIETA'	m. 3
DISTANZA MINIMA DALL'ASSE STRADALE	m. 6
DISTANZA MINIMA DAL FILO STRADALE	
DISTACCHI MINIMI TRA EDIFICI DIVERSI O FRA CORPI DI UNO STESSO EDIFICIO NEL LOTTO	m. 6
LUNGHEZZA MASSIMA DELLE FRONTI	
PROFONDITA' MASSIMA DEI CORPI DI FABBRICA	
SUPERFICIE COPERTA MASSIMA DELLE COSTRUZIONI ACCESSORIE A_{ca}	
RAPPRESENTAZIONE PLANIMETRICA	

La superficie coperta massima, la percentuale massima di copertura del terreno, l'area totale minima del lotto e la superficie coperta massima delle costruzioni accessorie dovranno uniformarsi alle caratteristiche medie degli edifici preesistenti nei lotti circostanti e non superare inoltre i massimi sopra indicati.

Per tutto il resto il Comune dara prescrizioni caso per caso.

Gli edifici pertinenti a lottizzazione e progetti gia' approvati fino all'atto di adozione del piano

NORME URBANISTICO-EDILIZIE

PRG
DEL COMUNE DI
FANO

CATEGORIA	III Zone residenziali attuali	
CLASSE		
ZONA E TIPO EDILIZIO RELATIVO	11	ZONE RESIDENZIALI ATTUALI DENSE
RAPPRESENTAZIONE GRAFICA		

Per queste zone valgono le norme indicate negli articoli del capo V del vigente regolamento edilizio per quanto riguarda le altezze su strada e tutti gli altri elementi compresi negli articoli medesimi.

Nell'interno del recinto di origine storica limitato dalle vie: via Nazario Sauro, viale Bruno Buozzi, viale Antonio Gramsci, viale XII Settembre, via Felice

Cavallotti, via Mura Malatestiana, gli edifici nuovi da sostituire eventualmente

Le costruzioni entro tale zona dovranno uniformarsi alle caratteristiche degli edifici esistenti con particolare attenzione agli edifici da costruire nel recinto di origine storica delimitato da: Via Nazario Sauro, Viale Bruno Buozzi, Viale Antonio Gramsci, Viale XII Settembre, Via Felice Cavallotti, Via Mura Malatestiana.

Di regola l'altezza dei nuovi edifici non potrà superare l'altezza di quelli preesistenti circostanti.


Il Comune su parere favorevole del Consiglio Comunale, sentita la Commissione Edilizia potrà, caso per caso, impartire disposizioni concernenti variazioni nell'altezza dei fabbricati e prescrivere rapporti tra le superfici coperte e scoperte, l'entità dei volumi e le linee architettoniche, nonché l'uso dei materiali di rivestimento esterno e le tinteggiature.

Per tali vincoli i proprietari dei fabbricati non possono a nessun titolo avanzare richieste di indennizzi.



NORME URBANISTICO-EDILIZIE

PRG
DEL COMUNE DI
FANO

CATEGORIA	III Zone residenziali attuali	
CLASSE		
ZONA E TIPO EDILIZIO RELATIVO	11	ZONE RESIDENZIALI ATTUALI DENSE
RAPPRESENTAZIONE GRAFICA		

Per queste zone valgono le norme indicate negli articoli del capo V del vigente regolamento edilizio per quanto riguarda le altezze su strada e tutti gli altri elementi compresi negli articoli medesimi.

Nell'interno del recinto di origine storica limitato dalle vie: via Nazzario Sauro, viale Bruno Buozzi, viale Antonio Gramsci, viale XII Settembre, via Felice Cavallotti, via Mura Malatestiane, gli edifici nuovi da sostituire eventualmente ai preesistenti non debbono in oltre in nessun caso superare l'altezza di questi ultimi.

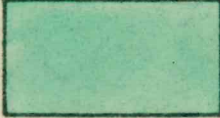

Le nuove costruzioni pertinenti alle sistemazioni indicate nel piano per questo settore non debbono superare l'altezza media degli attuali edifici circostanti ed in ogni modo debbono conformarsi nella loro volumetria ai dettami ed ai profili regolatori dei piani particolareggiati in base ai quali tali sistemazioni saranno attuate.

Nel settore medesimo il comune può imporre caso per caso ulteriori vincoli, oltre i sopra citati, concernenti le altezze, le superfici coperte, i volumi i contorni ed altre determinazioni architettoniche dei singoli edifici e dettare norme circa i materiali di rivestimento, le tinteggiature, ecc.

