



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 URL: <http://www.comune.gemmano.rn.it/>

Ufficio Tecnico Comunale

Variante Generale al Piano Regolatore *Piano Regolatore di Vallata* **VARIANTE 2008**

F.2 – ELEMENTI NORMATIVI

- 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

Gemmano - La Villa nordovest zona C1 (g1)

1. Destinazioni d'uso previste

Residenziale, con possibilità di destinare ad attività integrative (per commercio e uffici) il 40% della SU realizzabile.

2. Parametri urbanistici

Il limite dell' intervento è fissato in mq. 500 di Superficie Utile; la Superficie non residenziale va contenuta entro il 50% della SU.

3. Parametri edilizi:

- Altezza massima ml. 6,50;
- Distacchi dal confine di zona non inferiori a ml. 5,00;
- Distacchi edifici dalle strade esistenti: ml. 10,00;

4. Modalità attuative

Si opera previa approvazione di uno strumento attuativo che può essere di natura privata (Piano di Lottizzazione) o pubblica (Piano Particolareggiato) esteso all'intero settore perimetrato. Il Piano Attuativo dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori.

5. Quantificazione delle aree a standards

- Parcheggi pubblici mq. 150;
- Verde pubblico mq. 350;

Dovranno comunque essere verificate le dotazioni territoriali pari a 30 mq/ab; un abitante equivale a 30 mq. di Su.

6. Qualificazione delle aree a standards

Le aree a parcheggio dovranno essere reperite all'innesto della viabilità pubblica esistente e a confine con le limitrofe aree di completamento. Le aree a parcheggio dovranno essere sistemate in modo che la pavimentazione dei posti macchina risulti permeabile (selciati, betonelle, ecc.) e che le aree sistemate a verde e piantumate siano non inferiori al 30% della superficie totale. Le aree a verde pubblico devono essere sistemate a parco, giardino o piazza pubblica, adeguatamente piantumate. Per la scelta più opportuna delle essenze da impiegare si fa riferimento, per quanto applicabile, al documento di P.R.G. n. F6

7. Organizzazione delle aree private

La superficie fondiaria dell'intervento dovrà essere organizzata in modo che essa risulti naturalmente drenante per non meno del 30%; Tale superficie sarà sistemata a verde. Le recinzioni di delimitazioni dei singoli lotti non potranno avere altezza superiore a ml. 1,00, con parte cieca (basamento) non superiore a ml. 0,40. Tali recinzioni dovranno essere comunque schermate con siepi su ambo i lati.

Gemmano - La Villa nordest zona C1 (g2)**1. Destinazioni d'uso previste**

Residenziale, con possibilità di destinare ad attività integrative (per commercio e uffici) il 40% della SU realizzabile.

2. Parametri urbanistici

Il limite dell'intervento è fissato in mq 1.300 di Superficie Utile; la Superficie non residenziale va contenuta entro il 50% della SU.

3. Parametri edilizi

- Altezza massima ml. 6,50;
- Distacchi dal confine di zona non inferiori a ml. 5,00;

4. Modalità attuative

Si opera previa approvazione di uno strumento attuativo che può essere di natura privata (Piano di Lottizzazione) o pubblica (Piano Particolareggiato) esteso all'intero settore perimetrato. Il Piano Attuativo dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori.

5. Quantificazione delle aree a standard

- Parcheggi pubblici mq. 300;
- Verde pubblico mq. 650;
- Distacchi edifici dalle strade esistenti: ml. 10,00;

Dovranno comunque essere verificate le dotazioni territoriali pari a 30 mq/ab; un abitante equivale a 30 mq. di Su.

6. Qualificazione delle aree a standards

Le aree a parcheggio dovranno essere reperite all'innesto della viabilità pubblica esistente e a confine con le limitrofe aree di completamento. Le aree a parcheggio dovranno essere sistemate in modo che la pavimentazione dei posti macchina risulti permeabile (selciati, betonelle, ecc.) e che le aree sistemate a verde e piantumate siano non inferiori al 30% della superficie totale. Le aree a verde pubblico devono essere sistemate a parco, giardino o piazza pubblica, adeguatamente piantumate. Per la scelta più opportuna delle specie da impiegare si fa riferimento, per quanto applicabile, al documento di P.R.G. n. F6

7. Organizzazione delle aree private non edificate

La superficie fondiaria dell'intervento dovrà essere organizzata in modo che essa risulti naturalmente drenante per non meno del 30%; Tale superficie sarà sistemata a verde. Le recinzioni di delimitazioni dei singoli lotti non potranno avere altezza superiore a ml. 1,80, con parte cieca (basamento) non superiore a ml 0,40. Tali recinzioni dovranno essere comunque schermate con siepi su ambo i lati.

8. Prescrizioni particolari

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...);

Gemmano - Pian di Masino zona D-t (g3)

1. Destinazioni d'uso previste

Turistico-residenziale, con possibilità di ospitare l'insieme delle attività elencate alla Legge Regionale 25 agosto 1988 n. 34 (Disciplina per la gestione delle strutture ricettive extra-alberghiere).

2. Parametri urbanistici

Il limite dell'intervento è fissato in mq. 2.000 di SU. La SNR va contenuta entro i limiti del 30% della SU. E' fatto obbligo di recuperare i fabbricati esistenti all'interno del settore perimetrato, con adeguati interventi di risanamento conservativo. La relativa volumetria non incide sul dimensionamento previsto.

3 Parametri edilizi

- Altezza massima ml. 6,50. Il Piano attuativo dovrà verificare che almeno il 30% delle costruzioni realizzabili abbia una altezza non superiore a ml. 4,50;
- Distacchi dal confine di zona non inferiori a ml. 20,00;
- Unità abitative non inferiori a mq. 45 SU;

4. Modalità attuative

Si opera previa approvazione di uno strumento attuativo che può essere di natura privata (Piano di Lottizzazione) o pubblica (Piano Particolareggiato) esteso all'intero settore perimetrato. Il Piano Attuativo dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori.

5. Quantificazione delle aree a standards

- Parcheggi pubblici mq. 450;
- Verde pubblico mq. 3.500;

Dovranno comunque essere verificate le dotazioni territoriali pari a 30 mq/ab; un abitante equivale a 30 mq. di Su. L'edificazione sarà consentita solo nella porzione di area contrassegnata dalla sigla Dt-g3a. Nella restante area si prevede l'utilizzazione per attività di servizio, come ad esempio: verde pubblico, fitodepurazione, ecc..

6. Qualificazione delle aree a standards

Le aree a parcheggio dovranno essere reperite con microtasche aventi ciascuna superficie non superiore a mq. 200 all'innesto della viabilità pubblica esistente e a confine con le limitrofe aree di completamento. Le aree a parcheggio dovranno essere sistemate in modo che la pavimentazione dei posti macchina risulti permeabile (selciati, betonelle, ecc.) e che le aree sistemate a verde e piantumate siano non inferiori al 30% della superficie totale. Le aree a verde pubblico devono essere sistemate a parco e giardino e per impianti sportivi all'aperto, adeguatamente piantumate. Tali aree dovranno essere reperite nei pressi della Chiesa, e nella fascia tra la Strada per Onferno ed il torrente Burano.

7. Organizzazione delle aree private non edificate

La superficie fondiaria dell'intervento dovrà essere organizzata in modo che risulti naturalmente drenante per non meno del 50%; Tale superficie sarà sistemata a verde. All'interno dell'insediamento non sono consentite recinzioni; Le delimitazioni, se necessarie, saranno realizzate con muretti in pietrame (altezza massima ml. 0,40) e stacciate in legno. I parcheggi privati dovranno essere anch'essi organizzati per microtasche ai margini dell'insediamento, con caratteristiche simili a quelli pubblici. La distribuzione interna dovrà essere organizzata con percorsi pedonali, che risulteranno carrabili solo per i servizi di emergenza e quelli logistici.

8. Prescrizioni in ordine alle condizioni geomorfologiche

Nel comparto con possibilità edificatoria "D-t (g3.a)" si prescrive l'inedificabilità per una fascia di dieci metri dalla frana quiescente che interessa il settore meridionale di detto comparto;

Vanno rispettate le prescrizioni e indicazioni contenute nella relativa scheda di valutazione della compatibilità geomorfologica. In particolare dovrà essere esclusa ogni edificazione nell'area individuata con propensione al dissesto, e previsto il relativo intervento di bonifica con tecniche di intervento naturali e di bioingegneria.

9. Riferimenti per l'intervento

L'intervento in questione si configura con valenza sperimentale per realizzare un villaggio turistico a bassissimo impatto ambientale. Tecniche di costruzione, di approvvigionamento energetico e idrico ed i cicli di smaltimento dovranno essere progettati, fin dal Piano Attuativo, in modo da garantire il massimo livello di eco-compatibilità. A tal fine il Piano Attuativo dovrà far propri i requisiti richiamati nell'allegato documento di P.R.G. n. G.6, e tradurne le finalità in norme cogenti. Il Piano Attuativo dovrà inoltre organizzare l'insediamento in modo che risultino salvaguardate le aree classificate nel documento C.2 di buona e ottima qualità ambientale.

Gemmano - La Villa est/2 zona C1 (g4)

1. Destinazioni d'uso previste

Residenziale, con possibilità di destinare ad attività integrative (per commercio e uffici) il 40% della SU realizzabile.

2. Parametri urbanistici

Il limite dell'intervento è fissato in mq. 2.250 di SU; la SNR va contenuta entro i limiti del 40% della SU.

3. Parametri edilizi

- Altezza massima ml. 6,50;
- Distacchi dal confine di zona non inferiori a ml. 5,00. Per il solo lato di confine ad est del settore, ai limiti della zona agricola, è richiesto un distacco non inferiore a ml. 10,00.
- Distacchi edifici dalle strade esistenti: ml. 10,00;

4. Modalità attuative

Si opera previa approvazione di uno strumento attuativo che può essere di natura privata (Piano di Lottizzazione) o di iniziativa pubblica (Piano Particolareggiato o Piano per l'Edilizia Economica e Popolare) esteso all'intero settore perimetrato. Il Piano Attuativo dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori.

5. Quantificazione delle aree a standards

- Parcheggio pubblici mq. 650;
- Verde pubblico mq. 1.750;

Dovranno comunque essere verificate le dotazioni territoriali pari a 30 mq/ab; un abitante equivale a 30 mq. di Su.

6. Qualificazione delle aree a standards

Le aree a parcheggio dovranno essere reperite all'innesto della viabilità pubblica esistente e a confine con le limitrofe aree di completamento. Le aree a parcheggio dovranno essere sistemate in modo che la pavimentazione dei posti macchina risulti permeabile (selciati, betonelle, ecc.) e che le aree sistemate a verde e piantumate siano non inferiori al 30% della superficie totale. Le aree a verde pubblico dovranno essere reperite principalmente nei pressi dell'innesto stradale che delimita, a sud, l'intervento e devono essere sistemate a parco, giardino o piazza pubblica e ad attrezzature sportive all'aria aperta, adeguatamente piantumate. Per la scelta più opportuna delle specie da impiegare si fa riferimento, per quanto applicabile, al documento di P.R.G. n. F6.

7. Organizzazione delle aree private non edificate

La superficie fondiaria dell'intervento dovrà essere organizzata in modo che essa risulti naturalmente drenante per non meno del 30%; Tale superficie sarà sistemata a verde. Le recinzioni di delimitazioni dei singoli lotti non potranno avere altezza superiore a ml. 1,80, con parte cieca (basamento) non superiore a ml. 0,40. Tali recinzioni dovranno essere comunque schermate con siepi su ambo i lati. I distacchi indicati al punto 3, ai confini 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 delle specie da impiegare si fa riferimento, per quanto applicabile, al documento di P.R.G. n. F6.

8. Prescrizioni in ordine alle condizioni geomorfologiche

Vanno rispettate le prescrizioni e indicazioni contenute nella relativa scheda di valutazione della compatibilità geomorfologica.

Gemmano - La Villa sud zona C1 (g5)**1. Destinazioni d'uso previste**

Residenziale, con possibilità di destinare ad attività integrative (per commercio e uffici) il 40% della SU realizzabile.

2. Parametri urbanistici

Il limite dell'intervento è fissato in mq. 1.500 di SU; la SNR va contenuta entro i limiti del 40% della SU.

3. Parametri edilizi

- Altezza massima ml. 6,50;
- Distacchi dal confine di zona non inferiori a ml. 5,00. Per il solo lato di confine ad est del settore, ai limiti della zona agricola, è richiesto un distacco non inferiore a ml 10,00;
- Distacco dalla sottostante strada provinciale per Gemmano non inferiore a ml. 20,00;

4. Modalità attuative

Si opera previa approvazione di uno strumento attuativo che può essere di natura privata (Piano di Lottizzazione) o di iniziativa pubblica (Piano Particolareggiato o Piano per l'Edilizia Economica e Popolare) esteso all'intero settore perimetrato. Il Piano Attuativo dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori.

5. Quantificazione delle aree a standards

- Parcheggio pubblici mq. 400;
- Verde pubblico mq. 1.150;

Dovranno comunque essere verificate le dotazioni territoriali pari a 30 mq/ab; un abitante equivale a 30 mq. di Su.

6. Qualificazione delle aree a standards

Le aree a parcheggio dovranno essere reperite all'innesto della viabilità pubblica esistente e a confine con le limitrofe aree di completamento. Le aree a parcheggio dovranno essere sistemate in modo che la pavimentazione dei posti macchina risulti permeabile (selciati, betonelle, ecc.) e che le aree sistemate a verde e piantumate siano non inferiori al 30% della superficie totale. Le aree a verde pubblico dovranno essere reperite principalmente nei pressi dell'area G1 sportiva già esistente, e devono essere sistemate a parco, e ad attrezzature sportive all'aria aperta, adeguatamente piantumate. Per la scelta più opportuna si fa riferimento, per quanto applicabile, al documento di P.R.G. n. F6.

7. Organizzazione delle aree private non edificate

La superficie fondiaria dell'intervento dovrà essere organizzata in modo che essa risulti naturalmente drenante per non meno del 30%; Tale superficie sarà sistemata a verde. Le recinzioni di delimitazioni dei singoli lotti non potranno avere altezza superiore a ml. 1,80, con parte cieca (basamento) non superiore a ml 0,40. Tali recinzioni dovranno essere comunque schermate con siepi su ambo i lati. I distacchi indicati al punto 3, ai confini con la limitrofa zona agricola, e con la provinciale per Gemmano 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 delle specie si fa riferimento, per quanto applicabile, al documento di P.R.G. n. F6.

8. Prescrizioni in ordine alle condizioni geomorfologiche

Vanno rispettate le prescrizioni e indicazioni contenute nella relativa scheda di valutazione della compatibilità geomorfologica.

Non è consentita l'edificazione per una fascia di 10 metri di rispetto della scarpata morfologica di livellamento agricolo posta nella zona a valle del comparto.

Gemmano - La Villa centro zona C1 (g6)**1. Destinazioni d'uso previste**

Residenziale, con possibilità di destinare ad attività integrative (per commercio e uffici) il 40% della SU realizzabile.

2. Parametri urbanistici

Il limite dell'intervento è fissato in mq. 3.000 di SU; la SNR va contenuta entro i limiti del 40% della SU.

3. Parametri edilizi

- Altezza massima ml. 6,50;
- Distacchi dal confine di zona non inferiori a ml. 5,00;
- Distacchi edifici dalle strade esistenti: ml. 10,00;

4. Modalità attuative

Si opera previa approvazione di uno strumento attuativo che può essere di natura privata (Piano di Lottizzazione) o di iniziativa pubblica (Piano Particolareggiato o Piano per l'Edilizia Economica e Popolare) esteso all'intero settore perimetrato. Il Piano Attuativo dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori.

5. Quantificazione delle aree a standards

- Parcheggi pubblici mq. 900;
- Verde pubblico mq. 2.200;

Dovranno comunque essere verificate le dotazioni territoriali pari a 30 mq/ab; un abitante equivale a 30 mq. di Su.

6. Qualificazione delle aree a standards

Le aree a parcheggio dovranno essere reperite all'innesto della viabilità pubblica esistente e a confine con le limitrofe aree di completamento. Le aree a parcheggio dovranno essere sistemate in modo che la pavimentazione dei posti macchina risulti permeabile (selciati, betonelle, ecc.) e che le aree sistemate a verde e piantumate siano non inferiori al 30% della superficie totale. Le aree a verde pubblico devono essere sistemate a parco, giardino o piazza pubblica, adeguatamente piantumate. Per la scelta più opportuna si fa riferimento, per quanto applicabile, al documento di P.R.G. n. F6

7. Organizzazione delle aree private non edificate

La superficie fondiaria dell'intervento dovrà essere organizzata in modo che essa risulti naturalmente drenante per non meno del 30%; Tale superficie sarà sistemata a verde. Le recinzioni di delimitazioni dei singoli lotti non potranno avere altezza superiore a ml. 1,80, con parte cieca (basamento) non superiore a ml. 0,40. Tali recinzioni dovranno essere comunque schermate con siepi su ambo i lati.

Gemmano - Gemmano est zona D-t (g7)

1. Destinazioni d'uso previste

Turistico-residenziale, con possibilità di ospitare una struttura per residenze collettive di tipo turistico (ad esempio: "ostello della gioventù" secondo la definizione contenuta all'art. 5 Legge Regionale 25 agosto 1988 n. 34, Disciplina per la gestione delle strutture ricettive extra-alberghiere); nonché per ospitare, ad integrazione della struttura, sale per conferenze e congressi coi relativi servizi logistici.

2. Parametri urbanistici

Il limite dell'intervento è fissato in mq. 3.500 di SU. La SNR va contenuta entro i limiti del 40% della SU. Il dimensionamento della struttura ricettiva dovrà fare riferimento ad un numero di posti letto non superiore a 400.

3. Parametri edilizi

- Altezza massima ml. 4,50;
- Distacchi dal confine di zona non inferiori a ml. 20,00;
- Distacchi dalla strada provinciale per Gemmano non inferiori ml 50,00;

4. Modalità attuative

Si opera previa approvazione di uno strumento pubblico (Piano Particolareggiato) esteso all'intero settore perimetrato ed alle limitrofe zone G1 di Parco Urbano, nella misura in cui risultino funzionalmente connesse. Il Piano Attuativo dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori. Tra queste è prescritta la realizzazione di un percorso pedonale che, attraversando la zona a Parco (zona G1 limitrofa) consenta l'accesso diretto al centro storico, e la sistemazione del tratto di strada comunale verso il Poggio, almeno per il tratto che perimetra l'intervento.

Non è possibile alcun tipo di edificazione nell'area boschiva, come cartografata nella TD1 del P.T.C.P..

5. Quantificazione delle aree a standards

- Parcheggi pubblici mq. 800;
- Verde pubblico mq. 1.200;

Dovranno comunque essere verificate le dotazioni territoriali pari a 30 mq/ab; un abitante equivale a 30 mq. di Su. L'edificazione sarà consentita solo nella porzione di area contrassegnata dalla sigla Dt-g8a.

6. Qualificazione delle aree a standards

Le aree a parcheggio dovranno essere reperite e realizzate in modo da essere facilmente accessibili dalla strada comunale in direzione del Poggio. Le aree a parcheggio dovranno essere sistemate in modo che la pavimentazione dei posti macchina risulti permeabile (selciati, betonelle, ecc.) e che le aree sistemate a verde e piantumate siano non inferiori al 30% della superficie totale. Le aree a verde pubblico devono essere sistemate a parco e giardino, e adeguatamente piantumate, in continuità con l'area di Parco (zona G1 limitrofa) e lungo il perimetro dell'intervento disegnato dalla provinciale, a costituire un percorso verde.

7. Organizzazione delle aree private non edificate

La superficie fondiaria dell'intervento dovrà essere organizzata in modo che risulti naturalmente drenante per non meno del 50%; Tale superficie sarà sistemata a verde. All'interno dell'insediamento non sono consentite recinzioni; Le delimitazioni, se necessarie, saranno realizzate con muretti in pietrame (altezza massima ml. 0,40) e staccionate in legno. I parcheggi privati dovranno essere dimensionati in modo da poter ospitare almeno quattro pulman con relativi spazi di manovra, ed un numero di posti macchina non inferiore a 150, aventi le caratteristiche indicate per quelli pubblici. E' escluso ogni accesso carrabile dalla strada provinciale; I parcheggi interni dovranno essere alimentati dalla strada comunale per il Poggio, adeguatamente sistemata.

8. Prescrizioni in ordine alle condizioni geomorfologiche

Vanno rispettate le prescrizioni e indicazioni contenute nella relativa scheda di valutazione della compatibilità geomorfologica. In particolare dovrà essere esclusa ogni edificazione nell'area individuata con propensione al dissesto, e previsto il relativo intervento di bonifica con tecniche di intervento naturali e di bioingegneria.

Non è consentita l'edificazione per una fascia di 10 metri di rispetto della scarpata morfologica di livellamento agricolo posta nella zona a valle del comparto.

Gemmano – Onferno zona F3 (g8)

1. Destinazioni d'uso previste

Parco territoriale

2. Riferimenti per l'intervento

Si opera secondo quanto indicato dal Piano di gestione della Riserva, approvato secondo le modalità previste dalle vigenti normative.

Per quanto non disciplinato dal Programma di Gestione della Riserva, si dovranno osservare le prescrizioni di cui agli artt. 18 e 19 delle Norme del P.T.C.P., sia per le abitazioni rurali sia per le residenze non connesse alla conduzione agricola dei fondi.

Gemmano – Onferno zona B5 (g9)

1. Destinazioni d'uso previste

Residenziale, anche di tipo rurale, e relativi servizi. Il Piano di gestione della Riserva di Onferno può fissare destinazioni d'uso più precisamente finalizzate agli obiettivi della Riserva stessa.

2. Parametri urbanistici

Il limite dell'intervento è fissato nella volumetria legalmente preesistente, che può essere ristrutturata, anche attraverso sistematici interventi di demolizione e ricostruzione.

3. Parametri edilizi

- Altezza massima non superiore a quella relativa ai fabbricati legalmente preesistenti;
- Distacchi dal confine non inferiori a quelli relativi ai fabbricati legalmente preesistenti.

4. Modalità attuative

Si opera previa approvazione di uno strumento attuativo che può essere di natura privata (Piano di Lottizzazione) o pubblica (Piano Particolareggiato) esteso all'intero settore perimetrato. Il Piano Attuativo dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori.

5. Riferimenti per l'intervento

Si opera secondo quanto indicato dal Piano di gestione della Riserva, approvato secondo le modalità previste dalle vigenti normative.

Gemmano - Gemmano sud ovest zona C1 (g10)

1. Destinazioni d'uso previste

Residenziale, con possibilità di destinare ad attività integrative (per commercio e uffici) il 40% della SU realizzabile.

2. Parametri urbanistici

Il limite dell' intervento è fissato in mq. 1.000 di Superficie Utile; la Superficie non residenziale va contenuta entro il 50% della SU.

3. Parametri edilizi:

- Altezza massima ml. 6,50;
- Distacchi dal confine di zona non inferiori a ml. 5,00;

4. Modalità attuative

Si opera previa approvazione di uno strumento attuativo che può essere di natura privata (Piano di Lottizzazione) o pubblica (Piano Particolareggiato) esteso all'intero settore perimetrato. Il Piano Attuativo dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori.

5. Quantificazione delle aree a standards

- Parcheggi pubblici mq. 400;
- Verde pubblico mq. 600;

Dovranno comunque essere verificate le dotazioni territoriali pari a 30 mq/ab; un abitante equivale a 30 mq. di Su.

6. Qualificazione delle aree a standards

Le aree a parcheggio dovranno essere reperite a ridosso dell'area individuata a tal scopo nelle tavole di P.R.G.. Le aree a parcheggio dovranno essere sistemate in modo che la pavimentazione dei posti macchina risulti permeabile (selciati, betonelle, ecc.) e che le aree sistemate a verde e piantumate siano non inferiori al 30% della superficie totale. Le aree a verde pubblico devono essere sistemate a parco, giardino o piazza pubblica, adeguatamente piantumate. Per la scelta più opportuna delle essenze da impiegare si fa riferimento, per quanto applicabile, al documento di P.R.G. n. F6

7. Organizzazione delle aree private

La superficie fondiaria dell'intervento dovrà essere organizzata in modo che essa risulti naturalmente drenante per non meno del 30%; Tale superficie sarà sistemata a verde. Le recinzioni di delimitazioni dei singoli lotti non potranno avere altezza superiore a ml. 1,00, con parte cieca (basamento) non superiore a ml. 0,40. Tali recinzioni dovranno essere comunque schermate con siepi su ambo i lati.

Gemmano – Farneto zona H2

1. Modalità attuative

L'area ricade in Zona C1 e si opera per intervento edilizio diretto, tramite progetto unitario.

2. Destinazioni d'uso previste

Per la nuova costruzione destinazione residenziale, mentre per il fabbricato esistente destinazione tipo turistico ricettiva e pubblici esercizi, con possibilità di realizzare un alloggio della superficie massima di mq. 120.

In fase attuativa dovrà essere verificata la compatibilità tra gli usi ammessi al fine di rispettare i limiti definiti dalla vigente regolamentazione sull'inquinamento acustico

3. Parametri urbanistici

Per la nuova costruzione il limite dell'intervento è fissato in mq 600 di Superficie Utile; la Superficie non residenziale va contenuta entro il 50% della SU.

L'intervento sul fabbricato esistente non può comportare modifiche alla sagoma, al sedime ed all'altezza dello stesso.

4. Parametri edilizi

Per la nuova costruzione valgono i seguenti parametri:

- Altezza massima ml. 6,50;
- Distacchi dal confine di zona non inferiori a ml. 5,00;

Per l'edificio esistente occorre mantenere il rispetto degli allineamenti dei fronti edilizi e di gronda.

5. Quantificazione delle aree a standard

- Parcheggio pubblici mq. 500;
- Verde pubblico mq. 300;
- Distacchi edifici dalle strade esistenti: ml. 10,00;

L'onere della realizzazione e cessione della viabilità pubblica e delle opere connesse, come del complesso delle altre aree per standards urbanistici è a totale carico dei soggetti attuatori.

6. Qualificazione delle aree a standards

Le aree a parcheggio dovranno essere reperite all'innesto della viabilità pubblica esistente e a confine con le limitrofe aree di completamento. Le aree a parcheggio dovranno essere sistemate in modo che la pavimentazione dei posti macchina risulti permeabile (selciati, betonelle, ecc.) e che le aree sistemate a verde e piantumate siano non inferiori al 30% della superficie totale. Le aree a verde pubblico devono essere sistemate a parco, giardino o piazza pubblica, adeguatamente piantumate. Per la scelta più opportuna delle specie da impiegare si fa riferimento, per quanto applicabile, al documento di P.R.G. n. F6

7. Organizzazione delle aree private non edificate

La superficie fondiaria dell'intervento dovrà essere organizzata in modo che essa risulti naturalmente drenante per non meno del 30%; Tale superficie sarà sistemata a verde. Le recinzioni di delimitazioni dei singoli lotti non potranno avere altezza superiore a ml. 1,80, con parte cieca (basamento) non superiore a ml 0,40.

8. Ulteriori impegni a carico del soggetto attuatore

Il rilascio dei permessi di costruire relativi ai nuovi edifici è condizionato all'attuazione dell'intervento di recupero della canonica. Dovranno almeno essere ultimate le "opere strutturali" e le "finiture esterne" dell'edificio. L'Amministrazione Comunale, a seguito di specifico sopralluogo da parte del proprio Ufficio Tecnico, provvederà ad accertare l'attuazione di tali opere.

Gli interventi previsti dovranno essere disciplinati in un'apposita convenzione o atto d'obbligo unilaterale, con le appropriate disposizioni e clausole a garanzia della corretta attuazione degli interventi, della loro tempistica, ecc..