

Modifiche introdotte dalla Provincia ed Ausl-Arpa in sede di approvazione: *in corsivo e colore del carattere blu*.

PARTE PRIMA NORME GENERALI

Art.1 – Significato e struttura delle Norme Tecniche d'attuazione.

1.

Queste N.T.A. stabiliscono le modalità per l'applicazione concreta delle previsioni contenute nella Variante al PRG ; in particolare fissano i requisiti inderogabili per la sua attuazione. Tali disposizioni hanno valore prescrittivo, e definiscono le condizioni alle quali possono avvenire le trasformazioni del territorio, in relazione a:

- dimensione e caratteristiche degli interventi;
- destinazioni d'uso compatibili;
- dotazione di aree pubbliche per standard (zone F e G di PRG);
- realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte degli operatori;
- destinazione e configurazione delle aree inedificate.

2.

Per quanto riguarda gli interventi che richiedono la preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, la Variante al PRG ne stabilisce i contenuti, attraverso il documento n° F2 ("Prescrizioni per la redazione dei Piani Attuativi") che costituisce parte integrante delle norme, e che contiene le indicazioni operative per la redazione dei vari piani attuativi nei singoli settori individuati.

3.

Per i casi di cui al punto precedente, il PRG detta inoltre norme e prescrizioni – discendenti dall'analisi di fattibilità geomorfologica - per quanto riguarda le modalità di intervento, le scelte localizzative ed i carichi ammissibili a cui attenersi nella redazione dei Piani Attuativi. Tali schede hanno carattere normativo, e sono contenute nei documenti della serie I (Schede di valutazione della compatibilità geomorfologica degli interventi previsti). In sede attuativa potranno essere apportate modifiche marginali alle prescrizioni lì contenute, solo a seguito di specifiche indagini di dettaglio.

4.

Nei casi più emblematici di trasformazione urbanistica, il PRG propone - oltre alla scheda di cui al punto 2 - alcuni approfondimenti progettuali (denominati progetti guida – tavole della serie G) che costituiscono la matrice di indirizzo per i relativi piani attuativi nel senso che questi ultimi dovranno sviluppare le previsioni ivi contenute, con particolare riguardo alla qualità dell'insediamento previsto ed alle condizioni del suo inserimento ambientale. Tali documenti hanno carattere di indirizzo.

5.

Particolari indicazioni sono inoltre fornite circa i materiali e le tecniche di lavorazione da usare negli interventi all'interno dei centri e nuclei storici, per il recupero del patrimonio storico/architettonico rurale sparso nel territorio, e più in generale del patrimonio edilizio delle campagne, e per la realizzazione di nuovi manufatti edilizi in zona agricola.. Tali indicazioni, sono contenute nel documento F3 ("Disciplina particolareggiata per le zone di formazione storica e gli edifici sparsi di valore storico/ambientale) e F4 ("Norme edilizie per il recupero, la trasformazione e la realizzazione di manufatti e fabbricati rurali").

6.

In caso di difformità tra i vari documenti grafici del Piano Regolatore hanno la prevalenza quelli a scala maggiore e, tra questi, quelli redatti su base catastale. In particolare, per quanto riguarda gli azzonamenti, le tavole in scala 1:5000 su base aerofotogrammetrica (documenti della serie D2) hanno valore prescrittivo per quanto riguarda la reciproca perimetrazione delle differenti zone agricole e l'individuazione delle zone di Parco classificate F3, mentre hanno valore indicativo di massima e di inquadramento generale per la perimetrazione delle aree urbane o di prevista urbanizzazione, per le quali fanno testo le indicazioni riportate su base catastale 1:2000 (documenti della serie D3).

Art. 2 - Documenti costituenti la Variante

1. Sono documenti costituenti la Variante i seguenti elaborati :

- **Relazione illustrativa di sintesi**

1. Stato di fatto

A. Documentazione relativa allo stato di fatto.

A.1. Individuazione delle aree urbanizzate sc 1:10.000

A.2. Patrimonio storico culturale: consistenza e valorizzazione

- A.2.1. L' insediamento accentrato sc. 1:25.000

- A.2.2. L' insediamento sparso sc. 1:25.000

- A.2.3. L' economia della terra. sc 1: 25.000

- A.2.4. Gli itinerari turistici

- A.2.5. Relazione di sintesi

- A.2.6. Allegati di documentazione

A.3. Indagine sulla evoluzione storica e sulla qualità del tessuto urbano sc 1:10.000

A.4. L' uso del suolo nelle aree urbane sc 1:10.000

A.5. Carta dei servizi : tav sc. 1:10.000

A.6. Indagine sulle caratteristiche socio-economiche dell' area : Relazione **B. Documentazione relativa alle condizioni geologiche.**

B.1. Carta geologica, geolitologica e tettonica sc. 1: 10.000

B.2.2. Carta morfologica e della franosità sc. 1:10.000

B.3. Carta idrologica sc. 1: 25.000

B.4. Relazione Geologica

C. Documentazione relativa alle condizioni botanico-vegetazionali.

C.1. Carta delle serie di vegetazione e degli elementi diffusi del paesaggio agrario sc. 1:10.000

C.2. Carta della valutazione della qualità ambientale sc. 1:10.000

C.3. Carta del paesaggio vegetale

C.4. Relazione sui caratteri della vegetazione

2. Progetto.

D. Tavole di zonizzazione

D.1. Sintesi schematica delle previsioni di Piano sc. 1:10.000

D.2. Zonizzazione sc 1:5.000 (tav. da D.2.1 a D.2.9)

D.3. Zonizzazione aree urbane sc 1:2.000 (tav. da D.3.1 a D.3.18)

F. Elementi normativi

- F1 Norme tecniche d'attuazione
- F2 Prescrizioni per la redazione dei Piani Attuativi
- F3 Disciplina particolareggiata per le zone di formazione storica e gli edifici sparsi di valore storico/ambientale
- F4. Norme edilizie per il recupero, la trasformazione e la realizzazione di manufatti e fabbricati rurali.
- F5. Criteri di gestione per la salvaguardia della vegetazione naturaliforme
- F6. Criteri per la riqualificazione ecologica del territorio. Indirizzi e prescrizioni

G. Progetti guida

- G1. Il Parco Urbano del Conca
- G2. L' area industriale di Sant' Andrea in Casale
- G3. L' area Ghigi
- G4. Il Parco di Montefiore Conca
- G5. Il nuovo insediamento tra Morciano e Montefiore
- G6. Il villaggio eco-compatibile

3. I (Schede di valutazione della compatibilità geomorfologica degli interventi previsti)

Art. 3 - Ambiti di applicazione e possibilità di deroga.

1.
Le Norme regolano le procedure e le modalità per il rilascio dei titoli abilitativi, per l'effettuazione diretta delle opere non soggette al regime precedente, per la redazione degli strumenti urbanistici.
2.
Il presente PRG sostituisce in ogni sua parte ed elaborato ogni strumento urbanistico generale (Piano Regolatore Generale e sue Varianti) vigente nei Comuni di Gemmano, Montefiore Conca e Morciano di Romagna. Per quanto riguarda il territorio del Comune di San Clemente, rimangono invece valide le previsioni urbanistiche contenute nella variante adottata con Delibera Consiglio Comunale n 58 in data 17/07/97 relative al centro abitato di San Clemente capoluogo e di Sant' Andrea - tratto a nord della provinciale per Riccione - secondo le perimetrazioni indicate nelle tavole della serie D.
3.
La presente Variante Generale e le sue Norme sono inderogabili, nel senso che ogni realizzazione difforme da quanto previsto o consentito deve essere oggetto di preventiva, specifica variante, secondo le procedure previste . Fanno eccezione i soli casi di deroga consentiti dalla legge .
4.
Non costituiscono variante al PRG le rettifiche ai confini degli azzonamenti e dei Piani Attuativi che si rendano necessari per far coincidere il perimetro delle previsioni urbanistiche con quello delle proprietà catastalmente definite. A tal fine dovrà essere presentato il tipo mappale allegato all' atto di proprietà, risultante da

frazionamenti approvati dall' UTE in data antecedente alla adozione del PRG. In ogni caso, questa rettifica potrà comportare aumenti della superficie fondiaria non superiori al 15% in caso di intervento edilizio diretto; e all' 2% di quella territoriale in caso di intervento subordinato a Piano Attuativo; e in caso di modifiche o rettifiche ai sensi dell' Art. 3 della L.R. 46/88 come da modifiche nelle tavole di Prg-V per il perimetro della Falda mf1 sul sedime della zona di vincolo dell'elettrodotto.

5. Inoltre non costituiscono variante al PRG le modifiche ai perimetri dei Piani Attuativi previsti negli elaborati di PRG che si rendessero opportuni in sede di redazione dei Piani attuativi, al fine di escludere aree già edificate e marginali rispetto alle finalità del Piano stesso. Tali rettifiche non potranno in ogni caso impegnare aree aventi superficie complessivamente superiore al 10% della superficie territoriale perimetrata negli elaborati di PRG. Il Piano Attuativo dovrà stabilire per tali aree il relativo regime urbanistico, escludendo la possibilità di nuova edificazione e disciplinando gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Art. 4 - Modalità di attuazione del PRG.

1.

Il PRG si attua:

- per intervento edilizio diretto;
- per intervento edilizio diretto su unità minima di intervento;
- per intervento edilizio diretto previa stipula di convenzione;
- tramite preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, che può essere di iniziativa pubblica o privata, secondo quanto indicato nelle specifiche urbanistiche per ogni singolo settore.

2.

L'intervento edilizio diretto è possibile in tutti i casi in cui non sono esplicitate differenti modalità attuative del PRG.

3.

L'intervento edilizio diretto su unità minima di intervento riguarda le situazioni così normate dalla disciplina particolareggiata per le aree e gli edifici di impianto storico nei casi in cui è necessario ottenere l'unitarietà dell'intervento .

L'intervento edilizio diretto su unità minima di intervento comporta che:

- il progetto a base di concessione sia rispondente alle previsioni di PRG, e sia unitariamente esteso a tutto il perimetro dell' UMI stessa;
- tale progetto sia controfirmato per accettazione da tutti i proprietari cointeressati all'unità minima; qualora l'intervento sia realizzato per stralci, sia definito un impegnativo programma temporale per il suo completamento;
- i proprietari si impegnino alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, qualora carenti .

4.

Gli elaborati grafici del P.R.G. individuano le zone nelle quali si opera previa approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, che può essere di iniziativa pubblica o privata nei casi di espansione dell' abitato, di trasformazione della struttura urbanistica esistente e di nuove localizzazioni produttive o di servizio. Gli

operatori, singolarmente o riuniti in consorzio, sottoscrivano la convenzione, attraverso la quale questi si impegnano nei confronti dell'Amministrazione Comunale alla preventiva attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste. Si opera secondo quanto indicato nel documento F2. Sono applicabili le disposizioni e le procedure di cui all' art. 23 della legge 17 agosto 1942 sui comparti edificatori.

5.

I Piani Attuativi di iniziativa pubblica all' interno delle zone C saranno redatti dall' Amministrazione Comunale solo dopo aver approvato il Piano per l' Edilizia Economica e Popolare, secondo quanto previsto dalle relative disposizioni di legge, oppure dopo aver stabilito, con delibera consiliare motivata, l' insussistenza del relativo fabbisogno.

5bis.

Il PRG, inoltre, con un "Piano Direttore", fornirà una serie di indicazioni che si riferiscono anche ad elementi della struttura urbanistica: elementi direttori di controllo della morfologia dell'edificato e degli spazi aperti. Tali indicazioni potranno essere fornite sia per le aree di espansione soggette ad intervento pubblico che privato. Le indicazioni morfologico-compositive del "Piano Direttore", sulla base dei dati quantitativi di superfici e standard fissati nelle schede di cui al documento F2, sono sostanzialmente così costituite:

- Percorsi e accessi pedonali e carrabili;
- Assi compositivi;
- Verde pubblico ed alberature;
- Viabilità e parcheggi;
- Visuali e quadri panoramici da proteggere;
- Eventuali unità minime di intervento;
- Aree edificabili.

Il Piano Direttore può, inoltre, proporre le modifiche di cui al precedente Art. 3 – comma 4.

Tale strumento filtro tra la pianificazione generale e quella attuativa costituirà un parametro di riferimento per la Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio e per le autorità preposte alla valutazione ed approvazione dei successivi progetti.

Il "Piano Direttore", redatto dagli aventi titolo ad intervenire sull'area, sarà pubblicato nei modi stabiliti dai Regolamenti Comunali affinché chiunque possa prenderne visione e presentare eventuali osservazioni e, successivamente, controdedotto ed approvato dal Consiglio Comunale.

Lo stesso costituirà elemento di indirizzo avente carattere vincolante per il proponente relativamente alla sistemazione urbanistica delle aree e potrà consentire, qualora ne vengano rispettate le indicazioni, la realizzazione per Comparti, quali stralci individualmente funzionali di un sistema progettuale coordinato.

Le eventuali Unità Minime d'Intervento individuate dal Piano Direttore dovranno essere costituite dai Comparti-stralci funzionali indicati e previsti dalle presenti norme e attuate, comunque, tramite Piano Particolareggiato.

L'attuazione di ogni zona C1 è comunque consentita anche in attesa o in assenza del Piano Direttore, purchè in conformità alle disposizioni di cui alle schede del

documento F2. In tal caso il Piano Particolareggiato dovrà interessare la totalità delle aree costituenti il comprensorio di zona.

6.

Non necessitano di approvazione di preventiva variante le modificazioni agli strumenti attuativi che, non incidendo sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuendo la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico, non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione. Nel verificare la sussistenza di tale ultima condizione si dovrà specificatamente accertare:

- che la modifica non riguardi l'assetto viario e la fruibilità degli spazi pubblici e di uso pubblico;
- che restino omogenei, sotto il profilo tipologico gli ingombri degli edifici realizzati, sia relativamente alla superficie coperta, sia relativamente alle altezze;
- che non siano modificate, in modo sostanziale, le caratteristiche architettoniche degli edifici, anche tenendo conto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche delle zone adiacenti.

7.

Le opere ed edifici esistenti che contrastino con le previsioni della Variante al P.R.G. potranno subire soltanto trasformazioni che li adeguino ad esse, oppure essere soggetti ai soli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione. Nei casi in cui i documenti di PRG prevedano la demolizione dei manufatti, fino alla loro demolizione sono consentite le sole opere di manutenzione ordinaria.

8.

Le opere ed edifici conformi alle previsioni della Variante al P.R.G. ma ricadenti in zone nelle quali l'attività edilizia è subordinata all'approvazione di strumento urbanistico attuativo possono essere sottoposti ad interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di risanamento conservativo e, se ricadenti al di fuori delle zone ed edifici classificati A/cs, A/n, A/is, di ristrutturazione edilizia, anche in assenza dei relativi strumenti attuativi

Art. 5 - Requisiti minimi per l'edificazione.

1.