Per tali vincoli non possono a nessun titolo essere avanzate richieste di indennizzi.

NORME URBANISTICO-EDILIZIE

PRG
DEL COMUNE DI
FANO

CATEGORIA	IV Zone speciali	
CLASSE		
ZONA E TIPO EDILIZIO RELATIVO	12	ZONE VERDI PUBBLICHE
RAPPRESENTAZIONE GRAFICA	 Attuale	 Futura

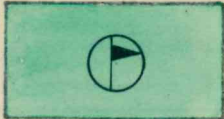
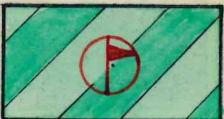
Spazi già sistemati e da sistemare in seguito a giardini e parchi accessibili al pubblico.
E' vietata su questa zona la costruzione di edifici di qualsiasi natura
Sono consentiti solo chioschi per la vendita di bibite, giornali o altro.



Negli appezzamenti di terreno destinati a zone verdi pubbliche che non sono consentite costruzioni edilizie di qualsiasi tipo salvo le edicole per i giornali o di chioschi o chalet per la vendita di bibite e generi affini.
E' facoltà del Consiglio Comunale di restringere o modificare l'estensione di tali zone si conforme parere della Commissione Edilizia.

NORME URBANISTICO-EDILIZIE



PRG
DEL COMUNE DI
FANO

CATEGORIA	IV Zone speciali	
CLASSE		
ZONA E TIPO EDILIZIO RELATIVO	13	ZONA SPORTIVA
RAPPRESENTAZIONE GRAFICA	 Attuale	 Futuro

Sono zone verdi nelle quali sono alloggiati impianti sportivi di varia natura . Per il resto vedi tavola precedente.

NORME URBANISTICO-EDILIZIE



PRG
DEL COMUNE DI
FANO

CATEGORIA	IV Zone speciali	
CLASSE		
ZONA E TIPO EDILIZIO RELATIVO	14	ZONA FERROVIARIA
RAPPRESENTAZIONE GRAFICA	 Attuale	 Futuro

Comprende tutte le installazioni, i tracciati, gli edifici di uso ferroviario

NORME URBANISTICO-EDILIZIE

PRG
DEL COMUNE DI
FANO



CATEGORIA	IV Zone speciali	
CLASSE		
ZONA E TIPO EDILIZIO RELATIVO	15	ZONA MILITARE
RAPPRESENTAZIONE GRAFICA	 Attuale	 Futura

Comprende tutte le aree di pertinenza dell'Autorita Militare, aeroporti, impianti di interesse militare quali caserme, piazze d'armi, depositi, arsenali, tiro a segno e simili.



NORME URBANISTICO-EDILIZIE

PRG
DEL COMUNE DI
FANO

CATEGORIA	IV Zone speciali	
CLASSE		
ZONA E TIPO EDILIZIO RELATIVO	16	ZONA ANNONARIA
RAPPRESENTAZIONE GRAFICA	 Attuale	 Futura

Rigati in rosso gli impianti di depurazione

Sistemazione stabile del suolo ad impianti per la distribuzione di prodotti (mercati all'ingrosso, campi della fiera, foro boario, ecc. ed altri impianti tecnici)

E' fatto in essa divieto di costruire edifici di abitazione se non per il personale di custodia.



In tale zona dovranno trovare sistemazione tutti gli impianti per la raccolta e distribuzione dei prodotti agricoli e soprattutto il Mercato Ortofrutticolo.

E' fatto divieto, in essa, di costruire edifici di abitazione se non per il personale di custodia.



NORME URBANISTICO-EDILIZIE

PRG
DEL COMUNE DI
FANO

CATEGORIA	IV Zone speciali	
CLASSE		
ZONA E TIPO EDILIZIO RELATIVO	17	ZONA OSPEDALIERA
RAPPRESENTAZIONE GRAFICA	 Attuale	 Futura

Impianti ospedalieri e assistenziali di vario genere. - Divieto di costruire edifici di abitazione se non per il personale addetto.

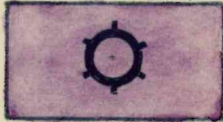

Tale zona é riservata agli impianti ospedalieri e assistenziali di vario genere con divieto di costruzione edifici di abitazione se non per il personale addetto.

E' facoltà del Consiglio Comunale di restringere o modificare l'esenzione di tale zona previo benestare dell'Amministrazione Ospedaliera e su parere favorevole della Commissione Comunale di Edilizia.



