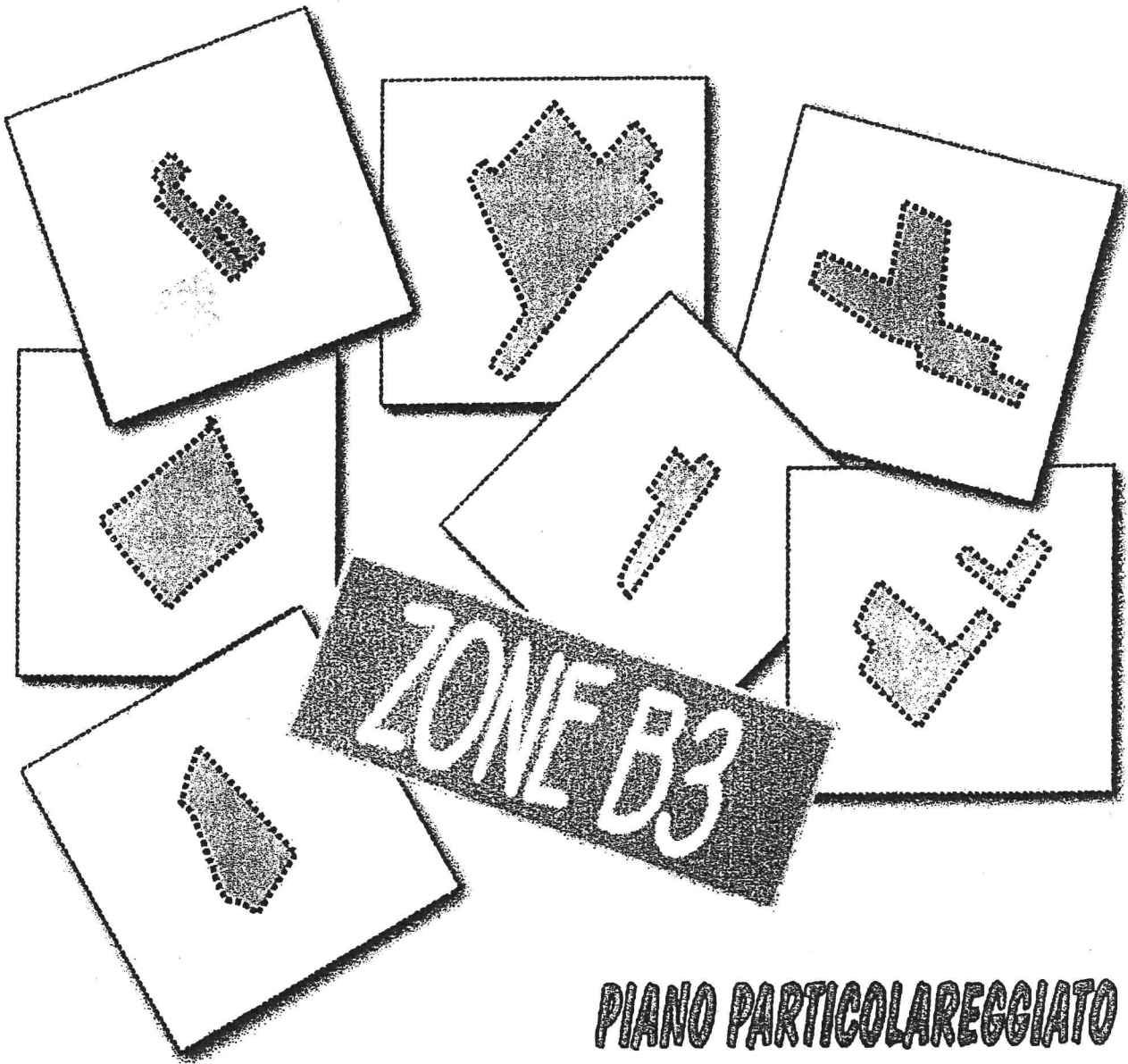


COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino



PIANO PARTICOLAREGGIATO

ing. arch. B. BENINI ing. P. PETROCCHI arch. R. ROMAGNOLI arch. A. GIANGOLINI
arch. V. BOGINO geom. M. CALCATELLI dott.ssa P. MICCOLI s. d'a. D. VALENTINI

Oggetto

Benini

TAV.