Ove prevista dal PRG, l'edificazione è consentita per le aree dotate di opere di urbanizzazione o dove queste siano state programmate dall'Amministrazione Comunale secondo quanto indicato all'art. 31 legge 1150/1942; in mancanza, l'edificazione è subordinata alla loro realizzazione, da parte degli operatori interessati. In quest'ultimo caso, le opere di urbanizzazione devono essere realizzate contestualmente all'edificazione, completate prima dell'occupazione ed uso dell'edificato e le relative aree devono essere cedute, se richieste, all'Amministrazione Comunale. Della realizzazione di tali opere di urbanizzazione, e della loro cessione, dovranno essere fornite adeguate garanzie finanziarie, da riportare nei P.d.C., da svincolarsi a collaudo favorevole acquisito.

2.

Nelle zone soggette ad approvazione di piano attuativo, il rilascio dei P.d.C. è subordinato alla preventiva acquisizione ed al collaudo delle opere di urbanizzazioni e di quelle relative alle aree di standard oggetto di cessione, fatte salve le documentate esigenze di cantiere. Quest'ultime dovranno essere rappresentate in

sede di richiesta del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione, e risultare all' interno del dispositivo autorizzativo. E' possibile stabilire in convenzione un diverso scaglionamento nel tempo delle opere di urbanizzazione e rapportare a questo la modulazione del programma edilizio; in quest' ultimo caso saranno acquisite adeguate garanzie economiche e temporali, con le conseguenti, congrue penali.

3.

Per quanto riguarda le opere connesse all'impianto di nuova vegetazione e la sistemazione alberata degli spazi a parco pubblico e condominiale, la facoltà di cui sopra non è consentita, ed all'atto del rilascio della concessione ad edificare, dovrà essere preventivamente compiuta la messa a dimora delle nuove alberature e la configurazione generale degli spazi verdi - fatte salve le documentate esigenze di cantiere. Quest' ultime dovranno essere rappresentate in sede di richiesta del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione, e risultare all' interno del dispositivo autorizzativo. Saranno inoltre fornite adeguate garanzie decennali per il perfetto attecchimento.

4.

I Piani Attuativi indicano le caratteristiche ed i requisiti delle opere di urbanizzazione, e sono corredati di uno specifico progetto delle sistemazioni esterne generali dell'insediamento; i relativi progetti esecutivi sono allegati alle convenzioni, le quali dovranno dare atto (sia in caso di strumento attuativo di iniziativa pubblica che di iniziativa privata) che le opere progettate e comunque necessarie per la completa urbanizzazione dell'area rimangono a completo carico degli operatori. Nel caso di Piano Attuativo di iniziativa pubblica, i progetti delle opere di urbanizzazione sono redatti a cura dell' Amministrazione Comunale, e gli oneri relativi rimangono a carico degli operatori - così come gli obblighi di qualsiasi natura per la loro esecuzione.

Art. 6 - Destinazioni d'uso.

1.

Per le destinazioni d' uso valgono le indicazioni generali elencate ai punti seguenti, con l' avvertenza che le discipline particolareggiate per le zone A/cs di cui al successivo articolo 8 stabiliscono norme più specifiche, e quindi prevalenti.

2.

Nelle zone A e B sono sempre ammissibili le destinazioni residenziali (abitative con le necessarie attrezzature condominiali, di vicinato e relativi servizi) e quelle connesse e con esse compatibili (quali: ricettive alberghiere, commerciali al dettaglio, pubblici esercizi, attività bancarie, finanziarie e direzionali in genere, locali di spettacolo, studi professionali, uffici pubblici e privati, servizi ed attrezzature pubbliche e d'uso pubblico) che possono integrarsi armonicamente con la residenza, e con esclusione quindi di quelle a forte concorso di pubblico ai sensi della L.R. 35/1990. Attività artigianali sono consentite solo se svolte al Piano terra (e relativi sotterranei), e se costituiscono unità produttive impegnanti superfici (per l' attività principale ed eventuali locali di deposito e proservizi con questa confinanti) non superiori a 300 metriquadri di Sn.

"Le funzioni commerciali ammesse sono quelle al dettaglio di vicinato con superficie di vendita non superiore a 150 mq, in applicazione delle disposizioni della L.R. n. 14/99 e della deliberazione del C.R. n. 1253/99"

3.

Per quanto riguarda le zone C1 e C2 di espansione residenziale, sono consentite le destinazioni residenziali e quelle connesse e con esse compatibili, secondo le indicazioni riportate al punto precedente. Tali destinazioni integrative potranno comunque impegnare non più del 40% della capacità insediativa di ogni singolo intervento in caso di intervento diretto; oppure del dimensionamento complessivo dello strumento urbanistico attuativo laddove prescritto; salvo differenti previsioni esplicitamente indicate nel documento F2.

4.

Il PRG individua inoltre una serie di comparti in cui è previsto che gli interventi abbiano una specifica destinazione produttiva, che può essere per attività secondarie (industriale, artigianale), terziaria (commerciale, direzionale) o turistica. In questi casi, destinazioni ed attività differenti da quelle previste sono consentite fino al 20% della capacità insediativa di ogni singolo intervento, salvo differente previsione esplicitata nel documento F2.

5.

Nelle zone A,B,C e D sono comunque ammesse le sole attività artigianali di tipo compatibile con la residenza, ovvero le attività che non rientrano nell'elenco delle industrie insalubri (art. 216 del T.U.L.L.S.S. R.D. 27.07.1934 n° 1265) di 1^ classe e talune della 2^ classe che dovrebbero essere specificatamente individuate nell'elenco aggiornato dal D.M. Sanità 05.09.1994.

6.

Le aree non urbanizzate e di non prevista urbanizzazione sono dedicate alle attività produttive e residenziali collegate al settore primario, come specificato agli artt. 23, 24, 25, e 26 e alle attività, e relative infrastrutture per l' articolazione del Parco Territoriale, secondo quanto indicato agli artt. 28 e 29.

7. Il cambio di destinazione d'uso è comunque oggetto di concessione e, per quanto riguarda gli standard pubblici, si applica quanto previsto all' 31 punto 3.

PARTE SECONDA
SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE OMOGENEE

Art. 7 - Individuazione delle zone territoriali omogenee

1. Il territorio dell'Unione è articolato secondo la seguente classificazione:
 - zona A/cs : Centri urbani di formazione storica – Art. 8 –
 - zona A/n : Nuclei di formazione storica – Art. 9 –
 - zona A/is : Edifici isolati di valore storico/ambientale – Art. 10 –
 - zona B1 : Aree urbane di completamento a destinazione prevalentemente residenziale – Art. 11 –
 - zona B2 : Aree urbane di completamento a destinazione prevalentemente residenziale in situazioni sensibili dal punto di vista ambientale – Art. 12 –
 - zona B3 : Agglomerati rurali a destinazione prevalentemente residenziale – Art. 13 –
 - zona B4 : Aree urbanizzate a destinazione prevalentemente residenziale disciplinate da Piano attuativo vigente – Art. 14 –
 - zona B5 : Interventi di ristrutturazione urbanistica – Art. 15 –
 - zona B6 : Aree urbane di consolidamento a destinazione prevalentemente residenziale con indice di zona normato da schede singole – Art. 15 bis –
 - zona C1 : Aree di espansione prevalentemente residenziale sottoposte a Piano Attuativo – Art. 16 –
 - zona C2 : Aree di espansione prevalentemente residenziale con intervento edilizio diretto – Art. 17 –
 - zona D1 : Aree produttive disciplinate da Piano Attuativo vigente – Art. 18 –
 - zona D2 : Aree produttive esistenti di tipo secondario (artigianato ed industria) – Art. 19 –
 - zona D3 : aree produttive esistenti di tipo terziario (commercio e direzionale) – Art. 20 –
 - zona D4 : Aree produttive esistenti di tipo turistico – Art. 21 –
 - zona D/II : Aree produttive di nuovo impianto di tipo secondario sottoposte a Piano Attuativo – Art. 22 –
 - zona D/III : Aree produttive di nuovo impianto di tipo terziario sottoposte a Piano Attuativo – Art. 22 –
 - zona D/t : Aree produttive di nuovo impianto di tipo turistico sottoposte a Piano Attuativo – Art. 22 –
 - zona E1 : Aree agricole in contesti di tutela naturalistica – Art. 23-24-25-26 –
 - zona E2 : Aree agricole in contesti di interesse ambientale e di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua – Art. 23-24-25-26 –
 - zona E3 : Aree agricole di margine – Art. 23-24-25-26 –
 - zona E4 : Aree agricole normali – Art. 23-24-25-26 –
 - zona F1 : Aree per attrezzature pubbliche per l'istruzione superiore – Art. 27 –
 - zona F2 : Aree per attrezzature pubbliche assistenziali, sanitarie e ospedaliere – Art. 27 –
 - zona F3 : Aree per parchi attrezzati – Art. 28 –
 - zona A-A : Ambiti di pianificazione ambientale unitaria – Art. 29 –
 - zona G1 : Spazi pubblici riservati alle attività collettive e al verde attrezzato – Art.30 –
 - zona G2 : Spazi pubblici riservati a parcheggi – Art. 31 –

- zona G3 : Spazi riservati a verde privato - Art. 31.bis –
- zona H1 : Aree per servizi e attrezzature private d’interesse locale – Art. 32 –
- zona H2 : aree per servizi e attrezzature private d’interesse territoriale – Art. 33 -
- sotto zona A.P. Area Pubblica per destinazione di spazi a standards Art. 33-bis.

2.

Tali zone sono cartografate negli elaborati di PRG e per esse si applicano le disposizioni dei successivi articoli.

Art. 8 Zona A/cs : Centri urbani di formazione storica

1.

Le zone così individuate rappresentano i centri storici del territorio, tutt'ora riconoscibili in quanto hanno mantenuto gli elementi caratterizzanti l’ impianto urbano originario, anche se con trasformazioni, a volte radicali, nella configurazione architettonica dei singoli edifici.

2.

I centri urbani di formazione storica sono: Centro Storico di Gemmano; Centro Storico di Montefiore Conca; Centro Storico di Morciano di Romagna; Centro Storico di San Clemente.

3.

L' intervento edilizio all' interno di tali zone A/cs è disciplinato dalle seguenti normative particolareggiate, che si intendono qui integralmente richiamate:

- **Centro Storico di Gemmano:** Normativa Particolareggiata, come da art. 3.2. delle Norme Tecniche di Attuazione, e relativi riferimenti cartografici. Variante Generale al PRG approvata alla deliberazione della Giunta Regione Emilia Romagna n° 5165 in data 3.11.1987
- **Centro Storico di Montefiore Conca :** Variante al PRG per la zona omogenea A e relativi riferimenti cartografici approvata con delibera G.P. n: 788 in data 26/09/96; ad esclusione delle previsioni relative al comparto X-0, che si intende stralciato e sostituito dalle previsioni del presente Prg, tav. G.4.1, G.4.2 e relativa scheda in F.2
- **Centro Storico di San Clemente:** Variante al PRG adottata con Delibera del Consiglio Comunale n° 58 del 17/07/97
- **Centro Storico di Morciano di Romagna:** Normativa Particolareggiata, relativamente al solo Centro Storico di Morciano di Romagna Capoluogo, zona A di PRG, come da Variante al PRG per la Zona Omogenea A, e relativi riferimenti cartografici, approvata alla delibera del Consiglio Comunale n° 164 in data 20/10/89

4.

La destinazione d' uso è residenziale, secondo quanto indicato al precedente art. 6 punto 2, salvo le più restrittive indicazioni contenute nelle singole discipline particolareggiate. E' comunque sempre consentita, anche se non prevista dalle normative particolareggiate richiamate al punto precedente, la modifica delle

destinazioni d' uso esistenti al fine di destinare gli edifici, in tutto o in parte, ad attività ricettive e pubblici uffici ed esercizi.

5.

Si opera per intervento edilizio diretto.

Art. 9 Zona A/n : Nuclei di formazione storica

1.

Il PRG individua nel territorio dell'Unione i nuclei rurali (castelli, ville e ghetti) e relative aree di rispetto, che sono stati il primo presidio nelle campagne e attorno ai quali si è sviluppato l' insediamento rurale sparso, e che hanno mantenuto riconoscibile, anche se a volte solo per frammenti, il loro impianto storico.

2.

I nuclei di cui al punto precedente sono :

- Cà Frarese;
- Castello di Marazzano;
- Castello di Onferno;
- Nucleo rurale di Vicciano;
- Nucleo rurale di Serra di sotto;
- Nucleo rurale Borgo la Pedrosa;
- Castello di Castelleale;
- Castello di Agello.

3.

Il documento F3 di PRG ("Disciplina particolareggiata per le zone di formazione storica e gli edifici sparsi di valore storico/ambientale") fissa le norme di riferimento per l'intervento all'interno di tali situazioni, per le quali la destinazione d' uso prevista è quella residenziale, secondo quanto indicato al precedente art. 6 punto 2. Si opera per intervento edilizio diretto.

4.

Le aree libere all'interno delle perimetrazioni di zona A/n dovranno essere recuperate secondo quanto indicato alla lettera A2).5 art.36 Legge Regionale 7/12/1978 n° 47.

Art. 10 Zona A/is : Edifici isolati di valore storico/ambientale e loro intorno significativo

1.

Il PRG individua nelle tavole serie D2/D3, gli edifici ed i manufatti isolati che rivestono valore storico - culturale.

2.

Per tali edifici sono consentiti gli interventi di recupero indicati all'art. 36 Legge Regionale 7 dicembre 1978 n. 47, che risultino finalizzati a valorizzare e mettere in luce le strutture edilizie originarie, in modo da consentire una armonica integrazione con l'aggiornamento delle destinazioni, che potranno essere residenziali, ricettive o di servizio.

3.

Negli elaborati di PRG serie D2, tali edifici sono individuati con una specifica simbologia, e organizzati secondo una duplice classificazione:

- A/is.1 (doppio riquadro), e cioè edifici per i quali sono consentiti gli interventi di recupero di cui all'art. 36 della L.R. 7/12/78 n. 47, lettera A2.1, Restauro e risanamento conservativo tipo A e lettera A2.3, Ripristino tipologico ;
- A/is.2 (un solo riquadro), e cioè edifici per i quali sono consentiti gli interventi di recupero di cui all'art. 36 della L.R. 7/12/78 n. 47, lettera A2.2, Restauro e risanamento conservativo tipo B, lettera A2.3, Ripristino tipologico e lettera A3.1, Ristrutturazione.

4.

Negli elaborati di PRG tali edifici e manufatti sono segnalati con una simbologia che non ha valore di delimitazione territoriale, ma solo di individuazione.

5.

Il documento F3 di PRG ("Disciplina particolareggiata per le zone di formazione storica e gli edifici sparsi di valore storico/ambientale") fissa le norme di riferimento per l'intervento all'interno di tali situazioni, per le quali la destinazione d'uso prevista è quella residenziale, secondo quanto indicato al precedente art. 6 punto 2. Si opera per intervento edilizio diretto.

Art. 11 Zona B1 : Aree urbane di completamento a destinazione prevalentemente residenziale

1.