NORME URBANISTICO-EDILIZIE

PRG
DEL COMUNE DI
FANO

CATEGORIA	IV Zone speciali	
CLASSE		
ZONA E TIPO EDILIZIO RELATIVO	18	ZONA INDUSTRIALE
RAPPRESENTAZIONE GRAFICA	 Attuale	 Futura

Sistemazione stabile del suolo ad uso industriale: è fatto in essa divieto di costruire edifici di abitazione se non per il personale di custodia delle installazioni.


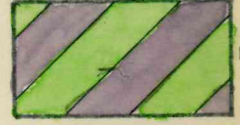
Superficie coperta delle costruzioni non superiori al 60 % di quella del lotto.

Distanza minima dall'asse stradale m.6 altezza massima degli edifici a filo di strada \leq larghezza stradale

Distanza minima delle costruzioni dai limiti di proprietà m.3 e fra di loro m.6; condizione che consente l'allineamento al confine di uno dei fabbricati che può essere anche addossato ad altro nell'appezzamento limitrofo.

NORME URBANISTICO-EDILIZIE

DEL COMUNE DI
FANO

CATEGORIA	IV Zone speciali	
CLASSE		
ZONA E TIPO EDILIZIO RELATIVO	19	ZONA ARTIGIANA
RAPPRESENTAZIONE GRAFICA	 Attuale	 Futura

Sistemazione stabile del suolo ad uso piccole industrie non graveolenti ed artigianato.
Ogni lotto puo' contenere, oltre ai locali per l'esercizio dell'attivita', anche quelli per l'abitazione dell'artigiano proprietario e parenti
Superficie massima, comprensiva dell'abitazione, non superiore al 60% del lotto, di cui al massimo $\frac{1}{3}$ per l'abitazione a due piani al massimo
Distanza minima dal filo stradale m.3 e dai confini di proprieta di m. 4 .

NORME URBANISTICO-EDILIZIE

PRG
DEL COMUNE
FANCO

CATEGORIA

IV Zone speciali

CLASSE

ZONA E TIPO
EDILIZIO RELATIVO

20

ZONA DI ATTREZZATUR
TURISTICA

RAPPRESENTAZIONE GRAFICA



Gli edifici da realizzare in questa zona devono contenere in grande prevalenza attrezzature turistiche. Gli edifici da realizzare nella zona di attrezzature turistica (tipo edilizio n.20) potranno raggiungere un'altezza di ml.24 su conforme parere della Commissione Comunale di Edilizia.

La superficie massima coperta potrà raggiungere i 50/100 della superficie totale del lotto.

Altezza massima piani 6 oltre il piano terra da adibirsi a negozi;

distacchi minimi tra edifici nel lotto o tra quelli limitrofi:

- " " dai confini di proprietà i 2/3 dell'altezza
- " " dal filo stradale ml.5.

I distacchi minimi sopra elencati tra gli edifici del lotto o tra questi e quelli limitrofi o dai confini di proprietà non potranno in ogni caso essere inferiore ai ml.4.

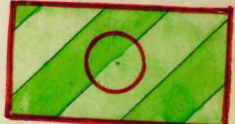
Sotto la denominazione di edifici per attrezzature turistiche si comprendono: Alberghi, Pensioni, Uffici Turistici e commerciali, negozi, caffè, ristoranti, cinematografi, sale da ballo, clubs e ritrovi di vario genere.

Sono anche ammessi appartamenti di abitazione purché l'intero piano terreno sia completamente riservato alle attrezzature turistiche.



NORME URBANISTICO-EDILIZIE

PRG
DEL COMUNE DI
FANO

CATEGORIA	IV Zone speciali	
CLASSE		
ZONA E TIPO EDILIZIO RELATIVO	20	ZONA DI ATTREZZATURA TURISTICA
RAPPRESENTAZIONE GRAFICA	 Futura	


Gli edifici da realizzare in questa zona devono contenere in grande prevalenza attrezzature al servizio del turismo e cioè specialmente: Alberghi; Pensioni; Uffici Turistici o commerciali; negozi; Luoghi di trattenimento e divertimento (come caffè, ristoranti, cinematografi, sale da spettacolo e da ballo, clubs e ritrovi di vari generi); sedi di installazioni sportive o per cure fisiche, ecc.

Superficie coperta massima dagli edifici $30/100$ della superficie totale del lotto; altezza massima 3 piani compreso il terreno: distacchi minimi dai confini di proprietà ml. 5,50, dal filo stradale m. 3,50, distacchi minimi tra edifici nel lotto ml. 11.

