

COMUNE DI FANO

(Provincia di Pesaro e Urbino)
SETTORE 4° - URBANISTICA

Bollo
€ 16,00 n.
01230878885346
del 15/11/2024

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N. 283 del 19/11/2024

IL DIRIGENTE

VISTO il D. Lgs.vo 18.08.2000 n.ro 267 "T.U. delle leggi sull'ordinamento delle autonomie locali";

VISTO l'art. 39, comma 3, dello Statuto Comunale;

VISTO il vigente Regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi;

VISTO l'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380;

VISTO il Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione Consiliare n. 34 del 19/02/2009 e successive varianti;

VISTO il Piano Regolatore Generale 2023 adottato con Deliberazione Consiliare n. 189 del 18/11/2023 e adottato definitivamente con Deliberazione Consiliare n. 91 del 19/04/2024;

VISTA la richiesta del Sig. **VITALI MARCELLO**, **Legale rappresentante** della Ditta [REDACTED], presentata in data **15/11/2024** P.G. n.ro **109668/2024**;

CERTIFICA

che il terreno sito in Fano, **LOC. ROSCIANO**, così distinto:

CATASTO TERRENI: foglio 48; mappale 70-73-326-327-328-158-359-361-68, della superficie dichiarata dal richiedente di mq. **22.384**, è classificato dal Piano Regolatore Generale vigente come di seguito specificato:

Parte come zona

A - Zone storiche - artistiche. Art. 9

1. Le zone A sono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani, o parte di essi, che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le eventuali aree circostanti che possono essere, per tali caratteristiche, considerate parte integrante degli agglomerati stessi.

2. Nelle zone storico, artistiche o di particolare pregio ambientale il Piano si attua mediante la definizione di un Piano Particolareggiato o piano attuativo equivalente (piano di recupero, piano di zona, ecc...), che ne definisce le destinazioni d'uso e le modalita' di intervento.

3. Il Piano Particolareggiato del Centro Storico ed i Piani di Recupero approvati conservano validita' applicando la norma piu' restrittiva nel caso di norme concorrenti. In assenza del Piano Particolareggiato o piano attuativo equivalente (piano di recupero, piano di zona, ecc...) sono consentiti soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonche' quelli di restauro e di risanamento conservativo, cosi' come definiti dall'art 3 del DPR n. 380/2001 e successive modificazioni.

4. Per le zone A di Carignano circostanti i resti della "Torre Medievale", una futura trasformazione dell'area dovra' essere valutata mediante un piano particolareggiato o una progettazione di dettaglio che dovra' definire il giusto equilibrio tra l'edificazione e la vincolistica presente.

5 Per le zone stralciate dal Piano Particolareggiato del Centro Storico approvato con D.C.C. N.126 del 21/03/1980 e in assenza di piano attuativo equivalente (piano di recupero, piano di zona, ecc...):

sono consentiti soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonche' quelli di restauro e di risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia con l'esclusione di interventi

di demolizione totale e ricostruzione, così come definiti dall'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i.; la destinazione d'uso deve essere compatibile con il valore storico ed architettonico dell'edificio; la residenza è sempre consentita, nuove attività terziarie ed artigianali, compresi gli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande così come definiti e disciplinati dalla L.R. 27/2009, sono consentite ai piani terra e ai piani primi degli edifici.

6 Compatibilmente con il valore storico-architettonico degli edifici, sono ammesse le funzioni ricettive di cui alla L.R. 9/2006, "Testo unico delle norme regionali in materia di turismo".

Parte come zona

E2 - Zone agricole con presenza di valori paesaggistici. Art. 56

1. Le zone E2 si connotano per la tutela dei valori paesaggistici che qualificano le stesse.

2. In esse sono ammesse compatibilmente con quanto previsto dalle prescrizioni relative alle tutele (integrale, orientata, specifica), ove presenti, delle norme del Sistema Paesistico Ambientale che comunque prevarranno sul presente articolo:

a) ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo; lotto minimo: 2 ha

b) attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi e antiparassitari, ricoveri per bestiami;

lotto minimo: 5 ha

c) serre

d) costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli ed edifici per industrie forestali;

lotto minimo: 5 ha

H MAX = 5 m salvo comprovate necessità

e) opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zone agricole;

f) attività agrituristica e di turismo rurale.

NORME GENERALI

Art. 52; Art. 53; Art. 54; Art. 37/bis; Art. 59; Art. 59/bis

Art. 52 Norme generali

1. Le zone agricole sono le parti del territorio destinate all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, allevamento del bestiame e alle altre attività connesse ivi compreso l'agriturismo, assimilabili alle zone omogenee "E" ai sensi del D.M. 02/04/1968 n.1444.

2. Le aree agricole destinate a uliveti e vigneti riportate nella Tav. 5 in scala 1:25000 della serie "Sintesi degli studi preliminari", vanno salvaguardate al fine di tutelare sia la produzione tipica che i contesti paesaggistici.

3. Esse si suddividono come di seguito e sono definite quanto ad indici, parametri e particolari funzioni nei successivi specifici articoli:

E1 - Zone agricole;

E2 - Zone agricole con presenza di valori paesaggistici;

E3 - Zone agricole di rispetto;

E4 - Zone agricole di ristrutturazione ambientale;

Art. 53 Norme comuni agli interventi edilizi

1. Gli interventi edilizi ammessi nelle zone agricole sono quelli previsti e regolati dalla L.R. n. 13 dell'8/03/1990 e successive modificazioni nonché dalle presenti NTA.

2. Gli interventi aventi ad oggetto l'attività agrituristica ed il turismo rurale sono regolati altresì dalla L.R. n. 3 del 03/04/2002 pubblicata nel BUR 11/04/2002 n. 52.

3. Non è consentito trasformare un edificio esistente in residenza, qualora lo stesso sia stato realizzato originariamente come accessorio agricolo o comunque non destinato ad abitazione rurale. Eventuali deroghe saranno consentite - dietro parere della Commissione Edilizia Comunale - soltanto per quegli edifici aventi specifiche peculiarità storiche, architettoniche e

culturali, come ad esempio vecchi frantoi, mulini, ecc., fermo restando l'ipotesi prevista dal comma 4 dell'art. 5 della L.R. 13/90.

4. Sono consentiti interventi di ristrutturazione con possibilita' una tantum di ampliamento come previsto dall'art. 37 bis.

5. cassato

6. Negli edifici esistenti e' ammesso l'uso U5.5.2 relativamente alla cura e alla degenza post operatoria degli animali di affezione nonche' per i grandi animali da reddito, anche con SUL maggiore 200 mq.

Art. 54 Attivita' vietate in zone agricole

1. In tutte le zone agricole sono vietate:

- a. l'apertura di nuove cave, salvo quanto previsto dal P.R.A.E. e dal P.P.A.E.
- b. la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli

Art. 37 bis "Tessuti residenziali diffusi extra-urbani"

1. Le aree di pertinenza degli edifici residenziali non rurali esistenti, non piu' adibiti ne' funzionali all'attivita' agricola che, pur inseriti in contesti territoriali rurali, risultano iscritti al catasto fabbricati come unita' immobiliari urbane, sono disciplinate quali "tessuti residenziali diffusi extraurbani".

2. In tali aree di norma non e' ammesso l'aumento della superficie utile lorda esistente; tuttavia al solo scopo di introdurre miglioramenti igienici, funzionali e distributivi, nonche' per finalita' antisismiche, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia con possibilita' " una tantum " di ampliamento massimo di 30 mq della superficie utile esistente.

3. La Superficie Utile Lorda degli edifici ampliati non deve comunque essere superiore a 250 mq.

4. Gli edifici per cui e' ammesso tale ampliamento vengono censiti ed individuati all'interno di uno o piu' Piani Particolareggiati redatti dall'Amministrazione Comunale in cui verranno indicate, in base alle diverse caratteristiche degli edifici, le quantita' e le modalita' degli incrementi volumetrici nel rispetto delle tipologie e dei materiali esistenti.

5. Sono esclusi dall'applicazione delle disposizioni di cui sopra gli edifici ed i manufatti extraurbani di interesse storico ed architettonico, anche in caso di perdita dei requisiti di ruralita'.

Art. 59 Edifici di valore storico e architettonico

1. Il Comune ha effettuato il censimento dei fabbricati rurali esistenti previsto dall'art. 15 della L.R. 08/03/1990 n.ro 13 (CENSIMENTO DEI MANUFATTI EXTRAURBANI - Maggio 2000)

2. Gli edifici tutelati sono individuati in uno specifico elenco denominato "Edifici di valore storico e architettonico" allegato alle presenti norme e nelle tavole di piano con la trasposizione del relativo ambito di tutela di 50 mt nel quale e' prevista l'inedificabilita'.

Per tali edifici gli interventi consentiti sono quelli previsti dall'art. 15, commi 3, 4 e 5 della L.R. n. 13/90;

3. Per gli altri edifici individuati nel "Censimento dei manufatti extraurbani" sono consentiti tutti gli interventi previsti per gli edifici in zona agricola.

Art. 59 bis Attivita' agricole ad ordinamento culturale intensivo

1. E' consentito agli imprenditori agricoli professionali, che dimostrino di svolgere attivita' agricola ad ordinamento culturale intensivo, (ortaggi, frutta, vino, olio, formaggio, fiori, piante, carni suine, bovine, ovine) di realizzare all'interno del proprio fondo agricolo, una struttura destinata alla vendita di prodotti aziendali ed extra aziendali (chiosco), fino ad un massimo di 36 mq. Le costruzioni dovranno avere un'altezza massima Hmax=2.50 ml.

lotto minimo: 2 ha

E' sottoposto ai seguenti ambiti di tutela del Sistema Paesistico Ambientale:

SOTTOSISTEMA GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO E IDROGEOLOGICO (Cap.III):

in parte art.7 - Aree soggette a pericolosita' geologica, idrogeologica e sismica;

in parte art.10 - Versanti;

SOTTOSISTEMA STORICO-CULTURALE (Cap.V):

in parte art.19 - Edifici e manufatti storici – VILLA RINALDUCCI (edificio S28N15);

SOTTOSISTEMI TERRITORIALI (Cap.VI):

Aree di tipo "B"

Art. 23 - Classificazione.

a) Aree B: Aree rilevanti per l'alto valore del rapporto architettura-ambiente, del paesaggio e delle emergenze naturalistiche, caratteristico della regione (colline di San Biagio, Belgatto, Roncosambaccio, Sant'Andrea, Monte Giove, Prelato, Magliano).

Art.24 - Indirizzi generali di tutela

Nelle aree B, in considerazione dell'alto valore dei caratteri paesistico- ambientali e della condizione di equilibrio tra fattori antropici e ambiente naturale, deve essere attuata una politica di prevalente conservazione e di ulteriore qualificazione dell'assetto attuale, utilizzando il massimo grado di cautela per le opere e gli interventi di rilevante trasformazione del territorio.)

Aree di tipo "V"

Art. 23 - Classificazione.

c) Aree V: Aree di alta percettività visuale individuabili in relazione alle vie di comunicazione ferroviarie, autostradali e stradali di maggiore intensità di traffico (in particolare si fa riferimento alla Superstrada, e al tratto esterno al perimetro urbano dell'Autostrada).

Art.24 - Indirizzi generali di tutela

Nelle aree V, deve essere attuata una politica di salvaguardia, qualificazione e valorizzazione delle visuali panoramiche percepite dai luoghi di osservazione puntuali o lineari.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 189 del 18/11/2023 è stato adottato il nuovo PRG2023 e con deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 19/04/2024 è stato adottato definitivamente.

Ai sensi dell'art. 39 della L.R. 34/1992 e s.m.i. si applicano le misure di salvaguardia.

Segue il testo degli articoli delle N.T.A. del P.R.G2023 adottato definitivamente.

Parte come zona

A1 - Art. 15 - Città' Storico artistica

1. Il perimetro della città' storico artistica e' stato individuato attraverso la lettura dei catasti "pontificio" e di "primo impianto" e dalla carta tecnica comunale.

2. Le tipologie edilizie individuate all'interno di tali aree sono le seguenti:

' T1-Edifici Specialistici civili o religiosi: sono quelli civili pubblici o di interesse collettivo e storico testimoniale (teatri, scuole, caserme, mura, porte, torri,) o quelli religiosi (chiese, oratori, cappelle, conventi e monasteri, convitti, ecc.).

' T2-Edifici Elencali superiori (Palazzo - Villa): sono quelli che hanno costituito, in passato, la residenza delle classi più' agiate. Il palazzo (o la villa) - variabile per dimensione e importanza architettonica - e' caratterizzato da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, a volte composta da più' parti

' T3-Edifici Elencali inferiori (Palazzetto): sono quelli che riproducono, in scala minore, il modello di cui alla precedente tipologia T2 e hanno come carattere distintivo minimo la presenza di un cortile o di una chiostrina con androne di ingresso (per quanto piccolo e quasi sempre non carrabile).

' T4-Edifici Modulari (Case a schiera): sono quelli che si caratterizzano come unità' edilizie minori con corpo di fabbrica in genere ristretto. Possono sussistere edifici modulari anche con dimensioni maggiori ma tipologicamente omologhi.

' T5-Edifici Storici non tipologizzati (primo impianto): sono quelli realizzati dopo l'unità' d'Italia e fino alla seconda guerra mondiale. Tali edifici sono da valutare "storici" o appartenenti alla storia

urbanistico edilizia e alla cultura materiale di Fano e presentano tipologie diverse ma sistemi costruttivi analoghi a quelli precedenti.

' T6-Edifici Moderni - Contemporanei: sono sostituzione di fabbricati storici, oppure sono nuovi edifici inseriti in aree libere. Tali edifici presentano situazioni estetiche e strutturali diverse e sono per volume e morfologia discordanti con lo scenario di impianto storico che si e' consolidato fino alla seconda guerra mondiale.

3. Gli interventi edilizi ammessi sui singoli edifici e/o complessi della citta' storico artistica sono diversificati in relazione alla loro classificazione tipologica di cui al comma 2 e sono riportati nel quadro sinottico di cui al comma seguente.

4. Il quadro sinottico di seguito riportato incrocia le tipologie edilizie e le categorie di intervento ammesse.

5. Su tutti gli edifici all'interno della zona A1, ad esclusione della tipologia T6 moderno contemporaneo, non sono consentite modifiche ai prospetti nell'ambito di interventi di sola manutenzione straordinaria.

6. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo all'interno del centro storico sono finalizzati a conservare e rilevare i valori formali e storici dell'edificio e si fondano sul rispetto della sostanza antica e delle documentazioni autentiche. Il progetto dovra' basarsi sulle seguenti prescrizioni:

a) dovra' essere preparato all'interno di un processo conoscitivo che implichi la raccolta di informazioni e l'approfondita conoscenza dell'edificio o del sito; questo processo comprende le indagini strutturali, le analisi grafiche e dimensionali e la identificazione del significato storico, artistico e socio-culturale;

b) dovra' essere preferibilmente ispirato al principio della minima invasivita' e della massima reversibilita';

c) dovra' assicurare la compatibilita' con i materiali, le strutture ed i valori architettonici esistenti; gli eventuali nuovi materiali e le nuove tecnologie utilizzate dovranno essere comparate e adeguate alle reali necessita' conservative;

