

All. "C" alla delibera C.C. n.
del



Comune di Morciano di Romagna
Provincia di Rimini
Servizio Urbanistica – Edilizia Privata

**VARIANTE CARTOGRAFICA E NORMATIVA AL PIANO
REGOLATORE GENERALE DENOMINATA
“VARIANTE SPECIFICA 2016”,
ART. 15 DELLA L.R. N. 47/1978 E S.M.I.**

**RELAZIONE ALLE OSSERVAZIONI FORMULATE DALLA PROVINCIA
DI RIMINI E AL PARERE AUSL – ARPAE DI RIMINI**
(allegati C1, C2, C3, C4, C5, C6)

Adottata con atto di Consiglio comunale n. 41 in data 30.06.2016
Approvata con atto di Consiglio comunale n. in data

- ❖ In riferimento alle valutazioni formulate ai sensi dell'art. 15, comma 5, della L.R. N. 47/78, dalla **Provincia di Rimini** - decreto del Presidente n. 78 in data 04.10.2016 - acquisite agli atti in data 06 ottobre 2016 prot. n. 10362, sulla Variante Urbanistica di cui trattasi, vengono formulate le seguenti argomentazioni:

N.B. I riferimenti agli allegati sono relativi a quelli richiamati nel parere espresso dalla Provincia di Rimini.

Per quanto attiene gli aspetti urbanistici:

1. Con l'osservazione indicata al punto 1. la Provincia di Rimini, "... evidenzia la necessità che il Comune verifichi, a seguito della prevista riduzione di zone G in queste aree, la permanenza nel contesto urbano di riferimento di una disponibilità di aree a destinazione G sufficiente a garantire il rispetto della dotazione minima di standard prevista dalle vigenti disposizioni di legge".

La verifica richiesta, di fatto, è già stata effettuata nella fase istruttoria della variante urbanistica: infatti con tale variante, oltre a quanto rilevato dalla Provincia in merito alla riduzione (modesta) delle aree aventi destinazione G (modifiche di cui alle lettere "a" e "c", relative rispettivamente alla ripermetrazione della zona B1 in via XXV Luglio ed alla classificazione della zona G2 in zona B1 in via Virgilio), si è anche proceduto all'introduzione di un'area G1 (modifica di cui alla lettera "l" relativa all'area posta su via Roma), garantendo il rispetto della dotazione minima di standard prevista dalla normativa vigente.

Ad ogni buon fine, si procede a esplicitare tale verifica:

• modifica lettera a)	da G1 a B1	via XXV Luglio	- 236 mq.
• modifica lettera c)	da G2 a B1	via Virgilio	- 750 mq.
• modifica lettera l)	da D/III a G1	via Roma	+ 3.171 mq.
			+ 2.185 mq

2. In merito all'osservazione indicata al punto 2., inerente la modifica di cui alla lettera "i" relativa alla zona B2 in via Serrata, pur rilevando che non tutta l'area in questione ricade nell'ambito di applicazione dell'art. 5.1 "Sistema forestale boschivo" individuato nella Tavola B del PTCP, si ritiene di rimandare l'approfondimento di merito e, quindi, di conformarsi al parere espresso, accogliendo l'osservazione. Allo scopo viene proposto il ripristino della previsione urbanistica previgente adeguando gli elaborati cartografici e normativi.

3. Per quanto attiene gli aspetti geologici-ambientali:

- Su tali aspetti, si ritiene di conformarsi con quanto esplicitato dalla Provincia in merito alle previsioni urbanistiche inerenti le tre aree indicate:

1. la riclassificazione da G2 a B1 in via Virgilio (modifica n. 3)
2. la modifica da zona E2a a B3 in via Cinque Quattrini (modifica n. 5)
3. la modifica della zona B2 in via Serrata (modifica n. 10)

Le indicazioni tecniche sono state recepite attraverso l'individuazione cartografica di ogni sottozona (B1, B2 e B3), con la dicitura **B1/a**, **B2/a** e **B3/a** (peraltro la zona B2/a è già

classificata come tale), nonché inserite nel testo dell'articolato normativo delle NTA riferito alle medesime zone, aggiungendo il seguente capoverso, rispettivamente all'art. 10 nuovo comma 14 (zona B1/a), all'art. 11 del comma 9 (zona B2/a), all'art. 12 nuovo comma 14 (zona B3/a):

"L'attuazione delle previsioni urbanistiche delle aree evidenziate con la sigla che ricadono nella zonizzazione delle Aree di Ricarica Indiretta della falda come cartografate nella Tavola D del PTCP è subordinata al rispetto della disposizione di cui al comma 6 dell'art. 3.3 delle NTA del PTCP a cui rimanda il comma 1 lett. c) dell'art. 3.5 delle medesime norme, relativamente alle misure da adottare per la tutela quali-quantitativa della risorsa idrica",

il tutto come risulta dagli elaborati cartografici e normativi allegati al presente atto e denominati "C1, C2, C3, C4, C5, C6".

4. Per quanto attiene gli aspetti di cui all'art. 5 della L.R. 19/08 (Norme riduzione rischio sismico):

- Si prende atto del parere favorevole espresso conformandosi alle prescrizioni da osservarsi nella fase attuativa degli interventi edilizi della previsione urbanistica della zona B2 in via Serrata, già individuata con la dicitura **B2/a** di cui al punto precedente, che vengono appositamente inserite nel testo dell'articolato normativo della zona in esame (B2/a) e cioè l'art. 11 comma 9, con l'aggiunta del seguente capoverso:

"Lo sbancamento del terreno in scarpata andrà protetto da opere di sostegno non provvisorie, dimensionate alle spinte attive del terreno, le cui fondazioni dovranno essere impostate sui terreni compatti del substrato. Le fondazioni del nuovo manufatto in previsione dovranno essere su pali attestati nei terreni coesivi del substrato formazionale. Andrà effettuata una corretta regimazione delle acque di scorrimento superficiale, che dovranno essere intercettate e smaltite verso valle e dovrà realizzarsi un drenaggio a tergo dell'opera di sostegno e degli scantinati."

il tutto come risulta da elaborato normativo allegato al presente atto e denominato "C5".

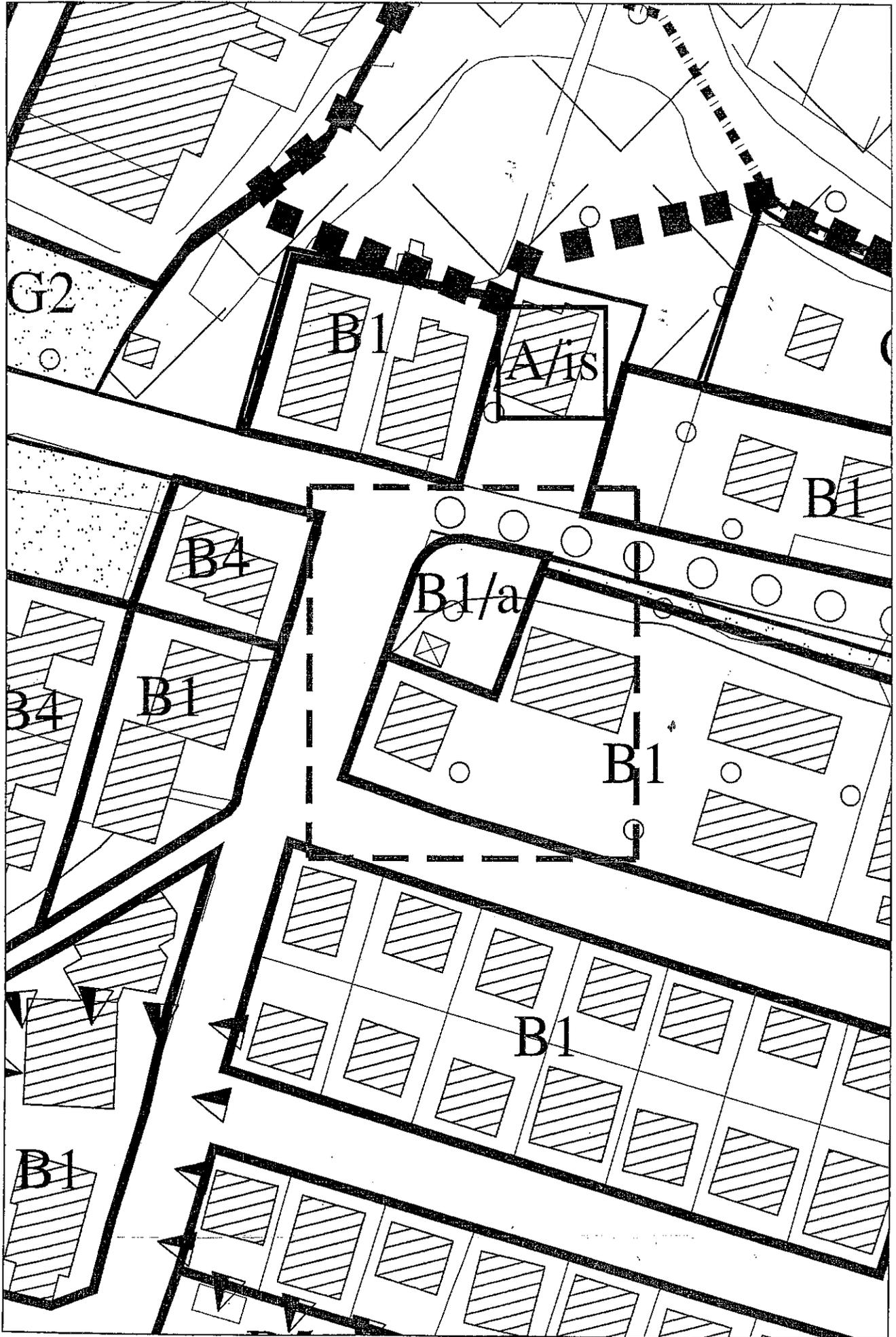
In sintesi, per le motivazioni espresse, si propone di **accogliere** l'osservazione della Provincia di Rimini così come controdedita.

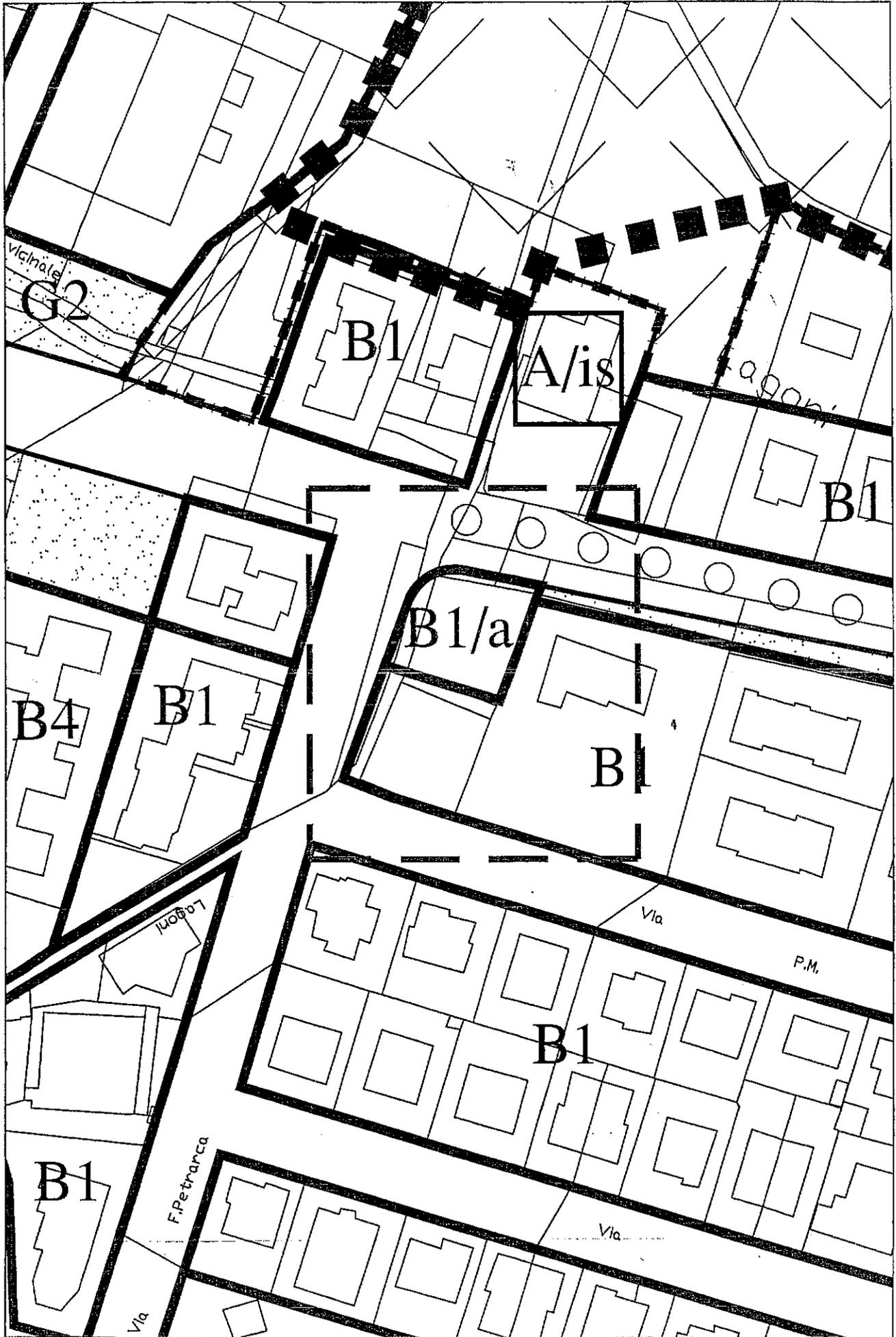
- ❖ In relazione al parere formulato da **AUSL – ARPA di Rimini** in data 09.11.2016 prot. n. 0241575/20.14.1, acquisito agli atti in data 10 novembre 2016 prot. n. 11517, ai sensi dell'art. 19 lettera h della L.R. 04.05.1982 n. 19, sulla Variante Urbanistica di cui trattasi, vengono formulate le seguenti argomentazioni:

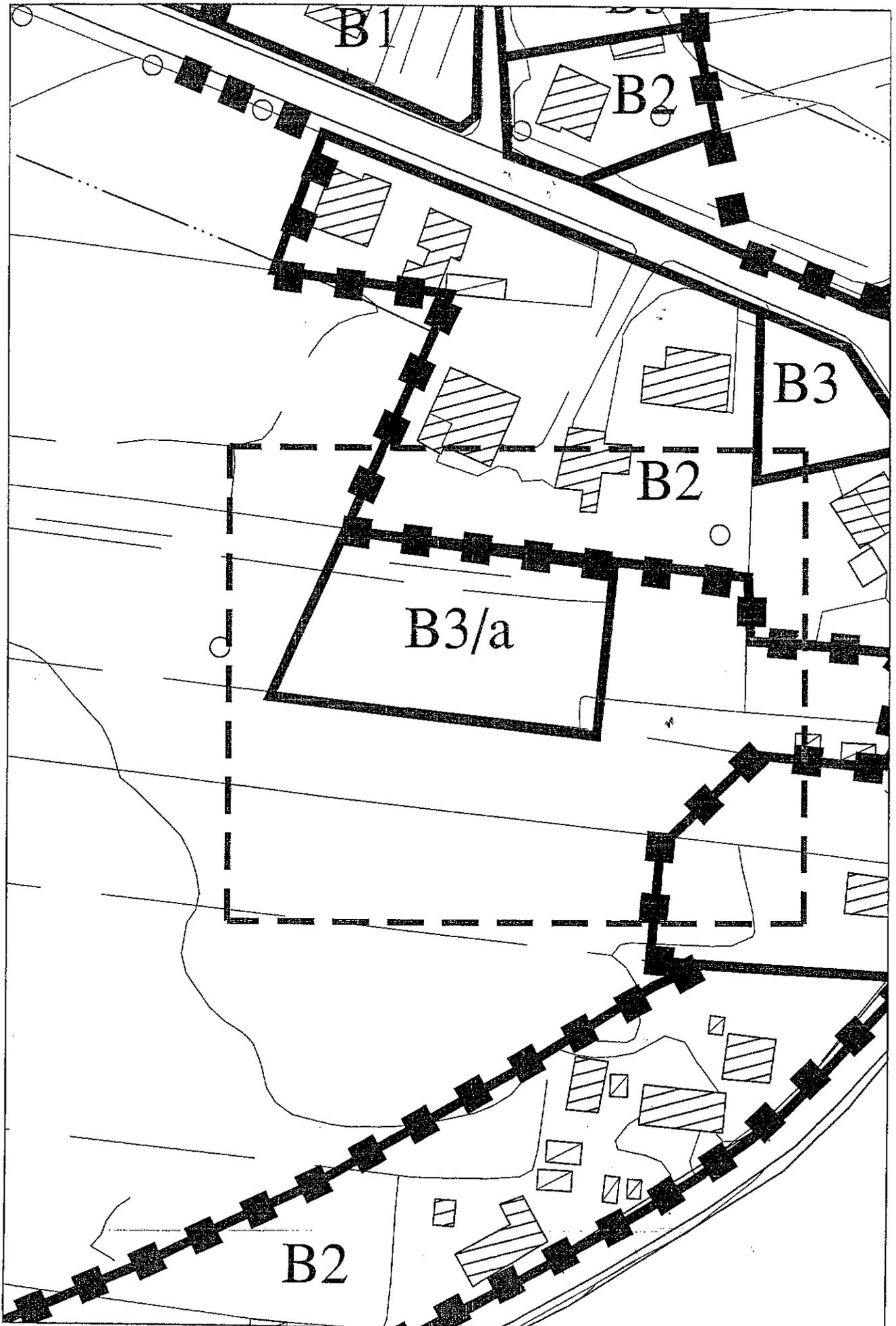
Si prende atto del **Parere FAVOREVOLE** espresso da AUSL, tenuto conto del parere di competenza espresso da ARPAE di Rimini prot. n. PGRN 7956/2016 del 25.10.2016 allegato alla nota medesima. Rispetto alle prescrizioni contenute in tale ultimo parere si relazione quanto segue:

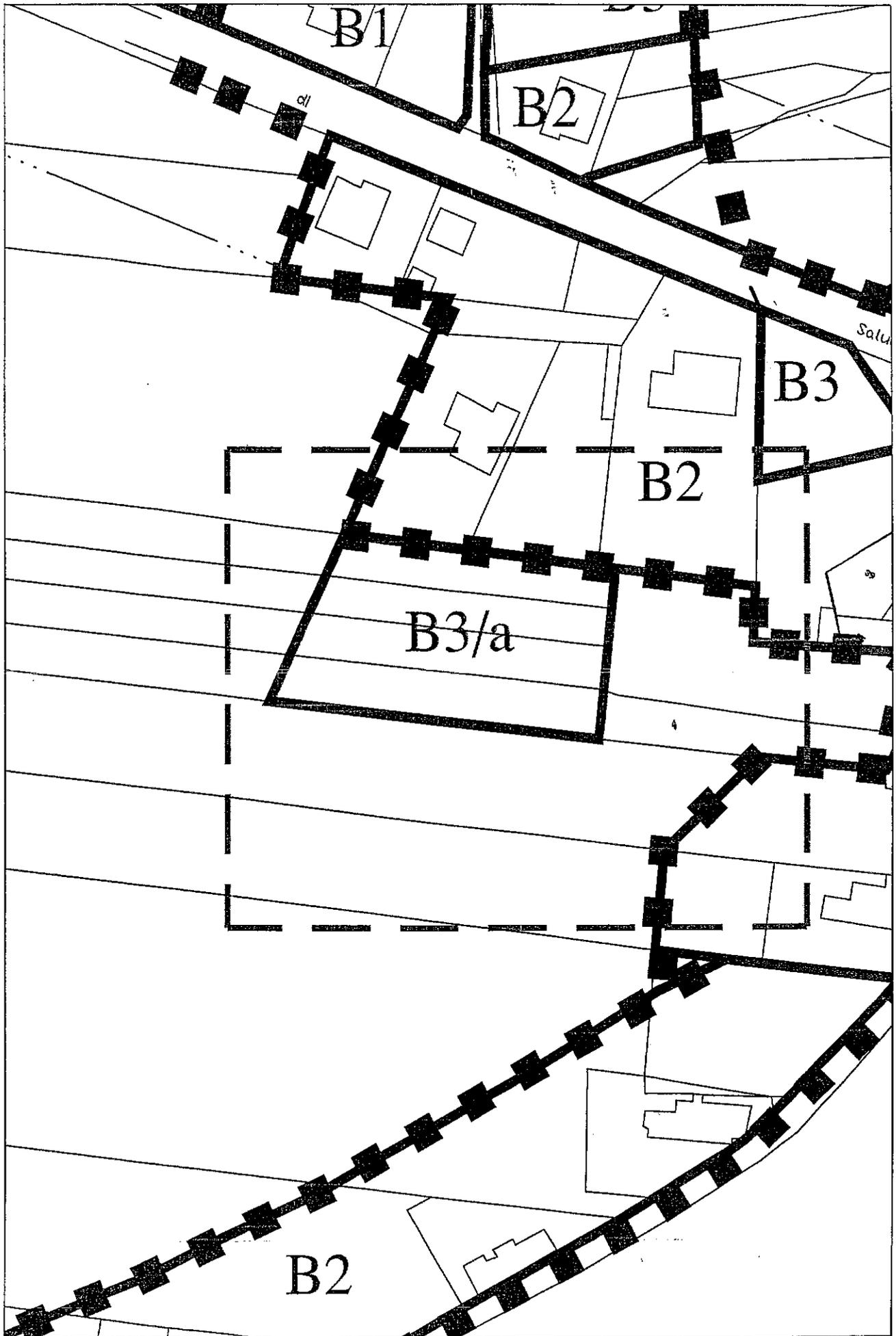
1. In merito alla prescrizione di cui al punto 1. si richiama la deliberazione n. 65 dell'8 novembre 2016, recante *"Piano di Classificazione Acustica comunale, approvato con atto C.C. n. 35 del 02.08.2004. 2° Revisione. Adozione"*, con la quale il Consiglio comunale ha già provveduto in merito.

