

COMUNE DI GABICCE MARE

Variante Parziale 2006

Premessa

Di seguito vengono riportate le Norme Tecniche di Attuazione della Variante Parziale al PRG Vigente del Comune di Gabicce Mare integrate con le prescrizioni e i suggerimenti contenuti nella Delibera di G.P. n.102 del 04.04.2008 (Parere di Conformità).

Le motivazioni delle scelte compiute in questa variante parziale sono contenute nell'apposita relazione allegata.

Inoltre per una maggiore facilità di comprensione delle norme, la stesura in variante viene suddivisa in capoversi.

| INDICE | |
|---|----|
| TITOLO I^o - GENERALITA' | |
| Art. 1 - Riferimenti legislativi | |
| Art. 2 - Elaborati costituenti il P.R.G. | |
| Art. 3 - Efficacia delle norme di P.R.G. | |
| Art. 4 - Possibilità di deroga | |
| Art. 5 - Modalità di attuazione del P.R.G. | 10 |
| Art. 6 - Attuazione delle previsioni relative alla viabilità | |
| Art. 7 - Edifici o opere difformi dalle previsioni di P.R.G. | 11 |
| Art. 8 - Differenza fra confini reali, limiti catastali e limite di zona | |
| Art.8bis- Aree che contribuiscono al calcolo della SUL edificabile | |
| TITOLO II^o - SUDDIVISIONE FUNZIONALE DEL TERRITORIO COMUNALE | |
| Art. 9 - Suddivisione del Territorio Comunale | 12 |
| Capo I^o | |
| ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE | |
| Art. 10 - Disposizioni generali | |
| Art. 11 - Zone a Parco Naturale Regionale di valore paesistico-ambientale (G1e G2) | |
| Art. 12 - Parchi Comunali, urbani (Zone G3) | |
| Art. 13 - Zone a verde urbano attrezzato (Zone FG) | |
| Art. 14 - Zone sportive (Zona FS) | |
| Art. 15 - Zone per attrezzature religiose (Zone FR) | |
| Art. 16 - Zone per attrezzature scolastiche (Zone FI) | |
| Art. 17 - Attrezzature cimiteriali (Zone FC) | |
| Art. 18 - Servizi cittadini e Attrezzature tecnologiche municipali e di altri enti pubblici (Zone FT) | |
| Art. 19 - Zone ferroviarie (Zone FF) | |
| Art. 20 - Zone destinate alle sedi viarie e piazze (Zone FV) | |
| Art. 21 - Stazioni di Servizio e relativa struttura di supporto (Zone FSS) | |
| Art. 22 - Parcheggi (Zone FP) | |
| Art. 23 - Area vincolata per previsione nuova circoscrizione | |
| Capo II^o | |
| SCHEDE PROGETTO | |
| Art. 24 - Zone caratterizzate da notevole rilevanza urbana da sottoporre a Studio Specifico | 19 |
| Art. 25 - Perimetrazione n. 1 - Arenile | |
| Art. 26 - Perimetrazione n. 2 - Giardini unità Italia | |
| Art. 27 - Perimetrazione n. 3 - Piazzetta Balneare | |
| Art. 28 - Perimetrazione n. 4 - Zona "Berti | |
| Art. 29 - Perimetrazione n. 5 - Piazza Matteotti | |
| Art. 30 - Perimetrazione n. 6 - Municipio | |
| Art. 31 - Perimetrazione n. 7 - Isolati su Via Giotto | |
| Art. 32 - Perimetrazione n. 8 - Area Lungofiume e via del porto | |
| Art. 33 - Perimetrazione n. 9 - Darsena e parco pubblico | |
| Art. 34 - Perimetrazione n. 10 - Parco comunale attrezzato | |
| Art. 35 - Perimetrazione n. 11 - Zona distributore | |
| Art. 36 - Perimetrazione n. 12 - Area adiacente alla zona sportiva di ponte Tavollo | |
| Art. 37 - Perimetrazione n. 13 - Case Badioli | |

| | |
|--|----|
| Art. 38-42 Articoli annullati con Del. C.P n° 62/2000 del 8/05/2000 | |
| | |
| Capo III° | |
| ZONE PER INSEDIAMENTI URBANI (RESIDENZIALI ED ALBERGHIERI) | |
| | |
| Art. 43 - Disposizioni generali | |
| Art. 44 - Zone storiche urbane ed extra-urbane di interesse testimoniale, artistico e ambientale (Zone A) | |
| Art. 45 - Zone edificate di completamento urbane ed extra-urbane (Zone B) | |
| Art. 46 - Zone di espansione residenziale (Zone C) | 38 |
| 39 | |
| Capo IV° | |
| NORMATIVE PARTICOLARI PER CASI SPECIFICI | |
| | |
| Art. 47 - Manutenzione speciale per gli esercizi alberghieri | |
| Art. 48 - Annullato | |
| Art. 49- Piscine e campi da gioco privati | |
| Art. 50 - Edifici ed opere condonati | |
| Art. 51 - Ritrovamenti archeologici | 42 |
| Art. 52 - Espropri di terreni in aree urbanizzate | 42 |
| Art. 53 - Zone da risolvere con Piani di recupero | |
| Art. 54 - Piano Particolareggiato per l'arredo urbano | |
| Art. 54bis -Aree edificabili in adiacenza ad aree potenzialmente alluvionabili | |
| Art. 54ter – Recinzioni | |
| 45 | |
| Capo V° | |
| ZONE PRODUTTIVE | |
| | |
| Art. 55 - Zone per l'industria e l'artigianato (Zone D1 e D2) Zone per il commercio e l'artigianato (D3) | |
| 45 | |
| Art. 56 - Autodemolitori (D4) | |
| Art. 57 - Articolo annullato con Del. C.P n° 62/2000 del 8/05/2000 | |
| Art. 58 - Zone per campeggi (D6) | |
| | |
| Capo VI° | |
| ZONE AGRICOLE | |
| | |
| Art. 59 - Zone agricole (Zone E) | |
| | |
| Capo VII° | |
| NORMATIVA DEGLI AMBITI DEFINITIVI DI TUTELA | |
| | |
| Art. 60 - Tutela integrale della Falesia del San Bartolo | |
| Art. 61 - Corsi d'acqua: Ambiti di tutela integrale | |
| Art. 62 - Crinali: Ambiti di tutela integrale | |
| Art. 63 - Versanti: Ambiti di tutela integrale | |
| Art. 64 - Litorali Marini: Ambito di tutela integrale | 51 |
| Art. 65 - Movimenti gravitativi quiescenti ed accentuazione sismica dell'instabilità | |
| Art. 66 - Movimenti lenti della copertura detritico-colluvionale ed accentuazione sismica dell'instabilità: Ambito di tutela orientata | |

| |
|--|
| Art. 67 - Amplificazione sismica del moto del suolo: Ambito di tutela orientata |
| Art. 68 - Aree potenzialmente alluvionabili: Ambiti di tutela orientata |
| |
| Sistema botanico-vegetazionale: |
| Art. 69 - Generalità |
| Art. 70 - Ambiti di tutela integrale-botanico vegetazionale |
| Art. 71 - Ambiti di tutela orientata botanico-vegetazionale |
| Art. 72 - Ambiti di tutela diffusa botanico-vegetazionale |
| |
| Sistema storico-testimoniale |
| Art. 73 - Paesaggio agrario-storico ambientale |
| Art. 74 - Centri e nuclei storici: Tutelaintegrale ed orientata |
| Art. 75 - Edifici e manufatti storici: Ambiti di tutela integrale |
| Art. 76 - Zone Archeologiche e strade consolari |
| Art. 77 - Luoghi della memoria storica |
| Art. 78 - Punti e strade panoramiche |
| Art. 79 - Esenzioni dai vincoli del PPAR |
| |
| Capo VIII° NORME TRANSITORIE |
| Art. 80 - Concessioni, Autorizzazioni e Piani urbanistici precedenti l'adozione della variante |
| |
| Capo IX° ULTERIORI STRUMENTI NORMATIVI |
| Art. 81 – Riferimento a piani e studi di carattere specialistico |
| Art. 82 – Indirizzi finalizzati al miglioramento della qualità e alla sostenibilità degli interventi |
| |
| TITOLO I° - GENERALITA' |
| |
| <u>Art. 1 - Riferimenti legislativi</u> |
| La disciplina urbanistica del territorio comunale viene regolata dalle presenti norme, ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente con particolare riferimento alla L.17/8/1942 n. 1150 e alla L.R. n. 34 del 05.08.'92 e successive modifiche e integrazioni. |
| Si sottolinea lo stretto riferimento al PPAR (Piano Paesistico Ambientale Regionale) delle Marche, PIT e PTC nel rispetto dei quali è stato redatto il presente PRG comunale. |
| Per la normativa urbanistica ed edilizia di carattere generale e per la descrizione dei parametri ed indici edilizi si rimanda al <u>Regolamento Edilizio Comunale vigente</u> . |
| Le presenti norme si applicano a qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia nell'ambito del territorio comunale. |
| |
| <u>Art. 2 - Elaborati costituenti il P.R.G.</u> |
| Il P.R.G., oltre che dalle presenti norme di attuazione, è costituito dai seguenti elaborati: |
| |
| TAV. 1 - Inquadramento territoriale regionale e provinciale |
| 1:200.000/1:100.000 |

| | |
|--|-------------------|
| TAV. 2 - Inquadramento comunale: Sviluppo del territorio Servizi comunali e intercomunali | 1:25.000/1/10.000 |
| TAV.3.1 - Stato di fatto: Servizi a rete | 1:4.000 |
| TAV.3.2 - Stato di fatto:Impianti a rete (aree di dettaglio) | 1:1.000 |
| TAV.4 - Stato di fatto: Percezione visiva del paesaggio e localizzazione dei manufatti storici | 1:4.000 |
| TAV. 5 - Stato di fatto: Vincoli esistenti | 1:4.000 |
| TAV.6.1-6.2 - Stato di fatto: Tessuto urbano esistente | 1:2.000 |
| TAV.6.3 - Stato di fatto: Destinazioni d'uso | 1:4.000 |
| TAV. 7 - Stato di fatto: Aree esenti dal P.P.A.R | 1:4.000 |
| TAV. 8 - Stato di fatto:Trasposizione dei vincoli del PPAR | 1:4.000 |
| TAV.8.1 - Stato di fatto: Trasposizione dei vincoli del PPAR sovrapposizione delle aree esenti | 1:4.000 |
| TAV. 9 - Progetto:Adeguamento dei vincoli del P.P.A.R. | 1:4.000 |
| TAV.9.1 - Progetto: Bilancio fra vincoli e previsioni urbanistiche | 1:4.000 |
| TAV. 10 - Progetto:Zonizzazione con accorpamento vincoli del P.P.A.R. | 1:4.000 |
| TAV. 11 - Legenda P.R.G. | |
| TAV. 11a,b,c,d Progetto:Zonizzazione con accorpamento vincoli P.P.A.R. | 1:2.000 |
| TAV. 12 - Progetto:Mobilità e Sistema dei parcheggi | 1:4.000 |
| TAV. 13 - Progetto:Il sistema dei percorsi pedonali e ciclabili | 1:4.000 |
| TAV. 14 - Schede Progetto | |
| TAV. 15 - Relazione Illustrativa | |
| TAV. 16 - Normativa | |
| TAV. 17 - Censimento Beni Architettonici Art.16 PPAR Relazione e Normativa | |
| TAV. 20 - Legenda Vincoli paesistici e rispetti stradali | |
| TAV. 20a, b, c, d Progetto: Vincoli paesistici e rispetti stradali | 1:2000 |
| <u>STUDIO GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO</u> | |
| TAV. 1 - Relazione | |
| TAV. 2 – Carta della pericolosità geologica | 1:4.000 |
| TAV. 3 - Carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale | 1:4.000 |
| TAV. 4 - Carta idrogeologica e della vulnerabilità intrinseca della falda | 1:4.000 |
| TAV. 5 - Carta clivometrica | 1:4.000 |
| TAV. 6 - Carta dell'esondabilità | 1:4.000 |
| TAV. 6b - Carta di esondabilità Aggiornamento | 1:2.000 |
| TAV. 7 - Indagini geognostiche | |
| TAV. 8 - Sezioni litostratigrafiche | 1:500 |

| | |
|--|---------|
| TAV. 9 - Verifiche di stabilità | |
| TAV.10 - Carte della vocazionalità e della fattibilità delle previsioni urbanistiche | 1:2.000 |
| TAV.11 - Erosione marina e dissesto idrogeologico (aggiornamento 1997) Relazione | |
| TAV. 12 - Erosione marina Documentazione fotografica | |
| TAV. 13 - Erosione marina Carta della pericolosità geomorfologia | 1:2.000 |
| <u>STUDIO BOTANICO-VEGETAZIONALE</u> | |
| a) Relazione tecnica | |
| b) Schede del censimento | |
| TAV. 1 - Carta del paesaggio vegetale | 1:4.000 |
| TAV. 2 - Carta degli ambiti di tutela botanico-vegetazionali | 1:4.000 |
| <u>CENSIMENTO DEI BENI ARCHITETTONICI URBANI ED EXTRAURBANI</u> | |
| a) Relazione | |
| b) Schede di rilevamento e prescrizione dei beni architettonici urbani ed extraurbani | |
| <u>Art. 3 - Efficacia delle norme di P.R.G.</u> | |
| Le norme contenute nelle presenti disposizioni e negli elaborati grafici hanno carattere prescrittivo e sono vincolanti nei confronti di qualsiasi intervento di trasformazione del territorio. | |
| Data la stesura del PRG in elaborati cartografici a scale diverse, nel caso di eventuali divergenze fra elaborati riguardanti la stessa zona, fanno testo le tavole a scala di maggior dettaglio. | |
| <u>Art. 4 - Possibilità di deroga</u> | |
| Nei casi previsti (Impianti strutture ed edifici pubblici o di pubblico interesse) e nel rispetto delle procedure stabilite dall'art. 41 quater della legge 17/8/1942 n.1150, dell'art.3 della legge 21/11/1955 n.1357 e successive modificazioni, e l'art. 68 legge Reg. 34/92 e del RET possono esercitarsi i poteri di deroga, con le procedure stabilite dalle leggi vigenti. | |
| <u>Art. 5 - Modalità di attuazione del P.R.G.</u> | |
| Ai sensi delle vigenti leggi urbanistiche, il P.R.G. si attua per strumenti urbanistici attuativi (piani di lottizzazione, piani per gli insediamenti produttivi, piani di recupero e piani per l'edilizia economica e popolare) e per interventi edilizi diretti (permessi di costruire o denunce di inizio attività), con le seguenti modalità: | |
| a) Sono ammessi sempre su qualsiasi edificio, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria fatti salvi i casi in cui siano espressamente previste condizioni in merito. | |
| b) Il PRG si attua per mezzo di apposito strumento urbanistico attuativo, in tutte le zone indicate di Espansione nelle tavole del P.R.G., oppure indicate con l' <u>obbligo di piano di attuazione</u> , nonchè in tutte le altre zone per le quali, ricorrendone i presupposti di legge, il Comune richieda, o il privato opti dove previsto, per la formazione di progetti urbanistici preventivi . | |
| In mancanza di tali strumenti urbanistici attuativi saranno consentiti, sugli edifici esistenti in tali zone, soltanto opere di manutenzione ordinaria e straordinaria. | |
| L'attuazione dei piani particolareggiati, delle lottizzazioni convenzionate o dei piani di attuazione potrà avvenire dopo l'approvazione definitiva del piano esteso all'intera | |

| |
|---|
| <p>area prevista dal PRG e l'impegno dei privati garantito nei modi di legge per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste in convenzione. <u>piano di attuazione</u>, nonchè in tutte le altre zone per le quali, ricorrendone i presupposti di legge, il Comune richieda, o il privato opti dove previsto, per la formazione di progetti urbanistici preventivi .</p> <p>In mancanza di tali strumenti urbanistici attuativi saranno consentiti, sugli edifici esistenti in tali zone, soltanto opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.</p> <p>L'attuazione dei piani particolareggiati, delle lottizzazioni convenzionate o dei piani di attuazione potrà avvenire dopo l'approvazione definitiva del piano esteso all'intera area prevista dal PRG e l'impegno dei privati garantito nei modi di legge per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste in convenzione.</p> |
| <p>c) Nelle altre zone, gli interventi di costruzione o di modifica dei singoli edifici, oppure la realizzazione di opere di urbanizzazione dovranno avvenire nel rispetto delle presenti norme e degli elaborati grafici di P.R.G. .</p> |
| <p>d) Qualora gli interventi o piani interessino aree soggette a particolari vincoli (paesaggistici, fluviali, monumentali, idrogeologici, archeologici, ecc.) dovrà essere ottenuto il nulla-osta dell'Ente competente.</p> |
| <p>In particolare, poiché l'intero territorio del Comune di Gabicce Mare è classificato zona sismica di seconda categoria ai sensi del D.M. del 10/2/83, sia i piani urbanistici attuativi che gli interventi edificatori diretti, dovranno essere attuati nel rispetto delle norme di cui alla legge n.64 del 2/2/1974 ed al D.M. n.39 del 3/3/1975 e successive modifiche, con particolare riguardo alle indagini geotecniche prescritte dal D.M 11/03/88, nell'osservanza inoltre degli adempimenti previsti dalle LL.RR 33/84 e 18/87.</p> |
| <p>Inoltre per le zone ricadenti entro la perimetrazione del Parco Regionale del S. Bartolo si dovranno ottenere le autorizzazioni dell'ente Parco nel rispetto delle regolamentazioni vigenti al momento della richiesta.</p> |
| <p>Tutti gli interventi indicati ai paragrafi precedenti devono rispettare il Regolamento Edilizio Comunale approvato con Deliberazione di Giunta Regione Marche NR. 312/98.</p> <p>In modo particolare, se non in maniera esplicita diversamente indicato dalla presente normativa, è obbligatorio il rispetto della definizione dei parametri urbanistici ed edilizi definiti all'art. 13) del suddetto Regolamento – Definizione degli indici e dei parametri.</p> <p>Le previsioni edificatorie contenute nel vigente P.R.G. sono riferite a indici di utilizzazione territoriale (UT) e/o fondiaria (UF), il cui calcolo della S.U.L dovrà essere verificato esclusivamente nel rispetto dell'art.13), punto c) del Regolamento Edilizio Comunale Vigente.</p> <p>La definizione del successivo punto z) – Superficie complessiva (SC) in riscontro al P.R.G. vigente ed a tutti gli interventi edilizi ammessi, non ha alcun riferimento e valore in ordine al calcolo della potenzialità edificatoria, ma solo ed esclusivamente per il conteggio degli oneri di concessione, riferibili al calcolo del costo di costruzione, ai sensi del D.P.R. 380/2001, testo vigente.</p> |
| <p><u>Art. 6 - Attuazione delle previsioni relative alla viabilità.</u></p> |
| <p>Le indicazioni relative alla viabilità di cui alle tavole di P.R.G., hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate, modificate in sede di piano urbanistico attuativo, o del progetto esecutivo dell'opera, sempre comunque nel rispetto delle linee essenziali previste dal P.R.G.</p> |
| <p><u>Art. 7 - Edifici o opere difformi dalle previsioni di P.R.G.</u></p> |
| <p>Gli edifici e le opere esistenti non conformi alle previsioni del piano regolatore generale, potranno subire le sole trasformazioni che le adeguino ad esso.</p> <p>Sono ammessi comunque in ogni caso gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria tenendo presente che nei casi di edifici posti su area con destinazione ad uso pubblico, qualora la proprietà intervenga secondo quanto sopra descritto, è prescritta la rinuncia nei termini di legge ad ogni rivalsa sul recupero delle spese per gli interventi di cui sopra, secondo le modalità che verranno stabilite di volta dall'Amministrazione.</p> |

| |
|---|
| Art. 8 - Differenza fra confini reali limiti catastali e limite di zona |
| Il presente PRG viene redatto su carta tecnica Regionale, in scala 1/2000. Ad ogni effetto è prevalente la lettura sulla scala di maggior dettaglio. |
| Nelle planimetrie i confini delle zone omogenee coincidono prevalentemente con i confini catastali. Vanno tuttavia considerati numerosi casi dove mancano i frazionamenti più recenti o dove i confini di zona risultano diversi da quelli catastali. In questi casi, agli effetti della applicazione degli indici urbanistici, si farà riferimento al rilievo topografico dello stato di fatto delle aree a scala di dettaglio. La superficie di riferimento per il computo degli indici sarà comunque quella reale qualora risulti diversa da quella catastale. |
| Art. 8 bis - Aree che contribuiscono al calcolo della SUL edificabile |
| Le parti di lotto che sono state sfruttate in passato per l'edificazione esistente sulla base di indici e lotti specifici, non possono essere sfruttate per nuova edificazione. |
| Nel caso di edifici costruiti in assenza di indice, anteriormente alla Legge 765/67, parti di lotto frazionate successivamente possono contribuire ad altra edificazione solo se il frazionamento è antecedente alla data di adozione del PRG 2000 (18 agosto 1997). |
| TITOLO II |
| SUDDIVISIONE FUNZIONALE DEL TERRITORIO COMUNALE |
| Art. 9 -Suddivisione del Territorio Comunale |
| Per inquadrare in maniera organica i possibili interventi ai sensi del DM 1444 del 02.04.'68, il territorio comunale è diviso in zone territoriali omogenee cui fanno riferimento le presenti norme. |
| Le zone di cui sopra sono le seguenti: |
| - zone di uso pubblico e interesse collettivo - zone G (parchi) e zone F (servizi cittadini) |
| - zone caratterizzate da notevole rilevanza urbana. Nelle schede sono pure indicate le zone omogenee cui esse appartengono. |
| - zone per insediamenti urbani residenziali ed alberghieri (A-B-C) |
| - zone produttive:artigianali (D1),commerciali (D2) e altre di carattere produttivo. |
| - zone agricole (E). |
| Vengono esaminate nei successivi articoli i dettagli e le specifiche di tali zone omogenee. |
| Capo I |
| Zone di uso pubblico o di interesse collettivo |
| Queste zone comprendono tutte le destinazioni sotto riportate: |
| Zone G |
| - Zone a Parco naturale regionale di Valore Paesistico-ambientale (Art. 11) G1,2 |
| - Zone per Parchi Pubblici Comunali, naturali ed attrezzate (Art. 12) G3 |
| Zone F |
| - Zone per Attrezzature Sportive (Art. 14) FS |
| - Zone per Attrezzature Religiose (Art. 15) FR |

| | |
|---|----|
| - Zone per Attrezzature Scolastiche (Art. 16) | FI |
| - Zone per Attrezzature Cimiteriali (Art. 17) | FC |
| - Zone per Servizi cittadini e Attrezzature Tecnologiche (Art. 18) | FT |
| - Zone Ferroviarie (Art. 19) | FF |
| - Zone destinate alla Viabilità (Art. 20) | FU |
| Art. 10 - Disposizioni generali. | |
| Nelle zone destinate ad uso pubblico o di interesse collettivo, in attesa dell'utilizzo previsto dal piano, è ammessa solo l'attività agricola o comunque un trattamento a verde del territorio. | |
| E' vietata la costruzione di qualsiasi edificio e/o manufatto. | |
| Per le aree destinate alle stazioni di servizio o distributori di carburanti si farà riferimento allo specifico Piano Regolatore Regionale. | |
| In tutte queste zone gli interventi possono essere di iniziativa pubblica o di iniziativa privata purché convenzionata con il Comune. Progetti di interesse sovracomunale saranno invece realizzati dall'Ente preposto di concerto con il Comune. | |
| Art. 11 - Zone a Parco Naturale Regionale di valore paesistico-ambientale (G1 e G2)) | |
| Si tratta sostanzialmente del Parco Naturale Regionale cui la Regione Marche ha dato priorità descrivendolo nell'ambito del PPAR (Norme Tecniche di attuazione art. 54, art. 55 riguardante appunto le falesie del colle S.Bartolo di Pesaro). | |
| La perimetrazione del parco è determinata dalla Regione che fissa pure la sua divisione in zona 1 (ambito interno) e zona 2 (ambito periferico). | |
| All'interno delle aree 1 e 2 del parco naturale del San Bartolo, fino all'adozione del Piano del Parco, valgono le seguenti prescrizioni: 1-viene mantenuto lo stato di fatto e di diritto previgente alla data di adozione del Prg. 2-vengono riconfermati gli indirizzi e le forme di tutela previste dal PPAR, dal PTCP e dal PIT (rif. Tav. 8-8.1 del prg) 3-vengono riconfermate le norme di salvaguardia di cui alla delibera di C.R. 66/96. | |
| Art. 12 - Parchi Comunali Urbani (zone G3) | |
| Si tratta di spazi prevalentemente a parco percorribile e parzialmente attrezzato costituenti il tessuto connettivo delle zone a forte sfruttamento turistico e urbano. | |
| Nei parchi attrezzati G3 possono essere inseriti percorsi, piccole attrezzature per il gioco e lo sport e punti di ristoro attrezzati con panche e sedili. Sono pertanto ammesse tettoie e piccoli volumi chiusi i cui materiali dovranno essere naturali e durevoli come ad esempio, pietra, il mattone e il cotto in genere, il legno, il rame, il ferro verniciato, il tutto con gli indici sotto riportati. Per la pavimentazione di tali percorsi o piazzole è consigliata l'esclusione di manufatti artificiali non durevoli. La preferenza va all'uso di pietre naturali di grosso spessore appoggiate direttamente sul terreno. | |
| In ogni caso gli interventi pubblici, privati o misti dovranno essere preceduti da uno studio preventivo di massima, esteso a zone omogenee più ampie possibili, delimitate da confini precisi quali strade o strutture o percorsi, salvo quanto riportato di seguito. | |
| Allo scopo di dare la possibilità di operare prontamente, su parte di tali aree sono possibili interventi circoscritti anche ad una sola proprietà. Tali interventi possono essere realizzati attraverso intervento edilizio diretto, ma dovranno essere comunque coerenti con le schede progetto allegate alla presente normativa e dovranno mostrare adeguatamente le correlazioni con le zone confinanti di pari tipologia. L'Amm.ne potrà chiedere idonee garanzie a tutela dell'interesse pubblico. | |

Per le zone G3, gli indici e parametri edilizi sono riportati nelle relative schede progetto. Dove non esistano tali schede, si fissano i valori seguenti: UT= 30 mq/ha e H MAX=3,5ml.

Gli edifici già esistenti entro le zone per parchi pubblici, naturali o attrezzati, sono sottoposti a specifiche direttive o schede progettuali facenti parte di apposita normativa cui si rimanda.

I "parchi fluviali" richiamati nelle schede non hanno differenze sostanziali rispetto ai parchi urbani di cui sono parte. Muta solo il contesto ambientale per cui è necessaria una specifica progettazione. All'interno della fascia di rispetto fluviale sottoposta a tutela integrale è vietata la realizzazione di manufatti edili e sono ammessi solo interventi di recupero ambientale di cui all'art. 57 delle NTA del PPAR.

Le aree private poste all'interno delle zone G3, sono sottoposte agli stessi indici e prescrizioni di cui sopra e sono recintabili. Possono essere comunque oggetto di esproprio qualora la necessità di queste aree sia ravvisata dall'Amministrazione Comunale nell'ambito di una valorizzazione del parco. L'Amministrazione può pure predisporre con i privati convenzioni specifiche al fine di prevedere percorsi o altre strutture nel pubblico interesse

Per quanto riguarda i parcheggi privati a raso non previsti esplicitamente dal PRG, possono essere realizzati nelle aree di pertinenza di qualsiasi edificio, e anche negli appezzamenti privati a condizione che non impegnino più del 50% dell'area e che la pavimentazione sia filtrante.

ART. 13 - Zone a verde urbano attrezzato (Zone FG)

Sono le zone a verde pubblico caratterizzate dalla presenza di maggiori attrezzature di quanto non accada nelle zone G3. Valgono per esse le stesse finalità pubbliche e le stesse caratteristiche richiamate nelle Zone G3 stesse.

Per le zone a verde urbano attrezzato l'indice di utilizzazione territoriale viene elevato a 50 mq/ha e inoltre tali zone, oltre che essere destinate sostanzialmente al verde, possono essere pavimentate, lastricate o trattate con attrezzature di sosta, piazzole, viali pedonali, vasche e giochi d'acqua e possono contenere chioschi, edicole, ecc.

Le aree private poste all'interno delle zone FG, sono sottoposte agli stessi indici e prescrizioni di cui sopra e sono recintabili. Tali aree possono essere oggetto di esproprio, qualora nell'ambito della valorizzazione di un parco, l'Amministrazione Comunale ravvisi la necessità di disporne. L'Amministrazione può pure predisporre con i privati convenzioni specifiche al fine di prevedere percorsi o altre strutture nel pubblico interesse.

Per quanto riguarda i parcheggi privati a raso non previsti esplicitamente dal PRG, possono essere realizzati nelle aree di pertinenza di qualsiasi edificio, e anche negli appezzamenti privati a condizione che non impegnino più del 50% dell'area e che la pavimentazione sia filtrante.

Art. 14 - Zone sportive (Zone FS)

Si tratta sostanzialmente della zona sportiva di Ponte Tavollo già in gran parte realizzata. Rientrano comunque fra queste zone anche altre con finalità simili poste in vicinanza della Baia Imperiale e di Ponte Tavollo.

All'interno delle zone FS sono ammesse tutte le attrezzature di tipo sportivo, compreso maneggi e piste da cross; sono inoltre ammesse le attrezzature e gli impianti tecnologici al servizio delle reti distributive.

Gli indici sono i seguenti:

UT=0,20mq./mq.

HMAX= 10ml in zona al di sotto della quota 20 msm e 6,50 al di sopra.

Da tale limite di altezza sono esclusi i manufatti non accessibili; i segni architettonici quali antenne, torri e similari.

Per l'area FS_1 posta in prossimità dell'autostrada sono previsti i seguenti indici:

S.U. max = 1.500 mq

HMAX= 8 ml

Le destinazioni ammesse per quest'area sono anche quelle a verde attrezzato ad orti ed aree di servizio da destinare a struttura di accoglienza municipale per animali (canile)

Tutte le prescrizioni sopra riportate dovranno essere contenute in una specifica scheda progetto che tenga anche conto dell'ampliamento dell'autostrada e delle relative opere complementari. La scheda progetto dovrà inoltre prevedere un'idonea schermatura arborea dei manufatti previsti.

Art. 15 – Zone per attrezzature religiose (Zone FR).

Queste zone sono destinate a chiese e opere parrocchiali (casa canonica, aule di catechismo, asilo, teatro, campi da gioco, ecc), anche per confessioni diverse da quella cattolica, purché riconosciute a livello nazionale. Tali edifici possono essere realizzati attraverso intervento edilizio diretto con l'indice di Utilizzazione fondiario $U_f = 0,70$ mq./mq, esteso all'intera area interessata, salvo dove non sia prevista una diversa procedura, mediante schede specifiche.

Hmax = 12,50 mt

Le aree scoperte dovranno essere sistemate a verde con alberature ad alto fusto e spazi pedonali.

Sono da prevedere parcheggi pubblici in quantità pari al 40% della SUL oltre al parcheggio privato per 10 mq ogni 100 mq di SUL.

Il progetto dovrà essere accompagnato da un adeguato studio dell'area che comprenda la sistemazione del verde e la collocazione esatta dei parcheggi con l'identificazione planoaltimetrica del terreno e che evidenzi le relazioni con il tessuto urbano circostante servito dalla chiesa.

Il campanile è considerato come un segno architettonico e un simbolo. Pertanto rimane escluso dal computo della SUL e dell'HMAX di zona.

Art. 16 – Zone per attrezzature scolastiche. (Zone FI).

Queste aree sono destinate in modo esclusivo a sede per attrezzature scolastiche quali: asilo nido, scuola materna, scuole elementari, scuole medie e superiori ed altre attrezzature con finalità equivalenti.

Il relativo titolo _opraccitat a costruire può essere ottenuto previo intervento diretto esteso all'intero complesso scolastico con un indice di Utilizzazione fondiario $U_f = 0,50$ mq./mq e Hmax=10.00 ml

Le aree scoperte dovranno essere sistemate a verde con alberature ad alto fusto. Sono da prevedersi parcheggi interni all'area ad uso di personale e studenti in quantità pari al 30% della superficie utile.

Il progetto dovrà essere accompagnato da un adeguato studio dell'area che ponga particolare cura alla percorribilità da parte degli utenti della scuola dell'area a verde di corredo e di tutti gli spazi accessori, determinando non solo un edificio, ma un intero luogo interno-esterno integrato fra tutte le sue parti componenti.

Art. 17 – Attrezzature cimiteriali. (Zone FC).

Nelle zone destinate alla realizzazione di nuove attrezzature cimiteriali o al consolidamento di quelle esistenti, il piano si attua applicando le seguenti prescrizioni: Le aree destinate all'inumazione tumulazione e servizi collaterali, quelle destinate al verde a terra ed alberato e quelle destinate alla viabilità interna dovranno essere dimensionate attraverso uno specifico progetto di iniziativa comunale ponendo particolare cura alla sistemazione a verde.

Nel territorio comunale sono presenti due cimiteri : quello di Case Badioli e quello antico di Gabicce Monte.

Il cimitero ubicato a Case Badioli è incluso nell'ambito territoriale del Parco del Monte San Bartolo pertanto ogni intervento è sottoposto al preventivo nulla osta dell'Ente Parco e/o alla disciplina ad esso riferita.

| |
|--|
| <p>Il cimitero di Gabicce Monte è catalogato fra i manufatti di valore storico-ambientale e per esso si rimanda alla scheda specifica inclusa nella tav.17 ed alla scheda n.9 per le sistemazioni delle aree esterne.</p> |
| <p>Nelle fasce di rispetto cimiteriale esterne al perimetro del cimitero è vietata ogni nuova costruzione ad eccezione dei seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro conservativo negli edifici esistenti - sistemazione di verde pubblico o privato e di percorsi - ampliamento cimiteriale; - realizzazione di piccole strutture destinate a servizio cimiteriale nella misura massima di mq.70 di SUL per il cimitero di Case Badioli e 35 mq per quello di Gabicce Monte secondo le indicazioni tipologiche del “ Piano dell’Arredo comunale vigente”; - parcheggi pubblici; <p>L’eventuale capacità edificatoria di aree ricadenti nelle fasce di rispetto cimiteriali può essere trasferita in altre aree adiacenti della stessa proprietà.</p> |
| <p>Art. 18 – Servizi cittadini e Attrezzature tecnologiche municipali e di altri enti pubblici. (Zone FT).</p> <p>In queste zone troveranno sede le attrezzature e le attività tecnologiche a livello cittadino quali: <u>uffici pubblici di ogni genere</u> gas e acqua, trasporti municipali, trasporti provinciali, Enel, nettezza urbana, vigili del fuoco, poste e telegrafi, telefoni, impianti di depurazione, ecc.</p> <p>Le aree scoperte dovranno essere sistemate a verde con alberi di alto fusto, nonché a parcheggi in misura adeguata alla specifica destinazione dell’edificio ricavabile per analogia con altre destinazioni.(ad es. uffici per quei servizi con affluenza di pubblico</p> <p>L’edificazione o la sistemazione avverranno a seguito di un progetto specifico redatto dall’Ente di competenza con indice massimo $Ut=0,60mq./mq.$</p> <p>Il progetto attuabile a seguito di intervento edilizio diretto dovrà essere accompagnato da una proposta di sistemazione botanica recante, unitamente al rilievo planaltimetrico dell’area esteso ad un intorno significativo, la sistemazione dell’area con essenze vegetali ad alto fusto, arbusti o prato compatibile con la funzione dell’area nonché da adeguate garanzie nei confronti dell’Amministrazione Comunale circa il completamento dell’intervento e l’attecchimento delle essenze vegetali previste.</p> <p>Nel caso di edifici originariamente nati con destinazioni tecnologiche e poi caduti in disuso, è possibile il cambio di destinazione mediante piano di recupero con destinazione B o quella di zone omogenee adiacenti.</p> <p>La convenzione dovrà prevedere l’entità dell’area di pertinenza al fine di garantire l’entità degli standard urbanistici.</p> <p>L’attuazione delle opere _opraccitati può essere demandata a privati mediante apposita convenzione con l’Ente proprietario.</p> |
| <p>Art. 19 – Zone ferroviarie.(Zone FF)</p> <p>Sono destinate a sedi ferroviarie esistenti o di previsioni, ai relativi servizi ed impianti ed ai loro ampliamenti, con esclusione degli insediamenti residenziali. Tali zone comportano la prescrizione di un vincolo di distacco per gli edifici da costruire su zone finitime, con profondità data dalla normativa nazionale vigente.</p> <p>Si ricorda l’obbligo di applicazione del DPR 753/80 e in particolare dell’art.49 sull’inquinamento acustico oltre alla legge regionale in materia.</p> |
| <p>Art. 20 – Zone destinate alle sedi viarie e alle piazze. (Zone FV)</p> <p>Queste zone sono destinate alla conservazione, all’ampliamento o alla creazione ex novo di spazi per la circolazione e per tutti i servizi aventi correlazioni con essa.</p> <p>Le strade sono classificate secondo quanto stabilito dal D.I. 1404/68.</p> |

| |
|--|
| Dovranno essere sempre rispettate, anche se non sempre cartografate nelle tavole di piano, le distanze minime a protezione del nastro stradale stabilite dal citato D.I. 1404/68 con le precisazioni di cui alla circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 5980/70. |
| Per la viabilità del territorio comunale di Gabicce si rimanda alla tav. n. 12 (Mobilità e Piano dei parcheggi). L'elaborato non fa fede per quel che riguarda la classificazione ai sensi del D.L. 285/92 (Nuovo Codice della Strada). |
| Nell'ambito delle aree di competenza delle varie tipologie di viabilità potranno realizzarsi ampliamenti delle strade esistenti, sedi indipendenti per il traffico dei cicli, motocicli e pedoni, impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni per infrastrutture tecnologiche (fognature, acquedotti, linee elettriche, metanodotti, ecc). |
| Le strade comunali sono realizzabili dall'Amministrazione su progetto redatto dalla stessa. Le principali sono indicate nella cartografia della viabilità comunale, sia esistenti, sia di progetto. Altre possono essere attuate qualora l'Amministrazione ne ravvisi la necessità. |
| La maggior parte delle strade locali con funzione prevalente di servizio alla zona agricola, presenta caratteristiche di elevato valore paesaggistico ed ambientale, per la presenza di notevoli alberature catalogate nel presente PRG nell'ambito della relazione botanico-vegetazionale e è costituenti luoghi di memoria storica. |
| Ai sensi del PPAR e per la conservazione dei luoghi di memoria storica del territorio nelle sue varie forme, è allegata al presente PRG una planimetria di tali percorsi storici che l'amm.ne potrà riattivare nel tempo (tav. 13). Lungo il sedime di tali percorsi storici, per una fascia di 15 mt. Dai suoi bordi rilevabili allo stato odierno, compreso il fossato laterale è vietata la costruzione di qualsiasi tipo di manufatto fatto salvo da quanto previsto dai successivi artt. 54tris e 77.. Le alberature che dovessero deperire o essere danneggiate per qualsiasi motivo, dovranno essere sostituite con altre analoghe dall'Amm.ne o da chi ne procuri il danneggiamento. |
| |
| |
| |
| |
| Art.21 – Stazioni di servizio e relativa struttura di supporto (Zone FSS) |
| Le zone FSS sono assimilate alle zone di "tipo D" (produttive di servizio) in base alla zonizzazione di cui al D.M. 2/4/1968 n.1444 |
| - Le stazioni di servizio esistenti sul territorio comunale, indicate da apposita campitura nelle tavole di PRG, sono costituite dalla stazione di rifornimento carburanti e relative strutture ad essa correlate, di supporto all'attività, quali officine meccaniche, autolavaggi, bar e ristoranti site comunque nella stessa area di pertinenza. |
| La realizzazione di strutture di supporto potrà essere assentita con intervento edilizio diretto previo assenso degli Enti preposti al controllo, solo se richiesta dal proprietario dell'area in cui è ubicata la stazione di servizio, ovvero con un progetto unitario che preveda la realizzazione della stazione di rifornimento carburante e della relativa struttura di servizio. |
| Gli indici da rispettare sono i seguenti: Uf = 0,2 mq/mq H MAX = 4,5 ml per i volumi chiusi. |
| |
| |
| E' necessario in ogni caso un impianto di zona verde per almeno il 10% dell'intera area mediante essenze ad alto fusto, arbustive o a prato, dando loro praticabilità pedonale e possibilità di sosta mediante sentieri e panchine. Il progetto di tale sistemazione esterna è posto obbligatoriamente a corredo dell'atto opraccitat. |
| In particolare la costruzione di strutture correlate al distributore di Via Romagna-Via Risorgimento dovrà avvenire con accesso a raso Via Romagna, mantenendo il fronte opposto contro terra in modo da non alterare sostanzialmente la morfologia del luogo. |
| In caso di cessazione dell'attività di rifornimento le strutture di supporto saranno suscettibili di Ristrutturazione a parità di SUL, senza cambio di destinazione. |
| Per le norme e prescrizioni delle aree fuori dai centri abitati si fa riferimento alla normativa regionale in materia. |
| |

Art.22 – Parcheggi

Per quanto riguarda i Parcheggi, un progetto di massima a scala urbanistica (con la loro collocazione e la strutturazione a raso o multipiano fuori terra (simbolo P), oppure interrati (simbolo P cerchiato) anche con più piani), è allegato al presente PRG di cui è parte integrante (tav.12). Alcuni di essi sono anche descritti nell'ambito di specifiche schede progetto.

Il PRG ammette sempre, nelle aree indicate con il simbolo P, per parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico, la realizzazione di parcheggi a raso o interrati pluripiano. Per quelli esclusivamente con tipologia "a raso" ed in assenza del piano interrato sottostante all'area di sedime dello stesso dovrà essere garantita sempre una quota non inferiore al 40% di superficie permeabile fatte salve condizioni di impossibilità oggettive attestate da pareri espressi da Enti/Autorità competenti, in materia di sicurezza e/o di rischio idraulico.

. La realizzazione di parcheggi pluripiano fuoriterza può essere ammessa solo attraverso la procedura di variante urbanistica che ne indichi l'area di intervento e i parametri urbanistici ed edilizi. Alla variante dovrà essere obbligatoriamente allegato un attento studio di impatto ambientale e un progetto architettonico sia dell'edificio che dell'intera area di pertinenza.

Parcheggi totalmente interrati, ad uso pubblico o privato, potranno essere costruiti in qualsiasi parte del territorio comunale ad eccezione delle aree a tutela integrale, anche se non previsti nel piano dei parcheggi. La loro costruzione è permessa con intervento edilizio diretto.

La possibilità di realizzare parcheggi interrati in ambiti gravati da potenziale esondabilità deve essere attentamente valutata sulla scorta di adeguati studi idraulico-idrologici, che ne dimostrino la compatibilità con il rischio presente.

Per quanto riguarda i parcheggi privati a raso non previsti esplicitamente dal PRG, possono essere realizzati esclusivamente nelle aree di pertinenza di qualsiasi edificio, e anche negli appezzamenti privati situati in zona G3 o FG a condizione che, in quest'ultimo caso, non impegnino più del 50% dell'area e che la pavimentazione sia filtrante.

Particolare cura dovrà essere posta nello studio dell'ambientazione e delle alberature che dovranno accompagnare ogni proposta di parcheggio. Parcheggi a raso dovranno essere comunque alberati con essenze ad alto fusto nella misura di una ogni 25 mq.

In tutte le zone classificate di completamento e ad esse similari, ovvero considerate già urbanizzate ed edificate ai sensi della normativa urbanistica:

-) qualsiasi trasformazione consentita dell'impianto edilizio preesistente, finalizzato al cambio di destinazione urbanistica a carattere commerciale e di pubblici esercizi, direzionale e di servizio, ha l'obbligo di reperimento di adeguate aree di parcheggio privato e di uso pubblico, secondo i seguenti parametri urbanistici:
Parcheggi privati – 1mq/10 mc
Parcheggi privati di uso pubblico – 1 mq/40mc

-) nel caso di nuove costruzioni, ampliamenti e/o sopraelevazioni, interventi di recupero edilizio con cambi di destinazione urbanistica, parziale o totale di edifici e/o con frazionamento in aumento, delle unità immobiliari originarie e legittime urbanisticamente, con l'impossibilità dimostrata e dichiarata da parte del proprietario e del progettista di reperimento in loco di parcheggi ad uso pubblico e/o privato, come da normativa vigente, è consentito di monetizzare la superficie mancante, totale e/o parziale, al costo che sarà stabilito ed aggiornato dalla Amm.ne Comunale con propri atti deliberativi.

Per lo standard a parcheggio pubblico relativo alle strutture commerciali dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui all. art. 7 della L.R. 26/99 e ss.mm. se superiori ai limiti fissati dalle normative di piano.

Per i parcheggi ad uso privato è ammesso in alternativa il reperimento in zona adiacente purché in proprietà o in diritto di superficie, da vincolare con apposito atto al fabbricato ampliato o mutato di destinazione.

E' consentita la realizzazione di parcheggi privati in forma collettiva con le stesse modalità e garanzie di cui sopra.

| |
|--|
| |
| <u>Art.23 –Area vincolata per previsione nuova circonvallazione-zona FV</u> |
| Si tratta dell'area riservata all'alternativa alla SS 16 (Via Flaminia) che evita l'attraversamento di Case Badioli e Colombarone (PS).Si tratta pertanto di un'area di tutela, con le caratteristiche delle zone per viabilità, per preservare spazio alla futura statale. |
| In tale area sono vietate costruzioni fisse di ogni tipo e l'eventuale assenso per l'impianto di un manufatto a carattere precario è condizionato alla rinuncia della richiesta di rimborso di danni conseguenti alla demolizione. |
| Sono ammesse tutte le normali pratiche agricole. |
| |
| CAPO II – SCHEDE PROGETTO |
| |
| <u>Art. 24 – Zone caratterizzate da notevole rilevanza urbana da sottoporre a Studio Specifico</u> |
| Sono zone del territorio comunale evidenziate mediante apposite perimetrazioni, che necessitano di indicazioni progettuali più specifiche di quanto non sia di norma nelle caratteristiche dei Piani Regolatori Generali. Esse sono caratterizzate da alta sensibilità ambientale o culturale e sono dotate di elevata rilevanza sociale ed economica per i loro effetti sulla qualità urbana, naturale e sulla potenzialità turistica del territorio comunale. Tutte le indicazioni cartografiche e le prescrizioni normative sotto descritte sono riportate nella tavola 14. |
| Si tratta di zone da sottoporre a uno Studio specifico e per esse il PRG deve fornire indicazioni sufficienti e necessarie per interventi di particolare importanza da attuarsi o con intervento edilizio diretto oppure previa formazione di un piano urbanistico attuativo, qualora l'Amm.ne ravvisi la necessità di garantire il pubblico interesse mediante convenzione col privato costruttore o l'interesse di terzi mediante le osservazioni dei cittadini. |
| Quando nelle schede sia previsto l'Intervento Diretto, l'Amm. Ne potrà proporre un Piano Urbanistico Attuativo qualora ravvisi motivazioni di salvaguardia dell'interesse pubblico o privato o la necessità di pubblicizzazione. In ogni caso la progettazione dovrà essere eseguita sulla scorta delle indicazioni fornite di seguito. |
| |
| Le schede grafiche forniscono uno schema di massima delle soluzioni progettuali proposte e delle opere da compiere (ad esempio percorsi) la cui realizzazione può essere scomputabile dagli oneri. Lo schema potrà essere modificato mantenendo comunque le prescrizioni specifiche riportate negli articoli successivi. |
| Nei paragrafi successivi sono riportate le caratteristiche progettuali richieste per ciascuna zona. |
| Sulla tavola 14 sono riportate indicazioni cartografiche che assieme alle prescrizioni sotto riportate costituiscono le "Schede Progetto" delle zone. |
| Nella scheda progetto è contenuto il perimetro dell'area oggetto di intervento, i parametri urbanistici ed edilizi e le destinazioni d'uso equivalenti a quelle delle zone omogenee del prg per definire il regime dei suoli. Inoltre la scheda riporta la tipologia di intervento ammessa. |
| |
| |
| Le zone da sottoporre a Studio Specifico sono: |
| |
| - L'arenile esteso a tutta la linea di battaglia dell'intero territorio comunale limitatamente alla parte esterna al Parco del San Bartolo |
| |
| 2) L'area della Piazza dei Giardini Unità d'Italia comprendente l'intero spazio viario, il giardino pubblico e la discesa a mare. |
| |
| 3) L'area dei giardini "Marinai d'Italia" all'inizio della falesia comprendente la discesa |

| |
|--|
| pedonale a mare, e l'inizio del percorso pedonale verso monte che attraversa il parco pubblico. L'area è parzialmente compresa nel parco naturale del S. Bartolo. |
| - L'area centrale di Gabicce Mare a cavallo di Viale Vittorio Veneto (zona cosiddetta "Berti") comprendente i residui edifici del primo Novecento. |
| 5) Le due aree edificate a est e a ovest della Piazza Matteotti. |
| 6) L'attuale Municipio e l'area adiacente, edificata e non. |
| 7) L'area edificata e non ai due lati di Via Giotto, compresa la via stessa. |
| 8) Il percorso lungofiume sulla sponda del Torrente Tavolo a partire dal Molo, fino al Ponte Romano oltre la ex statale, esclusa la zona Darsena oggetto di altre schede (8°-8b-8c-8d). |
| 9) Darsena e Parco Pubblico 9°-9b |
| 10) L'area a parco comunale a partire dalla zona scolastica, che risale e poi discende la collina fino alla Baia Imperiale, attraversando la Panoramica (10°-10d-10e). |
| 11) L'area di Ponte _oprac a cavallo della ex Flaminia in prossimità del distributore di carburante.(11°-11b-11c-11d) |
| 12) L'area adiacente alla zona sportiva di Ponte Tavolo. |
| 13) L'abitato di Case Badioli con le sue espansioni.(13°-13b-13c-13d) |
| Negli interventi urbani proposti dalle schede, per quanto non specificato nelle schede stesse, valgono le norme generali della zona omogenea cui le aree specifiche appartengono. |
| Le schede grafiche forniscono uno schema di massima delle soluzioni progettuali proposte. Lo schema potrà essere modificato mantenendo comunque le prescrizioni specifiche riportate negli articoli successivi. |
| Art. 25 - n. 1 Arenile |
| Premesso che l'intera area è stata oggetto di apposito piano urbanistico attuativo approvato con delibera del C.C. n.83 del 29.04.1975, e la parte esterna al Parco del Monte San Bartolo risulta interessata dal vincolo di natura paesistico-ambientale di cui all'art.140 del D.Lgs n.490/99 limitatamente alla porzione compresa tra il Parco ed il percorso pedonale di accesso al mare prospiciente Via Cadorna, la scheda progetto è sintetizzata in tre aree: 1°) area inclusa nel perimetro della zona urbanizzata e quindi esclusa da qualsiasi vincolo ambientale 1B) esterna al perimetro del parco e soggetta al vincolo di tutela paesistica (ex. 1497/39') e 1C) inclusa nel perimetro del Parco. |
| Sulle aree 1° e 1B valgono rispettivamente i piani particolareggiati approvati con le seguenti delibere: Del C.C. n. 50 del 28/07/1998 e Del C.C. n. 18 del 06.04.2004. modifiche a tali strumenti potranno essere apportate solo attraverso specifiche varianti. |
| La scheda progetto si attua mediante Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica relativi alle singole aree o unitario. |
| Art. 26 – Perimetrazione n. 2 (Giardini Unità d'Italia) |
| L'area della Piazza dei Giardini Unità d'Italia comprende: |
| a. il giardino pubblico con la discesa a mare entrambi destinati a verde urbano attrezzato zona FG, |

| |
|---|
| <p>b. la viabilità circostante con destinazione di zona FV,</p> <p>c. una parte edificabile destinata a zona “B” con le seguenti prescrizioni: ampliamento della struttura esistente sul lato mare con incremento della SUL pari al 20% dell’esistente, destinazione d’uso a ristorante e H.max come esistenti.</p> |
| <p>Gli interventi circa le aree “a” e “b” potranno essere realizzati secondo un progetto di riordino di iniziativa pubblica dell’intera area che mantenga sostanzialmente la scalinata di discesa a mare. Tutti gli interventi potranno essere eseguiti come interventi edilizi diretti</p> |
| <p>Art. 27 – Perimetrazione n. 3 Giardini Marinai d’Italia</p> |
| <p>L’area della Piazza dei Giardini Marinai d’Italia comprende:</p> <p>a. il giardino pubblico destinato a verde urbano attrezzato zona FG, che è attraversato del percorso pedonale di uso pubblico “Via Marinai d’Italia” sulla parte prospiciente il Parco e da dove si origina la discesa a mare. Il giardino costituisce punto di intersezione tra i percorsi pedonali anzidetti e quelli che discendono dal parco urbano di cui alla scheda 10d.</p> <p>b. parte della “Via del Mare” con destinazione di zona FV,</p> <p>c. parcheggi privati interrati</p> |
| <p>L’adeguamento funzionale del percorso a mare pedonale esistente, è sottoposto all’autorizzazione dell’Ente Parco.</p> |
| <p>Nell’ambito della piazzetta, potrà essere collocato un punto di pubblico interesse (informazioni o edicola la cui SUL complessiva non potrà eccedere 5 mq. con altezza massima 3ml.</p> |
| <p>Nella parte di proprietà privata ora adibita a parcheggio si potranno realizzare attrezzature turistiche quali: piscina, bar all’aperto, servizi balneari, gazebo, ecc., oltre a parcheggi a raso o interrati comunque il 30% della superficie del lotto dovrà essere a verde arbustivo o alberato non pavimentato.</p> |
| <p>Le strutture turistiche potranno essere realizzate con intervento edilizio diretto utilizzando materiali semplici e in prevalenza naturali (pietra e cotto, legno, rame e vetro) solo previa realizzazione dei parcheggi interrati, nonché nel rispetto dei seguenti indici: SUL max= mq.300 di cui mq.250 chiusa, Hmax=3.50 ml</p> |
| <p>Le proprietà private, qualora intervengano contemporaneamente o a seguito di accordo, dovranno lasciare un passaggio pubblico di larghezza 2,0 ml a cavallo della linea di confine. In caso di richiesta di intervento di una sola delle due proprietà, senza l’accordo del confinante, la ditta richiedente dovrà lasciare una larghezza di 2,0 ml., con sgravio di oneri corrispondente al terreno e al valore delle opere da realizzare sul metro lineare in più lasciato. L’altra proprietà, in caso di successiva richiesta di qualsiasi autorizzazione o concessione, dovrà cedere un ulteriore spazio di larghezza 2,0 ml. Senza sgravio di oneri definiti come sopra sull’intero passaggio. E’ comunque fatta salva la possibilità di esproprio per pubblica utilità. E’ ammessa la monetizzazione in alternativa alla cessione di spazi, qualora l’Amm.ne ne ravvisi l’opportunità.</p> |
| <p>Art. 28 – Perimetrazione n. 4 (zona “Berti”)</p> |
| <p>L’area a cavallo di Viale Vittorio Veneto comprendente la piazzetta interna e altre costruzioni lato monte e mare, appare oggi degradata e sottousata.</p> |
| <p>Il problema urbanistico è di incentivare un intervento risolutivo e contemporaneamente non cancellare la residua memoria storica costituita dalla presenza di tutti gli edifici del primo novecento ancora esistenti.</p> |
| <p>Esso viene risolto imponendo per quelli inseriti nell’apposito elenco di edifici urbani di valore storico documentale, quanto prescritto dalla specifica normativa, incentivando nel contempo interventi di ristrutturazione mediante incrementi di superficie utile.</p> |
| <p>Si prescrive pertanto quanto segue: - gli edifici di valore storico documentale contenuti nelle apposite schede e</p> |

| |
|--|
| <p>contrassegnati nella scheda progetto con asterisco e con il numero della scheda, sono assoggettati a specifica normativa, riassunta qui sotto e riportata nello studio degli edifici storico-ambientali.</p> |
| <p>- La ex pensione Berti (scheda n. 28) potrà ricavare al suo interno una ulteriore SUL ottenibile in parte nel sottotetto abbassando fino a 20 cm. Sopra l'architrave delle finestre il solaio di soffitto, mentre il tetto potrà avere la parte centrale sopraelevata sulla parte perimetrale a partire da una distanza dal filo esterno del paramento murario di non meno di 2.00 ml, ricavando così un parziale piano sottotetto di altezza interna media 2.70 ml.</p> |
| <p>Una ulteriore SUL si potrà ottenere sopraelevando di 2 piani il corpo aggiunto sul retro in corrispondenza delle due ali lato mare spostando il contorno verso mare fino al filo della parte a piano terra con la stessa sagoma attuale.</p> |
| <p>L'intero edificio potrà subire nel corso della ristrutturazione un innalzamento globale pari all'attuale interramento del piano terra, al fine di far emergere del minimo di legge dal piano strada l'edificio originale. La destinazione è libera nell'ambito di quelle ammesse nella zona B2.</p> |
| <p>- L'edificio indicato nella scheda n. 29 (Villa Roma) è sottoposto a restauro e risanamento conservativo come da scheda specifica. L'annesso a fronte strada, in evidente dissonanza, può essere ricostruito più in aderenza al contesto con un incremento di SUL del 20%.</p> |
| <p>- Per quanto riguarda gli edifici a lato monte della via, essi potranno essere completamente ristrutturati con l'obbligo del mantenimento del fronte strada compresa la copertura per una profondità non inferiore a 2.0 mt. Le facciate dovranno essere, per quanto possibile, mantenute o rifatte con identica partitura, materiali e finiture. La loro SUL potrà aumentare dell'80% dell'attuale con sopraelevazioni e ampliamenti sul retro.</p> |
| <p>Della schiera a lato monte e porto il n. 30c (delle tre, la facciata più a lato Pesaro), chiaramente più alto, dovrà essere riportato alla scala degli altri due.</p> |
| <p>L'edificio 30d è soggetto a conservazione tipologica dell'intero esterno, mentre l'edificio n. 30e, ha l'obbligo del mantenimento dell'involucro esterno e del tetto eccetto che per la costruzione di due aperture sufficienti a permettere gli accessi per l'eventuale garage interrato sotto il complesso da ricostruire. E' pertanto ammessa la revisione delle partiture di facciata mantenendo comunque i caratteri stilistici originali oppure evidenti richiami formali ad essi. In ogni caso tutti gli edifici di questa parte di scheda, sia catalogati come edifici di valore storico sia non censiti, sono suscettibili di un incremento della SUL fino all'80% collocabile negli ambiti descritti nella scheda grafica</p> |
| <p>- a monte di Viale V. Veneto dovrà essere mantenuta una piazzetta interna approssimativamente sul sedime di quella oggi esistente, che non ne diminuisca la superficie al di sotto del 80% circa dell'attuale.</p> |
| <p>- l'ampliamento degli edifici a schiera a mare (30f-30g-30h) (part. 10-11-12), è effettuabile sempre con un incremento dell'80% dell'esistente, mediante sopraelevazione della parte eccedente 2,50 ml dai fronti strada (non filo strada) e/o arretramento nella parte di lotto retrostante inedita. La sopraelevazione è ammessa per un piano sopra quelli attuali.</p> |
| <p>- La schiera di piccoli edifici attestata su Vicolo Lidia è suscettibile in incrementi della SUL delle singole unità fino al 50% della SUL esistente.</p> |
| <p>Tale scheda è assoggettata alla predisposizione di un planivolumetrico di iniziativa e pubblica, da predisporre anche nella forma di due planivolumetrici distinti per la zona mare e monte della scheda, avente i seguenti parametri urbanistici ed edilizi: 1-Incremento massimo di SUL=80% della SUL esistente per gli edifici su Via Veneto, Trieste e Piazzetta. 2-Incremento massimo di SUL=50% della SUL esistente per gli edifici su Vicolo Lidia. Hmax= 16 ml</p> |
| <p>Tale planivolumetrico, o le due parti distinte di esso, deve devono essere deliberato deliberati dal Consiglio Comunale entro un anno dall'approvazione definitiva del P.R.G.</p> |
| <p>In assenza, entro tale data, di detto planivolumetrico, le proprietà interessate per</p> |

| |
|---|
| <p>Intervenire dovranno presentare specifico piano urbanistico preventivo interessante tutta l'area.</p> |
| <p>Relativamente ai lotti di giacenza degli edifici 30f,30g,30h e 28 (Ex Pensione Berti) devono essere previsti parcheggi interrati che possono essere realizzati in un unico intervento.</p> |
| <p>Tutti gli interventi _opraccitati sono effettuabili per concessione diretta sulle singole proprietà nel rispetto dei criteri di cui sopra e dei limiti del codice civile e in aderenza a quanto prescritto nelle schede per gli edifici di valore storico-ambientale.</p> |
| <p>Art. 29 – Perimetrazione n. 5 (piazza Matteotti)</p> |
| <p>L'area a cavallo della Piazza Matteotti e la piazza stessa con la vasca d'acqua, unitamente a quella di competenza della perimetrazione n. 4, è di importanza fondamentale nella Marina che ha in questa zona molti motivi di degrado. Ai due lati della Piazza il PRG richiede che trovino collocazione architetture più rappresentative e caratterizzate, tali da incentivare una maggiore frequentazione del luogo dove la socializzazione è ora ostacolata da vari fattori: la ristrettezza degli spazi, la mancanza di architetture "percorribili", una sosta riparata degli agenti atmosferici, ecc.</p> |
| <p>Approfittando della bassa volumetria presente e dell'assenza di architetture di pregio si propone, per gli edifici a sud della piazza (lato Pesaro-comparto A), una ristrutturazione dei singoli fabbricati con aumento della SUL di ciascuno di essi fino al 100%, con l'ulteriore limite di un massimo di tre piani fuori terra lungo Via Vittorio Veneto e due piani lungo Via Fiume e il mantenimento della attuale superficie coperta SC.</p> |
| <p>Infine, oltre al percorso trasversale pubblico già esistente, è possibile la trasformazione ad uso pubblico anche degli altri passi che potrebbero essere utilizzati per fare accedere il pubblico agli esercizi commerciali anche lateralmente mediante scalette. E' pure ammessa la copertura vetrata di tali percorsi fino ad un massimo del 50% della loro lunghezza.</p> |
| <p>Per l'edificio della Banca è ammesso l'incremento di un piano a parità di superficie coperta con $H_{max} = 10.00m$</p> |
| <p>Per l'edificio a lato porto della banca (comparto B), è ammesso un incremento del 50% della SUL attuale sempre con massimo di tre piani fuori terra, aumentabile al 60% nel caso si preveda un passaggio pubblico interno tra via Fiume e viale Veneto. E' prescritto comunque un cortile di superficie pari ad almeno il 25% della SF.</p> |
| <p>L'ultimo edificio dell'isolato a lato porto composto di due corpi di fabbrica (comparto C) uno più antico a monte e l'altro vetrato posto a lato mare, può usufruire di un ampliamento del 50% della SUL esistente nell'ambito di una ristrutturazione generale dell'intero lotto di pertinenza. E' ammesso pertanto anche l'arretramento del fronte verso via Trento per allargare il tratto stradale e dare maggior risalto ai fronti edificati. E' prescritto comunque il mantenimento della tipologia della piazzetta arretrata che si affaccia su Via Vittorio Veneto. Dovrà essere utilizzato un linguaggio architettonico compatibile con il contesto, anche moderno, con un limite di 3 piani fuori terra, tenendo in particolare considerazione l'attacco fra i due corpi di fabbrica che dovrà essere evidenziato.</p> |
| <p>Gli altri edifici sono sottoposti alla normativa delle zone B2.</p> |
| <p>Tale scheda è assoggettata alla predisposizione di due planivolumetrici distinti (comparto A e B-C) di iniziativa pubblica o privata, che definiscano i rapporti dimensionali tra i nuovi edifici, la piazza con la fontana e i percorsi interni che vengono proposti e in particolare il percorso interposto tra Via Ariosto e Vicolo Magellano.</p> |
| <p>Tutti gli interventi sulle singole proprietà, conformi ai planivolumetrici approvati, sono ammessi per concessione diretta, nel rispetto delle presenti prescrizioni e dei limiti di Codice Civile, e con le destinazioni consentite nelle zone B2.</p> |
| <p>In fase di redazione dei progetti strutturali, soggetti a deposito ai sensi degli artt. 93-94 del D.P.R. n. 380/01, andrà verificata la rispondenza degli interventi al punto C.3 del D.M. 16/01/1996 " Limitazione dell'altezza in funzione della larghezza stradale" o, in alternativa, al D.M. 14/09/1995.</p> |
| <p>Art. 30 - Perimetrazione n. 6 (Municipio)</p> |

Per tale area vale quanto specificato nelle N.T.A. del “ Progetto dello schema del Piano Strutturale della città di Gabicce Mare in variante parziale al P.R.G. vigente” adottato con Del C.C. n.11 del 21.02.2006. Alla scadenza di tali previsioni, stabilite in due anni dalla data di approvazione definitiva del suddetto schema di piano strutturale, ovvero in mancanza di Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica in variante al vigente PRG, ritornano in vigore le norme e gli elaborati grafici del PRG approvato in data 16.10.2000.

Art. 31 - Perimetrazione n. 7 (isolati su via Giotto)

Le 4 palazzine ai due lati di Via Giotto presentano unitamente ad un basso indice di superficie e rapporto di copertura anche una mediocre architettura. Rappresentano pertanto uno dei pochi casi di possibile incremento di indice puntando ad una architettura di buona qualità in quanto può fruire di un appezzamento regolare e ampio (circa 3400 mq.).

Si utilizza la formula dell'intervento urbanistico preventivo per le zone B2 dell'art.45 punto 2 ottenendo sull'area un indice territoriale superiore a quello attuale. Nella perimetrazione sono state comprese anche le mezzerie stradali in conformità all'art.45 delle N.T.A.

Data la semplicità dello schema urbanistico non viene prodotta una scheda grafica.

Art. 32 - Perimetrazione n. 8 (area lungofiume e Via del Porto) 8a-8b-8c-8d.

L'area lungofiume e l'intera Via del Porto fino al molo, in considerazione della possibilità di costituire un interessante percorso dal mare alla ex statale, necessitano di una riqualificazione generale che ne permetta la completa percorribilità pedonale con il necessario decoro.

Il percorso comprende tratti di caratteristiche profondamente diverse dando luogo ad un itinerario di grande interesse e con correlazioni evidenti fra le sue parti che comprendono: la zona degradata a monte della ex statale, il percorso lungofiume, la darsena e la via del porto concludendosi al molo.

La scheda progetto è strutturata in interventi su zone omogenee come specificate di seguito:

8a-8b) Per l'area a monte e immediatamente a valle del ponte sulla ex nazionale è ammesso un intervento con piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata separatamente per le due zone a monte e a valle del ponte per la costruzione di residenze e terziario con UT 4800 mq./ha e P) HMAX 12ml.
Hmax = 12.50

L'area è passibile di esondazione. A questo proposito si veda l'art.68,(tutela orientata per aree potenzialmente alluvionabili) e le schede allegato allo studio geologico.

All'interno della scheda valgono le prescrizioni dell'art. 54bis della NTA relative al vincolo rappresentato nella TAV 10-11c-20c.

8c) Per l'area a valle della 8b di cui sopra fino all'immissione del Taviolo è ammessa, oltre alla sistemazione generale del verde, delle recinzioni, dei percorsi, ecc., la costruzione di piccoli volumi per gioco e sport edificabili dai proprietari, sia per usi privati che pubblici, con indice 350mq./ha. e H MAX= 3,00ml. E' comunque prescritta ai fini della percorribilità dell'argine la cessione ad uso pubblico di un percorso ininterrotto lungo tutto l'argine di 3,0 ml di larghezza.

Gli interventi sono possibili con concessione diretta, accompagnata da atto di cessione gratuita al comune della fascia per il percorso pubblico, opportunamente frazionata a carico del richiedente.

L'area oggetto di intervento su cui è valido l'indice di cui sopra, è campita come area a verde attrezzato.

-Per l'area della Darsena il percorso è già presente, ed è considerato nell'ambito della scheda-progetto n.9.

8d) Per non interrompere il percorso è auspicabile che venga costruito il sottopasso a Viale della Repubblica, avendo cura di caratterizzarlo con ampia luminosità e visibilità. L'intervento è passibile di concessione diretta.

La Via del Porto, di cui va sottolineata l'importanza in analogia a vie analoghe di altri

centri marini, dovrà essere sottoposta ad uno studio di riqualificazione generale che miri, in ragione degli interessi pubblici e privati coinvolti, al miglioramento estetico e funzionale degli spazi e degli edifici su essa prospettanti.

L'intera Via del Porto è individuata come zona di recupero a sensi dell'art. 27 comma 2° Legge 457/78 e dovrà pertanto essere sottoposta a Piano di Recupero di iniziativa pubblica, privata o mista, preliminare agli interventi, con l'intento di dare ad essi la necessaria omogeneità.

E' consentito per gli edifici privati in assenza di Piano di Recupero di iniziativa pubblica, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, anche la possibilità di modifica della destinazione delle superfici esistenti al piano terra e piano primo, con destinazioni a carattere esclusivamente commerciale e di pubblici esercizi (a titolo esemplificativo negozi, bar, ristoranti, sale giochi, ecc.), nel rispetto delle normative di Legge e della dimostrazione dello standard a parcheggio, secondo i parametri seguenti:

- Parcheggi privati – 1mq/10 mc
- Parcheggi privati di uso pubblico – 1 mq/40mc

Le superfici a parcheggio dovranno dimostrare obbligatoriamente la funzionalità dell'area sia a parcheggio che di manovra ed inoltre di sicurezza rispetto all'accesso dalle/sulle strade pubbliche, ovvero la superficie reperita dovrà avere requisiti sia di carattere quantitativo che qualitativo.

In caso di mancato reperimento delle superfici a parcheggio, da individuare esclusivamente all'interno del lotto fondiario nel quale è compreso l'intervento di modifica della destinazione d'uso, è consentita la monetizzazione dei parcheggi, sia privati che di uso pubblico, nei termini e nei modi indicati dalla delibera di C.C. nr 72 del 16/11/2006, ovvero dagli atti ad essa collegati e/o riconducibili.

La modifica della destinazione d'uso potrà comportare anche la modifica delle bucaure esterne: in tal caso il progetto dovrà essere obbligatoriamente accompagnato da una riqualificazione parziale e/o generale della facciata, in special modo sul fronte prospiciente il Lungoportò, a seconda della estensione e della tipologia dell'intervento edilizio richiesto.

Il Piano di Recupero redatto in forma di progetto di arredo urbano oppure come estensione o integrazione del Piano Particolareggiato dell'arredo urbano già vigente, dovrà fornire per le proprietà pubbliche interessate indicazioni progettuali di massima sugli spazi, tipologie e materiali di elementi di arredo. Per le proprietà private criteri generali di progettazione al fine di assicurare la necessaria uniformità nell'ambito del progetto complessivo.

Il progetto potrà essere attuato sui singoli edifici con concessione diretta una volta stabilita in una convenzione, o con altre modalità stabilite dall'Amm.ne, tutte le condizioni cui dovranno sottostare i privati.

Lo schema progettuale di inquadramento dovrà tenere conto delle seguenti condizioni ed esigenze:

1) Un riordino generale dell'arredo urbano con materiali durevoli.

2) Un incentivo ai singoli privati consistente fino ad un massimo del 20% della S.U.L. esistente, da definire dalla A.C. in sede di approvazione del Piano di Recupero di iniziativa pubblica, in maniera anche diversificata tra i singoli lotti, con riferimento a ciascuna situazione edilizia ed ai relativi scoperti di proprietà, da destinare ad utilizzazioni connesse col turismo (ristoranti, sale da giochi, negozi, ecc.) con i limiti del Codice Civile. Gli incrementi possono essere collocati al piano terra e al piano primo e devono essere vincolati con apposito atto pubblico al mantenimento di tali destinazioni.

Per poter usufruire dell'incremento della SUL del 20% è obbligatoria la monetizzazione dello standard, che verrà utilizzata per la realizzazione del sottopasso di Viale della Repubblica il cui progetto sarà definito dall'amministrazione comunale.

Art.33- Perimetrazione n.9 (darsena e parco pubblico) 9a-9b

Per tale area vale quanto specificato nelle N.T.A. del " Progetto dello schema del Piano Strutturale della città di Gabicce Mare in variante parziale al P.R.G. vigente" adottato con Del C.C. n.11 del 21.02.2006. Alla scadenza di tali previsioni, stabilite in

due anni dalla data di approvazione definitiva del suddetto schema di piano strutturale, ovvero in mancanza di Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica in variante al vigente PRG, ritornano in vigore le norme e gli elaborati grafici del PRG approvato in data 16.10.2000.

Art. 34 - Perimetrazione n. 10 (parco comunale attrezzato), 10a- 10d-10e

Le aree a parco urbano (G3) e le aree verdi urbane attrezzate (FG) dovranno costituire, una volta realizzate, uno degli elementi portanti della riqualificazione di Gabicce. Del parco urbano centrale si è già parlato nella scheda della perimetrazione n. 9.

Il sistema di aree a verde oggetto della presente scheda è previsto nell'area che si attesta su Via XXV Aprile accanto alla zona scolastica, che risale la collina fino alla panoramica del S. Bartolo attraversandola 3 volte fino a ridiscendere verso costa in prossimità della Baia Imperiale.

La strategia di questo parco è permettere un percorso nel verde che attraverso il crinale lungo gli appezzamenti indicati con a-d e nelle schede progetto.

-Asse portante del tratto a è l'antico percorso da poco riaperto sul proseguimento di Via Cevoli.

La casa colonica del tratto a, attestata su via XXV Aprile, già attrezzata con finalità turistiche, è suscettibile di un ampliamento della SUL esistente nella misura del 60% dell'attuale. L'incremento dovrà essere posto come indicato nella scheda grafica.

I lavori possono essere conseguenti a concessione diretta.

Non sono imposte destinazioni specifiche. L'edificio dovrà subire un riordino generale nell'ambito del progetto di ampliamento, comprese le pertinenze, mantenendo le caratteristiche originarie.

Nello stesso tratto a, sulla base delle indicazioni della Carta geologica delle vocazionalità (Tav. 10 dello studio geologico), occorre mantenere efficiente il fosso di scolo esistente e migliorare la regimazione delle acque.

-Infine l'appezzamento d del parco urbano che contiene la zona FS di proprietà comunale già dotata di attrezzature sportive. Esse possono essere ulteriormente arricchite avvalendosi di un indice di 50 mq/ha.

Le proprietà private comprese nell'appezzamento d, concentrate prevalentemente alle quote più basse, possono essere integrate con attrezzature di svago ad uso turistico (Zona FG), avvalendosi dello stesso indice sopraripartito di 50 mq/ha, con H MAX= 3,50 ml, limitatamente alle aree collocate alle quote più basse della isoipsa di 36 m s.l.m.

E' inoltre concesso all'area di proprietà privata che si attesta su Via Panoramica, un incremento di SUL pari a 180 mq da posizionare entro l'area di sedime del vano seminterrato esistente, con la destinazione di zona FG. Tale superficie dovrà risultare collegata all'attività esistente e non potrà essere richiesta indipendente.

Oltre tale isoipsa, nella restante parte dell'appezzamento d, l'indice scende a 30 mq/ha con H MAX= 2,50 ml, al fine di non produrre un dannoso impatto sulla parte più in quota (Zona G3). L'indice vale sia per le zone private (per destinazioni di servizio alla residenza o alle strutture turistiche) sia nelle zone pubbliche

Per quanto riguarda i parcheggi privati a raso non previsti esplicitamente dal PRG, possono essere realizzati nelle aree di pertinenza di qualsiasi edificio, e anche negli appezzamenti privati situati in zona G3 o FG a condizione che non impegnino più del 50% dell'area e che la pavimentazione sia filtrante.

Altre indicazioni progettuali di carattere generale per i tratti a-d:

- Dovrà in ogni caso essere assicurata la continuità del percorso pedonale, con le ovvie interruzioni della Strada Panoramica, a partire dalla zona scolastica fino al giardinetto "Balneare" (Si veda scheda n. 3).

- I percorsi dovranno essere di larghezza minima 2,00 ml. Qualora tali percorsi siano a cavallo di due diverse proprietà e sussista l'accordo di entrambe le parti, saranno a cavallo del confine. In caso di richiesta di intervento di una sola delle due proprietà, senza l'accordo del confinante, la ditta richiedente dovrà lasciare una larghezza di 2,0 ml., con sgravio di oneri corrispondente al valore delle opere da realizzare sul metro lineare in più lasciato.

| |
|--|
| L'altra proprietà, in caso di successiva richiesta di qualsiasi autorizzazione o concessione, dovrà cedere un ulteriore spazio di larghezza 2,0 ml. senza sgravio di oneri definiti come sopra sull'intero passaggio. E' comunque fatta salva la possibilità di esproprio per pubblica utilità. |
| I percorsi dovranno essere pavimentati con materiali durevoli e/o naturali come pietra, mattoni traversine ecc. I muri di sostegno dovranno essere in ogni caso caratterizzati dall'unicità di materiali e dovranno essere con paramento in pietra a vista o mattoni. E' auspicabile la pietra tufacea locale. |
| - I parcheggi ad uso pubblico collocati nel parco, dovranno essere alberati con la copertura vegetale prevista all'art.22 e produrre un contenuto impatto ambientale con sbancamenti o riporti come da art.22. |
| - L'indice urbanistico per i tratti <u>a</u> , <u>d</u> sull'area libera da edifici è quello delle zone G3 e FG (non va ovviamente considerata l'esistenza della casa colonica e relativa particella nell'appezzamento <u>a</u> , , in quanto oggetto di interventi specifici). |
| Tale indice può essere inteso applicato alla superficie territoriale complessiva dei tratti a, d e pertanto realizzabile tutto o in parte in qualunque porzione del parco a condizione che la soluzione proposta nel progetto redatto dall'amministrazione comunale si armonizzi con il contesto naturale e sia a basso impatto ambientale. |
| Gli interventi previsti potranno essere attuati anche limitatamente alle singole proprietà con concessione diretta purché nel rispetto delle linee sopra riportate. |
| - L'appezzamento 10e comprende, invece, l'area residua attestata su Via XXV Aprile e dovrà contenere gli spazi attrezzati, lastricati e a verde di accesso al parco e una quota residenziale collocata in posizione marginale rispetto alla visuale sul parco ,a ridosso dell'abitato di Via Dolce Colle. Per la complessità delle funzioni previste è prescritto l'intervento urbanistico preventivo. |
| Gli indici sono i seguenti: |
| SUL residenziale = 2000 mq |
| Hmax 9,50 entro la metà inferiore dell'area indicata in cartografia |
| Hmax 7,50 per la restante parte. |
| Distanze come da REC. |
| Dovranno essere rispettate le distanze dalle alberature di pregio riportate nella TAV. 20a |
| Si prescrive inoltre una soluzione planivolumetrica articolata, es. a gradoni, che mitighi l'impatto sul parco lasciando da Via XXV Aprile ampie visuali libere. |
| Nell'area per la viabilità riportata in cartografia dovrà essere prevista una strada a due sensi di marcia parcheggi e marciapiedi.Gli standars sono quelli per le zone C. |
| La quota per viabilità, parcheggi e verde attrezzato (FG) in eccedenza rispetto allo standars dovrà costituire la cellula iniziale del parco ed essere realizzata in aggiunta agli standars. |
| |
| Art.35 -Perimetrazione n.11 (Zona distributore ex S.S.Flaminiya comprendente parte della ex quota n°2 e 6) |
| L'area è a cavallo di un importante nodo viario sulla ex Statale e comprende, oltre al distributore a lato mare, una zona degradata ed indecorosa a lato monte. |
| L'area viene divisa in quattro sottozone con regimi normativi diversi. |
| - Per la zona del distributore (11a) vale la normativa specifica di cui all'art. 21 punto <u>c</u> . |
| - Per l'area fuori distributore (11b), è ammessa invece la concessione diretta con le seguenti indicazioni: |
| -SUL MAX edificabile: quella attualmente esistente con un incremento del 50% |
| Hmax 12.50 |
| - Destinazioni ammesse: quelle delle zone B1 |
| Le due zone a lato monte della ex Statale necessitano di un riordino generale con tutte le destinazioni della zona B1. |
| L'intervento di riordino dovrà essere preceduto da un progetto urbanistico preventivo con i seguenti indici: |
| - indice di utilizzazione territoriale UT = 9000 mq/ha |
| Hmax 12.50 |
| - parcheggi secondo gli standard vigenti. |

| |
|---|
| Nell'area prospiciente la chiesa di Ponte Tavollo dovrà essere prevista una piazza che costituisca unitamente alla strada compresa fra chiesa e piazza, un'area di aggregazione e un punto di riferimento urbano. |
| Non esiste scheda grafica in accompagnamento alla presente scheda progetto. |
| Gli interventi sulle aree 11.c e 11.d sono soggetti alla predisposizione di un piano planivolumetrico di iniziativa pubblica che deve essere deliberato in Consiglio Comunale entro un anno dall'approvazione definitiva del P.R.G. In assenza entro tale data di detto planivolumetrico, le proprietà interessate per intervenire, potranno presentare specifico piano urbanistico preventivo interessante complessivamente le due aree. |
| Art.36 -Perimetrazione n.12 (Area adiacente alla zona sportiva di Ponte Tavollo) |
| Questa perimetrazione non è finalizzata alla formazione di una sola zona omogenea, ma a una correlazione organica fra più aree con zonizzazioni, destinazioni e provenienze diverse. |
| La perimetrazione comprende infatti: |
| - La parte a verde della quota urbana già edificata (Ex quota di Sviluppo Urbano n°6), al fine di integrarla con il lungofiume Taviolo. |
| - Parte della ex quota urbana n.2, ancora ineditata, dove dovranno trovare posto parcheggi pubblici a servizio della zona sportiva e scolastica e aree a verde lungo il Taviolo che diventa l'asse portante dell'intero progetto. |
| - Infine parte dell'area indicata come verde attrezzato. |
| Gli interventi previsti dalla scheda esterni all'area ex quota urbana n°2, potranno essere attuati con interventi edilizi diretti anche a stralci, nel rispetto della traccia individuata dalla scheda. |
| - L'area ex quota urbana n°2 potrà essere edificata a seguito di intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica, privata o mista, con gli indici e prescrizioni riportate nell'ambito delle zone C. L'edificazione dovrà essere rialzata al fine di evitare pericoli di alluvione in caso di piena del Taviolo (si veda anche nell'ambito dello studio geologico la "Carta delle fattibilità della previsioni urbanistiche" alla scheda n. 13 e la Carta dell'esondabilità tav 6b). |
| L'edificazione dovrà essere posta tutta nelle posizioni indicate con apposita campitura e dovrà essere lasciato un bordo di inedificabilità di P) 50 mt per lato del Taviolo fino alla zona urbanizzata. |
| Le specifiche del parco fluviale dovranno essere parte integrante del progetto. Potranno essere proposti ponti pedonali sul Taviolo la cui posizione indicativa è indicata nella scheda grafica. |
| Nella rimanente parte della ex quota n°2 dovranno essere previsti un parcheggio dell'entità corrispondente all'area indicata nella scheda e un'area a disposizione per circhi ed altri spettacoli che potrà essere attrezzata a verde e parcheggi di standard per la lottizzazione. |
| La disposizione indicata nelle schede grafiche deve ritenersi puramente indicativa. Alla superficie territoriale dell'intera quota urbana n° 2 pari a circa 45.200 mq compete una SULtot = 10.350 mq (con esclusione degli edifici esistenti) che dovrà essere concentrata negli ambiti evidenziati nella scheda progetto. L'individuazione grafica degli ambiti di concentrazione volumetrica, dell'ambito di tutela fluviale, delle aree destinate a parcheggi e della zona per manifestazioni e circhi hanno valore prescrittivo e costituiscono lo standard per la lottizzazione. |
| Nell'ambito della scheda n° 12 è ammesso l'arretramento della stazione di decompressione del metanodotto lungo la condotta a monte. L'arretramento può proseguire anche nell'ambito della adiacente zona sportiva. Tale arretramento deve essere effettuato previa autorizzazione dell'ente competente. |
| Art. 37 - Perimetrazione n. 13 (Case Badioli) 13a-13b-13c-13d |
| L'abitato di Case Badioli necessita di una riorganizzazione generale che tenga conto: |
| - della adiacenza, anche funzionale per quanto riguarda la viabilità, della nuova quota |

| |
|--|
| urbana n. 8. Con essa dovrà essere esaminata l'opportunità di un collegamento viario diretto, anche con sovrappasso su via Rossini, nel rispetto delle caratteristiche ambientali di tale via. |
| - della nuova espansione in direzione di Gabicce Monte, proposta dal presente PRG, con cui va integrato il vecchio nucleo. |
| - dell'integrazione con il nuovo complesso parrocchiale e le nuove residenze. In particolare la chiesa dovrà costituire il fondale dal viale principale, preceduta da una piazzetta che dovrà avere la connotazione di centro di interesse dell'abitato. |
| - della opportunità di eliminare la vecchia zona artigianale che risulta oggi un corpo estraneo inserito nell'abitato. |
| - infine della necessità di dare una viabilità generale dell'abitato meno casuale. |
| Parte di tale integrazione viaria è già indicata nella tavola di PRG. |
| Per quanto riguarda la praticabilità degli interventi edificatori e le relative prassi urbanistiche vale quanto riportato qui di seguito: |
| La nuova espansione indicata con 13a potrà effettuarsi a seguito di intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata con i seguenti indici e prescrizioni. |
| UT = 2500 mq/ha |
| H max =6.50 ml |
| Distanze minime dalla viabilità principale e dai confini = si veda il REC. |
| Gli edifici dovranno essere addensati nella parte a quota più bassa indicata in planimetria con retino che resterà di proprietà privata esclusa la viabilità pubblica interna. La rimanente parte dell'area di proprietà (eccetto quella asservita all'edificio di pregio storico ambientale) costituirà il verde pubblico di competenza della lottizzazione eccetto la parte più bassa dove saranno collocati i parcheggi pubblici. La scheda grafica ha soltato valore indicativo. |
| - L'appezzamento indicato con 13b potrà essere edificato a seguito di intervento urbanistico preventivo sulla base dei seguenti indici e prescrizioni: |
| UT = 0,60 mq/mq |
| HMAX = 8.50 ml |
| Distanza minima dalla viabilità principale come da REC |
| La strada di nuova costruzione fra le sottozone 13a e 13b dovrà avere carreggiata di 7ml+ marciapiede di 1,5ml su ogni lato, per un totale di 10 ml di spazio pubblico. |
| La strada dovrà essere realizzata nell'ambito dell'intervento 13b e la porzione rimanente della scheda classificata come zona c. |
| - L'appezzamento più prossimo al cimitero indicato con 13c (zona chiesa) è edificabile a seguito di intervento urbanistico preventivo pubblico privato o misto e dovrà prevedere lo spazio per la chiesa e le opere parrocchiali oltre che per una nuova edificazione residenziale. Il tutto sugli appezzamenti indicati nella scheda e con i seguenti indici e prescrizioni: |
| SUL per chiesa e opere parrocchiali = 1000 mq |
| H Max = 6.50 ml solo per le opere parrocchiali. |
| Per la chiesa Hmax 10.50 ml Si veda pure art. 15 (zone FR) |
| SUL per edifici residenziali = 1500 mq così suddivisi: |
| - 250 mq per il lotto che viene a trovarsi al centro della nuova viabilità |
| - 1250mq per la nuova edificazione residua a lato della chiesa e di fronte ad essa oltre la nuova strada. |
| Hmax= 7.50 per gli edifici residenziali a lato mare e Hmax = 8.50 per quelli lato statale. |
| - Piazza pubblica di superficie minima 1000 mq |
| - Distanze dalle strade e dai confini come da REC. |
| Il P.P. può prevedere edifici a confine delle varie proprietà, purchè anche il confinante sia a confine. |
| La chiesa dovrà costituire il fondale del viale centrale con la facciata o con il campanile. In ogni caso il fondale dovrà essere significativo ed importante. Particolare importanza dal punto di vista viario ha l'incrocio fra il Viale dalla Statale e la strada trasversale che nello schema viario del PRG, rappresenta la strada di scorrimento di Case Badioli parallela alla SS16. In tale snodo confluisce pure la deviazione per il |

| |
|--|
| cimitero come da scheda grafica che rappresenta uno schema sommario della soluzione richiesta. |
| La chiesa e gli edifici residenziali potranno essere attestati sulla piazza costituendo una edificazione di chiusura a contenimento della piazza stessa. Il contorno della piazza sui due lati edificati del complesso parrocchiale ed edificazione privata, potrà essere porticato ad uso pubblico. Ciò darà diritto a una ulteriore SUL edificabile da parte della proprietà pari a quella del portico maggiorata del 15%. Una convenzione fra l'Amm.ne e le parti private regolerà i rapporti anche in merito all'entità delle opere da realizzare. |
| Il Piano attuativo relativo alle schede 13a,13b,13c, deve dare precise indicazioni progettuali riguardanti la sistemazione degli spazi aperti, delle recinzioni e del verde: sono da escludersi le coperture piane e l'uso di lasciare il c.a. a faccia vista. Le tipologie residenziali consentite sono : case mono e plurifamiliari a schiera o con tipologia analoga a quelle esistenti in loco “. |
| 13d - L'appezzamento indicato nel precedente PRG come zona artigianale, vede la sua destinazione convertita a residenziale. A tal fine l'area è individuata come zona di recupero ai sensi della L. 457/78. |
| Gli edifici esistenti artigianali o non, sono suscettibili nel frattempo dei soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.A tal fine l'area dovrà essere sottoposta all'intervento urbanistico preventivo possibile di cui all'art.45 punto b usando la formula riportata al punto 1 per le zone B1 (punto 1 di detto articolo) che qui si riporta: UT prog.= UTesist.+ [U T esist. (0,55-UT esist) /0,55] |
| La scheda grafica complessiva ha soltanto valore indicativo ai fini della collocazione degli spazi e delle infrastrutture. |
| CAPO III |
| ZONE PER INSEDIAMENTI URBANI (RESIDENZIALI ED ALBERGHIERE) |
| Art. 43 - Disposizioni generali. |
| Tali zone sono destinate alla residenza e all'attività alberghiera comprese tutte le attività a servizio delle citate destinazioni: terziario di ogni tipo e artigianato di servizio, con l'esclusione delle sole attività nocive o rumore |
| La suddivisione di tali zone è riportata con le relative prescrizioni qui di seguito, secondo i criteri del D.M. 2/4/68 (art. 2 - zone territoriali omogenee). Si tratta di: |
| zone A: Centri Storici;(A1,A2) |
| zone B: (B1, B2, B3, B4 e B5) abitato di Gabicce Mare, Ponte Tavollo e Case Badioli oltre a zone di minore ampiezza sotto specificate; |
| zone C: zone per Nuove Espansioni dislocate in varie posizioni del comune. |
| Art. 44 - Zone storiche urbane ed extra-urbane di interesse testimoniale, artistico e ambientale. ZONE A |
| Le zone A si dividono nelle seguenti categorie: |
| a) Centri e Nuclei Storici (Zone A 1). |
| Nel comune di Gabicce Mare esistono il centro storico di Gabicce Monte e i due nuclei storici di Ca' Verni e di Ca' Maggi.Essi sono da sottoporre a Piano Particolareggiato o di Recupero secondo quanto espresso di seguito. |
| CENTRO STORICO DI GABICCE MONTE |
| Per il Centro Storico di Gabicce Monte vale il Piano particolareggiato Vigente dove possono essere fatte modifiche senza incrementi dei carichi insediativi |
| NUCLEO STORICO DI CA' MAGGI. |
| Il nucleo é articolato e complesso e di esso va conservato l'assieme e il contesto. Il volume dei precari condonati va accorpato con opportuna riqualificazione ai corpi principali. Per ulteriori informazioni progettuali si rimanda alla scheda n. 5 col censimento dei Beni Architettonici urbani ed extraurbani. |

| |
|--|
| <p>NUCLEO STORICO DI CA' VERNI O CHIESA DEL PALAZZO.</p> <p>Il complesso contiene vari edifici accorpati ed isolati ai lati di via Del Pozzo. Il complesso è suscettibile di integrazioni secondo quanto descritto nel Censimento dei Beni di valore architettonico e storico-documentario vigente.</p> |
| <p>b) Edifici o complessi urbani ed extraurbani di interesse storico e ambientale. (Zone A 2)</p> <p>Questi edifici sono oggetto di specifiche schede contenenti adeguate indicazioni progettuali. Si tratta di manufatti, edifici o complessi isolati caratterizzati da valore storico-testimoniale, architettonico, ambientale e paesaggistico, riconosciuto ed evidenziato da apposita indagine con conseguenti prescrizioni di intervento.</p> <p>Si rimanda pertanto al "Censimento degli edifici o complessi di valore storico o ambientale" (Tav 17 del PRG)</p> <p>In Appendice al censimento è pure riportato un elenco di indicazioni e comportamenti progettuali di cui dovrà tenere conto ogni intervento in Zona A.</p> |
| <p>Art. 45 - Zone edificate di completamento urbane ed extra-urbane. ZONE B</p> <p>Gli edifici contenuti nelle zone B sono suscettibili dei seguenti interventi:</p> <p>a) Con <u>intervento diretto</u> è possibile la costruzione con $U_f = 0,48$ mq./mq. con altezza P) massima l'altezza degli edifici circostanti con limite massimo di 12 ml per le zone B1 e B2.</p> <p>$H_{max} = 12.50$ ml</p> <p>Nelle zone B3 tale limite è portato a 6,50 ml.</p> <p>Nel caso di interventi riguardanti edifici con altezze superiori a quelle stabilite per le singole sottozone, le stesse potranno essere conservate ma non aumentate.</p> <p>Per interventi sugli edifici esistenti, sempre con <u>intervento edilizio diretto</u>, sono ammesse in ogni caso le operazioni di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria e di Ristrutturazione Edilizia come descritte nel Regolamento Edilizio.</p> <p>Nell'ambito della ristrutturazione sono ammessi i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aumento di SUL senza sopraelevazione. <p>Si precisa inoltre che alle stesse condizioni ed entro lo stesso involucro è spostabile il livello dei solai intermedi per ricavarne piani abitabili o usabili sulla base delle altezze interne disponibili.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sopraelevazioni senza aumenti di SUL. <p>Nel caso di edifici con sottotetti condonati a residenza, aventi altezza utile interna inferiore a quella di norma, è possibile l'innalzamento della linea di gronda e del tetto fino ad ottenere altezza media regolamentare.</p> <p>Tali interventi sono ammessi con i limiti del Codice Civile.</p> <p>Particolari condizioni limitative delle destinazioni d'uso sono previste per la "zona Mare" delimitata da Via del Porto, Lungomare Cristoforo Colombo, Viale Balneare, Via Panoramica, Via Cesare Battisti, Viale Vittorio Veneto. Lungo tali vie principali dell'area turistica le trasformazioni d'uso dei locali a piano terra devono tendere all'insediamento di attività commerciali, del piccolo artigianato di servizio e/o artistico e di pubblici esercizi: sono quindi escluse nuove destinazioni o l'incremento delle esistenti per residenze, uffici o altre funzioni direzionali (uffici pubblici e privati, studi professionali, banche. ecc).</p> <p>b) <u>Interventi urbanistici preventivi</u> di iniziativa pubblica o privata, estesi a un isolato o comunque ad un complesso di edifici organici e con interdipendenze formali o funzionali, sotto la forma di Piani Particolareggiati, sono sempre ammessi nelle zone B con gli incentivi e le prescrizioni di cui di seguito. Qualora la zona da prendere in esame risulti di ampiezza eccessiva e si perdano nella totalità di essa i connotati dell'intorno più specifico dell'edificio, un isolato eccessivamente ampio sarà limitato agli edifici che ricadono in un ambito circolare con centro nel baricentro dell'edificio e raggio 50mt escludendo gli edifici dell'isolato che cadano col loro lotto fuori tale cerchio per più del 50%.</p> |

Qualora entro l'isolato preso in esame esistano edifici o unità immobiliari che non necessitano di intervenire, il Piano Particolareggiato potrà proporre solo interventi sugli edifici interessati evidenziando comunque negli elaborati i rapporti funzionali o formali fra tutti gli edifici esistenti per quanto riguarda sia l'aspetto edilizio che quello urbanistico. Qualora i privati proprietari si avvalgano dell'intervento urbanistico preventivo come sopra descritto, vanno esclusi da incentivi gli edifici presenti nella zona in studio dotati di Indice di utilizzazione fondiaria (UF) superiore alla media di tutti gli edifici presenti. L'incentivo dovrà essere suddiviso sulle rimanenti aree in proporzione inversa all'Indice UF esistente.

Per quanto riguarda l'indice di Utilizzazione territoriale (UT) salvo specifica indicazione contraria si computeranno le superfici a viabilità pubblica fino alla mezzera delle strade perimetrali dell'isolato o dell'area di intervento.

Per gli indici specifici relativi alle varie sottozone si veda in seguito

Nelle zone urbane B in caso di "allineamento prevalente", questo prevale sulle distanze di norma dalle strade.

Allo scopo si definisce:

1-"allineamento prevalente"; l'allineamento costituito da almeno cinque edifici, due per parte laterali a quello in oggetto ed adiacenti ad esso e fra loro.

Costituisce allineamento una linea mediana da cui le facciate si discostino di non più di 50 cm.

Qualora uno dei quattro edifici posti a lato non sia in allineamento occorre, per costituire allineamento prevalente, che ce ne siano altri due accostati oltre esso.

In questo caso l'edificio in oggetto può portarsi in linea costituendo così un allineamento complessivo di almeno 5 edifici.

2-"Allineamento parziale"; Per gli edifici esistenti con la caratteristica di non avere i vari fronti componenti alla stessa distanza dalla strada è possibile annullare tale differenza completando i piani arretrati fino al livello di quello più vicino alla strada, alle seguenti condizioni:

a) Che l'intervento di ampliamento non interessi più di un piano.

b) Che in caso di sopraelevazione, questa è ammessa per un intero piano dell'edificio interessato, qualora questo sia più basso di almeno due piani del più basso dei due edifici a lato.

La possibilità di allineamento prevalente e parziale è ammessa anche in deroga agli indici di zona purchè l'ampliamento comporti un incremento della SUL contenuto entro la proiezione a terra dell'edificio e non superiore ad un intero piano in sopraelevazione calcolato con altezza media utile pari a 2.70 ml.

Per la superficie utile aggiuntiva dovranno essere reperiti gli standard a parcheggio di legge.

Le deroghe agli allineamenti di cui sopra sono condizionate comunque al rispetto di quanto previsto dal Codice Civile, dal D.M. 1444/68 in materia di limite di densità massima ammissibile e dalla normativa antisismica ed al rispetto, per le zone B3, dell'altezza massima prevista dalle norme di piano pari a ml. 6.50.

Le zone edificate di completamento B si suddividono nelle quattro sottozone seguenti:

1) Zona di completamento residenziale (B1).

Tale zona contrassegnata con apposita campitura coincide sostanzialmente con quella situata a cavallo dell'ex S.S. n. 16 Ponte Tavollo a Case Badioli. L'edificazione si può attuare secondo quanto sopra descritto, sia per intervento edilizio diretto che con intervento urbanistico preventivo.

Con intervento edilizio diretto l'edificazione è sottoposta agli indici : UF= 0,48 mq/mq e HMAX 12.50ml

Con intervento urbanistico preventivo è permessa la ricostruzione al fine di una migliore organizzazione di edifici e spazi pubblici o privati, con gli incentivi derivanti dalla seguente formula:

Ut di progetto = UT esist.+[UT esist.(0,55-UT esist.)/0,55]*

*

| |
|--|
| <p>* A titolo di esempio si riporta il seguente caso. Il valore di UT calcolato come sopra indicato sia 0,41mq./mq. pertanto l'area di intervento è suscettibile di un indice UT di progetto dato da: $UT_{prog}=0,41+0,41 \times (0,55-0,41)/0,55= 0,5144$. La SUL derivante da tale aumento di indice da 0,41 a 0,55 è divisibile soltanto fra gli edifici aventi un indice fondiario inferiore alla media di quelli esistenti nell'area oggetto di studio e in proporzione inversa ad essi.</p> |
| <p>Sulla particella n.173 del Fgl. 3 è ammesso un incremento della SUL esistente (legittima o legittimabile) pari a 150 mq esclusivamente per destinazioni turistico-ricettive. Tale incremento è concesso per il potenziamento della ricettività dell'attività esistente (ristorante con camere) con l'obbligo di predisposizione di un progetto di ammodernamento complessivo che preveda anche l'eliminazione delle strutture precarie.</p> |
| <p>2) Zone di completamento residenziali ed alberghiere (B2).</p> |
| <p>Si tratta sostanzialmente dell'abitato di Gabicce Mare, nella zona di pianura.</p> |
| <p>Per <u>intervento edilizio diretto</u> l'edificazione è sottoposta agli indici e prescrizioni di cui sopra (UF= 0,48 mq/mq e HMAX= 12.50 ml).</p> |
| <p>Con <u>intervento urbanistico preventivo</u> di iniziativa pubblica o privata è ammessa la completa Ristrutturazione edilizia ed urbanistica tenendo presente l'incentivo derivante dalla seguente formula: $UT \text{ di progetto} = UT \text{ esist.} + [UT \text{ esist.} \cdot (1,8 - UT \text{ esist.}) / 1,8]$.</p> |
| <p>Per valori di UT esist. superiori a 1,8 è prescritto il mantenimento della superficie esistente. Comunque l'incremento volumetrico per gli edifici alberghieri, dovrà riguardare i servizi generali e impianti tecnici e non la ricettività.</p> |
| <p>Nel caso di interventi riguardanti edifici con destinazione ad albergo, valgono gli indici definiti dal piano delle strutture ricettive</p> |
| <p>3) Zone di completamento residenziale collinare (B3).</p> |
| <p>Tale zona è quella di Gabicce Mare nella parte collinare. Con <u>intervento diretto</u> è ammessa l'edificazione di nuove costruzioni con i seguenti indici:</p> |
| <p>$U_f = 0,48 \text{ mq./mq.}; \quad H = 6,50 \text{ ml.}$</p> |
| <p>Con <u>intervento urbanistico preventivo</u> è ammessa la Ristrutturazione Edilizia ed Urbanistica con l'incentivo della maggiorazione derivante dalla seguente formula: $UT \text{ di progetto} = UT \text{ esist.} + [UT \text{ esist.} \cdot (0,50 - UT \text{ esist.}) / 0,50]$.</p> |
| <p>Per il mapp.1032 Fgl.1 in fase di rilascio del permesso di costruire dovranno essere reperiti idonei posti auto nella fascia stradale di proprietà lungo via Dolce Colle da cedere al comune al fine di una migliore razionalizzazione della viabilità.</p> |
| <p>4) Quote urbane completate (precedenti Zone C già edificate) (B4)</p> |
| <p>Si tratta delle precedenti "quote di sviluppo urbano" già completate e non più considerabili zone di espansione. Per esse si rimanda ai parametri ed indici specifici della Zona C di origine.</p> |
| <p>Art. 46 - Zone di espansione residenziale (Zone C)</p> |
| <p><u>Zone C residue dal precedente PRG</u></p> |
| <p>Le zone residenziali di espansione comprendono sia le " Nuove Quote di Sviluppo Urbano" del precedente PRG ancora inedificate, sia nuove zone previste dal presente PRG.</p> |
| <p>L'edificazione dovrà essere preceduta da intervento urbanistico preventivo esteso all'intero comparto.</p> |
| <p>Le zone C vengono descritte di seguito con i relativi indici e parametri:</p> |
| <p>a) Nuova quota urbana n.2 collocata fra il complesso scolastico e la Chiesa di Ponte Tavollo.</p> |
| <p>La superficie è ridotta rispetto al vecchio comparto 2 e la sua perimetrazione è evidente in planimetria.</p> |
| <p>L'edificazione dovrà essere concentrata tra il limite della fascia di tutela fluviale del Taviolo (50 ml. Da entrambe le sponde) e Via Romagna e sul prolungamento della quota urbana n.12 nel suo lato più stretto.</p> |
| <p>Il commerciale andrà collocato in adiacenza a Via Romagna. Nell'ambito della Convenzione l'Amm.ne potrà permettere in tutto o in parte l'uso delle aree relative allo</p> |

| |
|---|
| svincolo evidenti nel PRG vigente, per uso pubblico (parcheggi, viabilità, verde, ecc.) Dovrà essere prevista la sistemazione del lungo Taviolo in forma di parco fluviale. E' richiesta la costruzione di almeno un ponte pedonale in legno o in acciaio sul Taviolo. E' prescritta la costruzione di parcheggi pubblici la cui entità è rilevabile in cartografia. |
| Gli indici sono i seguenti: |
| P) UT = 4000 mq/ha HMAX = 12 ml per l'area compresa tra la fascia di tutela fluviale del Taviolo e Via Romagna |
| P) UT = 6000 mq/ha HMAX = 12 ml per l'area sul prolungamento della quota urbana n.12 |
| Distanze come da REC |
| SUL tot = 10.350 mq Hmax = 12.50 ml |
| b) Nuova quota urbana n.8 collocata a mare della Statale, in corrispondenza del bivio per la Panoramica verso Gabicce Monte e Mare. La sua perimetrazione comprende l'area che ricade all'esterno della perimetrazione del Parco Naturale del San Bartolo UT=3000mq/ha P) HMAX=9,75ml nella zona compresa fra la SS 16 e la strada di scorrimento della lottizzazione. 6,50 ml oltre essa. P) HMAX=7.50 ml |
| In considerazione dell'importanza paesaggistica e ambientale della zona e del forte impatto visivo, si impone escludere dall'edificazione la zona fra la Strada del Pozzo e la Statale. E' da prevedere un raccordo viario che intersechi la Strada del Pozzo giungendo fino alla Panoramica del S.Bartolo, da effettuare approssimativamente sulla isoipsa di 22 m.s.m. Dovrà essere studiata insieme con l'ufficio tecnico comunale una soluzione di raccordo unico (data la vicinanza a due incroci esistenti) nel rispetto della normativa vigente. |
| Particolare cura va posta in questa strada che dovrà essere parzialmente interrata in modo da risaltare da valle solo come una linea di vegetazione. |
| Trattandosi di una zona paesaggisticamente molto delicata, si prescrive una accurata progettazione dell'area riguardante la sistemazione degli spazi aperti, delle recinzioni e del verde. Il volume e la composizione architettonica dei costruendi manufatti dovranno assecondare la morfologia dei suoli evitando di porsi in contrasto con questa; sono da escludersi le coperture piane e l'uso di lasciare il c.a a faccia vista. |
| Il piano attuativo dovrà essere verificato con la Sovrintendenza Archeologica, ad esempio tramite dei saggi, per accertare in via preventiva la presenza di giacimenti archeologici |
| d) Nuova quota urbana n. 12 E compresa fra la zona scolastica di ponte Tavollo e la zona sportiva. Deriva dalla precedente zona per servizi cittadini convertita a sola residenza e il piano attuativo dovrà collocarvi edifici a schiera e isolate con i seguenti indici: UT=6000mq./ha - HMAX=9,0 ml. |
| <u>Nuove espansioni proposte col presente PRG</u> |
| e) Quota urbana n. 13 E' posta lungo la panoramica in adiacenza a "Via Caduti sul lavoro". L'espansione completa la zona abitata fino alla panoramica ed è di notevole importanza dato l'impatto visivo che può costituire per chi transita nella panoramica. Gli indici urbanistici sono i seguenti: UT=3000mq./ha - HMAX=6,50ml. |
| Il piano particolareggiato deve salvaguardare la vegetazione esistente e l'edificazione deve essere disposta nella parte a quota inferiore per file parallele. Trattandosi di una zona paesisticamente molto delicata, si prescrive una accurata progettazione dell'area riguardante la sistemazione degli spazi aperti, delle recinzioni |

| |
|--|
| e del verde. Il volume e la composizione architettonica dei costruendi manufatti dovranno assecondare la morfologia dei suoli evitando di porsi in contrasto con questa; sono da escludersi le coperture piane e l'uso di lasciare il c.a a faccia vista. |
| f) Nuova quota urbana n. 14 Si tratta di una piccolissima zona in testa a via Dolce Colle. Anche qui si tratta di una zona paesisticamente molto delicata che richiede una accurata progettazione per la notevole esposizione. E' edificabile una SUL pari a 800 mq con HMAX=6.50 ml Distanze come da REC. E' imposto un parcheggio pubblico per 20 posti auto a servizio dell'antico cimitero che è già cartograficamente collocato. Trattandosi di una zona paesisticamente molto delicata, si prescrive una accurata progettazione dell'area riguardante la sistemazione degli spazi aperti, delle recinzioni e del verde. Il volume e la composizione architettonica dei costruendi manufatti dovranno assecondare la morfologia dei suoli evitando di porsi in contrasto con questa; sono da escludersi le coperture piane e l'uso di lasciare il c.a a faccia vista. |
| h) Nuova quota urbana n.16 Si tratta di una piccola espansione, suddivisa nelle porzioni 16a e 16b, compresa fra il completamento di via F. da Rimini (Case Badioli) e la retrostante zona commerciale D2. Viene proposta con la finalità di usare una vecchia strada di lottizzazione che può servire anche per la espansione commerciale adiacente urbanizzando nel contempo parte dell'area fra il completamente residenziale e l'espansione commerciale. Sono validi i seguenti indici: UT=2500mq/ha HMAX= 8,50 ml Si prescrive la redazione di un unico piano attuativo per le due zone 16.a e 16.b che preveda un'area verde di separazione con la zona artigianale-commerciale D2. L'approvazione del progetto attuativo è subordinata alle indagini e agli interventi riportati all'art.54bis delle NTA. I lottizzanti dovranno realizzare la strada lungo la Fossetta, accennata nella tav. n. 12. E' a carico della 16b la sistemazione della strada di accesso esistente da Via Francesca da Rimini. |
| i) Nuova quota urbana n. 17 La zona n. 17 determinata dal prolungamento della Via Cairoli di Case Badioli fino al nuovo innesto sulla SS. 16. Per la quota urbana n. 17 sono validi i seguenti indici: UT= 2000mq/ha Hmax = 7.50 ml Distanze dai confini come da REC La costruzione deve avvenire a seguito di progetto urbanistico preventivo esteso all'intera area perimetrata. Il lottizzante dovrà costruire la strada sul prolungamento di via Cupa fino alla SS 16. La strada é accennata in cartografia alla tav. n° 12. La strada dovrà essere a due corsie di almeno 7,50 ml. totali. Altre precisazioni saranno date in convezione. Il Piano attuativo deve individuare la nuova strada di penetrazione urbana dalla statale a Case Badioli previa autorizzazione dell'A.N.A,S. Inoltre, visto che tale area ricade all'interno dell'area archeologica, in prossimità della strada Consolare Flaminia, il piano di lottizzazione deve essere verificato con la Sovrintendenza Archeologica, ad esempio tramite dei saggi, per accertare in via preventiva la presenza di giacimenti archeologici. Si prescrive una accurata progettazione dell'area riguardante la sistemazione degli spazi aperti, delle recinzioni e del verde. Il volume e la composizione architettonica dei costruendi manufatti dovranno assecondare la morfologia dei suoli evitando di porsi in contrasto con questa; sono da escludersi le coperture piane e l'uso di lasciare il c.a a faccia vista. |

| |
|---|
| I) Nuove quote urbane n.18 e 19 |
| Si tratta dei due appezzamenti sul lato della Statale, opposto alla precedente quota 17. Una di tali aree è attualmente impegnata da un edificio di discrete dimensioni di carattere commerciale. Queste due aree vengono poste ad espansione soprattutto perchè sono a confine con una zona residenziale del Comune di Pesaro formando di fatto un unico insediamento. |
| Per le quote urbane n. 18 e 19 sono validi i seguenti indici: |
| C18: UT= 2500mq/ha, HMAX= 8,50 ml |
| C19: UT= 2000mq/ha, HMAX= 8,50 ml |
| La costruzione può avvenire a seguito di progetto urbanistico preventivo esteso all'intera area perimetrata. |
| L'edificazione sulle due aree, che può essere realizzata in due comparti distinti , è subordinata alla normativa del DPR n. 208/71 "Norme di sicurezza per gli impianti di distribuzione stradale di gas di petrolio liquefatto per autotrazione" al titolo III artt. 22 - 30 per la presenza dell'impianto di distribuzione G.P.L. ubicato sull'area 19." |
| La possibilità edificatoria prevista nella quota n.18 è subordinata alla cessione gratuita al comune delle seguenti aree: |
| -area necessaria per la realizzazione della rotatoria sulla S.S.16 come definita dal progetto che sarà elaborato dall'amministrazione comunale. |
| -area necessaria per l'adeguamento della viabilità lungo i confini di proprietà e realizzazione delle opere come da progetto concordato con l'amministrazione comunale. |
| -realizzazione di parcheggi pubblici aggiuntivi rispetto allo standard previsto per incrementare la dotazione di posti auto pubblici per l'intero quartiere. |
| -realizzazione di adeguata barriera verde lungo il confine di proprietà lato Cattolica. |
| Le quantità, la localizzazione e le modalità di realizzazione e cessione degli standard sopra citati sarà regolata da apposita convenzione da stipulare con l'amministrazione comunale prima della presentazione del Piano Attuativo. |
| Per l'edificio esistente a destinazione commerciale è concesso, anche in assenza di piano attuativo, la possibilità di incrementare la Sul autorizzata entro la sagoma del fabbricato (chiusura completa del portico al piano terra). |
| Per quanto riguarda la quota n. 19, dovrà essere garantito un percorso pubblico a lato mare della Fossetta per tutta la sua lunghezza per una larghezza complessiva di 10ml. dall'argine del fosso. |
| CAPO IV |
| <u>NORMATIVE PARTICOLARI PER CASI SPECIFICI</u> |
| <u>Art. 47 - Manutenzione speciale per gli esercizi alberghieri.</u> |
| Gli esercizi alberghieri sono sottoposti a specifico "Piano Particolareggiato delle strutture ricettive" approvato con Del. C.C. n.24 del 27.04.04 alle cui indicazioni e prescrizioni si rimanda. |
| <u>Art. 49 - Piscine e campi da gioco privati.</u> |
| Le piscine, in quanto attrezzature per lo svago e lo sport di uso e proprietà pubblica o privata, sono da considerarsi assimilabili ad un qualsiasi campo da gioco inseribile in ogni tipo di zona e di verde purché non determinino effetti collaterali dannosi (sbancamenti oltre il consentito, abbattimento di alberi, ecc.). Possono pertanto essere costruite in qualsiasi zona del territorio comunale e non costituiscono SUL (superficie utile lorda) o SC (superficie coperta). Sono fatti salvi gli altri pareri ed obblighi di legge. |
| <u>Art. 50 - Edifici ed opere condonati</u> |
| Per gli edifici o parti di edificio condonati è possibile e auspicabile il trasferimento o la ristrutturazione, della relativa superficie residenziale e/o non residenziale con la finalità di togliere il carattere di precarietà o comunque di renderli più integrati con le architetture o strutture preesistenti contigue. |
| Tali interventi sono eseguibili a seguito di Permesso di Costruire da cui appaia la |

configurazione esistente e quella di progetto.
Le destinazioni possono essere tutte quelle di zona.
Si dovrà comunque verificare che si verifichi un miglioramento ambientale complessivo a seguito dell'intervento. L'Amministrazione comunale può ordinare interventi di riordino qualora, per pubblico decoro, li ritenga necessari.

Art.51 - Ritrovamenti archeologici

Qualora nel corso di scavi o sterri per la costruzione di edifici vengano alla luce reperti archeologici che determinino, a seguito dell'intervento delle Soprintendenze di competenza, spese suppletive o comunque ritardi con conseguenti danni alla proprietà privata, il proprietario potrà richiedere il rimborso di tali danni adeguatamente documentati al Comune che, potrà concederlo sentita la competente Soprintendenza.

Qualora, a giudizio della Soprintendenza, sia opportuna la messa in luce dei reperti in loco, gli ambienti relativi non costituiscono SUL computabile ai soli effetti dell'indice fondiario di zona.

Art. 52 - Espropri di terreni in aree urbanizzate

Nelle aree assoggettate secondo il PRG a piano di recupero con sovrapposto il simbolo ZR, l'edificabilità realizzabile aggiuntiva a quella esistente, può essere incrementata fino ad un max del 100% dell'indice delle zone B circostanti da definire da parte dell'amministrazione in sede di piano di recupero in base alle caratteristiche urbanistiche dei contesti edilizi limitrofi.

Tale incremento volumetrico edificabile è comunque possibile solo se viene garantita la cessione gratuita delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria ritenute necessarie per legittimare l'edificazione aggiuntiva.

In tale senso il piano di recupero dovrà discendere da un rapporto di concertazione tra pubblico e privato.

Art. 53 - Zone da risolvere con Piani di recupero

Alcuni nodi viari o, in genere parti di città, presentano problemi la cui soluzione interferisce con proprietà private.

Si prospetta l'opportunità di risolvere questi problemi mediante Piani di Recupero o schemi urbanistici preventivi, che coinvolgano le proprietà private e pubbliche che presentino interferenze(Per gli espropri si veda art. 52).

In particolare questi nodi viari sono i seguenti:

1) zona di recupero per attrezzature religiose e commerciali di Ponte Tavollo.

Il doppio isolato che comprende l'edificio commerciale CONAD e la Chiesa di Ponte Tavollo, delimitato da via Donizetti, viale della Vittoria, via A.Moro e dalla zona Sportiva, riveste grande importanza per le strutture collettive (religiosa e commerciale) contenute, per il grande parcheggio e per la sua funzione di sede del mercato settimanale.

L'area é tuttavia suscettibile di mutare la sua conformazione e disponibilità, qualora si completino i servizi parrocchiali, impegnando parte dell'attuale piazza, e per l'eventuale modifica o spostamento della struttura commerciale.

Senza alterare pertanto l'edificabilità derivante dalle rispettive aree di proprietà, l'Amm.ne dovrà elaborare uno schema planimetrico preventivo alle due concessioni di completamento delle aree Conad e Curia, tendente ad accorpate nel modo più opportuno tutte le aree a parcheggio in modo che esse fungano adeguatamente anche da area per il mercato settimanale. Tale schema dovrà condizionare le concessioni da rilasciare nell'area mediante una convenzione contestuale ad esse.

L'area del complesso parrocchiale potrà ristrutturarsi e completarsi garantendo una zona di tranquillità a verde attrezzato che potrà essere parzialmente anche racchiusa da mura.

2) Prolungamento di Viale della Vittoria.

In questo caso la zona di recupero per prolungamento di Viale della Vittoria interessa un'area più vasta di quella limitata al prolungamento della sede viaria per permettere spostamenti di SUL nell'ambito della stessa proprietà cui viene espropriata l'area per

| |
|---|
| la nuova viabilità. |
| <u>3) Zona di recupero per innesto di Via Risorgimento in Via Romagna.</u> |
| L'innesto delle due vie dovrà tenere conto, rispetto alle previsioni urbanistiche consentite dalla normativa vigente, della collocazione del nuovo insediamento edilizio con destinazione omogenea alle zone limitrofe B di completamento (usi residenziali e con essi compatibili) e della necessità di un agevole connessione Via Risorgimento e Via Romagna, per dare un accesso facilitato verso Gabicce Mare a chi giunge da Pesaro e nel contempo "alleggerire" il traffico su Viale della Vittoria. La sede viaria prevista è in buona parte di proprietà dell'edificio alla spalle della futura caserma che viene pertanto coinvolto nella zona di recupero. L'innesto su Via Romagna dovrà avere la sede viaria di larghezza pari a Via Risorgimento e, in ogni caso, non inferiore a 6,5 ml. |
| <u>4) Allargamento di Via Risorgimento nella confluenza con Via XXV Aprile</u> |
| L'allargamento di Via Risorgimento è essenziale per dare percorribilità scorrevole verso la immissione di cui al punto 3) in direzione Gabicce Mare nell'unico punto, posto tra l'altro fra due innesti, caratterizzato da una strozzatura. Anche qui dovrà restare immutata, recuperando spazio nell'area di competenza dell'edificio d'angolo fra Via XXV Aprile e Via Cevoli. Neppure Via Cevoli dovrà presentare restringimenti nell'innesto. |
| <u>5) Terminale Via Fosse Ardeatine - Via Martiri di Marzabotto</u> |
| Il nodo viario è importante per la sua attuale difficile comunicazione con la Panoramica e per l'interferenza con il futuro raccordo per la nuova quota urbana n. 13 da cui è separato con un dislivello di 2-3 ml. In questo caso non ci sono aree da espropriare, ma solo da permutare. "Sono da considerare eventuali problemi statici derivanti dalla necessità di dovere effettuare, beninteso a carico della proprietà, opere di sostegno nel lato monte della strada, con modalità che dovranno essere considerate nell'ambito di una convenzione. L'area accorpata al lotto già edificato è da considerarsi verde privato. Una convenzione fra proprietà e Amm.ne regolerà in ogni caso il rapporto fra le parti |
| <u>6) Mappale 156 - Via XXV Aprile</u> |
| Il lotto, già sede di un parcheggio di proprietà della Associazione Albergatori, potrà essere edificato con l'indice delle zone B1 con le seguenti prescrizioni: -L'indice di edificabilità potrà essere calcolato sull'intero lotto di proprietà considerando l'identificazione grafica della zona B1 prevista negli elaborati grafici, come indicativa. -La zona a verde pubblico prevista nella scheda potrà essere localizzata anche in area diversa da quella indicata sugli elaborati grafici ma dovrà rimanere di dimensione equivalente. -Non sarà ammesso l'utilizzo della formula prevista all'art.52 delle presenti NTA. -Dovrà essere ceduta all'amministrazione comunale una striscia di lotto di proprietà di larghezza non inferiore ai 3 ml lungo la via XXXV Aprile per la messa in sicurezza del tratto stradale e la realizzazione di una pista ciclopedonale. -potrà essere realizzato, in soluzione interrata, un parcheggio privato che dovrà essere accessibile da via Dolce Colle. |
| Tutte le indicazioni contenute nel presente Piano di recupero dovranno essere regolate da apposita convenzione da sottoscrivere con l'amministrazione comunale prima della presentazione del Piano stesso. |
| <u>7) Mappale 166-Via Risorgimento</u> |
| Viene indicato come zona di recupero il mappale 166, F1 in Via Risorgimento al fine di eliminare i motivi di degrado costituiti da una sala da ballo che arreca disagi per inquinamento acustico e mancanza di parcheggi. Finalità del piano è inserire altra destinazione compatibile con le zone B1 nella SUL esistente. |
| In tutti i casi sopra citati, nell'ambito di una trattativa bonaria, l'Amministrazione potrà |

fare uso delle modalità di compenso per le aree private necessarie di cui al precedente articolo. Le zone dei sopraccitati Piani di Recupero sono evidenziate con le sigle ZR1,2,3,4,5,6,7 nelle tavole di progetto 1/2000.

L'individuazione avviene ai sensi dell'art.27 c.2 Legge 457/78.

Sono pure indicate come zone di recupero tutte le zone FT (zone per attrezzature tecnologiche) al fine di modificare la destinazione delle strutture eventualmente dismesse a pari SUL.

Gli edifici dismessi potranno assumere con le relative aree di competenza la zonizzazione B o quella delle zone omogenee adiacenti.

Art. 54 - Piano Particolareggiato per l'arredo urbano.

L'Amministrazione potrà dotarsi di un P.P. per l'arredo urbano che avrà come oggetto di studio e di proposta le seguenti parti accessorie alla viabilità e agli spazi pubblici:

-Insegne di ogni tipo.

-Tipologie e finiture delle apparecchiature degli impianti tecnici cittadini.

-Corredo dei luoghi di sosta nelle aree a verde G1,G2,G3 ed FG, tenendo presente quanto riportato nei relativi articoli.

-Pavimentazioni stradali con particolare riferimento alle zone pedonali.

-Monumenti, fontane e altri 'segni urbani' diversi dalle architetture agibili.

-Piano del colore e dei dettagli architettonici di finitura per particolari zone del territorio comunale.

-Conformazione delle edicole, dei chioschi, tettoie, verande e di altre strutture precarie, pubbliche e private.

L'Amministrazione potrà eseguire P.P. per tutte o alcune delle parti accessorie agli spazi pubblici citate sopra.

Art. 54 bis - Aree edificabili in adiacenza ad aree potenzialmente alluvionabili.

Per le aree con previsione di edificabilità di qualsiasi tipo (zone B,C,D, ecc.), indicate in cartografia da apposita campitura situate in adiacenza e sulle aree potenzialmente alluvionabili di cui all'art. 68, la edificabilità è condizionata alle opere preventive descritte di seguito.

Occorre specificare che per le zone di completamento (zone B) è permessa l'edificazione con divieto di realizzazione di nuovi piani interrati o seminterrati. E' fatto salvo il parere favorevole espresso dal Servizio Decentramento Opere Pubbliche e Difesa del Suolo di Pesaro su precedenti previsioni urbanistiche condizionato all'esecuzione di opere volte alla riduzione del rischio. Si vietano tutte le altre opere suscettibili di allagamento. In queste zone le condizioni di potenziale pericolo scompariranno solo a seguito di vaste opere di arginatura che non sono delegabili ai singoli.

Per l'ultimo lotto di Via del Cardellino l'edificazione è subordinata al parere favorevole del Servizio Decentramento Opere Pubbliche e Difesa del Suolo di Pesaro. In tal caso l'intervento è subordinato alla demolizione di tutti i precari condonati.

Nelle zone di espansione C o D l'edificazione è invece permessa solo a seguito di opere consistenti estese a tutta l'area. In particolare:

- Per le aree lungo la Fossetta e il Taviolo sono obbligatorie le opere di sopraelevazione del terreno fino a quota di sicurezza dell'intera area edificabile.

Tali opere devono essere effettuate a seguito di uno studio specifico da parte dell'amministrazione comunale che garantisca la sicurezza idraulica per gli edifici disposti in sinistra idrografica della Fossetta.

Art. 54 ter - Recinzioni

Nel territorio comunale di Gabicce Mare é vietato eseguire recinzioni di ogni tipo nelle zone a tutela integrale della Falesia del S. Bartolo.

Nelle altre zone a tutela integrale e nell'intero territorio del Parco sono ammesse recinzioni attorno agli edifici limitate a pali e rete metallica con altezza massima 2.00 ml.

Le recinzioni all'interno del territorio del Parco naturale del San Bartolo devono essere autorizzate dall'Ente Parco.

| |
|--|
| Nelle rimanenti zone é ammesso un cordolo di ancoraggio dei pali e della rete con l'altezza indicata nel P.P. dell'arredo. |
| CAPO V |
| ZONE PRODUTTIVE |
| Art. 55 - Zone per l'industria e l'artigianato (Zone D1 e D2). Zone per il commercio e l'artigianato (Zone D3). |
| a) <u>Zone di completamento per l'industria e l'artigianato (Zone D1).</u> |
| Tali zone sono destinate all'insediamento di edifici ed attrezzature per l'industria e l'artigianato manifatturiero e/o lavorazione o manutenzione di prodotti semilavorati fino a darne il prodotto finito o riparato. |
| Nell'ambito di tali attività è consentita la costruzione di spazi per la produzione, l'installazione di magazzini e depositi di prodotti semilavorati o finiti, silos, rimesse, oltre ad edifici di natura ricreativa, sociale e di servizio per gli addetti. |
| Sono pertanto da considerarsi ammesse le attività di produzione, montaggio e manutenzione di qualsiasi apparecchiatura o manufatto artigianale o industriale. Oltre a ciò, attività specifiche quali Laboratori di ricerca e analisi, Rappresentanze di Auto-Moto o altri materiali e apparecchiature purché contengano officina di riparazione, collaudo e manutenzione. Rappresentanze industriali con ammessa attività di riparazione e manutenzione delle apparecchiature rappresentate. |
| In tutte le attività sopracitate può essere compreso uno spazio non superiore a 120mq. utili, per i rapporti commerciali col pubblico nei quali è ammessa la vendita di materiali e apparecchiature purché connesse con la principale attività esercitata. |
| Nell'ambito della superficie edificabile è ammessa la costruzione di un alloggio per il titolare o per l'addetto alla sorveglianza nella misura massima di 120 mq, e di un solo alloggio per attività che abbia un minimo di 1000 mq di sul (escludendo la superficie a soppalco). Per gli indici si rimanda al P.I.P. già in atto. |
| E'ammessa altresì, nella zona D1 di completamento per l'industria e l'artigianato, ubicata a Case Badioli - Via dell'Artigianato, <u>in aggiunta</u> agli indici edificatori previsti dal piano attuativo di iniziativa pubblica – Piano per Insediamenti Produttivi, la realizzazione di una superficie utile lorda fino al 10% della superficie esistente relativa alla/e attività insediate e non superiore complessivamente a 100 mq di S.U.L. per ogni lotto fondiario, al fine della realizzazione di volumi e/o superfici a carattere tecnologico e/o di servizio dell'attività principale (ad esclusione di qualsiasi tipo di residenza), nel rispetto delle distanze dai confini e dalle strade indicate dal Piano. |
| E'comunque ammessa la costruzione a confine tra lotti adiacenti, qualora esplicitamente assentita e controfirmata tra le parti private confinanti, ad esclusione delle strade e delle aree pubbliche. |
| Il progetto dovrà contenere idonee soluzioni qualitative a livello architettonico sia per quanto riguarda il costruendo manufatto edilizio che il suo rapporto con le parti preesistenti, in modo particolare curandone l'inserimento lungo i fronti prospettanti gli assi stradali interni della lottizzazione. |
| b) <u>Zone di espansione per l'industria e l'artigianato (D2).</u> |
| Le prescrizioni di carattere generale sono quelle della zona D1. |
| Lo standard a verde della nuova espansione, lato Cattolica, dovrà essere costituito per intero dalla particella n.400, mentre dovrà essere realizzato dai lottizzanti il tratto di nuova strada fra la zona D1 e Via Francesca da Rimini. |
| Nell'area di espansione che si attesta sulla strada provinciale lato Pesaro dovrà essere mantenuta in corrispondenza del settore idraulico tombinato una fascia di rispetto inedificabile di almeno 10 mt. |
| Per quest'ultima area Inoltre e' prescritto l'obbligo di non utilizzare l'accesso diretto dalla S.S.16 |
| c) <u>Zone di espansione per il commercio e l'artigianato (D3).</u> |
| Queste zone sono destinate in maniera specifica alle strutture commerciali e artigianali. Vi è pertanto consentita l'installazione di edifici destinati al commercio |

| |
|---|
| all'ingrosso, a strutture commerciali al minuto, uffici, grandi magazzini con superficie di vendita non superiore a 2000 mq. |
| Possono inoltre trovarvi posto artigiani con reparti di confezione o produzione accompagnate alla vendita purché la superficie di vendita ed esposizione sia pari almeno a quella di produzione. Rappresentanze di prodotti industriali di ogni tipo, anche se dotate di officina di riparazione e manutenzione. Laboratori di ricerca o analisi. Edifici di natura ricreativa, sociale e di servizio per gli addetti. |
| Nell'ambito della superficie edificabile è ammessa la costruzione di un alloggio per il titolare o per l'addetto alla sorveglianza nella misura massima di 120 mq, e di un solo alloggio per attività con un minimo di 1000 mq di sul (escludendo la superficie a soppalco). |
| In tutte queste zone sono vietati gli insediamenti di industrie nocive di qualsiasi genere e natura. |
| Il piano si attua per intervento urbanistico preventivo che dovrà essere esteso all'intera "superficie d'intervento" prevista in cartografia. |
| Lo standard a verde dovrà essere ricavato nella zona a monte della Fossetta in analogia a quanto già realizzato per la zona D1, con la finalità di collocarvi un futuro parco fluviale. |
| I parametri urbanistici ed edilizi dei piani per le zone produttive sono i seguenti: |
| Indice di utilizzazione territoriale: |
| UT= 0,25 mq/mq per le D1 |
| UT= 0,35 mq/mq per le D2 e D3 |
| HMAX =7,00 ml. Tale limite di altezza può essere elevato solo per motivate ragioni tecnico produttive. |
| Distanza minima dai confini: 10ml. |
| E' permessa la realizzazione di soppalchi in struttura removibile di superficie utile compresa entro il 10% di quella totale ammessa e con altezza H<= 2.40 ml a destinazione magazzini o depositi. |
| La dotazione di standard per le zone produttive è definita come segue: - Per le zone D1 e D2, le aree da destinare a standards in sede di elaborazione di PIP, oppure da adeguare in caso di variante dello stesso, devono soddisfare il requisito minimo di superficie pari al 10% della ST dell'intero PIP, escluse le sole sedi viarie(parametro fissato dall'art. 5 comma 1° del DM 1444/68). Nell'ambito delle aree reperite per il soddisfacimento degli standards dovranno essere indicati i parcheggi pubblici nella quantità minima, ai sensi dell'art. 62 comma 3 del R.E.T vigente, di 5mq/100 mq di SUL produttiva. - Nelle aree per il commercio previste in zona D3 le dotazioni di standards dovranno essere reperite ai sensi dell'art. 5 comma 2° del DM 1444/68. - In tutte le zone produttive, all'interno di ogni singolo lotto, dovranno essere reperiti spazi per parcheggi relativi sia alla Legge 122/89 (parcheggi privati) che alle disposizioni della L.R. n. 26/99 testo vigente e ss.mm. (parcheggi a disposizione della clientela) quest'ultime secondo le quantità stabilite nelle tabelle allegate alla legge stessa. |
| Art.56 - Autodemolitori- Zone D4 |
| Sono collocabili nell'apposita area indicata nella cartografia del PRG. |
| E' ammessa sull'intera area di intervento indicata dalle tavole la costruzione di una superficie utile lorda (SUL complessiva) per laboratorio con un massimo del 10% da destinare a spazi accessori (uffici e servizi) di 400mq. con HMAX=3.50 ml da realizzare in un unico corpo di fabbrica con copertura a capanna. |
| L'intervento dovrà osservare le presenti prescrizioni: 1-L'area di pertinenza dell'attività di autodemolizione, lungo tutto il suo perimetro, dovrà essere recintata con vegetazione piena sempreverde di altezza circa 2.00 mt. (allori, laurocerasi, ecc.) 2- il materiale di rottamazione sia depositato nell'area di pertinenza in pile di altezza non superiore ai 2.00 mt circa e sia "parcheggiato" in loco per tempi non superiori ai 180 giorni. |
| I lavori sono eseguibili a seguito di intervento edilizio diretto. Il progetto dovrà essere |

corredato dal computo metrico estimativo delle opere di schermature vegetale, da un atto unilaterale d'obbligo che definisca tempi e modi dell'intervento e le penalità per la mancata realizzazione, da un'idonea fidejussione a garanzia della effettiva realizzazione delle schermature, da svincolare solo dopo almeno due anni dalla fine dei lavori. L'importo di tale fidejussione sarà pari a 2 volte le opere garantite. Il progetto dovrà inoltre attestare il rispetto delle normative vigenti da parte degli enti di controllo in materia di autodemolitori.

Art.57- Articolo annullato con Del C.P. n.62/2000 del 8/5/2000

Art.58 - Zone per campeggi (D6).

Per l'unico campeggio esistente nel territorio di Gabicce Mare situato nei pressi di Gabicce Monte, vale il Piano particolareggiato delle strutture ricettive vigente, fino all'adozione del Piano del Parco San Bartolo.

CAPO VI ZONE AGRICOLE

Art. 59 - Zone agricole (Zone E).

Le zone agricole di cui al presente articolo con il tipo di conduzione poderale che loro compete, rappresentano in prevalenza uno strumento di conservazione e una riserva per:

- 1) la difesa idrogeologica del territorio;
- 2) la difesa dell'equilibrio fisiologico e biologico della collettività urbana;
- 3) la difesa del paesaggio agrario, dei valori ecologici e storico-artistico-ambientali che si sono accumulati nei secoli.

Le zone agricole sono destinate esclusivamente all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo.

Ai fini del computo delle superfici edificabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti contigui e non, e quindi anche se divisi da infrastrutture stradali, corsi d'acqua e canali, compresi entro i confini del comune di appartenenza o anche di comuni limitrofi.

Nelle zone agricole si attua la L.R. n. 13 del 08.03.'90.

In esse sono ammesse soltanto le costruzioni che risultino necessarie per l'esercizio delle attività agricole. In particolare:

- a) abitazioni per la famiglia coltivatrice;
- b) ampliamento, integrazione o ricostruzione dietro adeguata documentazione (catasto, foto, ecc.), di abitazioni preesistenti da parte dell'Imprenditore agricolo;
- c) attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi e antiparassitari, ricoveri per bestiame;
- d) edifici per allevamenti zootecnici non di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica;
- e) serre;
- f) costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
- g) opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zone agricole a seguito di apposita procedura di deroga.

Le nuove costruzioni, gli ampliamenti, le ristrutturazioni, gli interventi di recupero e le sistemazioni esterne, dovranno comunque essere eseguiti con tipologie, materiali, piantumazioni, ecc. in armonia con gli insediamenti tradizionali del paesaggio rurale e, a tal fine, con le caratteristiche indicate per questo tipo di interventi dalla presente

| |
|---|
| normativa (si veda Appendice n. 17). |
| <u>- Nuove abitazioni</u> |
| <p>Nuove residenze in zone agricole sono ammesse solo quando l'impresa agricola sia sprovvista di una abitazione adeguata alle esigenze della famiglia coltivatrice per l'ordinario svolgimento dell'attività agricola.</p> <p>Agli effetti della presente legge, nella famiglia coltivatrice sono compresi tutti i conviventi legati da vincoli di parentela o affinità, impegnati direttamente nell'attività agricola e le persone a loro carico.</p> <p>Fermo restando quanto disposto dall'art.7, punto4), del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, e dall'art. 2 della legge regionale 13/1990, per ogni impresa agricola sprovvista di casa colonica è consentita la costruzione di un solo fabbricato il cui volume complessivo va commisurato alle esigenze della famiglia coltivatrice, senza mai superare i 1000 mc. fuori terra.</p> <p>Le costruzioni devono avere le seguenti caratteristiche:</p> <p>a) altezza massima di ml 7.50 misurati a valle per i terreni in declivio</p> <p>b) distanza minima dai confini di ml.20</p> <p>Non sono ammesse nuove residenze agricole su terreni risultanti da frazionamenti avvenuti nei cinque anni precedenti.</p> <p>L'edificazione di cui sopra non è ammessa nelle zone a tutela integrale (zone T1), nelle zone di salvaguardia di nuclei o edifici di valore storico (aree TS) e negli ambiti di tutela per alta percettività visuale (aree TV).</p> |
| <u>- Edifici esistenti in zona agricola</u> |
| <p>Gli edifici già esistenti come residenze agricole possono adeguarsi agli indici di cui al punto precedente eccetto che per la distanza dai confini che può scendere ai limiti di codice civile. E' ammesso il cambio di destinazione fra residenze agricole e servizi agricoli.</p> <p>Gli edifici esistenti indicati dal presente PRG come dotati di valore storico-ambientale, sono passibili dei soli interventi indicati dalle relative norme.</p> <p>Nuove abitazioni coloniche possono essere costruite solo alla distanza specificata negli elaborati. In genere, oppure quando non è specificato, tale distanza è di 50ml.</p> |
| <u>- Edifici non residenziali al servizio dell'azienda.</u> |
| <p>Tali edifici, se provenienti da recupero di complessi esistenti di valore storico-ambientale, sono sottoposti alla relativa normativa. Se non di valore storico-ambientale possono subire manutenzioni e ristrutturazioni. Gli ampliamenti sono concessi solo nel caso siano di SUL inferiore a quanto ammesso per edifici di nuova costruzione.</p> <p>Gli annessi di nuova costruzione sono sottoposti alle seguenti limitazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la loro costruzione non deve determinare sbancamenti e riporti di profondità superiore a 1,5 ml., sbancamenti e riporti che devono comunque essere rinaturalizzati con terreno e vegetazione. - SUL < 200 mq. salvo esigenze particolari comprovate da adeguato programma aziendale da allegare al progetto - altezza massima 4,50 ml, eccetto i volumi tecnici, aumentabile a 5,50 ml in terreni in declivio. - numero di piani : un sol piano fuori terra -tipologie: sono ammesse solo tipologie col tetto a falde con pendenza 28-35%, manto di copertura in cotto, e tamponamenti in muratura intonacata e tinteggiata (si vedano colori ammessi (v. Appendice n° 17), o in pietra locale. -distanza dal fabbricato adibito ad abitazione non inferiore a 10 ml. -avere un volume massimo non superiore all'indice di fabbricabilità fondiaria di 0.03 mc/mq. Nel caso in cui siano separate dalle abitazioni, e rientrare nella cubatura massima ammessa per l'edificio adibito ad abitazione nel caso in cui vengano realizzate in aderenza o nell'ambito di quest'ultimo. |
| <u>- Altre tipologie di edifici</u> |
| <p>a) Gli edifici per allevamenti o per la lavorazione dei prodotti agricoli di tipo industriale non sono ammessi nel Comune di Gabicce Mare a causa della ristrettezza e</p> |

| |
|---|
| delicatezza del territorio agricolo. |
| b) Sono invece ammesse le serre. Quelle di tipo stagionale sono ammissibili dovunque previa autorizzazione edilizia. Quelle permanenti sono sottoposte ai seguenti indici e limiti: -distanze ai confini, minimo 10 ml -distanza dall'edificio di pertinenza, minimo 5 ml -Uf 0.5 mc/mq |
| c) Gli edifici per lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli sono ammessi con i seguenti limiti: -tipologia di costruzione come quella per le residenze agricole -UF 0,3 mq/mq -distanza dai confini e dagli edifici di qualsiasi tipo, minimo 20 ml. -Distanza da tutte le altre abitazioni ml. 10.gli altri edifici. |
| - <u>Norme comuni</u> |
| Tutte le tipologie di edifici sopra descritti, sia nuovi sia risultanti da ampliamenti, devono trovare la loro giustificazione in un piano agricolo aziendale o in una relazione illustrativa per gli agricoltori a titolo principale. Le concessioni possono essere richieste dai proprietari o dagli aventi diritto ai sensi delle leggi vigenti. |
| - <u>Localizzazione</u> |
| Gli edifici di nuova costruzione con qualsiasi destinazione non possono essere collocati in zone vincolate: sono da considerarsi tali quelle a tutela integrale per vincolo geologico o botanico, le zone di alta percettività visiva e le zone di rispetto dei centri, nuclei, o edifici di interesse storico e ambientale. Quest'ultimo vincolo si ritiene di tutela integrale fino alla realizzazione del piano particolareggiato del bene storico. Solo in questa fase potranno essere previsti appropriati interventi nell'area di rispetto. Anche se la zona della nuova costruzione non fosse vincolata dal PRG, essa non dovrà essere in posizione dominante visibile da grande distanza. Tali nuovi edifici dovranno in ogni caso essere schermati da alberature autoctone sui lati di maggiore esposizione visiva. I criteri di costruzione e i particolari costruttivi seguono le prescrizioni dell'appendice 1. |
| - <u>Vincoli di inedificabilità in aree agricole</u> |
| La costruzione di una residenza agricola comporta l'istituzione di un vincolo di inedificabilità sull'intera area dell'azienda, anche se estesa a comuni diversi, che il Comune annoterà su apposito registro. La costruzione di altre tipologie di edifici implica il mantenimento della destinazione specifica per almeno dieci anni.Un vincolo in tal senso è da iscrivere nel registro delle proprietà immobiliari unitamente alle sanzioni in caso di inadempienza, a cura e spese dell'interessato. |
| CAPO VII |
| <u>NORMATIVA DEGLI AMBITI DEFINITIVI DI TUTELA IN ADEGUAMENTO AL PPAR</u> |
| Il presente PRG, unitamente alle indagini geologica, botanica e storico-culturale ha fra le sue finalità l'adeguamento alle prescrizioni di tutela previste dal PPAR. Le descrizioni che seguono mettono in risalto le varie tipologie di tutela conseguenti alle verifiche effettuate dagli studi geologico, botanico e storico-culturale Le tutele vengono espone in relazione al sottosistema considerato (Geologico, Botanico-vegetazionale e Storico-culturale) eccetto che per la falesia del San Bartolo sottoposta a tutela integrale per l'assommarsi in essa di vari tipi di tutela. Le singole zone sottoposte a tutela sono graficamente rappresentate nelle tavole di progetto 20a, 20b, 20c, 20d. Si precisa che la rappresentazione dei vincoli botanici (elementi puntuali e lineari) riportati nelle tavole 20 é da considerare indicativa, in |

quanto l'esatta collocazione delle alberature e dei relativi vincoli associati dovrà essere verificata sul posto.

Art. 60 - Tutela integrale della Falesia del San Bartolo

La falesia del Colle San Bartolo assomma nel suo ambito diversi tipi di tutela che vengono compresi in una unica campitura. Le tutele sono di ordine Geologico (emergenze Geomorfologiche, litorali marini, versanti, movimenti gravitativi quiescenti), di ordine botanico (aree BA).

I diversi ambiti di tutela sono evidenti nella tavola n°9 (Adeguamento dei vincoli) e nelle tavole di analisi Botanica e Geologica e gli articoli con le relative specifiche sono i seguenti:

Emergenza geologica della falesia; Crinali (art.62);Versanti(art.63); Litorali (art.64); Movimenti gravitativi quiescenti (art.65); Vincolo botanico areale di tutela integrale (art.70); Vincolo di tutela integrale dei centri storici (art.74).

SISTEMA GEOLOGICO

ART. 61 - Corsi d'acqua: Ambiti di tutela integrale

Gli ambiti di protezione fluviale sono perimetrati nella cartografia di progetto (tav. 10-11-20) sulla base della classe dei corsi d'acqua. Sono vietate nuove costruzioni di qualsiasi genere e alterazioni della morfologia del terreno e dello stato naturale del soprassuolo. Sono consentiti solo interventi di miglioramento ambientale e opere di tipo viario, purchè comprese nelle previsioni di Piano, o impiantistiche di pubblica utilità.

In particolare sono realizzabili gli interventi descritti previsti nella Scheda progetto n.12 (area adiacente alla zona sportiva di Ponte Tavollo) e opere di potenziamento degli attraversamenti già esistenti.

"Prescrizioni di base permanenti" di cui all'art. 29, punto a)Nella fascia contigua di mt.10 a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine è vietata l'aratura di profondità superiore a cm.50.

Dovrà evitarsi la piantumazione di alberi ad alto fusto a distanza inferiore a 4 ml dalle sponde. Le costruzioni di ogni tipo dovranno distare 50 ml dalla riva nel caso di corsi d'acqua di II° classe e 35 ml se di III° classe.

Per i corsi d'acqua di III° classe non ricompresi negli elenchi delle acque pubbliche il vincolo è ridotto a 17.50 ml.

All'interno del corpo idrico è vietata qualunque trasformazione, manomissione,immissione dei reflui non depurati, salvo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche ed alla realizzazione delle opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche. I lavori di pulizia fluviale (eliminazione di piante ed arbusti, di depositi fangosi e l'eventuale riprofilatura dell'alveo) possono essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione dell'alveo al deflusso delle acque e comunque senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico.