7. L'intervento di restauro e risanamento conservativo potra' anche prevedere:

- la manutenzione ed il ripristino dei fronti esterni;
- la manutenzione ed il ripristino degli spazi liberi quali le corti, i chiostri, i larghi e le rientranze, i giardini e gli orti;

- il consolidamento delle murature portanti interne ed esterne;

- il consolidamento statico dell'edificio, con eventuale sostituzione delle sole parti non recuperabili, le quali dovranno integrarsi armoniosamente all'insieme e non dovranno falsificare l'aspetto artistico e storico dell'edificio;

- la sostituzione dei solai in legno con altri aventi le stesse caratteristiche formali e materiche; solo eccezionalmente ed in particolari e comprovate esigenze statiche, potranno essere utilizzate altre tipologie di solaio le quali comunque non dovranno alterare il comportamento statico dell'edificio;

- il ripristino del manto di copertura e degli elementi di gronda (sporti, cornicioni, ecc.) con le stesse caratteristiche originarie con la possibilita' di realizzare lucernari a giorno di modeste dimensioni (non superiori a 0,60 mq.), in numero tale la cui somma permetta il raggiungimento del rapporto aeroilluminante prescritto dalla norma, che non emergano dalla copertura, ad integrazione delle aperture esistenti e solo nel caso in cui non vi siano valide alternative al raggiungimento del rapporto aeroilluminante prescritto dalla norma vigente; e' consentita comunque la realizzazione di un lucernario per l'accesso e la manutenzione della copertura;

- l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei caratteri dell'edificio e di tutte le sue parti interessanti, del suo ambiente tradizionale, e dei rapporti con l'ambiente circostante;

- l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ambienti organici del medesimo, di dimostrato scarso interesse storico architettonico;

- l'incremento della Superficie Utile dei vani che superano l'altezza di 4.50 m. con la

realizzazione di soppalchi sino ad un incremento massimo del 50% della superficie del vano esistente; nel caso di vani coperti con superficie inclinata il soppalco potrà coprire tutta la superficie con altezza maggiore a 4,50 m. fino ad un massimo del 50% dell'intera superficie del vano.

8. Quando le tecniche tradizionali si rivelino inadeguate, il consolidamento di un edificio sottoposto ad intervento di restauro e risanamento conservativo potrà essere assicurato mediante l'ausilio anche di moderni mezzi di struttura e di conservazione, la cui efficienza sia stata dimostrata da dati scientifici e sia garantita dall'esperienza.

9. Il progetto di restauro e risanamento conservativo potrà prevedere l'incremento del numero di unità immobiliari, nel rispetto delle dotazioni minime per la sosta pertinenziale di cui all'art.9 delle presenti norme.

10. Sugli edifici sottoposti a ristrutturazione edilizia vincolata sono consentiti gli interventi di cui al comma 4 dell'art.11, ad esclusione dell'intervento di cui alla lett. g) "demolizione di volumi secondari e/o accessori e la loro ricostruzione".

11. Gli edifici per i quali è prescritto un intervento di ristrutturazione edilizia vincolata (categoria tipologica T3, T4 e T5) non possono essere sottoposti ad intervento di demolizione con ricostruzione; sono ammessi solo puntuali interventi di parziali e minime demolizioni se adeguatamente documentate e motivate da imprescindibili esigenze di tipo statico e/o per rimozione di eventuali sovrapposizioni; tali limitati interventi di demolizione non dovranno modificare i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio.

12. La ricostruzione di parti limitate aventi un'importanza architettonica sono consentite su tutti gli edifici, indipendentemente dalla loro classificazione tipologica, a condizione che siano basate su una precisa e indiscutibile documentazione. Il progetto di completamento di parti più estese con rilevanza spaziale o funzionale, se necessario per un corretto utilizzo dell'edificio, dovrà essere sottoposto obbligatoriamente al parere della Commissione di Paesaggio. Allo stesso parere dovranno essere sottoposti gli interventi che prevedono la realizzazione di nuovi elementi tecnologici in facciata, quali ad esempio gli ascensori a vista. Tale parere non è richiesto quando l'intervento è effettuato su edifici appartenenti alla categoria tipologica "T6-Moderno contemporaneo" e la parte in aggiunta non risulti visibile dalla pubblica via.

13. Gli interventi sugli edifici, complessi e spazi aperti dovranno essere in genere attuati salvaguardando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, se presenti, nonché quelli costituenti decoro ed arredo urbano, con il mantenimento degli eventuali elementi testimoniali e decorativi esistenti.

14. Sugli edifici, complessi e spazi aperti appartenenti alla categoria tipologica T6-Moderno Contemporaneo, possono essere effettuati tutti gli interventi individuati dal DPR 380/2001 per la ristrutturazione edilizia.

15. Gli incrementi di volumetria sono consentiti solo se espressamente indicati dalle presenti norme o se negli elaborati grafici sono indicati il riferimento alla regola n.1 o alla regola n.14 che prevedono la possibilità di sopraelevare l'edificio esistente.