Si tratta di isolati che costituiscono l'ossatura urbana recente, prevalentemente saturi ma con significative porzioni di territorio urbanizzato ancora ineditato. In queste zone è ammesso il raggiungimento dell'indice di utilizzazione fondiaria di 0.40 mq/mq; per ogni metroquadrato di Superficie utile (Su) realizzato è possibile realizzare 0,5 mq di Superficie non residenziale (Snr). Per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente, questo può essere oggetto degli interventi di manutenzione, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, di ampliamento fino al raggiungimento dell'indice sopra indicato o nella misura prevista al successivo punto 2., di demolizione e ricostruzione secondo quanto indicato ai punti 6 e 7. Nei casi indicati con apposito asterisco nelle planimetrie della serie D3, sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti i soli interventi manutentivi e quelli di restauro e risanamento conservativo (di cui all'art. 36 della L.R. 7/12/78 n. 47, lettera A2.2), con divieto di ampliamento. Si applicano in questi casi le prescrizioni e le indicazioni contenute nel documento F3, punto 4. Si opera per intervento edilizio diretto.

2.

Per gli edifici esistenti che alla data di adozione del PRG risultassero aver saturato l'indice sopra indicato è consentito l'incremento "una tantum" del 20% ragguagliato alla superficie utile (Su). In tali casi, dovrà essere dimostrato che lo standard per parcheggio privato previsto all'art. 2 legge n° 122/89, risulti soddisfatto (sia per la quota relativa al fabbricato preesistente, sia per quella afferente all'ampliamento). Tale ampliamento non dovrà comportare aumenti nelle altezze massime dei fronti

dell'unità immobiliare, non superare comunque l' altezza massima indicata al punto 9 e non ridurre le distanze dei fronti dal ciglio della strada.

3.

La saturazione dell'indice di cui al punto precedente dovrà risultare dalle evidenze catastali; a tal fine non potranno essere presi in considerazione frazionamenti approvati dall'UTE in data successiva a quella dell'adozione del presente PRG. L' intervento di ampliamento "una tantum" di cui al punto precedente non è cumulabile - anche in tempi disgiunti - con un intervento di nuova costruzione o di ampliamento in applicazione dell'indice di cui al punto 1.

4.

L'utilizzazione degli incrementi volumetrici "una tantum" potrà avvenire una volta sola, e l'uso fattone dovrà risultare con un atto da trasciversi nei registri immobiliari a cura e spese del beneficiario.

5.

Sono consentite le attività residenziali e quelle connesse, secondo quanto stabilito all'art. 6. punto 2.

6.

In caso di demolizione e ricostruzione si applica l' indice di utilizzazione fondiaria indicato al punto 1; oppure, se più favorevole, è ammessa la ricostruzione del volume preesistente, ma comunque nel rispetto dell'altezza massima consentita, e purchè vengano rispettati i limiti volumetrici di cui all'art. 7 DM 2 Aprile 1998. Le distanze da rispettare, ove possibile, sono quelle di cui al successivo punto 10.

7.

Nei casi di nuova edificazione o di demolizione e ricostruzione, è obbligatoria la realizzazione e conseguente cessione gratuita al Comune delle aree per standard di parcheggio pubblico nella misura di 8 mq / 25 mq. di SU e comunque almeno 1 stallo di sosta per ogni unità immobiliare (esclusi i corselli di manovra).

Per taluni casi, opportunamente regolamentati e motivati, è concessa la facoltà di monetizzazione delle aree per standard di parcheggio pubblico; da tale facoltà sono esclusi gli interventi indicati al successivo art. 31 punto 3, per i quali si applica quanto lì previsto.

8.

L' altezza massima delle fronti (Hf) per gli interventi edilizi è fissata in ml. 6.50; derogabile, nel territorio comunale di Morciano, fino a ml. 9.50 nel solo caso che l' intervento si situi lungo allineamenti precostituiti, nell'ambito della stessa zona B1, aventi prevalentemente tale, o maggiore altezza.

9.

Per quanto riguarda gli edifici che ospitano in maniera monofunzionale attività produttive artigianali ed industriali, è prevista la loro demolizione e ricostruzione a destinazione residenziale nel rispetto dell'indice e degli altri parametri di zona. Fino a tale intervento, sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Tale obbligo non si applica alle attività artigianali indicate all'art. 6 comma 2.

10.

Per la nuova edificazione e gli ampliamenti di cui ai punti precedenti valgono per i distacchi i seguenti valori minimi:

- distacchi dai confini di proprietà e di zona (D1) : 5 metri. E' possibile la costruzione a confine nel caso in cui entrambe le zone appartengano alla medesima proprietà ovvero previo accordo tra le proprietà confinanti, mediante trascrizione dell'atto alla Conservatoria dei RR.II. e nei casi di preesistenti cortine lungo strada; tale facoltà è ammessa anche quando la destinazione dell'area limitrofa è diversa da quella di intervento, purché si tratti di zone agricole;
- distacchi dalle strade (D1) : 5 metri, salvo le maggiori distanze richieste da specifiche normative vigenti nella misura in cui risultano applicabili. (Legge per le costruzioni in zona sismica e relativi decreti, Codice della Strada). Distanze minori sono consentite per costruzioni a cortina su allineamenti preesistenti.
- Nel solo caso di cui al lotto catastalmente identificato al F.6 Part. 492, avendo la proprietà acquisito l'area, già adibita a viabilità, dall'Amministrazione Provinciale, è consentita la rettifica del confine di zona e la successiva realizzazione degli standard di parcheggio pubblico all'interno di quest'ultima area.

11.

Le recinzioni di delimitazioni dei singoli lotti non potranno avere altezza superiore a ml. 1,80, con parte cieca (basamento) non superiore a ml 0,60. Tali recinzioni dovranno essere comunque schermate con siepi sul lato interno del lotto. Per il tipo di essenza da mettere a dimora si fa riferimento al R.E.C. (Regolamento Edilizio Comunale).

12.

13. *Prescrizioni del Servizio Provinciale Difesa del Suolo (Ex Genio Civile)*

13.1.

B1-55 – in località San Felice

Non è edificabile la porzione del comparto ricadente entro una frana quiescente così come cartografata nella Tav. B2'-2, (punto 1 del Parere Ex Genio Civile del 14/06/2001, prot. 2400-4564)

13.2.

B1-87 – in località San Felice

Non è edificabile la porzione del comparto, a valle della scarpata morfologica (nicchia di distacco), viste le considerazioni del geologo e poiché ricadente in una frana quiescente cartografata nella Tav. B2'-2, , (punto 3 del Parere Ex Genio Civile del 14/06/2001, prot. 2400-4564)

13.3.

B1-9 in loc. Serbadone

L'edificazione dovrà essere concentrata nelle porzioni di versante più a monte, in accordo con quanto affermato nella Tav. B-1.19, per non indurre effetti negativi sull'assetto idrogeologico, considerata la presenza di dissesti quiescenti più a valle dei comparti in oggetto (punto 8/1 del Parere Ex Genio Civile del 14/06/2001, prot. 2400-4564).

13.4.

B1-21 in loc. Serra di Sotto

L'edificazione dovrà essere concentrata nelle porzioni di versante più a monte, in accordo con quanto affermato nella Tav. B-1.19, per non indurre effetti negativi

sull'assetto idrogeologico, considerata la presenza di dissesti quiescenti più a valle dei comparti in oggetto (punto 8/1 del Parere Ex Genio Civile del 14/06/2001, prot. 2400-4564)

Art. 12 Zona B2 : Aree urbane di completamento a destinazione prevalentemente residenziale in situazioni sensibili dal punto di vista ambientale.

1.

Si tratta di lotti edificati in aree significative dal punto di vista ambientale per la vicinanza di particolari categorie del paesaggio (corsi d'acqua, aree boscate, crinali) oppure dotate di un particolare corredo arboreo delle pertinenze (giardino / parco), da tutelare. In queste aree è tassativo il mantenimento ed il restauro del verde esistente.

2.

Per gli edifici esistenti in tali zone, è consentito l'incremento "una tantum" del 20% ragguagliato alla superficie utile (Su). In tali casi, dovrà essere dimostrato che lo standard per parcheggio privato previsto all'art. 2 legge n° 122/89, risulti soddisfatto (sia per la quota relativa al fabbricato preesistente, sia per quella afferente all'ampliamento). Tale ampliamento non dovrà comportare aumenti nelle altezze massime dei fronti dell'unità immobiliare, e non ridurre le distanze dei fronti dal ciglio della strada. L' ampliamento di cui trattasi potrà essere autorizzato solo se non comporta danneggiamento al corredo arboreo esistente. Si opera per intervento edilizio diretto.

3.

Nei casi individuati nelle tavole D.3 di PRG con apposito asterisco, sono consentiti i soli interventi manutentivi e quelli di restauro e risanamento conservativo (di cui all' art. 36 della L.R. 7/12/78 n. 47, lettera A2.2), con divieto di ampliamento. Si applicano in questi casi le prescrizioni e le indicazioni contenute nel documento F3, punto 4.

4.

L'utilizzazione degli incrementi volumetrici "una tantum" potrà avvenire una volta sola, e l'uso fattone dovrà risultare con un atto da trascriversi nei registri immobiliari a cura e spese del beneficiario.

5.

Sono consentite le attività residenziali e quelle connesse, secondo quanto stabilito all'art. 6 punto 2.

6.

E' ammessa la demolizione e ricostruzione, ad esclusione dei manufatti indicati al precedente punto 3, per i quali si applicano le disposizioni lì indicate. La ricostruzione può avvenire entro i limiti della volumetria legittima demolita e senza aumento delle altezze massime e riduzione dei distacchi minimi stradali preesistenti. La ricostruzione di cui trattasi potrà essere autorizzata solo se non comporta taglio, rimozione o danneggiamento del corredo arboreo esistente.

7.

Nel caso del manufatto inserito in zona B2 all'interno della scheda 9 nell'Allegato A della Relazione Generale, è ammessa la demolizione e ricostruzione e/o accorpamento nella SU relativa alla suddetta scheda B6/C.

Art. 13 Zona B3 : Agglomerati rurali a destinazione prevalentemente residenziale

1.

Al fine di consolidare la residenza nelle campagne, di irrobustire i nuclei rurali e di potenziare il presidio umano nel territorio, il PRG individua quelle situazioni in cui l'insediamento sparso si è nel tempo concentrato in agglomerati spesso informali, ma complessivamente dotati delle necessarie opere di urbanizzazione, ed in cui la presenza di popolazione ha ormai assunto caratteri non esclusivamente riconducibili alla produzione agricola.

2.

Il PRG prevede che tali agglomerati possano articolarsi in più compiute strutture insediative mediante interventi di infrastrutturazione e completamento; le destinazioni d'uso ammesse saranno quindi quelle residenziali con le relative attività integrative di cui all'art. 6 punto 2.

3.

In queste zone l'Unità Minima di Intervento sarà compresa tra 800 e 2.000 mq. Per aree che risultassero di dimensioni maggiori, il numero dei lotti utili si calcolerà con la seguente formula:

$$N^{\circ} \text{ lotti} = \text{Superficie fondiaria} / 2000$$

Qualora la parte eccedente le unità risultasse maggiore di 800 mq. sarà considerato un ulteriore lotto; in alternativa tale superficie fondiaria potrà essere sfruttata solo accorpandola a quella, eventualmente, confinante. Tale ultima facoltà (accorpamento) sarà concessa anche alle proprietà che non raggiungano la superficie fondiaria minima di 800 mq..

A tal fine, le proprietà dovranno risultare catastalmente definite alla data di adozione del P.R.G.; non verranno presi in considerazione frazionamenti successivi.

Per ogni lotto così definito è concessa una quantità massima di Su pari a 320 mq., da utilizzarsi in uno o più unità immobiliari.

Per ogni metroquadro di Superficie utile (Su) realizzato è possibile realizzare 0,5 mq di Superficie non residenziale (Snr). Per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente, questo può essere oggetto degli interventi di manutenzione, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, di ampliamento fino al raggiungimento dell'indice sopra indicato o nella misura prevista al successivo punto 4., di demolizione e ricostruzione secondo quanto indicato ai punti 6 e 7. Si opera per intervento edilizio diretto.

4.

Per gli edifici esistenti che alla data di adozione del PRG risultassero aver saturato l'indice sopra indicato è consentito l'incremento "una tantum" del 20% ragguagliato alla superficie utile (Su). Tale ampliamento non dovrà comportare aumenti nelle altezze massime dei fronti, non superare comunque l'altezza massima prima indicata e non ridurre le distanze dei fronti dal ciglio della strada.

5.

La saturazione dell'indice di cui al punto precedente dovrà risultare dalle evidenze catastali; a tal fine non potranno essere presi in considerazione frazionamenti approvati dall'UTE in data successiva a quella dell'adozione del presente PRG. L'intervento di ampliamento "una tantum" di cui al punto precedente non è cumulabile - anche in tempi disgiunti - con l'intervento di costruzione di cui al punto 3.

6.

Per gli annessi agricoli eventualmente presenti all'interno delle zone B3 è consentito il recupero con trasformazione, o la demolizione con ricostruzione, con le destinazioni e gli indici indicati ai punti precedenti.

7.

Per i soli edifici residenziali, in caso di demolizione e ricostruzione è ammessa, in alternativa all'applicazione dell'indice fondiario indicato al punto 4, la ricostruzione della volumetria legittima demolita, ma comunque nel rispetto dell'altezza massima consentita e delle distanze dai confini di proprietà e di zona.

8.

Nei casi di nuova edificazione o di demolizione e ricostruzione, è facoltà dell'Amministrazione richiedere, al posto della cessione obbligatoria la realizzazione e conseguente cessione gratuita al Comune delle aree per standard di parcheggio pubblico nella misura di 8 mq / 25 mq. di SU e comunque almeno 1 stallo di sosta per ogni unità immobiliare (esclusi i corselli di manovra).

Per taluni casi, opportunamente regolamentati e motivati, è concessa la facoltà di monetizzazione delle aree per standard di parcheggio pubblico di cui all'art. 37 legge 7/12/78 n°47 e successive modifiche, 3^a comma, la loro monetizzazione, secondo quanto indicato all'art. 46 stessa legge, 9^a comma; da tale facoltà sono esclusi gli interventi indicati al successivo art. 31 punto 3, per i quali si applica quanto lì previsto.

9.

Per il recupero del patrimonio edilizio esistente, e per i caratteri delle nuove edificazioni, si applicano i criteri di intervento e le disposizioni previste nel documento F4.

10.

Per la nuova edificazione e gli ampliamenti di cui ai punti precedenti valgono per i distacchi i seguenti valori minimi:

- distacchi dai confini di zona e di proprietà (D1) : 5 metri. E' possibile la costruzione a confine nel caso in cui entrambe le zone appartengano alla medesima proprietà ovvero previo accordo tra le proprietà confinanti, mediante trascrizione dell'atto alla Conservatoria dei RR.II. e nei casi di preesistenti cortine lungo strada; tale facoltà è ammessa anche quando la destinazione dell'area limitrofa è diversa da quella di intervento, purché si tratti di zone agricole;
- distacchi dalle strade (D1) : 5 metri, salvo le maggiori distanze richieste da specifiche normative vigenti nella misura in cui risultano applicabili. (Legge per le costruzioni in zona sismica e relativi decreti, Codice della Strada).

11.