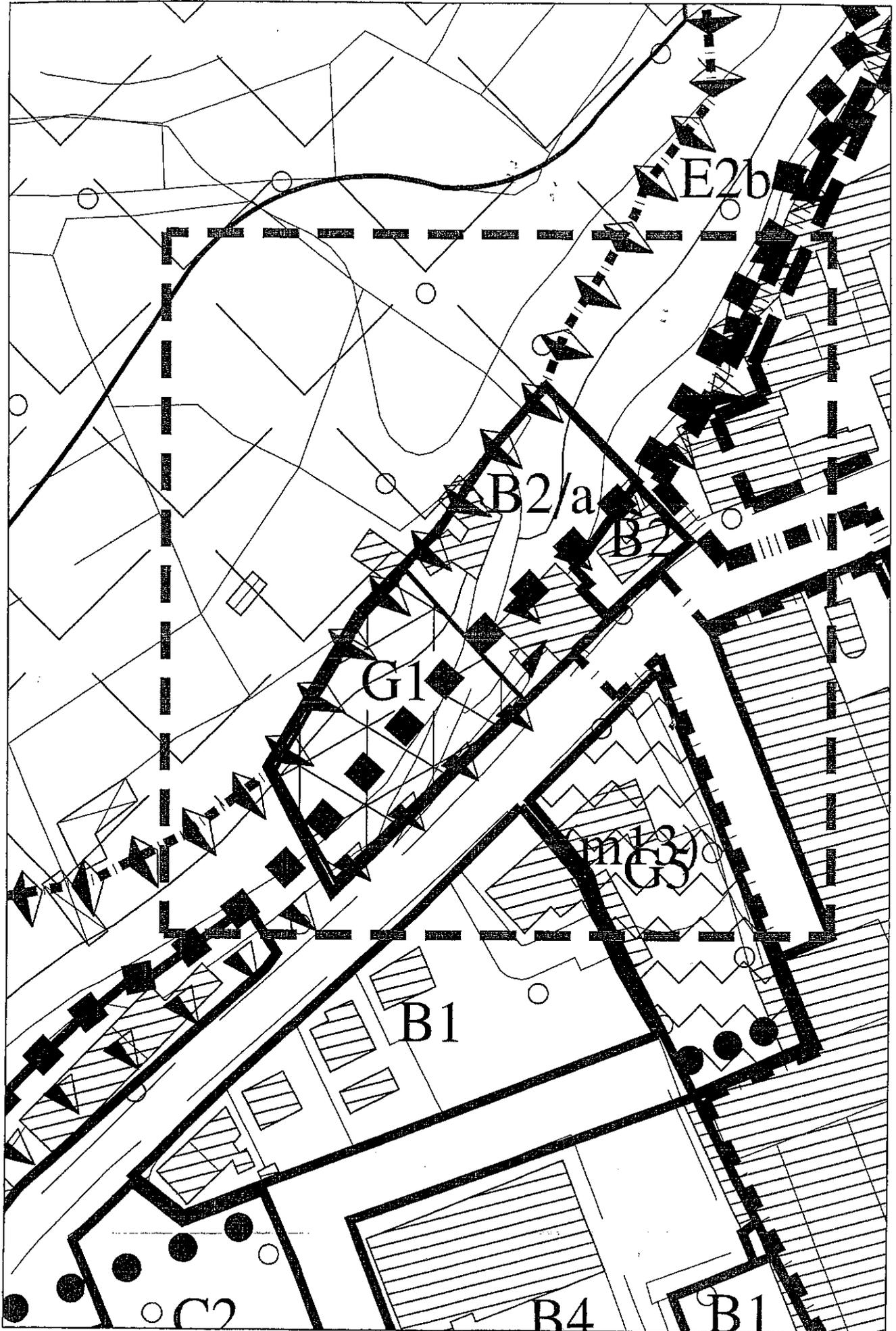
2. In merito alla prescrizione di cui al punto 2. se ne prende atto, rimarcando che la procedura amministrativa inerente la revisione del Piano di Classificazione Acustica in coerenza con le nuove previsioni urbanistiche è già stata avviata. L'attuazione delle previsioni urbanistiche oggetto di variante potrà avvenire solo dopo l'avvenuta definitiva approvazione del Piano di classificazione acustica così come adottato dal Consiglio comunale con l'atto sopra richiamato n. 65/2016.
3. Si prende atto della prescrizione indicata al punto 3..

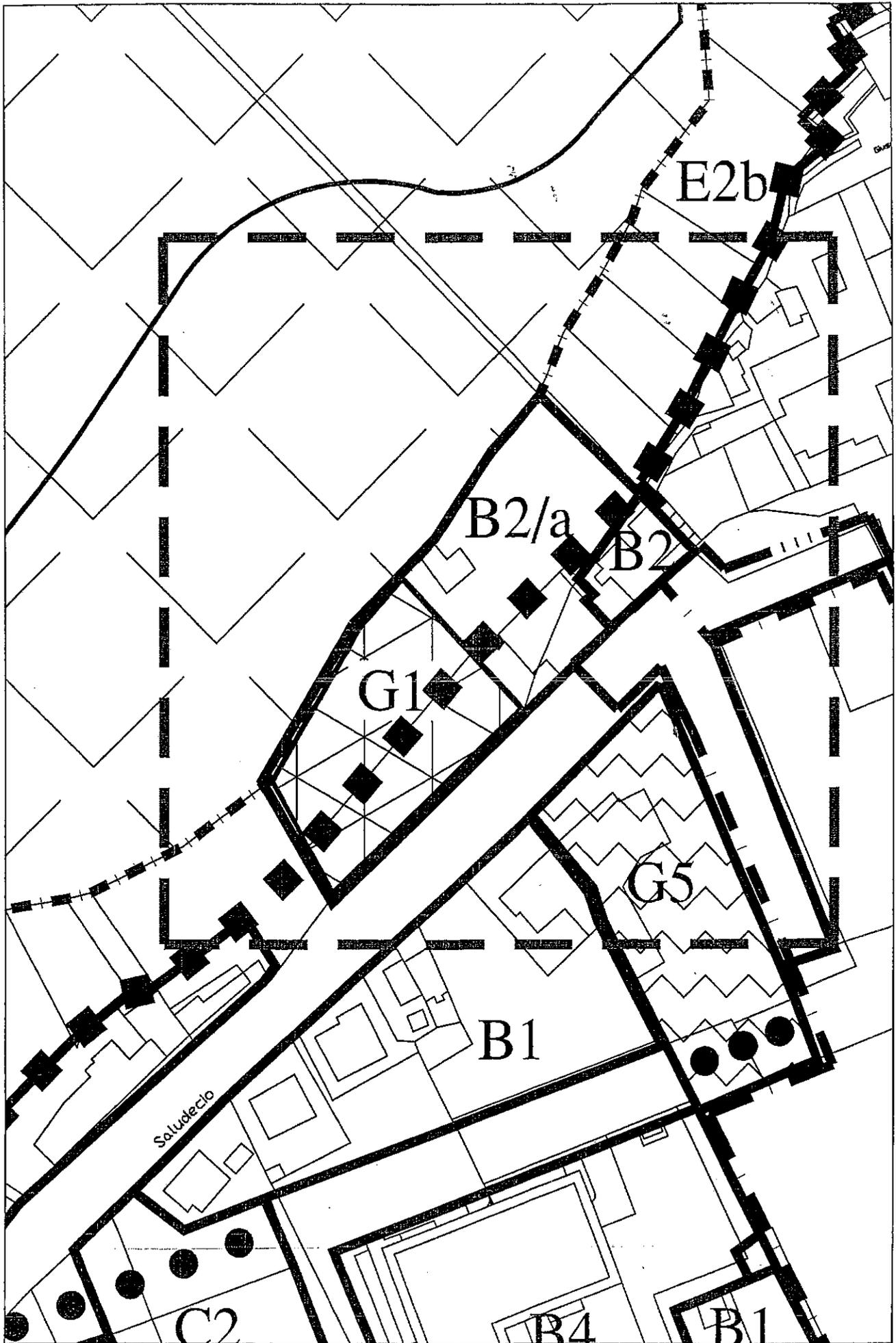












Art 10. Zona B1: Aree urbane di completamento a destinazione prevalentemente residenziale