16. Quando nelle tavole "città storica - disciplina" in scala 1:1000 sono riportate le eventuali "prescrizioni specifiche" (sigla in basso a sinistra) sono da rispettare le seguenti regole:

Regola 1: è ammessa la possibilità di sopraelevazione della copertura sino all'allineamento con gli edifici adiacenti (e comunque entro la sagoma dell'edificio contermina più basso) finalizzata alla riqualificazione dell'ultimo piano esistente. L'intervento non potrà definire un nuovo livello (piano) e potrà sopraelevare la copertura per un'altezza del fronte massima necessaria al raggiungimento dei requisiti di agibilità. Sono consentiti anche spostamenti dei solai.

Regola 2: dovrà essere mantenuta ed eventualmente restaurata la vera di pozzo presente nella corte.

Regola 3: dovranno essere mantenuti ed eventualmente restaurati gli elementi decorativi posti sul prospetto dell'edificio (edicola, affresco, meridiana, targa commemorativa ecc.).

Regola 4: dovrà essere mantenuto ed eventualmente restaurato il varco di passaggio (portico, sottoportico) di attraversamento con mantenimento del passaggio pubblico o a uso pubblico.

Regola 5: in caso di intervento di ristrutturazione edilizia dell'intero complesso dovranno essere

rimossi i terrazzini a sbalzo, che prospettano sulla pubblica via, in quanto non compatibili con il morfotipo locale.

Regola 6: dovrà essere mantenuta la muratura di cinta dell'area di pertinenza dell'edificio.

Regola 7: in caso di intervento di ristrutturazione edilizia dovrà essere previsto un intervento che uniformi i materiali dei prospetti, rispetto al materiale principale esistente.

Regola 8: in caso di presenza di terrazzo sommitale calpestabile e' consentita la copertura a falde della superficie esistente fino ad una massima altezza interna al colmo di mt. 1,80.

Regola 9: in caso di intervento edilizio e' prescritta la sostituzione degli avvolgibili con persiane o scuroni in legno.

Regola 10: in caso di intervento di ristrutturazione edilizia potrà essere recuperata la volumetria esistente (annessi), legittima o legittimata, con sua addizione entro il progetto di ricomposizione edilizia dell'immobile. Regola 11: la copertura piana (lastrico solare) potrà essere utilizzata come terrazza sommitale.

Regola 12: dovranno essere mantenuti ed eventualmente restaurati le forometrie (bucature) e gli elementi di cornice delle stesse (portali, fori, finestre).

Regola 13: in caso di intervento di ristrutturazione edilizia dovrà essere previsto un intervento che uniformi il rivestimento dei fronti al Piano Terra posti in addizione o sovrapposizione con quelli originali.

Regola 14: Sugli edifici dismessi o degradati, così come individuati nella tav. "città storica. disciplina" - scala 1:1000, e' consentito un intervento di demolizione con ricostruzione, con mantenimento della sagoma e con mantenimento dell'allineamento sul fronte strada; potrà inoltre essere applicata la precedente regola n.1 relativa alla sopraelevazione purché tutti gli edifici contermini siano più alti di quello oggetto di demolizione.

17. Nelle tavole "città storica - disciplina" in scala 1:1000 sono riportati gli assi tematici caratterizzanti le funzioni insediate e insediabili. Questi sono relativi alla:

a. Strada dello Shopping, identificata in Corso Matteotti, piazza Costanzi, via Cavour, via Garibaldi, piazza Fratelli Rosselli, via Montevecchio;

b. Strada degli Artisti e degli Artigiani, identificata in Via Nolfi;

c. Strada della Cultura, identificata in Via Arco d'Augusto;

d. Strada Archeologica, identificata in Via Mura Augustee, Pincio;

e. Strada dei Giovani, identificata in Via Mura Malatestiane e via Mura San Gallo.

18. Per gli edifici insistenti sugli assi tematici di cui al comma precedente il piano privilegia ' ma non prescrive ' la trasformazione della destinazione d'uso residenza ad altre destinazioni come qui sotto descritte:

a. Strada dello Shopping:

I. il piano terra deve essere destinato ad attività commerciali e direzionali;

II. il primo piano può prevedere l'insediamento di attività commerciali e direzionali;

III. deve essere prevista un'azione di riconoscimento delle insegne storiche e loro mantenimento.

b. Strada degli Artisti e degli Artigiani:

I. il piano terra deve essere destinato ad attività terziarie e laboratori artistici; sono consentiti anche gli esercizi di vicinato;

II. deve essere prevista un'azione di riconoscimento delle insegne storiche e loro mantenimento.

c. Strada della Cultura:

I. il piano terra degli edifici di proprietà pubblica deve essere destinato ai servizi culturali, sociali e ricreativi (Sd) o a servizi religiosi (Sr); su tutti gli edifici sono consentite anche le attività direzionali e i laboratori artistici e gli esercizi di vicinato;

II. deve essere prevista un'azione di riconoscimento delle insegne storiche e loro mantenimento

d. Strada Archeologica:

I. il piano terra degli edifici pubblici deve essere destinato ai servizi culturali, sociali e ricreativi (Sd); su tutti gli edifici sono consentite anche le attività direzionali ed i laboratori artistici e gli esercizi di vicinato;

II. deve essere prevista un'azione di riconoscimento delle insegne storiche e loro mantenimento e. Strada dei Giovani

III. il piano terra deve essere destinato ad attivita' direzionali e laboratori artistici; sono consentiti anche gli esercizi di vicinato;

Tali prescrizioni non sono vincolanti rispetto l'uso residenziale esistente e il suo mantenimento in caso di intervento sull'edificio, come previsto dall'art. 3 comma 1 del testo unico DPR 380/2001 riguardante i tipi di intervento.

19. Il Centro Storico e' considerato area archeologica. Pertanto qualsiasi lavoro di scavo del terreno dovra' essere comunicato alla competente Soprintendenza e al Comune almeno venti giorni prima del relativo inizio.

20. Gli elementi di arredo quali chioschi e dehors, illuminazione pubblica e insegne pubblicitarie, edicole religiose, cartellonistica, etc devono essere mantenuti se di impianto storico o armonizzati con il contesto in cui insistono se di nuova realizzazione. In ogni caso si dovra' fare riferimento al "Regolamento dell'arredo urbano nell'area del Centro storico per le attivita' commerciali artigianali e assimilabili".

21. E' consentita l'installazione di pannelli solari-termici e fotovoltaici anche integrati alla copertura e comunque paralleli alla stessa, alle seguenti condizioni:

- l'installazione deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro urbano, dell'aspetto architettonico degli edifici, della limitazione dell'impatto visivo e paesaggistico;

- i pannelli dovranno essere disposti preferibilmente secondo forme geometriche semplici, regolari e coerenti con le falde dei tetti;

- e' vietato l'impiego di modelli di dimensioni e fattura diverse tra loro;

- i pannelli siano di colorazione simile ai coppi del centro storico;

- l'installazione non si estenda per piu' di 1/3 della superficie totale della copertura; nel caso di copertura piana, l'estensione potra' interessare l'intera copertura;

- i pannelli non siano visibili dalla pubblica via ovvero da spazi pubblici e panoramici di rilevante valore;

- la realizzazione dell'impianto non comporti l'installazione a vista di serbatoi di accumulo.

22. L'installazione di unita' esterna di condizionamento o pompe di calore e' consentita sulla copertura dell'edificio, lungo facciate interne o secondarie ed in posizione comunque non visibile dalla pubblica via. L'installazione di tali apparecchiature sul fronte principale dell'edificio, se proposta, e' sottoposta al parere vincolante della commissione del paesaggio, la quale dovra' valutare se l'unita' esterna e qualsiasi altro accessorio che risulti necessario installare alteri il decoro architettonico e comprometta l'armonia delle forme, delle linee strutturali e la fisionomia complessiva dell'edificio. Sugli edifici appartenenti alle tipologie edilizie T1 e T2 tali impianti esterni non possono comunque essere installati.

23. Nel caso di sostituzione dei coppi o delle tegole costituenti il manto di copertura con coppi/tegole fotovoltaici, di colorazione simile al manto esistente, l'estensione massima e' pari a 2/3 della superficie totale della copertura. Nel caso di copertura piana, l'estensione puo' interessare l'intera copertura.

24. Nelle aree e sugli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) tali interventi devono essere autorizzati dalla Soprintendenza.

25. Nel caso di intervento unitario su una o piu' unita' edilizie e/o funzionali a destinazione d'uso residenziale e' consentita la redistribuzione interna sempre che la percentuale degli alloggi di taglio inferiore a 50 mq di superficie netta non risulti superiore al 25% del totale degli alloggi.

26. Per i complessi del S. Arcangelo e della Biblioteca Federiciana, oltre a quanto previsto dal presente PRG, si applicano anche le norme approvate con D.G.C. n. 293 del 22/06/2017, D.G.C. n. 74 del 25/03/2020 e D.G.C. n. 109 del 21/04/2022.

NORME GENERALI - Zone A

Art 14 - Zone di valore storico architettonico ambientale

1. Le zone di valore storico architettonico ambientale sono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani, o parte di essi, che rivestono carattere storico, artistico o di particolare

pregio ambientale, comprese le eventuali aree circostanti che possono essere, per tali caratteristiche, considerate parte integrante degli agglomerati stessi, con riferimento all'art.2 del DM 1444/1968 lettera A, fatto salvo quanto previsto all'art. 16 comma 10.

2. Gli interventi in tali zone sono finalizzati a:

a) promuovere la salvaguardia, la conservazione, la riqualificazione e la rivitalizzazione dei centri storici e di ogni altra struttura insediativa che costituisca eredità significativa di storia locale;

b) rendere possibile la migliore fruizione individuale e collettiva degli insediamenti di carattere storico, recuperando il patrimonio edilizio ed urbanistico esistente che sia abbandonato, degradato o utilizzato in modo contrastante con la sua destinazione naturale e favorendo al tempo stesso il mantenimento delle funzioni tradizionali, affievolite o minacciate, prima fra queste la residenza.

3. Tutte le zone di valore storico architettonico ambientale sono "zone di recupero del patrimonio edilizio esistente" ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 457/1978 e successive modifiche.

4. Il Piano Particolareggiato del Centro Storico vigente viene sostituito dalle presenti norme. Sono fatti salvi i Piani di Recupero adottati o per i quali sia stato avviato l'iter procedimentale alla data di adozione delle presenti NTA e i Piani di Recupero approvati conservano validità con possibilità di utilizzare la normativa più favorevole contenuta nelle presenti norme.