Le aree di pertinenza dell'intervento (ossia le superfici fondiarie che determinano l'applicazione dell'indice di cui al precedente punto 3) dovranno essere sistemate secondo quanto indicato al documento F.6., paragrafo 2 (Azioni compensative nelle edificazioni residenziali – rurali). In particolare dovranno essere rispettati i requisiti minimi previsti per l' Azione 1 (Impegni 1A e 1B). Le recinzioni perimetrali potranno essere realizzate solo con le siepi in tale documento previste, e relativi tutori. Per le sole aree B3 ricadenti all'interno del territorio del Comune di San Clemente, in ragione della necessità di potenziare i relativi presidi ambientali, i valori minimi previsti nel citato documento – azione 1A – vanno raddoppiati. Tali sistemazioni esterne dovranno in ogni caso fare parte integrante del progetto di intervento posto a base del Permesso di Costruire, e le relative superfici dovranno essere destinate, con atto unilaterale d' obbligo, alle specifiche destinazioni d' uso richieste.

12.

All'interno delle zone B3 è possibile localizzare locali per depositi, pro-servizi, ricoveri per attrezzi ecc. Tali manufatti, purchè realizzati in legno, con altezza massima non superiore a ml 2.50 riferita all'altezza di gronda, copertura a falde, e superficie coperta non superiore al 5 % della superficie fondiaria del lotto di pertinenza, non contribuiscono al calcolo della superficie ammissibile, ma concorrono all'applicazione dei parametri di cui al punto precedente (azione 1A).

Art. 14 Zona B4 : Aree urbanizzate a destinazione prevalentemente residenziale disciplinate da Piano attuativo vigente

1.

Sono classificate B4 le zone residenziali urbane disciplinate da uno strumento urbanistico attuativo definitivamente approvato. Per tali zone rimane valido quanto previsto in detti strumenti .

2.

Al completamento dei piani attuativi di cui al precedente punto 1, per gli edifici realizzati sono possibili tutti gli interventi manutentivi, quelli di risanamento e di ristrutturazione edilizia; non sono ammessi interventi che modifichino i volumi, le superfici lorde totali e le destinazioni d' uso.

3.

Per i soli interventi disciplinati da Piano per l' Edilizia Economica e Popolare sono consentiti i cambi di destinazione d' uso che aumentano le destinazioni d' uso residenziali.

4.

Per la sola zona B4/a è consentito, previa sottoscrizione di apposito accordo tra i soggetti attuatori ed il Comune (da redigersi nella medesima forma della convenzione tuttora in essere), l'intervento edilizio diretto. In tal caso la Superficie Utile massima realizzabile sarà decurtata di mq. 991, con obbligo di realizzazione e conseguente cessione gratuita al Comune delle aree per standard di parcheggio pubblico nella misura di 8 mq / 25 mq. di SU e comunque almeno 1 stallo di sosta per ogni unità immobiliare (esclusi i corselli di manovra).

5.

Per taluni casi, opportunamente regolamentati e motivati, è concessa la facoltà di monetizzazione delle aree per standard di parcheggio pubblico; da tale facoltà sono esclusi gli interventi indicati al successivo art. 31 punto 3, per i quali si applica quanto lì previsto.

Art. 15 Zona B5 : Isolati soggetti a interventi di ristrutturazione urbanistica

1.

Si tratta di isolati urbanizzati - a volte approssimativamente - caratterizzati da elementi di notevole inefficienza, con edifici residenziali o produttivi obsoleti, e con frammistione dannosa di attività incompatibili. In questi casi è previsto un intervento di rinnovo urbano mediante ristrutturazione urbanistica.

2.

L'obiettivo del PRG è quello di consentire ed orientare tali operazioni di rinnovo, e contemporaneamente di avviare - al fine di riqualificare la residenza - una graduale, progressiva delocalizzazione degli impianti produttivi, laddove presenti, in altre aree a specifica destinazione che nell'ambito della variante stessa l'Amministrazione rende disponibili. Gli interventi di cui al presente articolo sono perimetrati nelle tavole di Piano; il Piano Attuativo dovrà essere unitariamente esteso all'intero perimetro individuato negli elaborati della Variante e redatto in conformità alla prescrizioni contenute nel documentato F2. Il Piano attuativo fisserà, nell'ambito dei massimali stabiliti dal documento F2 per ogni settore, limiti inderogabili di densità fondiaria non superiori a quanto stabilito all'art. 7 DM 2 Aprile 1968.

3.

Fino all'approvazione del Piano Attuativo sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio edilizio.

4.

Per le destinazioni d'uso si fa riferimento alle indicazioni contenute nel documento F2.

Art. 15-bis Zona B6 : Aree urbane di consolidamento a destinazione prevalentemente residenziale

1.

Si tratta di isolati che costituiscono l'ossatura urbana recente con significative porzioni di terreno urbanizzato ancora ineditato. In queste zone è ammesso, per ogni U.M.I. perimetrata, l'utilizzo di Superficie utile massima definita dalla seguente tabella:

- **B6/A : (Su) mq 180.**
- **B6/B : (Su) mq 250.**
- **B6/C : (Su) mq 320.**
- **B6/A.E : (Su) Zona in ampliamento dell'esistente sedime edificatorio senza aumentare la capacità edificatoria del lotto B1 originario.**

- **La tipologia massima ammessa in tali zone è di edificio quadrifamiliare.** Qualora le dimensioni del lotto lo consentano, nel rispetto delle distanze minime previste dalle norme vigenti, è possibile suddividere la SU massima in più edifici

2.

Per ogni Mq. di SU edificata è possibile realizzare 0,5 mq di Superficie non residenziale (Snr).

3.

L'altezza massima delle fronti (Hf) per gli interventi edilizi è fissata in ml. 6.50.

4.

Per le nuove edificazioni e gli ampliamenti valgono per i distacchi i seguenti valori minimi:

- distacchi dai confini di proprietà e di zona (D1) : 5 metri. E' possibile la costruzione a confine nel caso in cui entrambe le zone appartengano alla medesima proprietà ovvero previo accordo tra le proprietà confinanti, mediante trascrizione dell'atto alla Conservatoria dei RR.II. e nei casi di preesistenti cortine lungo strada; tale facoltà è ammessa anche quando la destinazione dell'area limitrofa è diversa da quella di intervento, purché si tratti di zone agricole;
- distacchi dalle strade (D1) : 5 metri, salvo le maggiori distanze richieste da specifiche normative vigenti nella misura in cui risultano applicabili. (Legge per le costruzioni in zona sismica e relativi decreti, Codice della Strada), e dal limite interno dell'area A.P.lato strada.

5.

Per le aree interessate da sottozona AP, così come cartografate, occorre fare espresso riferimento al successivo Art. 33-bis in merito alla loro sistemazione. A tal fine, in sede di richiesta di Permesso di Costruire, occorrerà integrare la progettazione con la sistemazione delle aree a standards da realizzare e cedere all'A.C.

6.

Nei casi di nuova edificazione o di demolizione e ricostruzione, è obbligatoria la realizzazione e conseguente cessione gratuita al Comune delle aree per standard di parcheggio pubblico nella misura di 8 mq / 25 mq. di SU e comunque almeno 1 stallo di sosta per ogni unità immobiliare (esclusi i corselli di manovra).

Per taluni casi, opportunamente regolamentati e motivati, è concessa la facoltà di monetizzazione delle aree per standard di parcheggio pubblico; da tale facoltà sono esclusi gli interventi indicati al successivo art. 31 punto 3, per i quali si applica quanto lì previsto.

7.

In caso di più lotti B6 adiacenti, è auspicabile che l'attuazione degli interventi avvenga con le stesse modalità previste al successivo Art. 17 delle vigenti NTA relativo alle zone C2, al fine di aver maggiori garanzie nella realizzazione delle opere di urbanizzazione.

8.

Relativamente ai comparti B6 di seguito individuati:

- Foglio 5 Part. 427 (scheda 1);
- Foglio 5 Part. 348 (scheda 2);

- Foglio 6 Part. 29-30 (scheda 9);
- Foglio 6 Part. 503 (scheda 10);
- Foglio 8 Part. 336 (scheda 30);
- Foglio 5 Part. 114 (scheda 39).

ricadenti nell'ambito del bacino imbrifero del fiume Conca (come da tavola "D" del PTCP 2007), trovano applicazione le prescrizioni di cui all'Art. 3.6 – comma 2 – lett. a) delle NTA del PTCP 2007 (non sono ammessi scarichi di reflui urbani non trattati).

9.

Relativamente al comparto B6/C catastalmente individuato al Foglio 6 Part. 503 (scheda 10) in località Falda Ovest, vista la presenza di terreno a scadenti caratteristiche geomeccaniche, le fondazioni dovranno essere di tipo profondo attestate nel substrato compatto, gli eventuali movimenti di terra dovranno essere contenuti da opere di sostegno e dovrà essere eseguita un'accurata regimazione delle acque di scorrimento superficiale e di infiltrazione nel sottosuolo.

10.

Relativamente al comparto B6 catastalmente individuato al Foglio 4 Part. 285 (scheda 18) in località Serra di Sopra, vista la presenza di un deposito di versante da verificare (come cartografato nella tavola "D" del PTCP 2007) ad una distanza inferiore a 30 ml. Sul lato nord ovest, preliminarmente all'edificazione dovrà essere progettato ed eseguito un idoneo sistema di regimazione delle acque, evitando scarichi a dispersione sul versante a valle e le fondazioni dei fabbricati in previsione dovranno essere attestate nel substrato inalterato.

11.

Relativamente al comparto B6/B catastalmente individuato al Foglio 14 Part. 263 (scheda 35) in località San Felice, vista la presenza poco a valle di un deposito di versante da verificare (come cartografato nella tavola "D" del PTCP 2007), preliminarmente all'edificazione dovrà essere progettato e realizzato un adeguato sistema di regimazione delle acque di scorrimento superficiale e di infiltrazione nel sottosuolo, le fondazioni dovranno essere di tipo profondo attestate nel substrato compatto e gli eventuali movimenti di terra dovranno essere contenuti da opere di sostegno.

Art.16 Zona C1: Aree di espansione prevalentemente residenziale sottoposte a Piano Attuativo

1.

Tali zone, individuate nella cartografia di PRG, costituiscono le aree di nuova edificazione urbana a destinazione prevalentemente residenziale. Gli usi consentiti in tali aree sono quindi quelli residenziali con le attività connesse, secondo quanto previsto al precedente art. 6 punto 3, salvo diverse e più precise indicazioni contenute nel documento F2

2.

L' intervento in queste aree è consentito dopo l' approvazione dello strumento attuativo, che può essere di iniziativa pubblica o privata secondo quanto indicato nel documentato F2. Lo strumento attuativo dovrà essere redatto in conformità alle

prescrizioni contenute in tale documento, e dovrà contenere una specifica analisi del sistema infrastrutturale (in particolare: approvvigionamento idrico e smaltimento acque reflue) di servizio all'area, con progettazione degli elementi di integrazione e supporto alla nuova urbanizzazione, che resteranno a carico degli operatori anche se esterni al perimetro di intervento.

3.

Gli interventi di cui al presente articolo sono perimetrati nelle tavole di Piano; nel caso di suddivisione delle zone in "Comparti di attuazione", ciò sarà possibile qualora il progetto faccia riferimento al "Piano Direttore" di cui all'Art. 4 – comma 5bis – delle presenti Norme.

Per i comparti denominati:

– **Montefiore Conca – Falda zona C1 (mf1) (a-b-c-d-e-f);**

– **Montefiore Conca – Il Gaggio sud zona C1 (mf5) (a-b-c-d);**

gli elaborati grafici indicano le modalità di suddivisione degli stessi comparti.

[Solo successivamente all'approvazione del Piano Direttore sarà possibile attuare le singole zone attraverso P.P. di iniziativa privata.](#)

4.

Qualora i parcheggi previsti all'Art. 18 Legge 6 agosto 1967 n. 765 e successive modifiche siano realizzati in ambienti interrati, la relativa superficie non partecipa al dimensionamento urbanistico dell'intervento.

Art. 17 Zona C2: Aree di espansione prevalentemente residenziale con intervento edilizio diretto

1.

"Tali zone, individuate nella cartografia di P.R.G., sono aree inedificate di modeste dimensioni, immediatamente limitrofe a centri abitati e direttamente servite dalla rete infrastrutturale sulle quali è possibile realizzare edifici fino al raggiungimento dell'indice di utilizzazione territoriale di 0,25 mq/mq, con altezza massima pari a ml 6,50".

Per ogni metroquadro di Superficie utile (Su) realizzato è possibile realizzare 0,5 mq di Superficie non residenziale (Snr). Sul patrimonio edilizio esistente sono possibili tutti gli interventi manutentivi, quelli di risanamento e di ristrutturazione edilizia. Si opera per intervento edilizio diretto.

Per la zona C2/A in località Serra di Sopra non si applicano gli indici di cui sopra, ma si far riferimento al successivo comma 9.

2.

Sono consentite le attività abitative e quelle connesse, nei limiti prescritti all' art. 6 punto 3.

3.

Si opera per intervento edilizio diretto, previa stipula di convenzione o atto unilaterale d' obbligo, che stabilisca la realizzazione, da parte degli operatori interessati delle opere di urbanizzazione eventualmente insufficienti. In quest' ultimo caso, le opere di urbanizzazione devono essere realizzate contestualmente all' edificazione, completate prima dell'occupazione ed uso dell'edificato e le relative aree devono essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale, che le

prenderà in carico solo nel caso che a queste venga riconosciuta una pubblica funzione. Della realizzazione di tali opere di urbanizzazione, e della loro eventuale cessione, dovranno essere fornite adeguate garanzie finanziarie.

5.

Dovranno essere gratuitamente cedute all'Amministrazione aree per parcheggi pubblici in misura non inferiore a 8 mq ogni 25 mq di Su realizzati e comunque un posto auto per ogni unità residenziale, in tutti i due i casi al netto degli spazi di manovra.

Le altre aree per la dotazione degli standard minimi di cui al comma 1 art. 46 della L.R. n. 47/78 e s.m. potranno essere reperite e cedute gratuitamente al Comune, collocandole all'interno dell'area A.P. se presente nella zonizzazione o in assenza anche esternamente ad ogni singolo comparto C2, purchè nelle zone omogenee G del P.R.G., ovvero potranno essere monetizzate.

6.

Per i distacchi da rispettare nell'edificazione valgono i seguenti valori minimi:

- distacchi dai confini di zona (D1): 5 metri.
- distacchi dai confini di proprietà (D1): 5 metri
- distacchi dalle strade (D1): 5 metri, salvo le maggiori distanze richieste da specifiche normative vigenti nella misura in cui risultano applicabili. (Legge per le costruzioni in zona sismica e relativi decreti, Codice della Strada).

7.

Le aree di risulta dall'applicazione dei distacchi di cui sopra dovranno essere sistemate a verde, con adeguate piantumazioni. E' esclusa la realizzazione di muri perimetrali a delimitazione dei singoli lotti; le recinzioni lungo le strade ed i confini di proprietà dovranno essere adeguatamente corredate con siepi. Per quanto riguarda la scelta delle essenze ed i caratteri della vegetazione da impiantare a corredo del lotto, si fa riferimento ai criteri contenuti nel documento F6. Tali sistemazioni esterne dovranno in ogni caso fare parte integrante del progetto di intervento

8. Comparto C2-19

In tale area, individuata nella cartografia di P.R.G. nella Tav D.2.7 – località Case Collina, si prescrive di osservare una fascia di rispetto inedificabile pari a 20 mt dalla frana cartografata nella Tav. B2'-2.