Gli edifici possono essere occupati da appartamenti di abitazione in due al massimo dei 3 piani ammessi.

NORME URBANISTICO-EDILIZIE

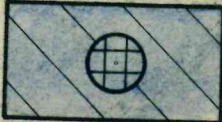

PRG
DEL COMUNE DI
FANO

CATEGORIA	IV Zone speciali	
CLASSE		
ZONA E TIPO EDILIZIO RELATIVO	21	ZONA BALNEARE
RAPPRESENTAZIONE GRAFICA	 Attuale	 Futura

Zona vincolata nella quale sono ammesse solo costruzioni balneari e di attrezzatura turistica da realizzare secondo apposito piano particolareggiato piano volumetrico.

NORME URBANISTICO-EDILIZIE

PRG
DEL COMUNE DI
FANO

CATEGORIA	IV Zone speciali	
CLASSE		
ZONA E TIPO EDILIZIO RELATIVO	22	ZONA CARCERARIA
RAPPRESENTAZIONE GRAFICA		

Attuale

Futura

RESIDENZIALE	(A)	EDIFICI RESIDENZIALI
ASILI	(B)	ASILI
SCUOLE	(C)	SCUOLE
SCUOLE MATE	(D)	SCUOLE MATE
CENTRO CIVILE	(E)	CENTRO CIVILE
SEMPRE VERDE	(F)	SEMPRE VERDE
ATTIVITA TURISTICHE	(G)	ATTIVITA TURISTICHE
ALBERGHI	(H)	ALBERGHI
RESTAURI	(I)	RESTAURI
AUTOSTAZIONE	(J)	AUTOSTAZIONE
TEATRI E CINEMA	(K)	TEATRI E CINEMA
POSTE E TELEGRAFICI	(L)	POSTE E TELEGRAFICI
MERCATI	(M)	MERCATI
CHIESE	(N)	CHIESE
Cimiteri	(O)	Cimiteri

NORME URBANISTICO-EDILIZIE

PRG
DEL COMUNE DI
FANO

CATEGORIA	IV Zone speciali	
CLASSE		
ZONA E TIPO EDILIZIO RELATIVO	23	ZONA PER EDIFICI DI USO PUBBLICO
RAPPRESENTAZIONE GRAFICA	 Attuali	 Future

Tali edifici possono essere chiese, ospedali, mercati, edifici amministrativi ecc.. - Le aree destinate nel Piano Regolatore all'installazione di tali edifici nel futuro, sono vincolate allo stato attuale (non costruzione, non ricostruzione, non miglioria agli edifici eventualmente costruiti), in attesa di essere espropriate, al momento della realizzazione dell'edificio o dell'installazione previsti. - Sono ammessi edifici di abitazione in quantita' limitata alla formazione di ambienti atti ad ospitare gli edifici pubblici.

ATTUALI

FUTURE

		EDIFICI AMMINISTRATIVI
		ASILI
		SCUOLE
		SCUOLE MEDIE
		CENTRO SOCIALE
		CENTRO UFFICI NEGOZI
		ATTREZZATURE TURISTICHE
		ALBERGHI
		POSTEGGI
		AUTOSTAZIONE
		TEATRI E CINEMA
		POSTE E TELEGRAFI
		MERCATI
		CHIESE
+++++	+++++	CIMITERI
+++++	+++++	OSPEDALI
		

P R G

NORME URBANISTICO-EDILIZIE

del COMUNE DI
F A N O

CATEGORIA

IV Zone speciali

CLASSE

ZONA E TIPO

Zona di demolizione e rico-
struzione in arretramento

EDILIZIO RELATIVO

RAPPRESENTAZIONE GRAFICA



In dette zone dovrà farsi luogo alla demolizione dei fabbricati esistenti e loro ricostruzione in arretramento. Le caratteristiche dei nuovi fabbricati dovranno essere a carattere intensivo a formazione lineare. E' consentita un'altezza massima fino a ml.24 con lunghezza massima delle fronti fino a ml.80, con profondità massima di ml.15. E' consentito di adibire il piano terreno a negozi. Non sono ammesse costruzioni accessorie.

PER COPIA CONFORME IN CARTA LIBERA
AD ESCLUSIVO USO AMMINISTRATIVO

Fano, li ~~27~~ OTT. 1960



Ingegnere Capo

IL SEGRETARIO GENERALE REGGENTE

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO