



# COMUNE DI GEMMANO

PROVINCIA DI RIMINI

PIAZZA ROMA N. 1 - 47855 GEMMANO (RN)

TEL. 0541 - 85.40.60 / 85.40.80 FAX 0541 - 85.40.12

e-mail: [areatecnica@comune.gemmano.rn.it](mailto:areatecnica@comune.gemmano.rn.it) URL: <http://www.comune.gemmano.rn.it/>

*Ufficio Tecnico Comunale*

## Variante Generale al Piano Regolatore

*Piano Regolatore di Vallata*

# VARIANTE 2008

## F.1 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 18 del 30.04.1999;
- modificato dal Consiglio Comunale con delibera n. 18 del 26.04.2004;
- approvato con delibera della Giunta Provinciale di Rimini n. 274 del 11.11.2004 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regione Emilia Romagna in data 09.12.2004 n. 166
- variante adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 42 del 25.11.2008;

Variante al P.R.G. approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 18.04.2009

### **Il Consulente Incaricato**

*F.to Arch. Mauro Landi*

### **Il Sindaco**

*F.to Rag. Luciano Colombari*

### **Il Responsabile del Servizio**

*F.to Geom. Sanzio Brunetti*

### **Collaboratore**

*F.to Arch. Gilberto Avella*

## INDICE

Parte Prima - Norme Generali .....	3
Art.1    Significato e struttura delle Norme Tecniche d'attuazione.....	3
Art. 2    Documenti costituenti la Variante.....	3
Art. 3    Ambiti di applicazione e possibilità di deroga.....	5
Art. 4    Modalità di attuazione del PRG.....	5
Art. 5    Requisiti minimi per l'edificazione.....	6
Art. 6    Destinazioni d'uso.....	7
Parte Seconda - Suddivisione del Territorio in Zone Omogenee.....	9
Art. 7    Individuazione delle zone territoriali omogenee.....	9
Art. 8    Zona A/cs : Centri urbani di formazione storica.....	9
Art. 9    Zona A/n : Nuclei di formazione storica.....	12
Art. 10   Zona A/is : Edifici isolati di valore storico/ambientale e loro intorno significativo.....	12
Art. 11   Zona B1 : Aree urbane di completamento a destinazione prevalentemente residenziale.....	13
Art. 12   Zona B2: Aree urbane di completamento a destinazione prevalentemente residenziale in situazioni sensibili dal punto di vista ambientale.....	15
Art. 13   Zona B3: Agglomerati rurali a destinazione prevalentemente residenziale.....	16
Art. 14   Zona B4: Aree urbanizzate a destinazione prevalentemente residenziale disciplinate da Piano attuativo vigente.....	18
Art. 15   Zona B5 : Isolati soggetti a interventi di ristrutturazione urbanistica.....	18
Art.16   Zona C1: Aree di espansione prevalentemente residenziale sottoposte a Piano Attuativo.....	19
Art. 17   Zona C2: Aree di espansione prevalentemente residenziale con intervento edilizio diretto.....	19
Art. 18   Zona D1: aree produttive disciplinate da Piano attuativo vigente.....	20
Art. 19   Zona D2: aree produttive esistenti di tipo secondario (artigianato ed industria).....	21
Art. 20   Zona D3: aree produttive esistenti di tipo terziario ( commercio e direzionale).....	22
Art. 21   Zona D4: aree produttive esistenti di tipo turistico.....	22
Art. 22   Aree produttive di nuovo impianto.....	22
Art. 23   Zone agricole.....	23
Art. 24   Norme per gli edifici rurali esistenti di tipo residenziale.....	23
Art. 25   Norme per la realizzazione di nuove abitazioni in zona agricola.....	25
Art. 26   Norme relative agli annessi agricoli.....	27
Art. 27   Zone per attrezzature pubbliche di interesse generale.....	28
Art. 28   Zona F3 di Parco Attrezzato.....	28
Art. 29   Ambiti di pianificazione ambientale unitaria.....	29
Art. 30   Zona G1 : spazi pubblici per attività collettive e verde pubblico.....	29
Art. 31   Zona G2 : spazi pubblici per riservati a parcheggi.....	30
Art. 32   Zona H1 : attrezzature e servizi privati d'interesse locale.....	30
Art. 33   Zona H2 : aree per attrezzature private d' interesse territoriale.....	31
Parte terza -    Norme per la viabilità e le infrastrutture e servizi Relativi alla mobilità.....	32
Art. 34   Viabilità.....	32
Art. 35   Edifici ricadenti nell'ambito delle fasce di rispetto stradale.....	32
Art. 36   Stazioni di servizio.....	32
Art. 37   Parcheggi.....	33
Parte quarta -   Norme relative agli standard urbanistici e alla loro monetizzazione.....	34
Art. 38   Standard urbanistici.....	34
Art. 39   Monetizzazione degli standard.....	34
Parte Quinta -   Norme transitorie e disposizioni finali per la gestione del piano.....	35
Art. 40   Strumenti attuativi vigenti e misure di salvaguardia.....	35
Art. 41   Istituzione del catasto urbanistico.....	35
Art. 42   Sistema dei crinali.....	35
Art. 43   Viabilità storica.....	36
Art. 44   Tutela degli assetti idrogeologici.....	36
Art. 45   Tutela degli assetti idraulici.....	36
Art. 46   Zone instabili e zone potenzialmente instabili.....	36
Art. 47   Rischio sismico.....	37
Art. 48   Fasce di rispetto stradale.....	37
Art. 49   Fasce di rispetto dell'elettrodotto.....	38
Art. 50   Zone a vincolo cimiteriale.....	38
Art. 51   Fabbricati oggetto di condono edilizio.....	38
Art. 52   Deroghe.....	39

## **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 P.R.G.; 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 standards ( zone F e G di P.R.G.);
  - 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 P.R.G. 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 P.R.G. 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 relazione Geologica e a quella integrativa denominata "3.1 – 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 P.R.G. 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 piano 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 n. 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. 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. D.2.6 e D.2.8)
  - Tav. D.2.5 sc. 1:5.000
  - Tav. D.2.6 sc. 1:5.000
- D.3. Zonizzazione aree urbane sc. 1:2.000 (tav. da D.3.1 a D.3.4)
  - Tav. D.3.1 Località: Gemmano, Villa, La Pietra, Cà Pepe sc. 1:2.000
  - Tav. D.3.2 Località: Marazzano, Zollara, Cà Vicciano, Farneto, Tribio, Borghetto, Cà Mancino, Molino Maschero sc. 1:2.000
  - Tav. D.3.3 Località: Onferno, Cà Perantonio, L' Aiola, Serra, Maite, Il Bosco, Cà Frarese sc. 1:2.000
  - Tav. D.3.4 Zone omogenee A  
Località: Capoluogo, Marazzano, Cà Vicciano, Onferno, Cà Frarese sc. 1:1.000