9. Zona C2/A

In tale area, individuata nella cartografia di P.R.G. nella Tavola D.3.11 – località Serra di Sopra, è concessa per ogni proprietà catastale (una individuata al F. 11 Part. 1 e l'altra dalla sommatoria della Part. 2 del F. 11 e Part. 419 del F. 4) una quantità massima di Su pari a 250 mq., con altezza massima pari a ml. 4,50.

Per ogni metroquadro di Superficie utile (Su) realizzato è possibile realizzare 0,5 mq di Superficie non residenziale (Snr).

La tipologia edilizia ammessa è esclusivamente di edificio bifamiliare.

10.

Per l'area C2 in località La Falda, oggetto di Accordo ex Art. 18 L.R. 20/2000 e ss.mm., si rimanda alla scheda A.P.1 presente nell'allegato F.2 ed all'accordo stesso, sottoscritto con l'Amministrazione comunale in data 30/11/2007.

Art. 18 Zona D1: aree produttive disciplinate da Piano attuativo vigente

1.

Sono classificate D1 le zone produttive disciplinate da uno strumento urbanistico attuativo definitivamente approvato. Per tali zone rimane valido quanto previsto in detti strumenti .

Art. 19 Zona D2: aree produttive esistenti di tipo secondario (artigianato ed industria)

1.

Sono classificate D2 le aree a specifica destinazione produttiva di tipo secondario (artigianato ed industria) sostanzialmente sature. Destinazioni differenti da quelle esistenti alla data di approvazione del PRG sono consentite solo in forma accessoria e di servizio alle attività principali e comunque nei limiti indicati all'art. 6 punto 4. Si opera per intervento edilizio diretto.

2.

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti tutti gli interventi manutentivi e quelli di ristrutturazione edilizia. In caso di demolizione e ricostruzione si applicano le disposizioni del successivo punto 3.

3.

E' consentito il raggiungimento del rapporto di copertura del 60% e dell'indice di utilizzazione fondiaria di 1 mq/mq. Per gli edifici esistenti che abbiano saturato tali indici, è consentito il loro incremento "una tantum" del 20% della superfici utile (Sn). La realizzazione di tali interventi è subordinata alle seguenti condizioni:

- approvazione di un progetto di riqualificazione ambientale che preveda la sistemazione a verde, con effetti di schermatura delle aree perimetrali del lotto ed arredo dei fronti dello stesso affacciati su aree pubbliche;
- pieno rispetto sull'intero lotto di pertinenza di tutti i requisiti in materia di prestazioni igienico-sanitarie stabilite dal Regolamento Edilizio e dalle normative anti - inquinamento (anche acustico) vigenti al momento della richiesta.
- distanze minime dalle strade e dai confini di proprietà e di zona non inferiori a ml 5 o non inferiori a quelle preesistenti, se minori.

4.

La saturazione dell'indice di cui al punto precedente dovrà risultare dalle evidenze catastali; a tal fine non potranno essere presi in considerazione frazionamenti approvati dall'UTE in data successiva a quella dell'adozione del presente PRG. L' intervento di ampliamento "una tantum" di cui al punto precedente non è cumulabile - anche in tempi disgiunti - con l' eventuale intervento di ampliamento in applicazione degli indici di cui al punto 3. L'uso fattone dovrà risultare con atto da trascriversi alla Conservatoria dei RR.II. a cura e spese del beneficiario.

5.

E' consentito il raggiungimento dell'altezza massima dei fronti (Hf) di ml 10,00; altezze maggiori sono ammesse solo per volumi tecnici e per particolari impianti tecnologici e produttivi non diversamente organizzabili.

6.

La modifica delle destinazioni d'uso nei limiti indicati al punto 1 comporta la verifica circa la dotazione degli standards di legge, nel senso che la concessione per le nuove destinazioni dovrà essere subordinata alla cessione gratuita delle aree per standards nella misura non inferiore a quanto stabilito all'art. 46 Legge Regionale 7 dicembre 1978 n° 47 e succ. modifiche, in relazione alle specifiche destinazioni previste.

7.

Nei soli Comuni di Montefiore Conca e Gemmano, tenuto conto delle condizioni orografiche e della frammentazione delle attività insediate, si applica l'indice fondiario, elevato a 1,5 mq/mq. Gli ampliamenti connessi al raggiungimento di tale indice sono comunque subordinati alle condizioni elencate al precedente punto 3.

8.

Per l'area produttiva D2 limitrofa al Conca (Ceramiche del Conca) sono consentiti i soli interventi ammessi dalla Variante Specifica approvata dalla Giunta della Provincia di Rimini con deliberazione n. 369 in data 09.09.1997.

9.

In fase attuativa si dovrà in ogni caso produrre la documentazione di impatto acustico ai sensi dell'art. 8, comma 4, della legge n. 447/95 e dovranno essere previste idonee zone cuscinetto inedificabili, di profondità non inferiore a 20 ml, che limitino l'impatto ambientale tra le zone D2 e le adiacenti zone residenziali di completamento B.

Art. 20 Zona D3: aree produttive esistenti di tipo terziario (commercio e direzionale)

1.

Sono classificate D3 le aree a specifica destinazione produttiva di tipo terziario (commerciale, direzionale) sostanzialmente sature. Destinazioni differenti da quelle esistenti alla data di approvazione del PRG sono consentite solo in forma accessoria e di servizio alle attività principali e comunque nei limiti indicati all'art. 6 punto 5 . Si opera per intervento edilizio diretto.

2.

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti tutti gli interventi manutentivi e quelli di ristrutturazione edilizia. In caso di demolizione e ricostruzione si applicano le disposizioni del successivo punto 3.

3.

E' consentito il raggiungimento del rapporto di copertura del 60% e dell'indice di utilizzazione fondiaria di 1 mq/mq. Per gli edifici esistenti che abbiano saturato tali indici, è consentito il loro incremento "una tantum" del 20% della superfici utile (Sn). La realizzazione di tali interventi è subordinata alle seguenti condizioni:

- approvazione di un progetto di riqualificazione ambientale che preveda la sistemazione a verde, con effetti di schermatura delle aree perimetrali del lotto ed arredo dei fronti dello stesso affacciati su aree pubbliche;
- pieno rispetto sull'intero lotto di pertinenza di tutti i requisiti in materia di prestazioni igienico-sanitarie stabilite dal Regolamento Edilizio e dalle normative anti- inquinamento (anche acustico) vigenti al momento della richiesta.
- distanze minime dalle strade e dai confini di proprietà e di zona non inferiori a ml 5 o non inferiori a quelle preesistenti, se minori.

4.

La saturazione dell'indice di cui al punto precedente dovrà risultare dalle evidenze catastali; a tal fine non potranno essere presi in considerazione frazionamenti approvati dall'UTE in data successiva a quella dell'adozione del presente PRG. L' intervento di ampliamento "una tantum" di cui al punto precedente non è cumulabile - anche in tempi disgiunti - con l' eventuale intervento di ampliamento in applicazione degli indici di cui al punto 3.

5.

E' consentito il raggiungimento dell'altezza massima (Hf) di ml 7,50.

Art. 21 Zona D4: aree produttive esistenti di tipo turistico

1.

Sono classificate D4 le aree e gli immobili a specifica destinazione produttiva di tipo turistico – ricettivo sostanzialmente sature. Sono consentite tutte le attività disciplinate dalle normative regionali in materia di ricettività alberghiera ed extra-alberghiera; nonchè le attività di ristorazione e pubblici esercizi. La destinazione residenziale è consentita solo se in forma accessoria e di servizio all' attività principale e comunque nel limite massimo di mq. 120,00 per alloggio del locatario o del proprietario.

2.

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti tutti gli interventi manutentivi e quelli di ristrutturazione edilizia nonché l'ampliamento fino al raggiungimento dell'indice di cui al successivo punto 3. In caso di demolizione e ricostruzione si applicano le disposizioni del successivo punto 3.

3.

Si opera per intervento diretto, ed è consentito il raggiungimento dell' indice di utilizzazione fondiaria di 0,4 mq/mq, con altezza massima (Hf) ml 7,50 .

4.

Per quanto riguarda l' area cosiddetta della Pescaccia, è richiesta la redazione di un Piano Attuativo unitario di riordino del complesso, esteso all'intera area così come perimetrata nelle planimetrie di PRG. Questo dovrà essere redatto in conformità alla prescrizioni contenute nel documento F2, che fissa inoltre i parametri urbanistici ed edilizi di riferimento, la dotazione qualitativa e quantitativa degli standards e, più in dettaglio, le destinazioni consentite.

Art. 22 Aree produttive di nuovo impianto

1. Tali zone, individuate nella cartografia di PRG, costituiscono le aree di nuova edificazione a destinazione specialistica produttiva (industriale / artigianale / direzionale/ commerciale/ turistica). Tali zone sono così individuate in cartografia:

- zone D/II : zone produttive di tipo secondario (artigianale, industriale)
- zone D/III : zone produttive di tipo terziario (commerciale / direzionale)
- zone D/t : zone produttive di tipo turistico – ricettivo

2.

L'intervento in queste aree è consentito dopo l'approvazione dello strumento attuativo, che può essere di iniziativa pubblica (Piano particolareggiato, Piano per gli insediamenti produttivi) o privata (Piano di lottizzazione) secondo quanto indicato nel documento F2. Lo strumento attuativo dovrà essere redatto in conformità alla prescrizioni contenute in tale documento.

Art. 23 Zone agricole

1.

Il PRG individua le zone agricole come aree a specifica destinazione produttiva, settore primario, secondo quanto indicato dalle disposizioni di legge in materia. Attività differenti potranno essere consentite per il recupero del patrimonio edilizio esistente, secondo quanto indicato ai successivi art. 24 e 26.

2.

Il PRG individua 4 tipi di zone agricole, in relazione alle condizioni ambientali in cui si trovano, ed al regime di vincoli cui sono sottoposte, a seguito delle prescrizioni del PTRP e del PTCP : zona E1 (aree agricole in contesti di tutela naturalistica), zona E2 (aree agricole in contesti di interesse ambientale), zona E3 (aree agricole di margine), zona E4 (zona agricola normale).

3.

Per quanto riguarda la realizzazione di nuovi edifici residenziali o produttivi, e l'intervento su quelli esistenti, si fa riferimento alle disposizioni di cui ai successivi articoli 24, 25 e 26.

4.

Le aree ricadenti in zona E1 sono sottoposte al regime di tutela indicato all' art. 19 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. In tali aree sono consentite le attività di cui al comma 5 del citato art. 19 del PTCP.

5.

Le aree ricadenti in zona E2 sono a loro volta suddivise in tre categorie : E2a), E2b), E2c) a seconda che trattasi di aree di interesse paesaggistico-ambientale, di aree di tutela dei caratteri dei corsi d' acqua e di aree su cui permangono significative tracce di strutture insediative storiche. Per tali aree si applica il regime di tutela indicato agli articoli 20, 22 e art. 23 bis del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

"In particolare, per la zona individuata negli elaborati di Piano come Zona E2a si applicano le disposizioni di cui ai commi 6, 7, 8 e 9 dell'art. 20 del P.T.C.P. e per la zona agricola individuata come Zona E2b si applicano le disposizioni di cui ai

commi 3, 4, 5, 6, 10 e 11 dell'art. 22 del P.T.C.P. Le predette disposizioni del P.T.C.P. sono allegate alle presenti norme."

6.

Le zone agricole E3 sono quelle limitrofe alle aree urbanizzate o di prevista urbanizzazione, e svolgono il ruolo di mantenere aree inedificate ai margini dell'edificato urbano, in modo di segnare le discontinuità del tessuto territoriale.

7.

Le zone agricole E4 sono aree specificatamente destinate alla produzione agricola in contesti privi di particolari connotazioni ambientali.

Art. 24 - Norme per gli edifici rurali esistenti di tipo residenziale.

1.

In linea generale, si presume che i fabbricati esistenti nel territorio agricolo, censiti al Cessato Catasto Pontificio (1875 circa), rivestano carattere significativo per quanto riguarda la struttura edilizia e la morfologia dei luoghi su cui insistono. Tra questi, quelli che hanno mantenuto ancora riconoscibile e recuperabile la loro configurazione architettonica originaria sono segnalati nelle cartografie di PRG, classificati A/is e per essi vale quanto stabilito al precedente art. 10.

2.

Per quanto riguarda gli edifici non classificati A/is sono di norma consentiti, oltre agli interventi di restauro e risanamento conservativo, anche quelli di ristrutturazione edilizia, per come definiti all'art. 36 legge 7/12/78 n. 47. In sede progettuale andranno quindi individuati criticamente – laddove persistenti – e riproposti attraverso appropriati interventi di ripristino e integrazione, i residui elementi caratterizzanti l'edilizia tradizionale, almeno per quanto riguarda le sue componenti strutturali (sistema delle coperture, unitarietà e partitura dei prospetti, configurazione dei corpi edilizi).

Per gli edifici esistenti non classificati A/is, fatto salvo quanto legittimamente concesso, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia consistenti, altresì, nella modifica dell'area di sedime in misura non superiore al 50%, purché vengano rispettati i criteri di cui agli elaborati F3 e F4.

3.

Qualora, dalla documentazione predisposta, risulti che il fabbricato o il manufatto in questione sia già stato sottoposto ad interventi edilizi che ne abbiano trasformato e manomesso le caratteristiche architettoniche tradizionali, questo potrà essere soggetto ad interventi di manutenzione, ristrutturazione e demolizione con ricostruzione nei limiti del volume preesistente.

4.

Al fine di verificare la condizione di cui ai precedenti punti 2 e 3, la documentazione del progetto a base di concessione o autorizzazione dovrà essere integrata da:

- estratto di mappa del Catasto Pontificio, autenticato dall'Archivio di Stato da cui risulti preesistenza o meno dell'edificio di cui trattasi;
- rilievo critico del fabbricato, con individuazione delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche, utilizzando come riferimento tipologico lo specifico allegato

alla scheda dall'Istituto per i beni artistici culturali e naturali della Emilia Romagna

5.

Per quanto riguarda gli ampliamenti, valgono le seguenti indicazioni:

- nelle zone E1, sono esclusi, fino all'attuazione dei progetti di cui all'art. 33 del PTCP, gli interventi che comportano ampliamenti al patrimonio edilizio esistente;
- nelle Zone E2a ed E2c sono in ogni caso consentiti – ad esclusione degli edifici classificati A/is per i quali si rimanda alla specifica normativa particolareggiata - gli ampliamenti al patrimonio edilizio esistente non superiori al 20% della S.U. esistente, purché nel rispetto delle tipologie costruttive tradizionali, locali prevalenti. Tale intervento di ampliamento non può comportare altezza delle fronti superiore a $H = 6,50$ ml. ed è da considerarsi "una tantum" e quindi non ripetibile; per cui si applica quanto previsto all'art. 11 comma 4.
- nelle zone E3 ed E4 sono consentiti gli interventi di ampliamento dell'edificio esistente ad uso agricolo non superiore al 20% della Su esistente; tali ampliamenti non sono consentiti sull'edificio esistente utilizzato a fini non agricoli.
- "nelle Zone E2b sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente utilizzato a fini non agricoli di cui agli artt. 36, 42 e 43 della L.R. n. 47/78 e s.m.

6.

Gli ampliamenti di cui sopra sono comunque ammessi solo se costituenti parte integrante di un progetto complessivo di recupero per l'intero edificio di cui trattasi, oppure se trattasi di pertinenza di un edificio residenziale in buone condizioni di manutenzione.

7.

Gli interventi di recupero e di ampliamento degli edifici di cui al presente articolo dovranno essere eseguiti nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni contenute nel documento F 4 di PRG ("Norme edilizie per il recupero, la trasformazione e la realizzazione di manufatti e fabbricati rurali"); e realizzare sul lotto di pertinenza, o comunque nelle immediate pertinenze del fabbricato, quanto previsto al documento F.6., Azione 1.

8.

"Gli edifici con originaria funzione abitativa, non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, possono essere recuperati con destinazione residenziale e agli usi ricettivi, commerciali al dettaglio, pubblici esercizi (bar, trattorie, ecc.) e artigianato artistico e/o tradizionale, purché tali usi siano compatibili con la tipologia dell'immobile; non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici abitativi nella unità poderale agricola alla quale l'edificio abitativo era asservito anche in caso di frazionamento della medesima unità poderale.

9.

Gli edifici esistenti isolati, classificati nel P.R.G. in zona omogenea E, adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore giornaliere, ricadenti nelle fasce di rispetto degli elettrodotto cartografate nelle Tavole D.2 del P.R.G., non possono essere ampliati e possono essere demoliti e trasferiti all'esterno delle medesime fasce

con una collocazione il più possibile prossima rispetto all'edificio preesistente. Sono esclusi dagli interventi di demolizione gli edifici isolati di valore storico - ambientale per i quali, se utilizzati quale residenza, è ammesso il declassamento ad annessi agricoli.

Art. 25 - Norme per la realizzazione di nuove abitazioni in zona agricola.

1.

La realizzazione di nuove abitazioni in zona agricola, è disciplinata dalle disposizioni regionali in materia e da quanto prescritto al presente articolo. Nuove residenze in zone agricole sono ammesse quindi solo se funzionali alla produzione agricola secondo quanto indicato all'art. 40 Legge Regionale 7 Dicembre 1978 n° 47.

2.

Non è ammessa la realizzazione di nuove residenze rurali nei seguenti casi:

- in aree classificate E1;
- in appezzamenti di terreno risultanti da frazionamenti avvenuti nei cinque anni antecedenti la richiesta di concessione;
- in unità poderali agricole a cui siano stati asserviti, in data antecedente al presente PRG edifici o manufatti edilizi ricadenti all'interno della zona B3, o oggetto di cambio di destinazione d'uso secondo quanto indicato all'articolo precedente punto 8; è altresì vietato l'uso di tali unità poderali al fine del calcolo della volumetria ammissibile all'interno delle zone E.
- in aree individuate come boscate nella Carta Forestale allegata al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (tav. TD2).
- nelle zone di tutela assoluta e nelle zone di rispetto dei pozzi ad uso acquedottistico, così definite agli art. 4, 5 e 6 DPR 236/88, come modificato ed integrato dal D.Lgs 152 del 11.05.1999.
- nelle zone classificate di ottima e buona qualità ambientale, così definita nella tav. C.2.

3.

La costruzione di nuove abitazioni nella zona E2c potrà essere autorizzata solo subordinatamente all'esecuzione di sondaggi preliminari, svolti con la competente Soprintendenza di Bologna, volti ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela, anche in considerazione della necessità di individuare aree di rispetto.

4.

L'edificazione nelle aree caratterizzate da copertura detritica di spessore considerevole e cartografabile e depositi di versante recente (così cartografate nella tavola B.1.) è sottoposta a specifiche verifiche di fattibilità, nel senso che essa è ammessa, se consentita nella specifica sottozona agricola, solo se è dimostrata la impossibilità di localizzare diversamente la residenza rurale nell'ambito della proprietà fondiaria, e previa analisi dettagliate di verifica geomorfologica.

5.

Le costruzioni di cui al presente articolo devono rispettare i seguenti requisiti:

- altezza massima (Hf) : ml.6,50;
- distacco minimo dai confini e dalla viabilità pubblica (D1): ml.10; nella zona E3 il distacco dalle strade provinciali e comunali dovrà essere non inferiore a ml 50;
- distacco minimo dai confini (D1) con le limitrofe zone Acs/An: ml 50; con le limitrofe zone B/C/D/F1/F2/F3: ml 20; nella zona E3 tale distacco dovrà essere in ogni caso non inferiore a ml 100;
- distacco minimo dal confine (D1) demaniale di fiumi o torrenti: ml. 50;

6.

La realizzazione di nuove abitazioni in zona agricola deve inoltre corrispondere ai seguenti limiti quantitativi:

- nella zona E2 ed E4 è consentito il raggiungimento dell'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq in relazione alla S.A.U. (Superficie agricola utilizzata) che dovrà essere non inferiore a 5 ha e volumetria massima ammissibile di mc 900;
- nella zona E3 è consentito il raggiungimento dell'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,01 mc/mq in relazione alla S.A.U. (Superficie agricola utilizzata) che dovrà essere non inferiore a 5 ha e volumetria massima ammissibile di mc 900.

7.

Per quanto attiene alle modalità attuative, nelle zone E4 si opera per intervento edilizio diretto. Nella zona E2 ed E3 la nuova edificazione di cui al precedente punto 5 è consentita a condizione che sia prevista nell'ambito di un piano di sviluppo aziendale semplificato, avente le caratteristiche di cui alla lettera m8 dell'art. 2 del Regolamento Edilizio tipo approvato con delibera G.R. 593/95, che persegua verificabili obiettivi di riorganizzazione fondiaria e riqualificazione produttiva, finalizzati a:

- aumentare l'equipaggiamento naturale nelle aree coltivate;
- avviare forme di produzione finalizzata all'abbattimento dei carichi inquinanti;
- attivare produzioni che tendano ad avvicinarsi alla vegetazione potenziale della zona.

Il documento di PRG F.6 stabilisce le azioni minime di miglioramento ecologico del territorio, necessarie per la realizzazione degli interventi di cui al presente articolo. L' Azione 2 costituisce un requisito indispensabile nella generalità dei casi; l' Azione 3 nel caso in cui nell'area di riferimento (SAU) insistano fenomeni di dissesto geologico ed idrogeologico cartografati negli elaborati della serie B.

"I P.S.A. semplificati osservano le procedure di approvazione di cui all'art. 25 della L.R. n. 47/78 e s.m.; non è comunque consentito superare con il P.S.A. gli indici e le quantità massime di volume previsti al precedente comma 6" (punto 2.18 Delibera).

8.

Il Piano di sviluppo aziendale – o strumento equivalente - dovrà inoltre precisamente individuare - sulla base dei documenti di PRG della serie C (Documentazione relativa alle condizioni botanico/ vegetazionali) - gli elementi a più spiccata naturalità su base vegetazionale presenti all' interno della proprietà aziendale interessata, ed esplicitare in forma verificabile le azioni per la loro tutela e

valorizzazione, secondo le linee guida contenute all' interno del documento di PRG n° F5 (Criteri di gestione per la salvaguardia della vegetazione naturaliforme).

9.

Per la realizzazione di nuove residenze agricole comunque localizzate non sono ammessi movimenti di terra che alterino in maniera sostanziale il profilo del terreno; l'apertura di strade di accesso dovrà essere realizzata in modo da ridurre al minimo la necessità di scarpate artificiali e di rilevati. Gli eventuali muri di sostegno dovranno essere adeguatamente rivestiti in mattoni o pietra e non potranno avere una altezza libera superiore a ml. 1,50; dovrà essere realizzata una idonea protezione delle scarpate con elementi arborei ed arbustivi.

10.

Il progetto di intervento dovrà essere corredato dai seguenti documenti integrativi:

- la segnalazione dei punti di vista da cui il nuovo fabbricato risulterà percepibile, lungo le strade pubbliche e le aree confinanti, con contestuale lettura degli elementi più caratteristici del paesaggio agrario e di quello naturale, propri dei vari conotti;
- l'individuazione, anche a mezzo di documentazione fotografica, della orografia che caratterizza l' area di intervento, e la dimostrazione che il manufatto di progetto non interferisce con le principali linee di crinale che definiscono il sito;
 - individuazione e conseguente progettazione degli elementi di schermatura e arredo verde (quali: filari, siepi, macchie, alberature isolate, ecc.) che consentano un più armonico rapporto con il paesaggio circostante.

11.

Dal punto di vista edilizio, il progetto a base di concessione dovrà prevedere soluzioni in armonia con i criteri e con le norme edilizie fissati nel documento di PRG n° F4, paragrafo 2.

12.

La costruzione degli edifici di cui al presente articolo – se non allacciabili alla rete della pubblica fognatura – è subordinata ad indagine preventiva sulla permeabilità locale del suolo e all' assunzione di provvedimenti tecnici atti a garantire contro i rischi anche accidentali di inquinamento del suolo.

Art. 26 - Norme relative agli annessi agricoli.

1.

Si considerano annessi agricoli quegli edifici o manufatti direttamente al servizio dell'attività agricola e dello stoccaggio, lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei relativi prodotti. Ai fini del presente articolo, sono annessi agricoli anche le serre fisse, così definite dal Regolamento Edilizio. La nuova realizzazione o l'ampliamento di annessi agricoli esistenti nel territorio agricolo, può avvenire alle condizioni di seguito specificate. Sono invece escluse su tutto il territorio dell'Unione le costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo industriale ed intensivo così definiti alla lettera m5 ed m6 del Regolamento Edilizio tipo approvato con delibera G.R. 593/95.

2.

Valgono per gli annessi agricoli a seconda delle varie zone le prescrizioni stabilite all'articolo precedente per gli edifici residenziali, punti 2, 3, 4,5, 7, 8, 9 10, 11 e 12.

"I P.S.A. semplificati osservano le procedure di approvazione di cui all'art. 25 della L.R. n. 47/78 e s.m., ovvero, nel caso comportino variante al P.R.G., le procedure di cui all'art. 3 della L.R. n. 46/88 e s.m..

3.

La distanza di rispetto degli allevamenti dalle residenze e similari viene fissata in 20 mt..

4.

Il cambio di destinazione da annessi agricoli ad attività produttive sarà consentita solo se esistono elementi di compatibilità con l'ambiente circostante, da definirsi di volta in volta, in base al tipo di attività ed alla vicinanza di edifici residenziali e turistico residenziali.

5.

"Gli annessi agricoli, laddove consentiti, possono essere realizzati con un indice di fabbricabilità non superiore a 0,03 mc/mq e comunque nel rispetto delle specifiche disposizioni relative alle Zone E2, E3 ed E4 e con altezza massima (Hf) non superiore a mt 4.00.

6.

I silos ed i fabbricati destinati prevalentemente alla trasformazione dei prodotti agricoli sono ammessi solo se i prodotti trattati provengono dalla stessa azienda che realizza l'impianto; e quindi saranno dimensionati su quella capacità produttiva.

7.

La realizzazione di annessi agricoli potrà essere autorizzata solo agli imprenditori agricoli a titolo principale. Per la realizzazione degli annessi agricoli in zona E2 ed E3 aventi volume lordo superiore a 600 mc. si opera con la predisposizione di un piano di sviluppo aziendale avente caratteristiche e requisiti analoghi a quanto stabilito all'articolo precedente punti 7 e 8; l'intervento edilizio diretto è consentito in zona E4 salvo quanto indicato al punto 9 dell'articolo precedente.

8.

"Per gli annessi agricoli non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola è consentito il cambio di destinazione - e le opere edili conseguenti di manutenzione ordinaria, straordinaria, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, purché non comportino aumento delle Su e delle altezze massime dei fronti (Hf) -; le nuove destinazioni potranno essere esclusivamente di artigianato artistico e/o tradizionale e pubblico esercizio. Se con superficie utile (Su) inferiore a mq 50 è inoltre consentita la loro trasformazione in annessi alla residenza (cantine, autorimesse, ecc.) anche mediante accorpamento al fabbricato principale".

Non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche, ed ogni altro manufatto precario, nonché dei pro-servizi di altezza inferiore a ml. 2,50 nonché delle serre ancorché fisse.

9.

E' vietata la realizzazione di nuovi edifici e/o manufatti agricoli - anche a seguito di frazionamenti - sulle unità poderali agricole a cui siano stati in precedenza asserviti gli edifici o manufatti edilizi oggetto delle trasformazioni di cui al punto precedente ;

è altresì vietato il ricalcolo di tali unità poderali al fine del calcolo della volumetria ammissibile all'interno delle zone E.

10. Dal punto di vista edilizio, il progetto a base di concessione dovrà prevedere soluzioni in armonia con i criteri e con le norme edilizie fissati nel documento di PRG n° F4 paragrafo 3.

Art. 27 - Zone per attrezzature pubbliche di interesse generale

1.

Comprendono le attrezzature ed i servizi a livello territoriale e sono destinate a soddisfare le esigenze ricreative, didattiche, sanitarie e della vita associativa della collettività, e quelle di un sano equilibrio ecologico del territorio

2.

Tali attrezzature sono così classificate negli elaborati del PRG:

- Zona F1 : aree per attrezzature pubbliche per l'istruzione superiore
- Zona F2 : aree per attrezzature pubbliche sanitarie e ospedaliere

3.

Nell'ambito delle zone F1 ed F2 sono possibili tutti gli interventi volti a realizzare le attrezzature programmate, e ad ottimizzare la funzionalità delle strutture esistenti; valgono i seguenti parametri urbanistici:

- indice di copertura: 60%
- altezza massima (Hf): ml 12,50

4.

Nei piani e nei progetti relativi alla realizzazione dei servizi di uso pubblico e di interesse collettivo di cui al presente articolo, dovrà essere prevista la piantumazione di alberi e cespugli di essenze compatibili ed adeguate all'ambiente ed alle caratteristiche climatiche e pedologiche; le alberature esistenti saranno rilevate ed il loro abbattimento sarà ammesso, secondo le modalità previste dalle disposizioni di legge, esclusivamente per quote marginali e solo se finalizzato al miglioramento ed al riassetto ecologico del verde esistente.

5.

L'utilizzo delle aree di cui trattasi, ove la destinazione in atto non corrisponda alle previsioni del PRG, avviene mediante acquisizione o esproprio da parte dell'Amministrazione Comunale e degli Enti istituzionalmente preposti alla realizzazione delle specifiche attrezzature e servizi. In casi particolari, l'Amministrazione Comunale potrà autorizzare la realizzazione di attrezzature e impianti di interesse pubblico anche ad altri soggetti, ed ai privati proprietari, a condizione che l'intervento sia compatibile con i programmi comunali, e che in sede di convenzione siano stabiliti i criteri della gestione sociale dell'attrezzatura di interesse pubblico di cui trattasi

Art. 28 Zona F3 di Parco Attrezzato

1.

Sono parchi attrezzati le aree lungo il corso del fiume Conca tra Morciano e Fornace, quelle attorno alla Rocca di Montefiore, tra il Capoluogo e Borgo Pedrosa, e quelle su cui insistono le Grotte di Onferno. Queste aree sono destinate ad essere organizzate per la libera fruizione, il tempo libero e lo svago.