5. Gli usi compatibili con la struttura urbana storica sono i seguenti:

a) residenziale: R;

b) attività commerciale al dettaglio: Tc1 esercizi di vicinato, Tc2a medie strutture di vendita SUV compresa tra 401 e 1500 mq. con esclusione delle zone A2;

c) attività turistico ricettiva: Tr1 Strutture ricettive alberghiere, Tr3: Strutture ricettive extra alberghiere;

d) attività direzionali: Tu;

e) servizi per l'istruzione: ISb e ISs;

f) attrezzature d'interesse comune, comprese le attrezzature sanitarie ed ospedaliere: S;

g) giardini pubblici attrezzati e parchi pubblici: Vg e Vp;

h) Servizi di protezione civile e ordine pubblico: Spc;

6. La destinazione d'uso deve comunque essere compatibile con il valore storico ed architettonico dell'edificio.

7. Le attività commerciali e artigianali di servizio ammesse in combinazione con la residenza non debbono essere nocive, inquinanti, rumorose. Tali requisiti devono essere verificati secondo modalità delle leggi e dei regolamenti in materia.

8. Possono essere vietate le destinazioni d'uso che, per tipo di attività svolta, per i movimenti di traffico indotti, o per altri motivi possano danneggiare l'equilibrio urbanistico della città.

9. Per il recupero degli edifici esistenti resta ferma la salvaguardia degli elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico, nonché degli allineamenti o conformazioni diverse, orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali di antica formazione.

10. Le zone A sono articolate in:

- Zona A1: città storica artistica;

- Zona A2: con presenza diffusa di tessuti e/o edifici singoli di valore storico architettonico ambientale.

Parte come zona

E2 - Art. 44 - Zone agricole con presenza di valori paesaggistici

1. Le zone E2 si connotano per la tutela dei valori paesaggistici che qualificano le stesse.

2. In esse sono ammessi i seguenti interventi, con i relativi parametri da rispettare per le nuove costruzioni:

a) ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo;

- lotto minimo: 2 ha

b) attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi e antiparassitari, ricoveri per bestiami;

- lotto minimo: 5 ha

c) serre

d) costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli ed edifici per industrie forestali;

- lotto minimo: 5 ha

- H MAX = 5 m salvo comprovate necessità

e) opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zone agricole;

3. emendato

4. È consentita inoltre la realizzazione di recinzioni per la salvaguardia della produzione agricola, mantenendo la percorribilità della sentieristica ciclo-pedonale.

NORME GENERALI - Zone E

Art. 32 - Le zone agricole. Norme generali

1. Le zone agricole sono le parti del territorio destinate all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, allevamento del bestiame e alle altre attività connesse ivi compreso l'agriturismo, assimilabili alle zone omogenee "E" ai sensi del D.M. 02/04/1968 n. 1444.

2. Le zone agricole individuate dal PRG si suddividono in:

a) E1 - Zone agricole, a loro volta articolate in:

- E1a - Zone Agricole del Centuriato

- E1b - Zone Agricole Fano Sud;

b) E2 - Zone agricole con presenza di valori paesaggistici;

c) E3 - Zone agricole di rispetto;

d) E4 - Zone agricole di ristrutturazione ambientale;

- E4.1 - Zone Agricole di Conservazione Naturalistica

3. In tutte le zone agricole sono vietate:

a) l'apertura di nuove cave, salvo quanto previsto dal P.R.A.E. e dal P.P.A.E.

b) la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli

4. Gli interventi edilizi ammessi nelle zone agricole sono quelli previsti e regolati dalla Legge Regionale 8 marzo 1990 n. 13 e successive modificazioni, nonché dalle presenti norme.

5. Gli interventi aventi ad oggetto l'attività agrituristica ed il turismo rurale sono regolati altresì dalla Legge Regionale 14 novembre 2011 n. 21 e dal relativo Regolamento Regionale di Attuazione 4 novembre 2013 n.6.

6. Le nuove costruzioni, gli ampliamenti, le ristrutturazioni, gli interventi di recupero e le sistemazioni esterne, quando consentite dal presente PRG, dovranno comunque essere eseguiti con tipologie, materiali, piantumazioni in armonia con gli insediamenti tradizionali del paesaggio rurale e secondo le ulteriori indicazioni e prescrizioni contenute nel presente Capo VI.

7. È consentita la realizzazione di parcheggi interrati pertinenziali ai sensi dell'art. 9 della legge 122/1989.

8. Le eventuali tutele (integrale, orientata, specifica), delle norme del Sistema Paesistico Ambientale, di cui al Titolo V "Disciplina paesaggistica" delle presenti norme, prevalgono su tutte le prescrizioni del presente Capo VI.

9. Nelle zone agricole E è vietata la realizzazione di nuovi elementi incongrui quali coperture piane, balconi, terrazzi, logge e scale esterne. Al fine di integrare l'edificio nel contesto rurale, le nuove costruzioni, gli ampliamenti, le ristrutturazioni, gli interventi di recupero e le sistemazioni esterne dovranno essere eseguiti con tipologie, materiali, piantumazioni in armonia con gli insediamenti tradizionali del paesaggio rurale, prediligendo per gli edifici intonacati i colori delle terre naturali.