Per gli edifici esistenti in tali ambiti , sono ammessi gli interventi previsti alle lettere a), b), c), dell'art. 31 della legge n. 457/78.

Art. 62 - Crinali: Ambiti di tutela integrale

In tali ambiti, identificati nelle tavole di PRG in base alla classe dei crinali, sono da salvaguardare il profilo naturale e le relative visuali paesaggistiche.

Per i crinali individuati nelle tavole di Piano e fissata una fascia definitiva di tutela per lato, avente i seguenti valori di dislivello rispetto alle corrispondenti quote massime: 7 ml per crinali di classe 1, 5 ml per crinali di classe 2 e 2 ml per crinali di classe 3.

Per gli edifici esistenti in tali ambiti, sono ammessi gli interventi previsti alle lettere a), b), c), dell'art. 31 della legge n. 457/78.

Art. 63 - Versanti: Ambiti di tutela integrale

Si tratta degli ambiti territoriali caratterizzati da pendenze superiori al 30/ indicati in

| |
|--|
| <p>cartografia con apposita campitura.</p> <p>Non sono ammessi: le costruzioni di nuovi edifici, sbancamenti e riporti di ogni tipo e le opere che siano di ostacolo al naturale deflusso delle acque, oltre alle pratiche agricole che implicino la lavorazione profonda del terreno. Qualunque opera in tali ambiti dovrà al contrario produrre miglioramenti della stabilità del terreno e della copertura vegetale.</p> <p>Gli edifici già esistenti su terreni di tali caratteristiche che sono evidenziati oltre che nella tavole di progetto 1:4000 anche nella "Carta geologica clivometrica", dovranno adottare opportune cautele in caso di tutti gli interventi che restano comunque possibili nel rispetto delle normative di zona.</p> |
| <p><u>Art. 64 - Litorali Marini: Ambiti di tutela integrale</u></p> <p>Nel Comune di Gabicce Mare i litorali sono costituiti da costa bassa nella zona turisticamente attrezzata e dalla costa alta a falesia fino al retrostante crinale. Tutto il litorale comunale è considerato nella scheda progetto n.1 (art.25) cui si rimanda per le relative precisazioni e prescrizioni.</p> <p>L'ambito di tutela integrale è quello identificato nella citata scheda progetto come 1d. La tutela in questo tratto si esplica come descritto all'art. 11 zona G1 cui si rimanda e che qui si riassume per sommi capi: è vietata ogni nuova edificazione e movimento di terra. Sono ammesse solo le opere di risanamento ambientale ed idrogeologico a seguito di un progetto di ampio respiro che considera linea di costa e falesia.</p> <p>E' amesso un percorso lungo la linea di battigia escluso a mezzi motorizzati di qualsiasi tipo.</p> |
| <p><u>Art. 65 - Movimenti gravitativi quiescenti ed accentuazione sismica dell'instabilità: Ambiti di tutela integrale</u></p> <p>Queste zone risultano dalla "Carta delle pericolosità geologiche e sismiche" e sono tutte collocate nella falesia del S. Bartolo che coincide con la zona 1 del Parco Regionale. In queste zone è vietata, oltre ad ogni edificazione, anche ogni alterazione del pendio naturale e del manto vegetale che possano innescare o comunque favorire movimenti gravitativi</p> <p>Qualsiasi intervento dovrà al contrario assicurare il miglioramento del versante dal punto di vista della sua stabilità.</p> |
| <p><u>Art. 66 - Movimenti lenti della copertura detritico-colluvionale ed accentuazione sismica dell'instabilità: Ambiti di tutela orientata</u></p> <p>Si tratta degli ambiti territoriali dove la acclività e le caratteristiche di instabilità dei suoli possono determinare in caso di sisma, scivolamenti dello strato superficiale fino a qualche metro di spessore (si veda la 'Carta delle pericolosità sismiche o geologiche').</p> <p>Sono vietate al di fuori di quanto previsto dalle schede nuove costruzioni e tutte le opere di sbancamento e movimento di terra di qualsiasi tipo oltre ad arature profonde che possano accentuare tali pericoli.</p> <p>Sono ammesse al contrario tutte le opere che garantiscano miglioramenti all'equilibrio idrogeologico.</p> <p>Negli interventi da effettuare nell'ambito delle schede progetto, sono evidentemente consigliate opere di fondazione profonda che contrastino la instabilità degli strati superficiali.</p> |
| <p><u>Art.67 - Amplificazione sismica del moto del suolo: Ambiti di tutela orientata</u></p> <p>Si tratta di aree di bordo o di scarpata, naturali o antropiche, dove un sisma può provocare locali scivolamenti di versanti. Tali aree sono in prevalenza a stretto contatto di zone già urbanizzate dove l'edificazione è in genere a monte della faglia e il rischio è più' sensibile a valle.</p> <p>In tali ambiti, evidenziati da apposito bordo in cartografia di PRG, l'eventuale edificazione dovrà avvenire solo riducendo in maniera significativa il rischio mediante opportuni provvedimenti di carattere geotecnico.</p> |
| <p><u>Art. 68 - Aree potenzialmente alluvionabili: Ambiti di tutela orientata</u></p> <p>Sulla base dello studio geologico ("Carta della esondabilità aggiornamento Tav. 6b "),</p> |

| |
|---|
| sono state identificate nelle tavole di PRG, le aree di fondo valle del Taviolo fino al ponte di Via Romagna e quelle lungo l'alveo del Tavollo dal confine di Gradara fino alla confluenza con il Taviolo, che sono passibili di esondabilità. |
| Nelle prime, tra la Fossetta e il Taviolo sono vietate nuove edificazioni agricole anche se associate ad innalzamento della superficie topografica laddove ubicate in corrispondenza degli assi morfologici naturali della valle, |
| In questa area sono fortemente vietate nuove edificazioni agricole, per gli edifici esistenti in tali ambiti, sono ammessi gli interventi previsti alle lettere a), b), c), dell'art. 31 della legge n. 457/78. |
| Nelle seconde aree, l'eventuale utilizzazione edificatoria è subordinata invece ad opere di arginatura e di sopraelevazione del suolo al fine di eliminare alluvioni nelle aree urbanistiche poste a quote più basse e il mantenimento di una sufficiente distanza dell'alveo del corso d'acqua per non restringere troppo la sezione di deflusso. |
| Il Comune dovrà effettuare un rilievo preventivo dettagliato di tutta l'area esondabile finalizzato a valutare se interventi di allargamento dell'alveo fluviale e innalzamento degli argini, possano garantire la sicurezza delle aree edificate esistenti e di quelle di nuova previsione anche al verificarsi di eventi piovosi eccezionali. |
| SISTEMA BOTANICO VEGETAZIONALE |
| <u>Art.69 - Generalità.</u> |
| Lo studio botanico-vegetazionale identifica ambiti, indicati in cartografia, sottoposti a tutela integrale, orientata o diffusa, in relazione alla presenza di varie tipologie di vegetazione: areali (formazioni forestali e boschi), lineari (filari di alberatura) o puntuali (alberi isolati) e al loro grado di importanza. L'importanza di tali strutture determina il grado di tutela finalizzata alla protezione della struttura vegetazionale. |
| In caso di sostituzione o integrazione del verde vanno comunque sempre usate specie autoctone. A maggiore dettaglio si consulti l'allegato alla presente normativa sulle specie arboree ed arbustive consigliate nel territorio comunale. |
| Di seguito si riporta la definizione del grado di tutela. Per le localizzazioni degli elementi vegetazionali si rimanda alla Relazione tecnica e alla Carta Botanico-vegetazionale. |
| <u>Art. 70 - Ambiti di Tutela integrale botanico-vegetazionale</u> |
| Essa prevede unicamente interventi di conservazione, ripristino e valorizzazione del bene in oggetto. La tutela si estende per formazioni forestali (maggiori di 1/2 ettaro) a una distanza di 10 mt ai fusti degli alberi più esterni. Nelle formazioni ripariali a 20 mt. e nei boschi residui (minori di 1/2 ettaro) a 5 mt. dai fusti. |
| Nelle strutture lineari siano esse alberature stradali o poderali la tutela si estende all'intero filare, comprese le soluzioni di continuità fino alla distanza di 10 mt. dai fusti. |
| Per le strutture puntuali o lineari costituite da alberature stradali in adiacenza ad opere pubbliche o suscettibili di uso pubblico, sono comunque ammessi gli usuali interventi sulle strade, sulle coordolature e sui marciapiedi, sia di manutenzione che di nuovo intervento. |
| Per le siepi poderali alla larghezza della siepe più 3 mt. da ogni lato. |
| Nel caso dei doppi filari di quercia ai lati dei percorsi dalla statale alla Panoramica, la tutela si estende a 15 ml dal fusto sui due lati. |
| Infine per le strutture puntuali (alberi isolati o piccoli gruppi) la tutela è estesa fino a una distanza di 10 mt. dai fusti più esterni. |
| E' sottoposta a tutela integrale tutta l'area della falesia praticamente coincidente con la Zona 1 del Parco Regionale del S.Bartolo. Per le relative prescrizioni si rimanda alle zone G1 (art.11 e all'art.60-Tutela integrale del San Bartolo). |
| <u>Art. 71 - Ambiti di Tutela Orientata botanico-vegetazionale:</u> |
| <u>La tutela orientata</u> |
| Definita come tale sulla base dell'indagine vegetazionale, consente azioni di trasformazione territoriale compatibili con l'assetto paesistico-ambientale del bene vegetazionale. |
| Si tratta di aree boscate naturali o antropiche o con associazioni vegetazionali arbustive spontanee. |

| |
|---|
| <p>Il grado di protezione si esplica proteggendo e potenziando l'associazione vegetale nel suo complesso. Le distanze dalle formazioni vegetali sono le stesse della tutela integrale all'art. 70.</p> |
| <p>Sono escluse nuove edificazioni ed ogni modificazione consistente della associazione vegetale. Sono consentiti limitati interventi determinati dalla costruzioni di percorsi e dalla installazione di piccole strutture per il parco. Resta salvo quanto deriva dalla L.R. 8.87 e successive integrazioni.</p> |
| <p>Art. 72 - Ambiti di Tutela Diffusa botanico-vegetazionale: <u>La tutela diffusa</u></p> |
| <p>Consente trasformazioni territoriali che prevedano la destinazione a verde di una quota significativa fino al 40% delle superfici interessate e la ricostituzione degli elementi vegetali eliminati in località adiacenti.</p> |
| <p>Si tratta di ambiti con associazioni vegetali boscate ed arbustive di origine naturale o antropica di minore importanza di quelle sottoposte a tutela orientata.</p> |
| <p>La specifica di tali ambiti è evidente alle tavole di PRG n°9,10,11.</p> |
| <p>Valgono le stesse prescrizioni eccetto che per la possibilità di una riprogettazione verde o di destinazione.</p> |
| <p>In tali zone sono comunque collocabili impianti sportivi (si veda art. 14) e attrezzature tecnologiche di interesse generale con l'obbligo della ricostruzione nelle adiacenze degli elementi vegetazionali eliminati.</p> |
| <p>Sono inoltre ammessi tutti gli interventi sugli edifici esistenti consentiti in normativa.</p> |
| <p>Sono comunque fatti salvi i disposti delle L.R.7/85 e 8/87.</p> |
| <p style="text-align: center;">SISTEMA STORICO TESTIMONIALE</p> |
| <p>Art. 73 - Paesaggio Agrario Storico Ambientale</p> |
| <p>Nell'ambito dell'intero territorio comunale sono vietati aperture di cave e movimenti di terra con sbancamenti o riporti superiori ad 1 ml nelle zone del Parco Regionale e superiori a 2 ml nelle altre zone eccetto che dove siano finalizzate ad opere di interesse pubblico o previste in normativa.</p> |
| <p>Nelle zone del parco è pure vietato l'abbattimento di siepi di specie arbustive locali a meno che ciò non faccia parte di uno studio organico di ampia sistemazione. E' pure vietata in tutto il territorio comunale la loro sostituzione con specie non strettamente locali.</p> |
| <p>Art. 74 - Centri e nuclei storici: Tutela integrale ed orientata</p> |
| <p>Negli ambiti di <u>tutela integrale dei centri e nuclei storici</u> (Gabicce Monte-Ca' Maggi e Ca' Verni) è vietata ogni edificazione di nuovo impianto ed ogni alterazione significativa del suolo o del soprassuolo (si veda l'art. precedente).</p> |
| <p>Nell'ambito di tutela cartografato del centro storico di Gradara vale la tutela orientata ai sensi degli art. 26-27 del PPAR.</p> |
| <p>Per il centro storico di Gabicce Monte vale il piano particolareggiato vigente mentre per i nuclei di Cà Verni e Cà Maggi sono effettuabili gli interventi previsti dall'art. 44 delle N.T.A.</p> |
| <p>Art. 75 - Edifici e manufatti storici: Ambiti di tutela integrale</p> |
| <p>La tutela del contesto degli edifici o manufatti storici è di tipo integrale come all'art. precedente ed è estesa ad una zona circostante l'edificio o il manufatto in genere per 50 ml fuori del Parco del San Bartolo, eccetto aggiustamenti particolari eseguiti in cartografia in presenza di zone già edificate. Sono fatte salve le previsioni di piano in forma di zonizzazione o di scheda progetto nel cui ambito non vige la tutela. Nell'ambito delle schede progetto, fornendo tali schede solo indicazioni di massima, la zona di rispetto non puo' scendere in ogni caso sotto i 25,00 ml.</p> |
| <p>I limiti delle zone di rispetto sono cartografati nelle tavole 20a, b, c, d,.</p> |
| <p>La distanza va presa dal filo esterno dei paramenti murari dell'edificio o manufatti.</p> |
| <p>Nelle zone urbanizzate la tutela è estesa solo alle strette pertinenze dell'edificio o del manufatto.</p> |
| <p>Art. 76 - Zone archeologiche e strade consolari</p> |

Per l'area archeologica così come cartografata nelle Tav. 8-8.1 del PRG, si applica la tutela provvisoria di cui all'art. 41 delle NTA del PPAR per la parte interna al perimetro del Parco del San Bartolo fino all'adozione del piano del Parco, mentre per la restante parte, e per il vincolo relativo alla strada consolare Flaminia la tutela definitiva si traduce nell'obbligo di notifica alla competente Soprintendenza archeologica di ogni alterazione del suolo che produca movimenti di terreno o scavi o aratura superiori ai 50 cm e conseguente notifica al Comune.

Per gli interventi previsti nelle schede progetto (Tav 14) e nei nuovi comparti edificatori (zone C) inseriti all'interno di tali zone di tutela dovranno essere previsti una serie di saggi proporzionati all'entità e all'importanza dell'intervento, allo scopo di verificare la presenza preventiva di reperti o giacimenti archeologici da eseguire in accordo con la Soprintendenza Archeologica di Ancona e da comunicare al Sindaco.

Vale inoltre per tutto il territorio comunale quanto prescritto nell'art.51 delle NTA.

Gli ambiti definitivi sono cartografati nelle tav. 9-9.1 del PRG a cui si rimanda per l'individuazione. Non si ritiene di riportarle anche nelle tavole di zonizzazione (10-11-20) in quanto di difficile graficizzazione.

Art. 77 - Luoghi della Memoria storica.

Sono considerati luoghi della memoria storica:

- il Ponte Romano sul Tavollo censito fra i "Beni architettonici urbani ed extraurbani" alla scheda n° 34.

Dovrà essere sottoposto a restauro sotto il controllo della competente Soprintendenza unitamente al contesto ambientale che emergerà dal progetto esecutivo.

- Il cimitero di Gabicce Monte compresa tutta la sommità della zona di crinale su cui è collocato (scheda n°32). Di esso è imposto il restauro sia del muro perimetrale che non potrà essere sopraelevato, sia della disposizione interna che dovrà essere gradualmente riportata, nei limiti del possibile alle proporzioni originarie.

E' ammessa l'apertura della Cappella terminale verso mare, oppure, in alternativa, la costruzione contrapposta di una piccola cappella accessibile dall'esterno, sempre lato mare, ricercando comunque una buona integrazione organica con l'architettura esistente.

La sommità del crinale dovrà essere lasciata a prato naturale non alberato.

- Il sistema di Percorsi Storici dalla Flaminia alla Panoramica. Si tratta di una serie di percorsi in genere fiancheggiati da due filari di querce, visibili nella cartografia di progetto e ripresi dalla Carta di tutela botanico-vegetazionale.

Su tali percorsi sono comunque ammessi i seguenti interventi nel rispetto dei vincoli imposti dalla tutela botanico-vegetazionale e senza alterare sostanzialmente la conformazione a incavo della sede stradale:

- Collocazione di impianti nel sottosuolo della sede stradale;

- Collocazione di cordoli e manti bituminosi;

- Pubblica illuminazione;

- Consolidamento scarpate con interventi di ingegneria naturalistica.

E' ammesso il sovrappasso di Via Rossini, che è il più noto di questi percorsi, da parte della strada parallela alla Flaminia al servizio di Case Badioli e della quota residenziale n°8.

Art. 78 - Punti e strade panoramiche

I punti e le strade panoramiche, indicati in cartografia di progetto da apposita simbologia, sono protetti da zone di tutela integrale nelle loro aree marginali che sono costituite da quelle sottostanti tali punti o strade per un dislivello in verticale di 10 ml. In tali zone sono vietate costruzioni di ogni tipo e movimenti di terra con sbancamenti e riporti oltre 1 ml.

Lungo tali strade "al di fuori del centro abitato" è inoltre vietata l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualsiasi natura e dimensione, esclusa la segnaletica stradale e turistica di modeste dimensioni ai sensi della circolare ministeriale n° 400/79.

Le fasce di rispetto stradale del D.M. 1/468 n°1404 sono aumentate del 50%. Per tutte vale comunque nei tratti extraurbani la minima distanza di 20 ml. E' prescritto comunque il rispetto del D.L. 285/92 (Nuovo Codice della strada).

| |
|--|
| Art. 79 - Esenzioni dai vincoli del PPAR |
| In coerenza con la legislazione vigente le prescrizioni di base del PPAR nelle zone sottoposte a vincoli non si applicano nel Comune di Gabicce nei casi previsti dall'art. 60 delle N.T.A del P.P.A.R. Sono comunque cassate tutte le norme urbanistiche relative alle nuove previsioni all'interno del Parco. |
| CAPO VIII° - NORME TRANSITORIE |
| Art. 80 - Concessioni, Autorizzazioni e Piani Particolareggiati/Lottizzazione precedenti l'adozione della Variante. |
| Le concessioni e le autorizzazioni edilizie concesse e rilasciate in data antecedente l'adozione della presente Variante Generale, rimangono valide fino alle scadenze previste dalla legislazione vigente comprese le relative proroghe e le relative varianti. |
| Le concessioni e le autorizzazioni edilizie concesse e rilasciate in data antecedente l'adozione della presente Variante Generale, rimangono valide fino alle scadenze previste dalla legislazione vigente comprese le relative proroghe e le relative varianti. |
| Resta l'efficacia delle previsioni dei Piani Particolareggiati e Piani di Lottizzazione vigenti alla data di adozione delle norme della presente variante fino alla loro scadenza. Fanno eccezione le norme del Piano Particolareggiato del patrimonio in zona agricola che devono intendersi soggette alla salvaguardia operata dalle norme della presente variante generale in quanto equiparabili a norme di Piano Regolatore. |
| CAPO IX° - ULTERIORI STRUMENTI NORMATIVI |
| Art. 81 – Riferimenti a piani e studi di carattere specialistico |
| Per le indicazioni e/o prescrizioni contenute negli studi collegati allo strumento urbanistico generale e alle sue varianti parziali, non espressamente riportate nella normativa di piano, si rimanda alla normativa dei singoli studi e piani adottati o vigenti. A titolo esemplificativo e non esaustivo gli strumenti urbanistici e gli studi di carattere specifico collegati allo strumento urbanistico generale sono i seguenti: -TRASPOSIZIONE DEI VINCOLI DEL PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I) -PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE -AREA ZPS: VALUTAZIONE DI INCIDENZA |
| Art. 82 – Indirizzi finalizzati al miglioramento della qualità e alla sostenibilità degli interventi |
| All'interno degli edifici residenziali si dovranno prevedere alloggi aventi una SUA inferiore ai 54 mq per un massimo del 20% degli alloggi previsti. |
| Per gli alloggi aventi una SUA superiore ai 54 mq., al fine di non aggravare ulteriormente la già carente disponibilità di parcheggi pubblici, oltre agli standard di legge, dovranno essere garantiti almeno due posti macchina privati, coperti e/o scoperti. |
| Nelle nuove aree di espansione e nelle aree di rilevante trasformazione urbana si dovrà porre particolare attenzione alle caratteristiche tecniche e dimensionali degli assi viari, dei percorsi ciclo-pedonali e degli spazi a parcheggio al fine di un migliore raggiungimento degli obiettivi di qualità in materia di mobilità urbana. |
| Dovranno inoltre essere osservate le disposizioni della legge regionale n.10/02 finalizzata al risparmio energetico e al contenimento dell'inquinamento luminoso. |