2.

I Parchi Attrezzati si attuano mediante l'approvazione di Piani Particolareggiati redatti in conformità a quanto indicato nel documento F2 - che stabilirà anche quali tipi di interventi possono essere realizzati in assenza del Piano Particolareggiato - e seguendo le indicazioni espresse nei relativi progetti guida, documenti di PRG n°G1. (Il Parco Urbano del Conca) n° G4. (Il Parco di Montefiore Conca) e dovranno indicare:

- gli obiettivi generali di assetto ecologico dell'area, anche in relazione alle attività agricole presenti;
- l'organizzazione generale dei percorsi e delle infrastrutture di servizio, in modo che queste risultino discrete e coerenti con le normative regionali e provinciali di tutela dei caratteri ambientali dei luoghi;
- le priorità per quanto riguarda gli interventi di ripristino ambientale;
- le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente;
- l'individuazione, qualificazione e precisa delimitazione delle aree da acquisire alla gestione pubblica per standards territoriali, sulla base degli obiettivi e parametri fissati nella Relazione di sintesi.
- le modalità di tutela del patrimonio storico, archeologico e paleontologico presente.

3.

Per le aree F3 di Onferno, il Piano Particolareggiato di cui al punto precedente è sostituito in ogni sua funzione dal Piano di Gestione della Riserva, approvato secondo le disposizioni di legge.

4.

Fino all' approvazione del Piano Attuativo, è consentita l' ordinaria attività agricola ed il recupero dei fabbricati, eventualmente secondo le disposizioni discendenti dalla relativa classificazione (A/is) laddove attribuita. dell'Amministrazione. La realizzazione di attrezzature – secondo quanto previsto nei citati documenti di PRG (n° F2, G1 e G4) – può essere consentita ai privati proprietari, anche senza Piano Attuativo, purché si limitino al recupero dei fabbricati edilizi esistenti, anche con cambio di destinazione d' uso, e l' intervento sia esplicitamente previsto nei documenti sopra richiamati. In tal caso dovrà essere stabilita, con apposita convenzione, le modalità per la pubblica fruizione.

Art. 29 Ambiti di pianificazione ambientale unitaria

1.

Comprendono le aree più significative dal punto di vista ambientale, che più possono concorrere all'equilibrio ecologico del territorio. Le aree di cui trattasi svolgono inoltre il compito di equipaggiare il territorio anche ai fini turistici,

mediante l'articolazione di spazi pubblici, o aperti al pubblico, che ne consentano una capillare visitabilità.

2.

All'interno di tali ambiti potranno svolgersi le attività previste dal Prg, finalizzate a migliorare l'assetto ecologico e che non ne compromettano l'integrità.

3.

"Gli ambiti di pianificazione ambientale unitaria, che ricadono nel campo di applicazione dell'art. 33 del P.T.C.P., sono oggetto dei progetti di cui al medesimo articolo; le aree esterne agli ambiti APNA del P.T.C.P., con esclusione delle aree urbanizzate o di prevista urbanizzazione di cui ai precedenti artt. da 8 a 22, sono oggetto di specifici progetti comunali o sovracomunali che dovranno, tra l'altro, contenere:"

- gli obiettivi generali di assetto ecologico dell'area;
- gli studi e le ricerche, di carattere storico, archeologico ed ecologico, indispensabili per poter valutare le potenzialità dell'area e predisporre di conseguenza gli interventi di riequilibrio;
- l'organizzazione generale dei percorsi e delle infrastrutture turistiche;
- le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, e per la realizzazione di nuovi edifici in zona agricola, ad integrazione di quanto previsto ai precedenti articoli 24, 25, e 26
- le priorità per quanto riguarda gli interventi di ripristino ambientale, anche in relazione agli interventi di recupero a seguito delle dismissioni di attività di cava;
- le modalità di intervento per orientare le produzioni agricole verso assetti ecologici più coerenti con la destinazione di zona;
- i criteri per la pubblica fruibilità dei percorsi e del bosco;

Per quanto riferibile agli interventi di salvaguardia della vegetazione e all'assetto ecologico, il Prg fissa criteri e obiettivi della pianificazione attuativa attraverso rispettivamente i documenti F.5 ed F.6.

4.

Fino all'approvazione dei progetti di cui al precedente comma 3, negli ambiti di pianificazione ambientale valgono le disposizioni previste dal P.R.G. per le specifiche Zone E1, E2 ed E3".

Art. 30 Zona G1 : spazi pubblici per attività collettive e verde pubblico

1.

Comprendono le attrezzature ed i servizi a livello di nucleo, di quartiere, di frazione e di città destinati a soddisfare le esigenze collettive per quanto riguarda la vita di relazione e le attività ricreative, e ad equipaggiare il territorio con adeguate attrezzature di carattere culturale, didattico, sanitario, amministrativo, sociale e religioso. Si tratta di aree e attrezzature pubbliche o di proprietà di Enti o Istituti legalmente riconosciuti aventi le finalità sopra indicate.

2.

Le aree di cui trattasi svolgono inoltre il compito di rendere più vivibile la città ed i suoi quartieri, mediante un'articolazione anche capillare di spazi non edificati, che

verranno valorizzati con adeguati interventi di riqualificazione e di potenziamento delle alberature.

3.

Nell'ambito delle aree soggette a Piano attuativo, la dotazione delle aree da rendere disponibili per verde e servizi pubblici, la loro caratteristica ed il livello del loro equipaggiamento è stabilita nel documento n° F2. Il regime giuridico di tali aree, gli oneri manutentivi, i requisiti per la effettiva disponibilità all'uso pubblico saranno oggetto di definizione nell'ambito della convenzione allegata allo strumento urbanistico attuativo.

4.

Nell'ambito delle zone G1 sono possibili tutti gli interventi volti a realizzare le attrezzature programmate, e ad ottimizzare la funzionalità delle strutture esistenti; valgono i seguenti parametri urbanistici:

- indice di copertura: 60%
- altezza massima (Hf): ml 12,50

Tali indici valgono solo per interventi aventi superficie fondiaria non inferiore a 2000 mq; le aree classificate G1 che non raggiungono tale dimensione sono inedificabili, e sono da organizzare come aree verdi, più o meno attrezzate per il gioco libero e la sosta.

Per la sola zona individuata all'interno della scheda denominata A.P.1 del già citato Accordo ex Art. 18 L.R. 20/2000 in località La Falda valgono gli indici di zona anche se la Sf della zona G1 compresa nell'accordo è inferiore a 2000 mq. ed altezza massima (Hf) : ml 6,50.

6.

Nei piani e nei progetti relativi alla realizzazione dei servizi di uso pubblico e di interesse collettivo di cui al presente articolo, dovrà essere prevista la piantumazione di alberi e cespugli di essenze compatibili ed adeguate all'ambiente ed alle caratteristiche climatiche e pedologiche; le alberature esistenti saranno rilevate ed il loro abbattimento sarà ammesso, secondo le modalità previste dalle disposizioni di legge, esclusivamente per quote marginali e solo se finalizzato al miglioramento ed al riassetto ecologico del verde esistente.

Art. 31 Zona G2 : spazi pubblici riservati a parcheggi

1.

Il PRG individua con apposita simbologia le aree adibite a parcheggio o da rendere disponibili per parcheggio pubblico, al di fuori del perimetro dei piani attuativi e delle aree di sedime stradale.

2.

Nell'ambito delle aree soggette a Piano attuativo, la dotazione delle aree da rendere disponibili per parcheggi pubblici è stabilita nel documento n° F2. Il regime giuridico di tali aree, gli oneri manutentivi, i requisiti per la effettiva disponibilità all'uso pubblico saranno oggetto di definizione nell'ambito della convenzione allegata allo strumento urbanistico attuativo.

3.

Per gli interventi nelle aree urbanizzate A, B e D2, D3 o D4 che determinano la realizzazione di nuovi impianti commerciali o direzionali aventi superficie utile (Su o Sn) superiore ai 300 mq, è richiesta la realizzazione di parcheggi d'uso pubblico aventi superficie non inferiore al 100 % della superficie lorda degli edifici previsti.

4.

In prossimità delle sedi viarie, le aree G2 possono essere utilizzate, oltrechè per parcheggi, per migliorare le sezioni stradali, i relativi raccordi e gli spazi di manovra.

5.

I nuovi parcheggi dovranno essere realizzati contenendo al massimo i movimenti di terra, e adottando pavimentazioni che risultino permeabili (inghiaio, graticci a prato, ecc.). I muri di sostegno non potranno avere altezza libera superiore a ml 1,00.

Art.31-bis Zona G3 : spazi riservati a verde privato

1.

Il PRG-V individua con apposita simbologia le aree da destinare preferenzialmente a verde privato non attrezzato per definire anche nelle zonizzazioni più ampie quei vuoti urbani che contribuiscono alla salvaguardia delle visuali libere e della migliore ripartizione delle aree edificabili sul territorio.

2.

Le aree di cui trattasi svolgono inoltre il compito di rendere più vivibile la città ed i suoi quartieri, mediante un'articolazione anche capillare di spazi non edificati, che verranno valorizzati con adeguati interventi di riqualificazione e di potenziamento delle alberature.

3.

Nell'ambito delle aree soggette a Piano attuativo, la dotazione delle aree da realizzare per verde privato, contribuiscono al pari delle (A.P.) aree pubbliche alla progettazione degli elementi di integrazione e supporto alla nuova urbanizzazione.

Art. 32 Zona H1 : attrezzature e servizi privati d' interesse locale

1.

Comprendono le aree, attrezzature e servizi a livello urbano che svolgono funzioni simili a quelle indicate all'art 30 (zone F1 e F2) e all'art. 33 (zone G1), ma sono di natura privata e tale è previsto che rimangano. Sono quindi così classificati gli immobili privati unitariamente destinati ad asilo nido o scuole materne, a scuole dell' bbligo e superiori, ad attrezzature culturali e sanitarie, ad attività ricreative e di intrattenimento, ad impianti sportivi. In ogni caso la destinazione dovrà essere unitaria per ogni settore. Si opera per intervento edilizio diretto.

2.

Per tali situazioni è esclusa ogni destinazione di tipo produttivo, e quella residenziale è ammessa solo come accessoria e di servizio alla attività principale. Sono invece consentiti i cambi di destinazione, all'interno di quelle elencate al punto precedente.

3.

Nell'ambito delle zone H1 sono ammissibili tutti gli interventi volti a realizzare le attrezzature programmate, e ad ottimizzare la funzionalità delle strutture esistenti; valgono i seguenti parametri urbanistici:

- indice di utilizzazione fondiaria : 0,6 mq/mq
- altezza massima (Hf): ml 12,50

4.

Per gli interventi di ristrutturazione, nuova costruzione o demolizione con ricostruzione, che, modificando la destinazione d'uso, determinano la realizzazione di attrezzature aventi superficie (Su/Sn) superiore ai 400 mq, è richiesta la realizzazione di parcheggi d'uso pubblico aventi superficie non inferiore al 50% della superficie lorda degli edifici previsti.

5.

Qualora le aree H1 siano destinate a spazi non edificati (parcheggi, parchi giochi, ecc.) è vietata qualsiasi nuova costruzione e dovranno essere mantenute le attuali destinazioni.

Art. 33 Zona H2 : aree per attrezzature private d'interesse territoriale

1.

Comprendono le aree destinate ad ospitare attrezzature private di carattere sanitario e assistenziale nonché quelle di carattere sportivo, ricreativo e per intrattenimento, con annessi servizi per gli utenti. In ogni caso la destinazione dovrà essere unitaria per ogni settore.

2.

L'intervento in queste aree è consentito dopo l'approvazione dello strumento attuativo, che può essere di iniziativa pubblica (Piano particolareggiato) o privata (Piano di lottizzazione) che fissa anche i relativi parametri urbanistici.

3.

Per quanto riguarda le zone H2 di Levola e di Santa Maria di Bonora, sono consentite, mediante intervento diretto, l'esecuzione delle tipologie di opere di cui all'art. 36 lettere A1, A2 e A3 ed agli art. 42 e 43 L.R. 47/78; sono inoltre consentiti interventi di ampliamento non superiori al 20% della S.u. esistente, purché nel rispetto delle tipologie costruttive tradizionali locali prevalenti e purché gli interventi non ricadano nelle zone instabili, così come indicate nella Tav. B2'-2 del PRG. Le destinazioni ammesse, oltre quelle indicate al comma 1, sono quelle per attività ricettive.

4.

Nelle predette Zone H2 è pure consentito l'intervento pubblico per la realizzazione di attrezzature pubbliche sportive e ricreative osservando le disposizioni di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 20 del P.T.C.P."

5.

H2 – in località Levola

Non è edificabile la porzione del comparto ricadente entro una frana quiescente cartografata nella Tav. TP3 del P.T.C.P. e in una frana quiescente cartografata nella Tav. B2'-2, (punto 5 del Parere Ex Genio Civile del 14/06/2001, prot. 2400-4564)

Art. 33-bis SottoZona A.P. : aree pubblica per la destinazione di standars pubblici

1.

Tali zone sono indicate con apposita simbologia grafica (sfondo grigio e sigla A.P.) all'interno di alcune aree B (aree residenziali). Le stesse indicano le aree destinate ad ospitare standard pubblici quali le quote a parcheggio e verde, gli allargamenti stradali, le piazzole di sosta, gli alloggiamenti per le isole ecologiche attrezzate ed ogni altra struttura a servizio della collettività eventualmente individuata in fase di istruttoria della pratica edilizia, da realizzare e cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale .

2.

Se evidenziata nelle tavole di zonizzazione all'interno dei perimetri delle zone B, acquisisce carattere prescrittivo. L'A.P. dovrà avere una superficie pari ad almeno la capacità edificatoria della scheda.

3.

Tali aree sono definite per prefigurare necessità di considerare anche le eventuali scarpate stradali da sistemare e non conteggiabili negli standars, gli allargamenti stradali necessari per adeguare gli accessi compatibili con la viabilità collinare, i corselli e le aree di manovra alle zone di sosta e le eventuali aree da cedere alla Pubblica Amministrazione per necessità occorrenti agli Enti vari, evidenziabili solo all'atto della preparazione dei progetti edilizi di trasformazione del territorio (cabine enel, servitù di condotte fognarie, alloggiamenti dei cassonetti, ecc.).

PARTE TERZA

NORME PER LA VIABILITA' E LE INFRASTRUTTURE E SERVIZI RELATIVI ALLA MOBILITA'

Art. 34 - Viabilità.

1.

L'indicazione grafica delle sedi viarie riportate nelle tavole di PRG ha valore di massima sino all'approvazione dei singoli progetti esecutivi, e garantisce la conservazione, l'ampliamento, la creazione degli spazi pubblici necessari alla circolazione e sosta dei veicoli, nonché alla mobilità pedonale e ciclabile. A tal fine, negli elaborati di PRG sono individuati i tracciati viari di progetto e le aree verdi di pertinenza stradale, che rimangono inedificabili.

2.