TITOLO V - DISCIPLINA PAESAGGISTICA

CAPO II - CATEGORIE DELLA STRUTTURA GEOMORFOLOGICA
in parte **Art. 62 - Versanti** (- ambiti di tutela specifica)

CAPO III - CATEGORIE DEL PATRIMONIO BOTANICO VEGETAZIONALE
in parte **Art. 66 - Elementi diffusi del paesaggio agrario**

CAPO IV - CATEGORIE DEL PATRIMONIO STORICO CULTURALE

in parte **Art. 69 - Edifici e manufatti storici – VILLA RINALDUCCI (edificio S28N15);**

(1. Per ciascun edificio e manufatto storico di cui all'elaborato PC5 ' Schede degli Edifici e manufatti storici ' PPAR (Art. 69 delle NTA))99 e' stato individuato un ambito di tutela integrale cosi' come appresentato nella Tav. PC3 - Categorie del patrimonio storico culturale. All'interno di tale ambito e' vietata:

a) ogni nuova edificazione, nonche' l'ampliamento degli edifici esistenti;
b) l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivoindustriale.

Resta salvo quanto regolamentato dalla LR 6/2005 e successive integrazioni e modificazioni nonche' quanto previsto dalla LR 5/2013 per il solo miglioramento delle tartufaie controllate;

c) il transito con mezzi motorizzati fuori delle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitu' di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attivita' agrosilvopastorale;

d) l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attivita' sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;

e) l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare del Ministero LL.PP. 9 febbraio 1979, n. 400;

f) le opere di mobilita' e gli impianti tecnologici fuori terra, indicati all'art. 45 del PPAR;

g) i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno.

2. Per gli edifici e manufatti di cui al comma 1 sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'art. 3 comma 1, lettere a), b) e c) del DPR n.ro 380/2001. Sono fatti salvi gli interventi relativi alle opere pubbliche.)

TITOLO VIII - DISPOSIZIONI GEOLOGICHE, SISMICHE E DI RISCHIO IDRAULICO

CAPO II - LE PERICOLOSITA' GEOLOGICHE, SISMICHE E IDRAULICHE

Art. 89 - Le pericolosita' geologiche, idrogeologiche e geomorfologiche del PRG

in parte **G.1 - Pericolosita' bassa**

(Aree apparentemente stabili, aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche e giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfoevolutivi. Aree con acclivita' minore del 15%.)

in parte **G.2 - Pericolosita' media**

(Aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi e stabilizzati (naturalmente o artificialmente); aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; scarpate morfologiche, scarpate costiere e di terrazzo apparentemente stabili, modifiche morfologiche stabili (escluse le aree di cava), acclivita' fra il 15% e il 30%, aree di duna costiera in cui sono presenti litotipi sabbiosi il cui grado di addensamento costituisce elemento di attenzione per l'integrita' delle strutture.)

in parte **G.3t - Pericolosita' elevata per fattori topografici**

(Aree non interessate da fattori geomorfologici attivi o quiescenti ma in condizioni di elevata acclivita' con pendenze comprese fra 30% e il 50%. I nuovi interventi edificatori in queste aree sono sconsigliati e in ogni caso condizionati alla preventiva valutazione delle reali condizioni di stabilita', approfondimento degli studi, delle indagini e delle prospezioni a supporto delle eventuali opere di messa in sicurezza. Questa classe non contribuisce alla fase di modifica e integrazione del PAI.)

Art. 90 - La pericolosità sismica del PRG

in parte **S.3 - Pericolosità sismica locale elevata - per fattori geomorfologici**

(Zone suscettibili di instabilità di versante quiescente che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti diffusi; zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse; aree interessate da faglie inattive o delle quali non se ne conosce lo stato (buffer di 200 m. in S.3); zone stabili suscettibili di amplificazioni locali caratterizzati da un alto contrasto di impedenza sismica atteso tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri; zone caratterizzate dalla presenza di terreni sabbiosi sciolti posti al di sotto del livello di falda che possano favorire il verificarsi di fenomeni di liquefazione; aree interessate da fenomeni di subsidenza, non sufficientemente documentati e non accertati sulla base di monitoraggi strumentali.)

Il presente certificato si rilascia ai sensi dell'art. 30, comma 3, del DPR n.ro 380/2001 e si compone di n. 12 pagine.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi. (art. 15 - L. 12 novembre 2011 n. 184).

La Ditta, consapevole che ai sensi dell'art. 76 del D.lgs. n. 445/2000 "chiunque rilascia dichiarazioni mendaci, forma atti falsi o ne fa uso nei casi previsti dal presente testo unico è punito ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia", dichiara che il numero identificativo della marca da bollo da apporre al presente Certificato da € 16,00 è il n. 01230878885346 del 15/11/2024 e che la stessa, ai sensi dell'art. 3 del D.M. 10/11/2011 è stata annullata e sarà conservata a cura della Ditta richiedente.

Fano, lì 21/11/2024

**Il Funzionario Preposto
U.O. Pianificazione
Urbanistica/Territoriale**

(ing. Marco Ferri)

**Il Dirigente del Settore
Urbanistica**

(arch. Adriano Giangolini)

Il documento è firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005, in sostituzione del documento cartaceo e della firma autografa.