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Data

Aggiornamento

Scala

DICEMBRE 1998

Art. 13 (NTA – P.R.G.)**Norme generali**

1. Le zone destinate prevalentemente alla residenza si dividono in:
- Zona residenziale di completamento dei nuclei di residenza esistenti (zone B);
 - Zona residenziale di espansione (zone C).
2. Sono ammesse di norma - e salvo le diverse e specifiche prescrizioni previste per le singole zone - le seguenti destinazioni d'uso e attività:
- le abitazioni;
 - gli uffici privati di piccole dimensioni, quali gli studi professionali ricavati all'interno di unità abitative o anche esterni ad esse purché aventi carattere pertinenziale;
 - nuovi esercizi di vendita al minuto, nuovi pubblici esercizi e nuove attività terziarie a condizione che l'intervento riguardi immobili preesistenti già destinati ad uso diverso da quello abitativo (per le zone residenziali di completamento B1 e B2);
 - esercizi di vendita al minuto, pubblici esercizi ed attività terziarie, sia nelle zone di completamento che di espansione, in presenza di piano attuativo, di iniziativa pubblica o privata, fermo restando il rispetto di tutte le altre prescrizioni riportate per le singole zone.
3. Resta salva, in ogni caso, la destinazione commerciale e terziaria degli immobili esistenti adibiti a tale uso prima della adozione della presente variante, con possibilità di ampliamento, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione.
4. Sono invece sempre escluse da tali zone: le attività commerciali e terziarie, fatte salve le eccezioni di cui ai precedenti commi; depositi o magazzini di vendita di merce all'ingrosso; le caserme e gli istituti di pena; i mattatoi; le industrie; strutture per autotrasportatori con mezzi superiori a q.li 50; i laboratori artigianali di produzione e le attività artigianali di servizio qualora tali destinazioni rechino disturbi, rumori, esalazioni nocive e comunque alterino le caratteristiche residenziali della zona; i depositi di combustibili; i ricoveri di animali e simili; gli ospedali e le case di cura; nonché ogni altro insediamento destinato ad attività in contrasto con il carattere residenziale.
5. Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi per il parcheggio privato in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, così come prescritto dall'art. 41 sexies della Legge 17.08.1942 n.ro 1150, così come modificato dall'art. 2, secondo comma, della Legge 24.03.1989 n.ro 122.
6. Per gli edifici esistenti, qualora non si adeguino alle prescrizioni di zona, sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Art. 14 (NTA – P.R.G.)**Zone di completamento**

1. Le zone di completamento residenziale comprendono le zone già urbanizzate e assimilabili alle zone territoriali omogenee "B" ai sensi del D.M. 02.04.1968 n.ro 1444 e si suddividono in:
- Zone residenziali intensive di completamento dell'edificazione esistente;
 - Zone residenziali semintensive di completamento dell'edificazione esistente;
 - Zone residenziali di completamento dei nuclei esistenti.
2. Nelle zone residenziali di completamento (Zone B) - la cui attuazione avviene mediante

intervento diretto - la superficie lorda degli eventuali piani interrati o seminterrati degli edifici non potrà superare comunque il 50% (cinquantapercento) della superficie del lotto, tenendo conto anche della superficie delle rampe di accesso - anche se coperte, ma solo qualora prive di sistemazione a verde con riporto di terreno vegetale - per la parte realizzata al di sotto del piano di campagna.

3. Per le quote di edificazione a carattere non residenziale è prescritta - in ogni caso e in aggiunta alle aree di parcheggio di cui all'art. 13, comma 5, - una ulteriore quota di parcheggio pubblico o di uso pubblico:

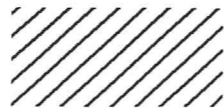
a) pari a 40 mq. ogni 100 mq. della SUL a destinazione non residenziale, da reperirsi nell'ambito dell'intervento, qualora la SUL non residenziale sia non superiore a 200 mq.;

b) pari a 80 mq. ogni 100 mq. della SUL a destinazione non residenziale, da reperirsi nell'ambito dell'intervento, qualora la SUL non residenziale sia superiore a 200 mq.

Art. 17 (NTA – P.R.G.)

ZONE RESIDENZIALI
DI COMPLETAMENTO
DI NUCLEI ESISTENTI

B3



definizione

1. Le zone B3 sono le zone residenziali di completamento di nuclei esistenti.

destinazioni

2. Le destinazioni d'uso consentite sono descritte nell'art. 13.

attuazione

3. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto o attraverso Piano di attuazione.

prescrizioni

4. Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.

UF	= 0,70 mq/mq	Utilizzazione fondiaria
HMAX	= 8,50 ml	Altezza massima degli edifici
W	= 0,50	Visuale libera
DC	= 5,00 ml	Distacco dai confini
DF	= 10,00 ml	Distacco tra gli edifici
DS	= 5,00 ml	Distanza dalle strade
IP	= 100,00 n.ro/ha	Indice di piantumazione

note

5. Le ulteriori prescrizioni da osservare nell'edificazione sono:

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

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

INTEGRAZIONI DI PIANO PARTICOLAREGGIATO

c) Modifica dei lotti individuati dal piano.

I lotti d'intervento sono individuati e numerati nelle tavole di Piano Particolareggiato.

Il lotto di riferimento è quello con il quale è stata costruita la casa.

Qualora il richiedente la concessione edilizia sia proprietario di terreni limitrofi al lotto individuato dal Piano Particolareggiato e comunque in-

terni alla perimetrazione del comparto di P.R.G., il progetto potrà essere esteso ai suddetti terreni.

d) Rispetto dei vincoli e degli allineamenti.

Il Piano prevede:

- Allineamenti degli edifici
- Allineamenti delle recinzioni
- Fasce di rispetto dei corsi d'acqua
- Fasce di rispetto delle ferrovie
- Fasce di rispetto delle strade
- Fasce di rispetto dei pozzi comunali

segnala:

- Elettrodotti
- Metanodotti

E' fatto obbligo dell'osservanza dei vincoli e delle fasce di rispetto così come indicato nelle tavole di Piano.

Per quanto riguarda le recinzioni, è obbligatorio il rispetto degli allineamenti di Piano Particolareggiato; per quelle preesistenti è possibile un adeguamento differito nel tempo.