Nel territorio extraurbano, ed in particolare nelle zone E1 ed E2, la rete stradale dovrà mantenere per quanto possibile le caratteristiche attuali. Le eventuali rettifiche di tracciati esistenti, che si rendessero necessarie, dovranno essere eseguite in modo da ridurre al minimo la necessità di scarpate artificiali e di rilevati, ed essere oggetto di uno specifico studio sulle implicazioni di carattere ambientale e paesistico. Gli eventuali muri di sostegno dovranno essere realizzati in pietrame, o adeguatamente (mattoni / pietra) rivestiti e non potranno avere una altezza libera superiore a ml. 1,50. Le gabbionate dovranno essere contenute all'indispensabile, ed i ripristini dei fronti dissestati andranno eseguiti soprattutto con idrosemina, interventi di forestazione e bioingegneria. La pavimentazione dei tratti stradali in zone E1 ed E2 dovrà essere eseguita con materiale permeabile.

3.

Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto, di cui al successivo comma 4, è consentito l'ampliamento, se ammesso dalla rispettiva norma di zona, purché realizzato nella parte non prospiciente il fronte stradale".

4.

Fuori dai centri abitati come delimitati ai sensi dell'art. 4 del nuovo codice della strada, e all'interno degli stessi centri abitati, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade non possono essere inferiori a quanto stabilito dagli artt. 26, 27 e 28 dal Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada, approvato con D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e s.m.

Art. 35 – Stazioni di servizio

1.

E' ammessa la costruzione di nuove stazioni di servizio solo lungo le strade provinciali (con esclusione delle traverse interne ai centri abitati) in zona E3 ed E4; nelle aree produttive esistenti D1, D2 ed in quelle D/II di nuova realizzazione. Le nuove stazioni di servizio potranno avere costruzioni accessorie (quindi oltre le pensiline) nei limiti delle disposizioni in materia (Circolare Ministero Lavori Pubblici, Direzione Generale ANAS, n° 1350 del 10/10/1968). Analoga facoltà è per le stazioni di servizio esistenti che si trovino nelle condizioni sopra indicate. Le stazioni di servizio esistenti in altre aree urbane dovranno essere rilocalizzate secondo i criteri prima indicati. In questi casi sono ammessi solo gli interventi

manutentivi e la realizzazione di tettoie e pensiline a copertura dell' impianto, nei limiti occorrenti alla sua funzionalità.

2.

La previsione di nuovi impianti di distribuzione carburanti dovrà essere subordinata ad una verifica puntuale della compatibilità ambientale delle zone con eventuali aree residenziali limitrofe, onde limitare eventuali ricadute ambientali negative: inquinamento acustico, atmosferico, dispersione aerosol in caso di autolavaggio.

Art. 36 - Parcheggi

1.

Per i parcheggi pubblici vale quanto stabilito all'art. 31. e comunque laddove non diversamente specificato vale la regola standard di parcheggio pubblico nella misura di 8 mq / 25 mq. di SU e comunque almeno 1 stallo di sosta per ogni unità immobiliare (esclusi i corselli di manovra).

2.

Per i parcheggi privati si fa riferimento alla vigente legislazione in materia, con l'ulteriore specificazione che all'interno delle zone A di PRG la realizzazione di parcheggi interrati è consentita solo entro la soglia necessaria per soddisfare la dotazione minima di parcheggio privato stabilito dall'art. 2 legge n° 122/89, ed a condizione che tale realizzazione risulti compatibile con i caratteri storici del luogo. A tal fine le Amministrazioni Comunali redigeranno, entro sei mesi dalla data di approvazione del Piano Regolatore, un apposito Regolamento che fisserà i caratteri delle infrastrutture necessarie a soddisfare le esigenze di parcheggio privato nelle aree storiche, e le modalità per contenerne l'impatto ambientale.

3.

Le aree per parcheggi pubblici che i privati devono cedere al Comune, dovranno essere sistemate, prima del trasferimento di proprietà, per l'uso ad essi connesso, secondo le prescrizioni fissate al rilascio del Permesso di Costruire.

PARTE QUARTA

NORME TRANSITORIE E DISPOSIZIONI FINALI PER
LA GESTIONE DEL PIANO.

Art. 37 - Strumenti attuativi vigenti e misure di salvaguardia

1.

Gli strumenti attuativi regolarmente approvati dall'Amministrazione Comunale, in attuazione dei precedenti strumenti urbanistici generali e di specifiche disposizioni regionali, restano in vigore; e potranno essere oggetto delle varianti che non ne modifichino il dimensionamento, il perimetro, le destinazioni d'uso e le dotazioni di standard.

2.

Per i soli interventi disciplinati da PEEP sono consentite le varianti che comportano un aumento delle destinazioni residenziali, fermo restando il dimensionamento complessivo dell'intervento.

3.

Le concessioni od autorizzazioni per opere edilizie rilasciate anteriormente alla data di adozione del PRG di Vallata, anche se in contrasto con le prescrizioni dello stesso strumento, mantengono la loro validità, purchè i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati a norma di legge. Per data di rilascio, ai fini del presente articolo, si intende la data di notifica di accoglimento.

4.

A decorrere dalla data di adozione del nuovo PRG, non potranno essere rilasciate concessioni edilizie e non approvati Piani Attuativi per interventi in contrasto con le previsioni del nuovo PRG, anche se abbiano ricevuto parere favorevole dalla Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio e dagli Enti eventualmente preposti a pareri preventivi, autorizzazioni o comunque a determinazioni in merito, applicandosi le misure di salvaguardia.

Art. 38 - Istituzione del catasto urbanistico

1.

I documenti di PRG della serie D3 (Tavole di zonizzazione. Aree urbane 1:2.000) costituiscono la base operativa del Catasto Urbanistico dell'Unione. Tale strumento consente l'aggiornamento delle condizioni di attuazione del PRG e l'apposizione di vincoli reali, conseguenti alla utilizzazione fondiaria delle aree agricole, ed alla utilizzazione degli incrementi volumetrici "una tantum" laddove consentiti.

2.

L'Unione della Valconca procederà al completamento del Catasto Urbanistico, procedendo all'aggiornamento dei dati urbanistici sulla base delle seguenti priorità:

- Suddivisione delle zone agricole (E1/E2/E3/E4);
- Delimitazione dei distacchi dalla viabilità pubblica in relazione alle varie deliberazioni assunte dai Consigli Comunali in materia di classificazione delle strade, dai confini demaniali di fiumi o torrenti, dai crinali in quanto segnalati, secondo quanto indicato all'art. 25;
- Impostazione del registro fondiario per le zone agricole;
- Registrazione degli incrementi "una tantum"

3.

La rielaborazione su base catastale vettorializzata dei documenti di PRG attualmente prodotti solo su base cartacea non costituisce variante, e necessita unicamente di una dichiarazione di conformità redatta dal responsabile dell'Ufficio.

Art. 38 bis - Disposizioni transitorie.

Fino all'approvazione regionale della disciplina relativa alle zone e fasce di rispetto nell'ambito di consolidamento di cui all'art. 15 bis delle Norme del P.T.C.P., si applicano le disposizioni di cui al comma 4 del predetto articolo";

PARTE QUINTA
NORME AGGIUNTIVE

Art. 39 – Sistema dei crinali

1.

Nelle tavole di zonizzazione scala 1:5000 sono segnalati i crinali paesaggisticamente significativi, individuando quelli liberi da insediamenti e quelli che hanno costituito la matrice degli insediamenti storici e della viabilità.

2.

Per i crinali liberi da insediamenti, per ogni nuova costruzione o ampliamento in zona E dovrà essere verificato che la nuova quota altimetrica del colmo della copertura risulti più bassa di almeno 15 metri rispetto alla corrispondente quota altimetrica del crinale.

3.

Per i crinali individuati come matrice degli insediamenti storici e della viabilità, l'edificazione è consentita, se prevista dalle rispettive norme di zona, purchè con configurazioni e caratteristiche tipologiche omogenee a quelle del tessuto edilizio ed urbanistico limitrofo.

Art. 40 - Viabilità storica

1.

Nella tav. n. D.1 in scala 1:10000, è stata individuata la viabilità storica e quella panoramica.

2.

La viabilità storica individuata non può essere soppressa né privatizzata o comunque alienata o chiusa, salvo che per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità.

3.

Per quanto riguarda la viabilità panoramica, per le zone esterne al perimetro delle aree urbanizzate di cui all'art. 13 legge 47/78, è istituita una fascia di rispetto inedificabile di 20 metri per lato; a tali aree si applica quanto previsto al comma 3 art. 34.

Art. 41 – Tutela degli assetti idrogeologici

1.

Nella tav. B3' sono individuate le aree a vulnerabilità media dei corpi idrici sotterranei.

2.

Per tali aree valgono le prescrizioni di cui all'art. 16 comma 2 delle Norme di PTCP.

3.

Per le zone di tutela assoluta e zone di rispetto individuate in relazione ai pozzi ad uso acquedottistico nella tavola B3' valgono le norme definite "nell'art. 21 del D.Lgs 152/99 e s.m."

4.

Sono prescrittive le indicazioni geotecniche indicate nella Tav. I-17 predisposta per le aree dei perimetri urbanizzati ai sensi della L.R. 3/99. In tali aree non è ammessa

edificazione nelle porzioni dei comparti compresi entro frane cartografate nella Tav. B.2'-2 per le porzioni in dissesto; in particolare ricade in frana quiescente una porzione occidentale dell'area n. 10 individuata nella Tav. I-17."

Art. 42 - Tutela degli assetti idraulici

1.

Nella tav. .n. B2'2 sono cartografate le aree esondabili.

2.

'Nelle aree esondabile così come individuate nella tav. "B2'-2" allegata all'indagine geologica e comunque per una fascia di 10 metri lineari dal limite degli invasi ed alvei di piena ordinaria dei laghi, bacini e corsi d'acqua, è vietata la realizzazione di:

- Nuove costruzioni, comprendenti anche strutture precarie di servizio all'attività agricola;
- Impianti tecnici, anche di modesta entità;
- Nuove strade poderali o interpoderali nonché piste di esbosco;
- Rimboschimenti a scopo produttivo e impianti per l'arboricoltura da legno, al fine di favorire il riformarsi della vegetazione spontanea e la costituzione dei corridoi ecologici, nonché di consentire gli accessi tecnici di vigilanza, manutenzione ed esercizio delle opere di bonifica, irrigazione e difesa del suolo;
- L'attività agricola per una fascia non inferiore a 10 metri lineari dal limite degli invasi ed alvei di piena ordinaria dei laghi, bacini e corsi d'acqua.

Per gli edifici esistenti è consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria di cui agli artt. 42 e 43 della L.R. 47/78 e s.m..

Le aree esondabili sono inoltre soggette alle disposizioni relative alle zone E2b del P.R.G..

Art. 43 - Zone instabili e zone potenzialmente instabili

1.

Nella tav. .n. B2'2 sono cartografate le aree instabili e quelle potenzialmente instabili

2.

Per le *zone instabili per fenomeni attivi* e per i *calanchi* non è consentito alcun intervento di nuova edificazione, ivi compresa la realizzazione di infrastrutture. In tali zone sono consentiti gli interventi di sistemazione, bonifica e regimazione delle acque superficiali e sotterranee, volti al consolidamento delle aree in dissesto.

Le pratiche colturali eventualmente in atto devono essere coerenti con il riassetto idrogeologico delle aree interessate ed essere corredate dalle necessarie opere di regimazione idrica superficiale. Sugli edifici eventualmente esistenti nelle aree di cui al presente comma sono consentite esclusivamente opere temporanee di consolidamento strutturale di emergenza degli edifici lesionati, a soli fini di salvaguardia della pubblica incolumità.

3.

Nelle *zone instabili per fenomeni quiescenti* non sono ammesse nuove edificazioni. E' comunque consentita la ristrutturazione dei fabbricati esistenti con eventuali ampliamenti fino ad un massimo del 20% della superficie utile preesistente. L'eventuale realizzazione di infrastrutture di utilità pubblica al servizio degli insediamenti esistenti è consentita, nel rispetto delle altre disposizioni, nei casi in cui sia dimostrata la necessità e l'impossibilità di alternative, subordinatamente alla verifica della non influenza negativa sulle condizioni di stabilità del versante e di rischio per la pubblica incolumità.'

4. (Comma 5° dell'art. 15 delle N.T.A. del P.T.C.P.).

5. (Comma 6° dell'art. 15 delle N.T.A. del P.T.C.P.).

6. (Comma 7° dell'art. 15 delle N.T.A. del P.T.C.P.).

7.

Nelle zone potenzialmente instabili, ogni intervento di nuova costruzione o di ampliamento dei manufatti esistenti in zona agricola "E" è subordinato alla realizzazione di un rilevamento geologico di dettaglio seguito da indagini geognostiche appropriate che chiariscano gli aspetti di stabilità, idrogeologici e geotecnici dell'intorno. A risultato di tali indagini, nel caso di comprovata insussistenza delle condizioni di instabilità, sono ammessi tutti gli interventi compatibili con le specifiche norme di zona. Nel caso invece di rilevamento di condizioni di instabilità attiva o potenziale o di evoluzione dei fenomeni, operano le rispettive norme di cui ai precedenti commi 2, 3, 4 e 5 del presente articolo.

Sono comunque ammessi, per gli edifici esistenti, gli interventi di cui agli artt. 36, 42 e 43 della L.R. 47/78 e s.m..

8. (Comma 9° dell'art. 15 delle N.T.A. del P.T.C.P.). (punto 2.13 Delibera)

9.

Le porzioni di aree interessate da frane quiescenti cartografate nell'elaborato B2'-2 non sono edificabili

Art. 44 – Rischio sismico

1.

In tutti gli interventi di cui alla parte seconda delle presenti norme vanno rispettate le eventuali disposizioni ed indicazioni geologico-geotecniche di cui alla specifica relazione geologica del Piano ed elaborati integrativi.

2.

In sede di progettazione attuativa degli interventi previsti dal Piano vanno osservate le disposizioni del D.M. 11.03.88 relativamente alla indagine geologica ed alla specifica caratterizzazione geotecnica dei terreni.

3.

Tutte le disposizioni di cui alla parte 2^ della presente normativa concernenti i distacchi e le altezze nell'edificazione, si intendono in ogni caso subordinate ad eventuali condizioni più restrittive derivanti dalla legislazione relativa alla

edificazione in zona sismica, secondo i coefficienti di pericolosità attribuiti al Comune di Montefiore.

Art. 45 – Fasce di rispetto degli elettrodotti

1.

In applicazione della L.R. n. 30/2000 e relative Direttive applicative di cui alla deliberazione della Giunta Regionale n. 2001/197 del 20.02.2001, si prescrive che nelle fasce di rispetto degli elettrodotti, così come cartografate nelle Tav. D.2 del P.R.G., non sono consentiti interventi di nuova costruzione e di ampliamento dei fabbricati esistenti.

Art. 46 – Uliveti

1.

Qualora le aree oggetto di edificazione siano interessate dalla presenza, più o meno significativa, di ulivi e non sia possibile per dimostrate cause reimpiantare gli stessi all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato da realizzare, è obbligatorio acquisire presso la locale Camera di Commercio CCIAA l'autorizzazione all'espianto o all'abbattimento, ai sensi del D.Lgs. 25 luglio 1945, n. 475.