**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**

- 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 delle concessioni e delle autorizzazioni; per l'effettuazione diretta delle opere non soggette ai due regimi precedenti, per la redazione degli strumenti urbanistici.
2. Il presente P.R.G. sostituisce in ogni sua parte ed elaborato ogni strumento urbanistico generale (Piano Regolatore Generale e sue Varianti) vigente nel Comune di Gemmano ad esclusione delle varianti specifiche con iter in corso al momento della adozione cui la presente Variante si conforma.
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 P.R.G. 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'U.T.E. 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 al 1% di quella territoriale in caso di intervento subordinato a Piano Attuativo.
5. Inoltre non costituiscono variante al P.R.G. le modifiche ai perimetri dei Piani Attuativi previsti negli elaborati di P.R.G. 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 P.R.G.. 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 ovvero attraverso procedure di concertazione se previste nelle schede del documento F.2.
2. L'intervento edilizio diretto è possibile in tutti i casi in cui non sono esplicitate differenti modalità attuative del P.R.G..
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 P.R.G., 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. 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; tale strumento deve essere unitariamente esteso all'intero perimetro dell'area indicata nei documenti di P.R.G., fatto salvo quanto indicato al precedente art. 3 punti 4 e 5. 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 attraverso lo strumento della concertazione di cui all'art. 11 della Legge n. 241/1990, se previsto. Sono applicabili le disposizioni e le procedure di cui all'art. 23 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 sui comparti edificatori e secondo quanto previsto dagli art. 20 e seguenti della L.R. n. 47/78 e ss. mm..
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.
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 P.R.G. 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 P.R.G., 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, alla Amministrazione Comunale. Della realizzazione di tali opere di urbanizzazione, e della loro cessione, dovranno essere fornite adeguate garanzie finanziarie, da svincolarsi a collaudo favorevole acquisito.
2. Nelle zone soggette ad approvazione di piano attuativo, il rilascio delle concessioni ad edificare è subordinato alla preventiva acquisizione ed al collaudo delle opere di urbanizzazioni e di quelle relative alle aree di standards oggetto di cessione, fatte salve le documentate esigenze di cantiere. Quest'ultime dovranno essere rappresentate in sede di richiesta della concessione edilizia 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 riportare 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 della concessione edilizia 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.
5. Nei casi in cui il P.R.G. preveda continuità tra zone residenziali B o C e produttive D, ovvero preveda comunque continuità tra insediamenti aventi valori limite superiori a 5dBA di livello sonoro equivalente (ai sensi della L. n. 447/95 e seguenti), gli interventi di nuova edificazione sono ammessi a condizione che venga prevista tra i predetti insediamenti residenziali e produttivi, una fascia cuscinetto inedificata non inferiore a ml. 20 o comunque di ampiezza ritenuta compatibile con le predette disposizioni di legge dai competenti Servizi AUSL-ARPA.

#### **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, se di tipo compatibile con la residenza, 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 metri quadri di Sn. Le funzioni commerciali ammesse sono quelle al dettaglio di vicinato in applicazione delle disposizioni della L.R. n. 14/99 e 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 P.R.G. 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<sup>a</sup> classe e talune della 2<sup>a</sup> 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 standards pubblici, si applica quanto previsto all'art. 31 punto 3. In caso di diversità tra N.T.A. e legislazione vigente si applica sempre quanto richiede il quantitativo maggiore di parcheggi, salvo diverse disposizioni specifiche del P.R.G..

## **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
  - zona A/n: Nuclei di formazione storica
  - zona A/is: Edifici isolati di valore storico/ambientale
  - zona B1: Aree urbane di completamento a destinazione prevalentemente residenziale
  - zona B2: Aree urbane di completamento a destinazione prevalentemente residenziale in situazioni sensibili dal punto di vista ambientale
  - zona B3: Agglomerati rurali a destinazione prevalentemente residenziale
  - zona B4: Aree urbanizzate a destinazione prevalentemente residenziale disciplinate da Piano attuativo vigente
  - zona B5: Interventi di ristrutturazione urbanistica
  - zona C1: Aree di espansione prevalentemente residenziale sottoposte a Piano Attuativo
  - zona C2: Aree di espansione prevalentemente residenziale con intervento edilizio diretto
  - zona D1: aree produttive disciplinate da Piano attuativo vigente
  - zona D2: aree produttive esistenti di tipo secondario (artigianato ed industria)
  - zona D3: aree produttive esistenti di tipo terziario (commercio e direzionale)
  - zona D4: aree produttive esistenti di tipo turistico
  - zona D/II: aree produttive di nuovo impianto di tipo secondario sottoposte a Piano Attuativo
  - zona D/III: aree produttive di nuovo impianto di tipo terziario sottoposte a Piano Attuativo
  - zona D/t: aree produttive di nuovo impianto di tipo turistico sottoposte a Piano Attuativo
  - zona E1: aree agricole in contesti di tutela naturalistica
  - zona E2: aree agricole in contesti di interesse ambientale e di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua
  - zona E3: aree agricole di margine
  - zona E4: aree agricole normali
  - zona F1: aree per attrezzature pubbliche per l'istruzione superiore
  - zona F2: aree per attrezzature pubbliche assistenziali, sanitarie e ospedaliere
  - zona F3: aree per parchi attrezzati
  - zona A-A: Ambiti di pianificazione ambientale unitaria
  - zona G1: spazi pubblici riservati alle attività collettive e al verde attrezzato
  - zona G2: spazi pubblici riservati a parcheggi
  - zona H1: aree per servizi e attrezzature private d'interesse locale
  - zona H2: aree per servizi e attrezzature private d'interesse territoriale
2. Tali zone sono cartografate negli elaborati di P.R.G. 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. 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  
Si riporta di seguito l'art. 3.2 sopra citato:

### Art. 3.2 – Zone culturali Ambientali (zone omogenee A)

Il P.R.G. definisce Zone Omogenee A le parti del territorio comunale interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che sono considerate, per tali caratteristiche, parti integranti di essi.

Tale zona comprende il “centro storico” e i nuclei storici” della campagna così come perimetrati e definiti nelle planimetrie del P.R.G..

La disciplina particolareggiata del P.R.G. per la zona omogenea A è articolata per unità minime di intervento e categorie o sottocategorie di massima articolate secondo le indicazioni dell’art. 36 della L.R. n. 47/78 modificata ed integrata.

Per le unità minime di intervento è prescritta la presentazione di un progetto unitario, a cui di norma farà riferimento una unica concessione. Ogni unità di intervento coincide con la particella edilizia catastalmente definita.

In particolare nel "Centro storico" e nei "nuclei storici" sono da osservare le seguenti norme:

#### 1) Modalità di intervento:

Nella zona A si interviene osservando le seguenti modalità:

##### a) Piano particolareggiato di iniziativa pubblica:

- ove previsto dalle tavole di P.R.G.

##### b) intervento edilizio diretto:

- in tutti gli altri casi, secondo le categorie di intervento indicate nelle tavole e le altre prescrizioni delle presenti Norme.

#### 2) Crolli e demolizioni abusive.

L'eventuale crollo per eventi naturali e/o imprevedibili e le demolizioni abusive di edifici non modifica la classificazione degli edifici stessi secondo le categorie di intervento prescritte dalle tavole del P.R.G.

#### 3) Salvaguardia delle aree non edificate.

Le aree attualmente non edificate di pertinenza degli edifici esistenti debbono essere preservate e mantenute ad orti, giardini, prato, ecc..

Non è ammesso pertanto la loro trasformazione e pavimentazione in asfalto, cemento, gres, gomma.

Le alberature esistenti debbono essere conservate: le essenze di nuove alberature, sia caducifoglie che sempreverdi, debbono essere scelte tra le essenze tipiche della zona.

Le aree scoperte non possono essere adibite a deposito all’aperto di qualsiasi tipo di materiale.

Nell’ambito delle categorie di intervento sugli edifici esistenti., non è ammessa la costruzione di nessun tipo di locale o parte di edificio, anche se interrati, fuori dal perimetro degli edifici stessi; pertanto non è ammessa neanche la costruzione di capanne , tettoie, ripostigli, anche se a carattere precario.

#### 4) Materiali:

La scelta dei materiali e delle finiture deve sempre essere coerente con le caratteristiche storico-ambientali della zona e con le tradizioni costruttive.

In particolare:

- le coperture degli edifici debbono essere mantenute nella loro configurazione originaria e non ammessa la sostituzione delle coperture in coppi di laterizio con laterizio di altro formato o con altri materiali;
- le strutture esterne in mattoni faccia a vista, sasso o misti sasso-mattoni debbono essere mantenute;
- non sono ammessi smalti sintetici lavabili e rivestimenti a base di resine o marmorei per rivestimenti di strutture esterne; gli intonaci esterni devono essere in materiale naturale (calce e/o cemento), trattati in modo tradizionale e tinteggiati con colori tradizionali
- non è ammessa in nessun caso la sostituzione di scuri e persiane con avvolgibili di qualsiasi tipo;
- non sono ammessi telai di serramenti in alluminio anodizzato o acciaio inossidabile

#### 5) Interventi sugli edifici esistenti.

Nella zona A si interviene nel rispetto delle categorie di intervento per gli edifici esistenti di seguito riportate e indicate nelle tavole di progetto P.R.G. in scala 1:1000 o 1:2000.

Per tutti gli interventi vanno osservate le seguenti disposizioni:

- a) Smf: unità minima di intervento: particella edilizia
- b) Uf: esistente
- c) H: esistente
- d) D: Distacchi esistenti
- e) Qualora i locali del piano terreno siano sotto il livello del piano di calpestio esterno al fabbricato è consentito portare la quota del piano di calpestio di tali locali al livello della quota del piano di calpestio esterno;
- f) ammessa una altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40. Qualora non sia possibile conseguire tale altezza interna, neppure utilizzando i volumi di soffitte e sottotetti, è consentita la traslazione della copertura per il minimo indispensabile, ricostruendola nella sua configurazione e nei suoi materiali originari.

In particolare:

- Edifici soggetti a Restauro e Risanamento Conservativo (Categoria A2)

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
  - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
  - il restauro degli ambienti interni; su questi sono consentiti adeguamenti della altezza interna degli ambienti;
- b) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio, fatta eccezione per i fronti esterni che vanno conservati nella loro configurazione;
- c) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'ampliamento originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

- Edifici soggetti a Ripristino tipologico (Categoria A2)

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
  - il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali;
  - il ripristino e il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte;
  - il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

- Edifici soggetti a Ristrutturazione Edilizia (Categoria A3)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediani un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e di impianti senza aumento della Superficie utile complessiva esistente.

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti urbanistici architettonici mediante:
  - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico; mentre in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;
  - il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora esistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;
  - il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché dei servizi;
  - l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

3. 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.
4. Si opera per intervento edilizio diretto.

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

1. Il P.R.G. individua nel territorio del Comune di Gemmano 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;
3. Il documento F3 di P.R.G. ("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 P.R.G. individua negli elaborati di P.R.G., 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 P.R.G. 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 P.R.G. tali edifici e manufatti sono segnalati con una simbologia che non ha valore di delimitazione territoriale, ma solo di individuazione. Al fine di garantire una armonica presenza di tali edifici nel loro contesto ambientale, è istituita un'area di rispetto attorno a tali edifici di 100 metri all'interno della quale è vietata ogni costruzione di manufatti di qualsiasi genere e funzione, anche in precario. In tale area di rispetto sono obbligatori gli interventi di conservazione e ripristino degli elementi caratteristici del paesaggio agrario e di quello naturale.
5. Il documento F3 di P.R.G. ("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 0,5 mq/mq; 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 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 P.R.G. risultassero aver saturato l'indice sopra indicato è consentito l'incremento "una tantum" del 20% ragguagliato alla superficie utile (Su). Qualora sia destinato ad altri usi, 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 8 e non ridurre le distanze dei fronti dal ciglio della strada e non modificare gli allineamenti esistenti prevalenti, fermo restando quanto disposto dal D.M. 1444/1968 in materia di pareti finestrate.
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'U.T.E. in data successiva a quella dell'adozione del presente P.R.G.. 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 purché vengano rispettati i limiti volumetrici di cui all'art. 7 D.M. 2 Aprile 1998. Nei casi di demolizione e ricostruzione le distanze da rispettare saranno quelle di cui al successivo punto 10.
7. Nei casi di nuova edificazione o di demolizione e ricostruzione, è facoltà della Amministrazione richiedere, al posto della cessione delle aree per standards di parcheggio pubblico di cui all'art. 37 legge 07.12.1978 n. 47 e successive modifiche, 3° comma, la loro monetizzazione, secondo quanto indicato all'art. 46 stessa legge, 9° comma; da tale facoltà sono esclusi gli interventi indicati al successivo art. 31 punto 3, per i quali si applica quanto lì previsto. Tali edifici dovranno risultare accessibili dalla viabilità pubblica esistente. Sono vietati accessi dalle aree a parcheggio pubblico e dalle aree G. Dovranno altresì essere realizzati, a cura e spese degli operatori interessati, i marciapiedi pubblici frontistanti il lotto di proprietà, eventualmente

carenti, secondo le indicazioni fornite dal Regolamento Edilizio comunale e/o disposizioni assunte dall'Amministrazione comunale. <sup>(1)</sup>

8. L' altezza massima delle fronti (Hf) per gli interventi edilizi è fissata in ml. 7,50;
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 (D1): 5 metri. E' possibile la costruzione a confine previo accordo tra le proprietà confinanti e nei casi di preesistenti cortine lungo strada. Tale accordo dovrà essere registrato <sup>(2)</sup>;
  - distacchi dai confini di zona (D1): esclusivamente verso le zone D e con destinazione di uso pubblico o di interesse pubblico (zone F e G oppure zone stradali o ferroviarie, ai sensi de P.R.G. e della legislazione urbanistica vigente): 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, indicazione specifica della cartografia di piano). Distanze minori sono consentite per costruzioni a cortina su allineamenti preesistenti.
  - distacchi minimi tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, ai sensi dell'art. 9 del D.M. 1444/68: 10 metri.
11. Le recinzioni di delimitazioni dei singoli lotti, salvo più restrittive indicazioni del R.E., 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 alle tabelle allegate al documento F.6.
12. Zona B1/a - La cartografia di P.R.G. individua inoltre zone B1 contrassegnate con la lettera a (B1/a) per le quali si applicano le normative di cui al "Piano particolareggiato di iniziativa privata denominato Merli", approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 09.01.1995, e relativa "Convenzione Urbanistica" redatta in data 19.06.1995. Rimangono invece fissati gli indici di utilizzazione fondiaria (Su e Snr) di cui al comma 1.
13. Zona B1/b - La cartografia di P.R.G. individua inoltre la zona B1 contrassegnata con la lettera b (B1/b) nella quale è ammessa una Hmax = 6,50 e si devono applicare le disposizioni di cui ai commi 10 e 11 dell'art. 25 delle presenti N.T.A.. Relativamente alle aree contrassegnate con "B1/b-1" si prescrive che preliminarmente alla realizzazione dell'intervento edificatorio dovranno essere progettati e collaudati interventi di regimazione delle acque di scorrimento superficiale e di infiltrazione nel primo sottosuolo per un adeguato intorno dell'area a valle del lotto in cui è presente un deposito di versante come cartografato nella Tavola "D" del P.T.C.P. 2007, finalizzati prioritariamente ad evitare lo sviluppo retrogressivo del dissesto, secondo le indicazioni contenute nello studio geologico prodotto per la Variante. I movimenti terra dovranno essere contenuti, compatibili con l'assetto geomorfologico e supportati da verifiche di stabilità. Le fondazioni dei fabbricati e delle eventuali opere di sostegno degli sbancamenti dovranno essere su pali attestati nel substrato compatto;
14. Zona B1/c - La cartografia di P.R.G. individua inoltre la zona B1 contrassegnata con la lettera c (B1/c) nella quale si prescrive l'inedificabilità per la porzione sud del comparto limitrofa alla scarpata morfologica soprastante Via delle Fonti.

---

<sup>(1)</sup> per schema tipo atto unilaterale d'obbligo vedi delibera Giunta Comunale n. 114 del 20.12.2005

<sup>(2)</sup> vedi delibera Consiglio Comunale n. 38 del 25.10.2007

15. Zona B1/d - La cartografia di P.R.G. individua inoltre la zona B1 contrassegnata con la lettera d (B1/d) nella quale si prescrive che preventivamente alla realizzazione degli interventi edificatori dovranno eseguirsi indagini finalizzate alla individuazione di eventuali cavità ipogee al di sotto del comparto stesso e, in caso si riscontrassero, dovranno attuarsi accorgimenti tecnici finalizzati alla riduzione del rischio sismico per la probabile amplificazione sismica legata alla cavità ed a garantire la stabilità delle aree di sedime.
16. Zona B1/e - La cartografia di P.R.G. individua inoltre la zona B1 contrassegnata con la lettera e (B1/e) nella quale si prescrive che preventivamente alla realizzazione degli interventi edificatori dovranno mettersi in atto accorgimenti tecnici finalizzati al raggiungimento nelle verifiche di stabilità del pendio del valore minimo del coefficiente di sicurezza per considerare un sito edificabile ai sensi di legge (realizzazione di drenaggi, muri di contenimento, sagomature del versante, ecc...).
17. Zona B1/f - La cartografia di P.R.G. individua inoltre la zona B1 contrassegnata con la lettera f (B1/f) nella quale si prescrive che l'edificazione dovrà essere concentrata nella parte alta del versante, in allineamento altimetrico con i fabbricati esistenti. Preliminarmente alla realizzazione degli interventi edificatori dovranno essere progettati e collaudati interventi di regimazione delle acque di scorrimento superficiale e di infiltrazione nel primo sottosuolo, anche per un adeguato intorno a valle della porzione considerata idonea all'edificazione. I movimenti terra dovranno essere contenuti, compatibili con l'assetto geomorfologico e supportati da verifiche di stabilità, escludendo, di norma, i riporti. Le fondazioni dei fabbricati e delle eventuali opere di sostegno degli sbancamenti dovranno essere su pali attestati nel substrato compatto.
18. Zona B1/g - La cartografia di P.R.G. individua inoltre la zona B1 contrassegnata con la lettera g (B1/g) nella quale si prescrive che preliminarmente alla realizzazione dell'intervento edificatorio dovranno essere progettati e collaudati interventi di bonifica e di regimazione delle acque per un adeguato intorno dell'area a valle del lotto in cui è presente un deposito di frana quiescente come cartografato nella Tavola "D" del P.T.C.P. 2007, finalizzati prioritariamente ad evitare lo sviluppo retrogressivo del dissesto. I movimenti terra dovranno essere contenuti, compatibili con l'assetto geomorfologico e supportati da verifiche di stabilità. Le fondazioni dei fabbricati e delle eventuali opere di sostegno degli sbancamenti dovranno essere su pali attestati nel substrato compatto. Deve essere garantita una fascia di inedificabilità dalla scarpata delimitante il lotto verso valle la cui profondità andrà definita in fase di progettazione esecutiva;

**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). Qualora sia destinato ad altri usi, 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 ovvero, se la parziale rimozione risultasse necessaria, su specifica documentazione asseverata firmata, oltre che dal progettista e dal direttore dei lavori (se nominato) da un esperto in materie botaniche che preveda comunque interventi sostitutivi nel rispetto delle norme delle N.T.A. e del R.E.. Si opera per intervento edilizio diretto.
3. Nei casi individuati nelle tavole D.3 di P.R.G. 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, nel rispetto della normativa di R.E. e di quanto disposto dall'art. 9 del D.M. 1444/1968 ovvero 10 metri, quale distacco minimo tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. La ricostruzione di cui trattasi potrà essere autorizzata solo se non comporta taglio, rimozione o danneggiamento del corredo arboreo esistente ovvero, se la parziale rimozione risultasse necessaria, su specifica documentazione asseverata firmata, oltre che dal progettista e dal direttore dei lavori (se nominato) da un esperto in materie botaniche che preveda comunque interventi sostitutivi nel rispetto delle norme delle N.T.A. e del R.E..
7. Dovranno altresì essere realizzati, a cura e spese degli operatori interessati, i parcheggi ad uso pubblico ed i marciapiedi pubblici frontistanti il lotto di proprietà, eventualmente carenti, secondo le indicazioni fornite dal Regolamento Edilizio comunale e/o disposizioni assunte dall'Amministrazione comunale.

### **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 P.R.G. 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 P.R.G. 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 è ammesso il raggiungimento dell'indice di utilizzazione fondiaria di 0,4 mq./mq. e altezza massima delle fronti (Hf) pari a ml. 6,50. In queste zone, per interventi di nuova costruzione, l'unità minima di intervento sarà compresa tra 500 e 2.000 mq. Per aree che risultassero di dimensioni maggiori, il numero dei lotti si calcolerà con la seguente formula:  $\text{Numero lotti} = \text{Superficie fondiaria} / 2.000$ . Qualora la parte eccedente le unità risultasse maggiore di 500 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 mq. 500. 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 mq. 320, da utilizzarsi in una 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 P.R.G. 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. 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. 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'U.T.E. in data successiva a quella dell'adozione del presente P.R.G. 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 e/o pertinenze 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, della distanza dai confini di proprietà, di zona, dalle strade.
8. Nei casi di nuova edificazione o di demolizione e ricostruzione, è facoltà della Amministrazione richiedere, al posto della cessione delle aree per standrads di parcheggio pubblico di cui all'art. 37 legge 7/12/78 n° 47 e successive modifiche, 3<sup>a</sup> comma, la loro monetizzazione, secondo quanto indicato all'art. 46 stessa legge, 9<sup>a</sup> comma. Tali edifici dovranno risultare accessibili dalla viabilità pubblica esistente. Sono vietati accessi dalle aree a parcheggio pubblico e dalle aree G. Dovranno altresì essere realizzati, a cura e spese degli operatori interessati, i marciapiedi pubblici frontistanti il lotto di proprietà, eventualmente carenti, secondo le indicazioni fornite dal Regolamento Edilizio comunale e/o disposizioni assunte dall'Amministrazione comunale.<sup>(3)</sup>
9. Per il recupero del patrimonio edilizio esistente, e per i caratteri delle nuove edificazioni, si applicano i criteri di intervento e le disposizione 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 proprietà (D1): 5 metri. E' possibile la costruzione a confine previo accordo tra le proprietà confinanti; Tale accordo dovrà essere registrato <sup>(4)</sup>;
  - distacchi dai confini di zona (D1): esclusivamente verso le zone D e con destinazione di uso pubblico o di interesse pubblico (zone F e G oppure zone stradali o ferroviarie, ai sensi de P.R.G. e della legislazione urbanistica vigente): 5 metri;
  - distacchi dalle strade, all'interno del territorio urbanizzato (D1): 10 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, indicazione specifica della cartografia di piano).
  - distacchi dalle strade, all'interno del territorio urbanizzato (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, indicazione specifica della cartografia di piano).
  - distacchi dalle strade, all'esterno del territorio urbanizzato (D1): 10 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, indicazione specifica della cartografia di piano).
  - distacchi minimi tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, ai sensi dell'art. 9 del D.M. 1444/68: 10 metri.

<sup>(3)</sup> per schema tipo atto unilaterale d'obbligo vedi delibera Giunta Comunale n. 114 del 20.12.2005

<sup>(4)</sup> vedi delibera Consiglio Comunale n. 38 del 25.10.2007

- per fabbricati posti ad una distanza dalla viabilità locale (comunale e/o vicinale) inferiore a ml. 5,00, e limitatamente ad interventi di ampliamento di edifici residenziali finalizzati alla realizzazione di vani accessori a servizio delle unità abitative stesse (vani scala, centrali termiche, ecc..), è possibile costruire sull'allineamento dell'edificio esistente, senza diminuire la distanza dalla strada, per una larghezza massima di ml. 3,00.
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.
  12. All'interno delle zone B3 è possibile localizzare locali per depositi, pro-servizi, ricoveri per attrezzi ecc. Tali manufatti, purché realizzati in legno, con altezza massima non superiore a ml. 2.50 riferita alla linea di gronda, copertura a falde con pendenza massima 35%, 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).
  13. Zona B3/a - La cartografia di P.R.G. individua inoltre zone B3 contrassegnate con la lettera a (B3/a) per le quali si prescrive che si dovranno effettuare opere per la corretta regimazione delle acque di scorrimento superficiale e di infiltrazione nel primo sottosuolo, i movimenti terra dovranno essere contenuti, compatibili con l'assetto geomorfologico e supportati da verifiche di stabilità. Le fondazioni dei fabbricati e delle eventuali opere di sostegno degli sbancamenti dovranno essere su pali attestati nel substrato compatto.

**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 ai sensi della Legge Regionale n. 47/1978. 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.

**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 P.R.G. 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 prevede. 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 firserà, nell'ambito dei massimali stabiliti dal documento F2 per ogni settore, limiti inderogabili di densità fondiaria non superiori a quanto stabilito all'art. 7 D.M. 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.
5. Gli interventi da attuarsi nelle aree previste dalla Amministrazione Comunale, di cui al precedente punto 2, devono realizzarsi attraverso idonei strumenti giuridici di concertazione tra Comune e parte privata, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 11 della Legge n° 241/1990 e da eventuale normativa di settore.

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

1. Tali zone, individuate nella cartografia di P.R.G., 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 o privata secondo quanto indicato nel documentato F2. Lo strumento attuativo dovrà essere redatto in conformità alla 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; il Piano Attuativo dovrà essere unitariamente esteso all'intero perimetro individuato negli elaborati della Variante.
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 fondiaria di 0,5 mq/mq, con altezza massima pari a ml 7,50. 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.
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 alla 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.
4. Dovranno essere gratuitamente cedute all'Amministrazione aree per parcheggi pubblici in misura non inferiore a 5 mq. ogni 25 mq. di Su realizzati.
5. Per i distacchi da rispettare nell'edificazione valgono i seguenti valori minimi:

- distacchi dai confini di di zona (D1): esclusivamente verso le zone D e con destinazione di uso pubblico o di interesse pubblico (zone F e G oppure zone stradali o ferroviarie, ai sensi de P.R.G. e della legislazione urbanistica vigente) 5 metri;
  - distacchi dai confini di proprietà (D1): 5 metri
  - distacchi dalle strade (D1): 10 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, indicazioni specifiche della cartografia di piano).
  - distacchi dalle strade, all'interno del territorio urbanizzato (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, indicazione specifica della cartografia di piano).
  - distacchi minimi tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, ai sensi dell'art. 9 del D.M. 1444/68: 10 metri.
- 6 Le aree di risulta dall'applicazione dei distacchi di cui sopra dovranno essere sistemate a verde, con adeguate piantumazioni. 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.

#### **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.
2. Sono inoltre classificate D1 le zone produttive previste dal vigente strumento urbanistico ma non attuate e per le quali non sono stati approvati strumenti attuativi specifici.
3. Per le zone di cui al punto 2 valgono le seguenti prescrizioni:
  - a) Destinazioni d'uso previste  
Produttiva (industriale/artigianale) con possibilità di destinare ad attività integrative (per uffici, centri servizi, spaccio aziendale, esposizioni, vendita) il 15% della Superficie utile realizzabile, sotto indicata. Tali attività dovranno risultare non nocive e compatibili con l'abitato circostante.
  - b) Parametri urbanistici  
Potenzialità edificatoria complessiva: definita dall'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria  $U_t = 0,60$  mq./mq.
  - c) Parametri edilizi  
Altezza massima pari a ml. 10,00  
Distacchi dai confini di proprietà pari a ml. 5,00  
Distacchi dai confini di zona pari a ml. 5,00  
Distacchi dalle strade pari a ml. 10,00  
Rapporto di copertura massimo pari a 60%
  - d) Modalità attuative  
Si opera previa approvazione di Piano particolareggiato di iniziativa privata.
  - e) Quantificazione delle aree a standards  
Si applicano gli standards previsti dall'art. A-24 della L.R. n. 20/2000.  
Gli standards dovranno essere reperiti, per ogni strumento attuativo, per la  $U_f$  complessiva dell'intervento.  
Le aree a parcheggio dovranno essere sistemate in modo che la pavimentazione dei posti macchina risulti permeabile (selciati, betonelle, ecc.).  
Le aree sistemate a verde e piantumate non devono essere inferiori al 30% della superficie totale degli standards.

Le aree utilizzate a standards di verde, ricadenti nelle zone di tutela dei corsi d'acqua del P.T.C.P., dovranno applicare le limitazioni di cui all'art. 22 comma 3 lett. a) e b) delle N.T.A. del medesimo piano provinciale.

f) Organizzazione delle aree private

Le aree inedificate di pertinenza dell'edificato potranno essere destinate, oltre che a verde privato, anche a parcheggi e piazzale movimentazione mezzi. Dovranno essere reperiti parcheggi privati in misura non inferiore al 10% della  $S_n$  prevista per gli insediamenti, nonché adeguate tettoie per il ricovero di cicli e motocicli.

La superficie fondiaria di ogni lotto dovrà essere organizzata in modo che essa risulti naturalmente drenante per non meno del 15%; tale superficie sarà sistemata a verde. Le recinzioni di delimitazione 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.

I distacchi indicati alla precedente lettera c), a confine con la limitrofa zona agricola, devono essere sistemati a verde, con effetti di schermatura e di integrazione con le aree non interessate dai processi di urbanizzazione. Per la scelta più opportuna si fa riferimento, per quanto applicabile, al documento di P.R.G. F6.

**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 P.R.G. 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 1,5 mq/mq. Per gli edifici esistenti che abbiano saturato tali indici, è consentito il loro incremento "una tantum" del 20% della superficie utile ( $S_n$ ). 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 affaccianti 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'U.T.E. in data successiva a quella dell'adozione del presente P.R.G. 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 ( $H_f$ ) 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. A-24 della legge regionale n. 20/2000 e successive modifiche, in relazione alle specifiche destinazioni previste.

#### **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 P.R.G. 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 superficie 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'U.T.E. in data successiva a quella dell'adozione del presente P.R.G. 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; nonché 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, mentre è possibile mantenere le altezze massime, regolarmente assentite, esistenti.
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.

#### **Art. 22 Aree produttive di nuovo impianto**

1. Tali zone, individuate nella cartografia di P.R.G., 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 P.R.G. 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 P.R.G. individua 2 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 P.T.R.P. e del P.T.C.P.: zona E1 (aree agricole in contesti di tutela naturalistica), zona E2 (aree agricole in contesti di interesse ambientale).
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 P.T.C.P..
5. Le aree ricadenti in zona E2 sono a loro volta suddivise in tre categorie, e precisamente:
  - zona E2a), aree di interesse paesaggistico-ambientale. Per tali aree si applica il regime di tutela indicato all'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.C.P., e sono consentite le attività di cui al relativo comma 6;
  - zona E2b), aree di tutela dei caratteri dei corsi d'acqua Per tali aree si applica il regime di tutela indicato all'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.C.P., e sono consentite le attività di cui al relativo comma 4;
  - zona E2c), aree su cui permangono significative tracce di strutture insediative storiche. Per tali aree si applica il regime di tutela indicato all'art. 23 bis delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.C.P.
6. Ai sensi della legge quadro sugli incendi boschivi n. 353 del 21.11.2000 è vietato dare una diversa destinazione alle aree boschive e ai pascoli andati a fuoco per 15 anni, a meno che non si tratti di costruire opere pubbliche necessario alla salvaguardia delle pubbliche incolumità. Inoltre, per 10 anni non è permesso realizzare su queste aree: edifici, strutture, infrastrutture destinati ad insediamenti civili o ad imprese a meno che l'autorizzazione alla costruzione non sia stata rilasciata prima dell'incendio

### **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 Censato 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 P.R.G., 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 strutturanti (sistema delle coperture, unitarietà e partitura dei prospetti, configurazione dei corpi edilizi).

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, per i fabbricati classificati A/is;
  - 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 E2 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 nella misura massima di 80 mq di Su e fermo restando un tetto massimo di Su conseguibile con l'ampliamento pari 200 mq per ogni fabbricato di tipo residenziale esistente, purché nel rispetto delle tipologie costruttive tradizionali, locali prevalenti. Per ogni metroquadrato di Superficie utile (Su) realizzato è possibile realizzare 0,5 mq di Superficie non residenziale (Snr). L'intervento di ampliamento non deve comportare aumenti nelle altezze massime preesistenti e comunque non superare l'altezza massima di ml. 6,50. L'ampliamento è da considerarsi "una tantum" e quindi non ripetibile; per cui si applica quanto previsto all'art. 11 comma 4.
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 P.R.G. ("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 funzionale all'esercizio dell'attività agricola possono essere recuperati con destinazione residenziale, ricettiva, commerciale al dettaglio, per pubblici esercizi (bar, trattorie, ecc.) ed artigianale, solo di tipo laboratoriale o di servizio e comunque non nociva e compatibile con il contesto ambientale. In tali casi si applica quanto previsto all'art. 40 comma 14 della L.R. 47/78 e ss.mm... Non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici abitativi nell'unità poderale agricola alla quale l'edificio abitativo era asservito, anche in caso di frazionamento della medesima unità poderale. Gli interventi di recupero e cambio d'uso si attuano con il sostanziale rispetto e mantenimento della tipologia dell'immobile.
9. E' possibile, alle condizioni indicate al precedente punto 7, la ricostruzione di ruderi per i quali esista una dettagliata documentazione plano-altimetrica di tipo catastale e fotografica. In mancanza di tale documentazione, non verranno considerati esistenti, e quindi oggetto degli interventi di recupero di cui ai punti precedenti, quei manufatti rurali per i quali la volumetria integrativa necessaria al loro recupero sia superiore alla volumetria calcolata, secondo i parametri del Regolamento Edilizio, sulla base delle murature e degli orizzontamenti esistenti.

10. Negli interventi di ristrutturazione edilizia e/o ampliamento dei fabbricati ad uso residenziale esistenti, il numero delle unità immobiliari ad uso residenziale può essere incrementato solo di una unica unità, non ripetibile.
11. Per gli edifici esistenti, limitatamente ai locali e/o ambienti con destinazione residenziale, è ammesso l'adeguamento delle altezze nette interne, sino a ml. 2,70.

**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 oltre che per quanto previsto all'art. 26 delle N.T.A. del P.T.C.P.. Per le aziende agricole sprovviste di fabbricati residenziali, la richiesta di concessione edilizia per la realizzazione di nuovi edifici residenziali connessi all'attività agricola deve essere correlata da relazione firmata da perito agrario, agrotecnico o agronomo, iscritto al relativo Albo professionale, con annessa dichiarazione sottoscritta dal titolare dell'impresa agricola, in cui si assevera che l'azienda agricola è in possesso di tutti i requisiti di redditività e di lavoro necessari alla sua conduzione elencati nella predetta dichiarazione. Tali atti vanno redatti come da Appendice n. 2 alle norme di P.T.C.P..
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 P.R.G. 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'utilizzo 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.
  - nelle fasce di rispetto delle strade, elettrodotti e cimiteri;
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 <sup>(5)</sup>:
  - altezza massima (Hf): ml.6,50;
  - distacco minimo dai confini e dalla viabilità pubblica (D1):
    - dalle strade provinciali: ml. 30,00;
    - dalle strade comunali e vicinali: ml. 10,00;

---

<sup>(5)</sup> vedi delibera Consiglio Comunale n. 37 del 28.09.2006

- dai confini di proprietà: ml. 10,00;
  - 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;
  - 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 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 di proprietà, la quale dovrà essere costituita da appezzamenti accorpati senza soluzione di continuità, e volumetria massima ammissibile di mc. 900;
7. Nella zona E2 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 P.R.G. 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.
8. I Piani di Sviluppo Aziendale (PSA) osservano le procedure di approvazione di cui all'art. 25 della Legge Regionale n. 47/78 e ss. mm.; non è comunque consentito superare, con il P.S.A., gli indici e le quantità massime di volume previsti al precedente comma 6.
9. Il Piano di sviluppo aziendale – o strumento equivalente - dovrà inoltre precisamente individuare - sulla base dei documenti di P.R.G. 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 P.R.G. n. F5 (Criteri di gestione per la salvaguardia della vegetazione naturaliforme).
10. 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.
11. 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 coni ottici;
  - 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.
12. 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 P.R.G. n. F4, paragrafo 2.

13. 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 del Comune di Gemmano 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.
3. Gli annessi agricoli, laddove consentiti, possono essere realizzati con un volume massimo non superiore all'indice di fabbricabilità fondiaria di mc 0,03 mc/mq, e altezza massima (Hf) non superiore a mt. 4,00. Per i soli annessi agricoli destinati a stoccaggio di fieno e simili, è consentita una altezza massima fino a ml. 6,50, ma è vietata ogni tamponatura perimetrale dell'immobile per la quota eccedente l'altezza di ml. 4,00 da terra.
4. 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.
5. Possono realizzarsi annessi agricoli su proprietà fondiaria prive di residenza rurale, i quali dovranno limitarsi alla funzione di depositi per attrezzi e materiali, ed avere Su non superiore a mq. 30 e altezza massima (Hf) non superiore a m. 3,50. Dovrà essere corredato di atto unilaterale d'obbligo che asseveri la destinazione dell'immobile ad annesso agricolo produttivo.
6. La realizzazione di annessi agricoli aventi dimensioni superiori a quanto indicato al punto precedente potrà essere autorizzata solo agli imprenditori agricoli a titolo principale. Per la realizzazione degli annessi agricoli in zona E2 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;
7. Per gli annessi agricoli esistenti non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola è consentito il cambio di destinazione e le opere edili conseguenti - manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia – purché risultino compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici stessi e ne prevedano il sostanziale mantenimento, nonché con il contesto rurale e non comportino aumento delle *superfici*<sup>(6)</sup> e delle altezze massime dei fronti (Hf); le nuove destinazioni potranno essere esclusivamente produttive (attività artigianali di produzione e di servizio, non nocive, attività connesse con l'agricoltura, depositi di materiali connessi con l'agricoltura, di pubblico esercizio); se con superficie utile (Sn) inferiore a mq. 50, è inoltre consentita la loro trasformazione in annessi della residenza anche mediante accorpamento al fabbricato principale (cantine, autorimesse ecc.). Non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche, ed ogni altro manufatto precario, nonché dei preservizi di altezza inferiore a ml. 2,50 nonché delle serre ancorché fisse.
8. 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

<sup>(6)</sup> vedi delibera Consiglio Comunale n. 38 del 26.07.2005

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

9. 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 P.R.G. n. F4 paragrafo 3.
10. E' prevista la distanza di rispetto non inferiore a mt. 20,00 degli annessi agricoli (qualora utilizzati per attività generanti disturbo-rumori, odori, ecc..) e degli allevamenti da residenze e similari, salvo distanze maggiori eventualmente prescritte dagli Enti preposti (AUSL, ARPA) in base alla tipologia dell'attività.

#### **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 P.R.G.:
  - Zona F1: aree per attrezzature pubbliche per l'istruzione
  - 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 P.R.G., 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, anche ricorrendo alle forme di concertazione di cui all'art. 11 della Legge n. 241/1990.

#### **Art. 28 Zona F3 di Parco Attrezzato**

1. Sono parchi attrezzati F3 le aree 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 di iniziativa privata o pubblica, ovvero attraverso apposita concertazione di cui all'art. 11 della Legge n. 241/1999 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 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. Per quanto non disciplinato nel Programma di Gestione della Riserva, si dovranno osservare le prescrizioni di cui agli artt. 18 e 19 delle Norme del P.T.C.P..

#### **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 P.R.G., finalizzate a migliorare l'assetto ecologico e che non ne compromettano l'integrità.
3. Gli ambiti di pianificazione ambientale unitaria sono attuati tramite specifici progetti comunali o sovracomunali estesi unitariamente al loro intero perimetro, con esclusione delle aree urbanizzate o di prevista urbanizzazione di cui ai precedenti art. da 8 a 22, che dovrà 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 P.R.G. fissa criteri e obiettivi della pianificazione attuativa attraverso rispettivamente i documenti F.5 ed F.6.
4. Fino alla approvazione del Piano Particolareggiato di cui al punto precedente, nelle relative aree valgono le disposizioni previste per le specifiche destinazioni di zona (E1/E2).

#### **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
5. 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.
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.
7. Zona G1/a - La cartografia di P.R.G. individua inoltre zone G1 contrassegnate con la lettera a (G1/a) nelle quali si prescrive l'inedificabilità.
8. Non è possibile alcun tipo di edificazione sia nelle aree boschive cartografate nella Tav. TD1 del P.T.C.P., sia nelle porzioni di zona G1 che ricadono nel campo di applicazione dell'art. 20 del P.T.C.P. (Zone di particolare interesse paesaggistico e ambientale) evidenziate da apposita simbologia nelle tavole del P.R.G. (Zona G1/a);

#### **Art. 31 Zona G2 : spazi pubblici per riservati a parcheggi**

1. Il P.R.G. 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 oltre a quanto previsto alla Parte Quarta delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
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 preferibilmente pavimentazioni che risultino permeabili (inghiaimento, graticciate a prato, ecc.).

#### **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'obbligo 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) secondo quanto indicato nel documento F.2, che fissa anche i relativi parametri urbanistici.
3. Nelle aree di che trattasi, è pure consentito l'intervento pubblico, per la realizzazione di strutture pubbliche sportive e ricreative, nei modi che saranno stabiliti dai singoli strumenti attuativi (doc. F.2).

## **PARTE TERZA - NORME PER LA VIABILITÀ E LE INFRASTRUTTURE E SERVIZI RELATIVI ALLA MOBILITÀ**

### **Art. 34 Viabilità.**

1. L'indicazione grafica delle sedi viarie riportate nelle tavole di P.R.G. 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 P.R.G. 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.

### **Art. 35 Edifici ricadenti nell'ambito delle fasce di rispetto stradale**

1. Per gli edifici ricadenti nell'ambito delle fasce di rispetto stradale, così come individuate nelle tavole grafiche del P.R.G., sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, mentre gli interventi di ampliamento possono essere realizzati, ai sensi della LR 47/1978, art. 45, a condizione che essi non vengano realizzati nel lato prospiciente il fronte stradale.
2. E' altresì ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione solo nel caso in cui l'intervento edilizio preveda che la nuova edificazione avvenga mediante l'arretramento della stessa al di fuori della citata fascia di rispetto stradale, o, in caso di comprovata impossibilità geomorfologica, con un arretramento minimo di ml. 5,00 e massimo di ml. 30,00 dalla situazione esistente.
3. Le costruzioni di cui precedente comma 2 devono rispettare i seguenti requisiti:
  - altezza massima (Hf): ml.6,50;
  - distacchi dai confini di proprietà (D1): 5 metri. E' possibile la costruzione a confine previo accordo tra le proprietà confinanti; Tale accordo dovrà essere registrato <sup>(7)</sup>;
  - distacchi dai confini di zona (D1): esclusivamente verso le zone con destinazione di uso pubblico o di interesse pubblico (zone F e G oppure zone stradali o ferroviarie, ai sensi de P.R.G. e della legislazione urbanistica vigente): 5 metri;
  - distacchi minimi tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, ai sensi dell'art. 9 del D.M. 1444/68: 10 metri.
4. Nei casi di demolizione e ricostruzione è facoltà dell'Amministrazione richiedere la loro monetizzazione, al posto della cessione delle aree a standard di parcheggio pubblico.

### **Art. 36 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 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

---

<sup>(7)</sup> vedi delibera Consiglio Comunale n. 38 del 25.10.2007

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. Il P.R.G. individua cartograficamente le aree da destinarsi a distributori di carburante sia esistenti che nuovo impianto.
3. Si applicano le norme del D. Lgs. n. 32/1998 e successive modifiche ed integrazioni, nonché le norme di indirizzo fissate dal Consiglio Regionale Emilia Romagna con deliberazione n. 1.399 del 29.02.2000.
4. Per la realizzazione di distributori di carburanti di nuovo impianto è prescritta la redazione di un'apposita relazione idrogeologica che valuti la idoneità dei siti nei confronti dell'eventuale vulnerabilità della falda.

### **Art. 37    Parcheggi**

1. Per i parcheggi pubblici vale quanto stabilito all'art. 31.
2. Per i parcheggi privati si fa riferimento alla vigente legislazione in materia, con l'ulteriore specificazione che all'interno delle zone A di P.R.G. 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.
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 della concessione edilizia.
4. La dimensione minima dei singoli posti, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a:
  - posto auto: ml. 2,50 x 5,00;
  - posto motoveicoli: ml. 1,20 x 3,00;
5. Al fine del rispetto della legge 24 marzo 1989 n. 122 la superficie convenzionale di un posto auto, comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq. 25,00.
6. Sono sempre fatte salve altre norme in materia qualora richiedano standard più elevati rispetto a quelli del presente articolo.

**PARTE QUARTA - NORME RELATIVE AGLI STANDARD URBANISTICI E ALLA LORO  
MONETIZZAZIONE**

**Art. 38 Standard urbanistici**

1. Per standard urbanistici si intendono le dotazioni minime ed inderogabili di aree per servizi pubblici di quartiere o di complesso insediativo calcolate sugli abitanti teorici ottenuti moltiplicando la capacità insediativa teorica ai sensi della Legge Regionale n. 20 del 24.03.2000.
2. Gli standard urbanistici da applicarsi ai diversi tipi di intervento e alla zone urbanistiche sono quelli previsti dalla Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20 e successive modifiche ed integrazioni, salvo quanto specificatamente previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione e/o dalle schede di cui al documento F.2.
3. Gli standard di cui al presente articolo devono essere realizzati e ceduti al Comune, in caso di intervento edilizio diretto, prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità.
4. I parcheggi pubblici devono comunque essere reperiti e realizzati nei casi di nuova costruzione, ampliamento e demolizione con ricostruzione, attuati tramite intervento edilizio diretto.

**Art. 39 Monetizzazione degli standard**

1. Nelle zone omogenee B1 e B3, in luogo della realizzazione dei parcheggi, è prevista la monetizzazione degli standard a parcheggio qualora ricorrano le condizioni sotto specificate, e comunque previo parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale:
  - a) nel caso in cui il lotto edificabile non sia prospiciente ad una strada pubblica o di uso pubblico, esistente o prevista dal PRG;
  - b) nel caso in cui la morfologia del terreno o le altre caratteristiche del lotto non consentano la predisposizione di un parcheggio funzionale alle esigenze di uso pubblico;
  - c) quando, date le preesistenti caratteristiche di urbanizzazione, già sussista un regolare tracciato viario costituito da strade, parcheggi, marciapiedi, piste ciclabili, ecc..
  - d) quando le dimensioni del lotto siano tali da non consentire l'inserimento di un parcheggio in maniera funzionale;
2. E' facoltà del Comune richiedere la realizzazione dei parcheggi, in luogo della monetizzazione, anche nei casi sopra indicati, qualora lo giustifichino ragioni di pubblico interesse quali la necessità della dotazione in zone altamente urbanizzate, la sicurezza stradale, l'elevazione della qualità urbana, previa comunicazione contestuale alla notifica di accoglimento della istanza di concessione edilizia.
3. L'importo del corrispettivo relativo alla monetizzazione dei parcheggi pubblici, nei casi di cui al comma 1, verrà determinato annualmente dall'Amministrazione Comunale.

## **PARTE QUINTA - NORME TRANSITORIE E DISPOSIZIONI FINALI PER LA GESTIONE DEL PIANO.**

### **Art. 40 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 standards.
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 P.R.G., anche se in contrasto con le prescrizioni dello stesso strumento, mantengono la loro validità, purché 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 con la quantificazione, se dovuta, del contributo per il rilascio della concessione di cui all'art. 3 della legge n. 10/1977.
4. A decorrere dalla data di adozione del nuovo P.R.G., non potranno essere rilasciate concessioni edilizie e non approvati Piani Attuativi per interventi in contrasto con le previsioni del nuovo P.R.G., anche se abbiano ricevuto parere favorevole dalla Commissione Edilizia e dagli Enti eventualmente preposti a pareri preventivi, autorizzazioni o comunque a determinazioni in merito, applicandosi le misure di salvaguardia.

### **Art. 41 Istituzione del catasto urbanistico**

1. I documenti di P.R.G. della serie D3 (Tavole di zonizzazione. Aree urbane 1:2.000) costituiscono la base operativa del Catasto Urbanistico del Comune. Tale strumento consente l'aggiornamento delle condizioni di attuazione del P.R.G. e l'apposizione di vincoli reali, conseguenti alla utilizzazione fondiaria delle aree agricole, ed alla utilizzazione degli incrementi volumetrici "una tantum" laddove consentiti.
2. Si procederà al completamento del Catasto Urbanistico, procedendo all'aggiornamento dei dati urbanistici sulla base delle seguenti priorità:
  - Suddivisione delle zone agricole (E1/E2);
  - 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 P.R.G. attualmente prodotti solo su base cartacea non costituisce variante, e necessita unicamente di una dichiarazione di conformità redatta dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.
4. Per la elaborazione del Catasto Urbanistico, con determinazione del Responsabile Ufficio Tecnico, si disporrà, contestualmente alla richiesta di concessione edilizia o della richiesta di approvazione di strumenti urbanistici attuativi, la loro consegna su anche supporto informatico.

### **Art. 42 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 le aree ricomprese all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e/o ricomprese in Zone B, C, D F, G e H è consentita l'edificazione, se prevista dalle rispettive norme di zona, purché con configurazioni e caratteristiche tipologiche omogenee a quelle del tessuto edilizio ed urbanistico limitrofo.
3. Per le restante aree, in ogni nuova costruzione o ampliamento, 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.

#### **Art. 43 Viabilità storica**

1. Nelle tavole D.2 in scala 1:5.000, 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.

#### **Art. 44 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' si applicano le disposizioni dell'art. 21, commi 4 e 5, del D.Lgs 152/99 così come modificato dal D.Lgs 258/2000.
4. Si applicano le prescrizioni di cui al comma 6 dell'art. 3 delle N.T.A. dell'integrazione al PAI;

#### **Art. 45 Tutela degli assetti idraulici**

1. Nella tav. .n. B2'2 (G) – (Gemmano) sono cartografate le aree esondabili.
2. Per tali aree valgono le prescrizioni di cui all'art. 17 delle Norme di PTCP.
3. Si applicano le prescrizioni contenute nell'art. 9 delle N.T.A. del PAI;

#### **Art. 46 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 senza ampliamenti 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.);
9. Si applicano le prescrizioni di cui agli artt. 14, 15 e 16 delle Norme del PAI adottato;

#### **Art. 47 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<sup>a</sup> 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 Gemmano.

#### **Art. 48 Fasce di rispetto stradale**

1. In queste zone, individuate secondo il Nuovo Codice della Strada (Decreto Legge n. 285/1992) e la tipologia stradale delle tavole di Piano, valgono le prescrizioni e il disposto degli artt. 16-18 del Nuovo Codice della Strada, e relativo Regolamento di Attuazione.
2. In queste zone e' comunque consentito ubicare eventuali cabine MT/bt e sostegni di linee elettriche ex D.M. LL.PP. 449 del 21.03.1988.
3. Per gli interventi su edifici esistenti, valgono le disposizioni di cui all'art. 35 delle presenti N.T.A.;
4. Le tipologie di strade presenti nel territorio comunale, ai sensi del Nuovo Codice della Strada (Decreto Legislativo n. 285/1992), risultano le seguenti:
  - di tipo C  
Con tale tipologia si individua la Strada Provinciale "S.P. n. 132", nel suo intero tratto.
  - di tipo F  
Con tale tipologia si individuano le strade comunali, come risultano dalla classificazione amministrativa della rete di viabilità esistente (delibera Consiglio Comunale n. 75 del 03.10.1980; delibera Consiglio Comunale n. 7 del 30.01.1985; delibera Consiglio Comunale n. 27 del 01.03.1985) vigente al momento dell'intervento.  
All'interno di tale tipologia si individuano anche le «strade vicinali», così come definite dall'articolo 3, comma 1, n. 52 del D.L. 285/1992

**Art. 49 Fasce di rispetto dell'elettrodotto**

1. In applicazione della L.R. n. 30/2000 e relative Direttive applicative di cui alla deliberazione della Giunta Regionale n. 197 del 20.02.2001, si prescrive che nelle fasce di rispetto di elettrodotti, così come cartografate nelle tavole di P.R.G., non sono consentiti interventi di nuova costruzione e di ampliamento dei fabbricati esistenti;
2. Per gli edifici ricadenti in tali aree, nelle quali l'induzione magnetica è superiore a 0,2 microTesla è consentita la demolizione del fabbricato ed il suo trasferimento in altra area, la più prossima possibile all'edificio in oggetto. E' ammessa la conservazione della Superficie preesistente, anche se eccedente i limiti di zona. Il rilascio della concessione edilizia è subordinato al preventivo impegno (adeguatamente garantito) alla demolizione del fabbricato esistente entro e non oltre il termine di tre mesi dalla ultimazione del nuovo fabbricato e/o dalla data del relativo utilizzo;
3. Per quanto riguarda gli elettrodotti in linea aerea in conduttori nudi a 15 Kv in ambito urbano, le nuove previsioni insediative sono subordinate allo spostamento e/o interrimento della linea e comunque al conseguimento degli obiettivi di qualità di 0,2 microTesla nel caso di nuovi insediamenti e di 0,5 microTesla nel caso di Piani urbanistici Attuativi già approvati o di zone di completamento già dotate di opere di urbanizzazione;
4. Le dimensioni delle fasce di rispetto degli elettrodotti riportate in cartografia sono quindi da ritenersi indicative, in quanto la loro reale dimensione deve essere verificata in applicazione degli articoli 5.1.3 e 6 del Decreto Ministeriale 29 maggio 2008.
5. Per le linee elettriche e per le nuove cabine MT/BT dovranno essere previste le opportune distanze dagli edifici ed aree con permanenza superiore. alle 4 ore giornaliere secondo quanto stabilito dal DM 29 maggio 2008;

**Art. 50 Zone a vincolo cimiteriale**

1. Le zone a vincolo cimiteriale, individuate nelle tavole del P.R.G., sono destinate alle attrezzature cimiteriali e nelle relative aree di rispetto sono consentite soltanto piccole costruzioni per la vendita dei fiori ed oggetti di culto e l'onoranza dei defunti, e i relativi parcheggi.
2. All'interno delle fasce di rispetto cimiteriale sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso - lettere a), b), c) e d) dell'art. 31 della legge 05.08.1978 n. 457 (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia), oltre all'ampliamento, nella percentuale massima del 10% della superficie utile esistente, senza aumento del numero delle unità immobiliari.
3. Si da' atto che le zone a vincolo cimiteriale individuate nelle tavole del P.R.G., sono modificabili su deliberazione del Consiglio Comunale, secondo la procedura prevista dalle leggi sanitarie vigenti, senza dare luogo cioè a procedura di variante al P.R.G..

**Art. 51 Fabbricati oggetto di condono edilizio**

1. Le opere abusive legittimate ai sensi del Titolo 4° della Legge n. 47 del 28/2/1985 e successive modifiche ed integrazioni, anche se in contrasto con le norme e le destinazioni di zona degli strumenti urbanistici vigenti, possono essere oggetto di manutenzione o di risanamento conservativo che non determinino il venire in essere di un nuovo organismo edilizio.
2. In deroga al comma precedente, al fine di conseguire una migliore utilizzazione degli spazi nell'ambito dell'area di pertinenza dell'edificio e/o consentire una più razionale collocazione degli accessi e dei passi carrabili in adeguamento alla normativa che li riguarda, le superfici accessorie comunque autorizzate e/o legittimate possono essere accorpate tra loro e/o all'edificio, ovvero demolite e ricostruite in altra posizione nell'ambito della medesima area di pertinenza nel

rispetto delle distanze disciplinate dal codice civile e di quelle della relativa zona delle presenti N.T.A..

3. Le opere come sopra sanate possono subire trasformazioni delle destinazioni d'uso solo per un adeguamento, anche parziale, alle destinazioni di zona.
4. Nell'ambito delle fasce di rispetto stradale, cimiteriali e simili, gli interventi di cui al 2° comma del presente articolo sono comunque da subordinarsi al rispetto delle limitazioni imposte dalle vigenti disposizioni legislative e/o regolamentari che rispettivamente li riguardano.

#### **Art. 52 Deroghe**

1. La disciplina dettata dal P.R.G. può essere derogata nei soli casi e con le procedure di cui alla Legge 1150/1942, art. 41quater, e nel rispetto di quanto previsto dalla LR 47/1978, art. 54, come sostituito dalla LR 23/1980, art. 46, e dalla LR 20/2000.
2. Ove la deroga riguardi edifici di proprietà privata, la deroga stessa è subordinata alla trascrizione nei registri immobiliari di atto di vincolo alla destinazione pubblica o d'interesse pubblico che rende possibile la deroga medesima.