1. Si tratta di isolati che costituiscono l'ossatura urbana recente, prevalentemente saturi ma con significative porzioni di territorio urbanizzato ancora ineditato. In queste zone è ammesso il raggiungimento dell'indice di utilizzazione fondiaria di 0,4 mq/mq; per ogni metroquadro di Superficie utile (Su) realizzato è possibile realizzare 0,5 mq di Superficie non residenziale (Snr). Per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente, questo può essere oggetto degli interventi di manutenzione, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, di ampliamento fino al raggiungimento dell'indice sopra indicato o nella misura prevista al successivo punto 2., di demolizione e ricostruzione secondo quanto indicato ai punti 6 e 7. Non sono ammessi accorpamenti di superfici a meno che ciò si renda indispensabile per integrare aree che non raggiungano l'unità minima di intervento, prevista in mq. 500. Tali accorpamenti sono ammessi anche nel caso di aree appartenenti a destinazioni residenziali diverse tra loro: in questo caso è possibile procedere con un piano esteso sull'intera area, nel rispetto degli indici edificatori riferiti a ciascuna sottozona. Da tale accorpamento non è possibile individuare, successivamente, più unità minime di intervento. Le tavole di PRG possono individuare, in relazione a situazioni esistenti, l'unità minima di intervento così come cartografata.
2. Per gli edifici esistenti che alla data di adozione del PRG risultassero aver saturato l'indice sopra indicato è consentito l'incremento "una tantum" del 20% ragguagliato alla superficie utile (Su) e comunque non superiore a 50 mq. per u.i.. Qualora sia destinata ad altri usi dovrà essere dimostrato che lo standard per parcheggio privato previsto all'art. 2 della l. 122/89 risulti soddisfatto per la quota relativa all'ampliamento. Tale ampliamento non dovrà comportare unità abitative di dimensione inferiore a 50 mq. di Su ad esclusione di una sempre ammessa, superare comunque l'altezza massima indicata al punto 9 e modificare gli allineamenti esistenti prevalenti, fermo restando quanto disposto dal DM 1444/68 in materia di pareti finestrate.
3. La saturazione dell'indice di cui al punto precedente dovrà risultare dalle evidenze catastali; a tal fine non potranno essere presi in considerazione frazionamenti approvati dall'UTE in data successiva a quella dell'adozione del presente PRG/V. L'intervento di ampliamento "una tantum" di cui al punto precedente non è cumulabile - anche in tempi disgiunti - con un intervento di nuova costruzione o di ampliamento in applicazione dell'indice di cui al punto 1.
4. L'utilizzazione degli incrementi volumetrici "una tantum" potrà avvenire una volta sola, e l'uso fattone dovrà risultare con un atto da trascriversi nei registri immobiliari a cura e spese del beneficiario.
5. Sono consentite le attività residenziali e quelle connesse, secondo quanto stabilito all'art. 6, punto 2.
6. In caso di demolizione e ricostruzione si applica l'indice di utilizzazione fondiaria indicato al punto 1; oppure, se più favorevole, è ammessa la ricostruzione del volume preesistente, ma comunque nel rispetto dell'altezza massima consentita, e purché vengano rispettati i limiti volumetrici di cui all'art. 7 del D.M. 2 Aprile 1968.
7. Nei casi di nuova edificazione o di demolizione e ricostruzione, è facoltà dell'Amministrazione richiedere, al posto della cessione delle aree per standards di parcheggio pubblico di cui all'art. 37 della Legge 7/12/1978, n°47, e successive modifiche, 3° comma, la loro monetizzazione, secondo quanto indicato all'art. 46 stessa legge, 9° comma; da tale facoltà sono esclusi gli interventi indicati al successivo art. 31 punto 3, per i quali si applica quanto lì previsto.
8. Gli edifici di nuova costruzione dovranno risultare accessibili dalla viabilità pubblica esistente ovvero a questa collegata con tronchi stradali d'uso pubblico aventi larghezza minima pari a dieci metri, da realizzarsi a cura e spese degli operatori interessati previa stipula di convenzione o atto unilaterale d'obbligo che dovrà prevedere l'assunzione di ogni onere per le opere di urbanizzazione eventualmente carenti. Della realizzazione di tali opere e della loro eventuale cessione, dovranno essere fornite adeguate garanzie finanziarie. Sono vietati accessi dalle aree a parcheggio pubblico e dalle aree G. Dovranno altresì essere realizzati, a cura e spese degli operatori interessati, i parcheggi ad uso pubblico (nella quantità di 5 mq/abitante negli interventi di nuova costruzione) ed i marciapiedi pubblici frontistanti

il lotto di proprietà, eventualmente carenti, secondo le indicazioni fornite dal Regolamento Edilizio comunale e/o disposizioni assunte dall'Amministrazione comunale.

9. L'altezza massima delle fronti (Hf) per gli interventi edilizi è fissata in ml. 9,50.
10. Per quanto riguarda gli edifici che ospitano in maniera monofunzionale attività produttive artigianali ed industriali, è prevista la loro demolizione e ricostruzione a destinazione residenziale nel rispetto dell'indice e degli altri parametri di zona. Fino a tale intervento, sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Tale obbligo non si applica alle attività artigianali indicate all'art. 6 comma 2.
11. Per la nuova edificazione e gli ampliamenti di cui ai punti precedenti valgono per i distacchi i seguenti valori minimi:
 - distacchi dai confini di proprietà e di zona (D1): 5 metri. E' possibile la costruzione a confine previo accordo tra le proprietà confinanti e nei casi di preesistenti cortine lungo strada. Tale accordo dovrà essere registrato e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini.
 - distacchi dalle strade (D1): 5 metri, salvo le maggiori distanze richieste da specifiche normative vigenti nella misura in cui risultano applicabili. (Legge per le costruzioni in zona sismica e relativi decreti, Codice della Strada). Distanze minori sono consentite per costruzioni a cortina su allineamenti preesistenti.
 - Distacchi minimi tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, ai sensi dell'art. 9 del D.M. 1444/68: 10 metri.
12. Le recinzioni di delimitazioni dei singoli lotti, salvo più restrittive indicazioni del R.E., non potranno avere altezza superiore a ml. 1,80, con parte cieca (basamento) non superiore a ml 0,40. Tali recinzioni dovranno essere comunque schermate con siepi sul lato interno del lotto. Per il tipo di essenza da mettere a dimora si fa riferimento alle tabelle allegate al documento F.6.
13. Per le aree di zona B1 evidenziate con un asterisco (*) nelle tavole grafiche di PRG (Area 0.6 nell'indagine geologica integrativa), ricadenti in uno degli scenari di amplificazione sismica riportati nella tav. B4 allegata all'indagine geologica, è prescritta l'applicazione, in fase esecutiva, delle disposizioni riportate nella legenda della tavola medesima relative a quello scenario, oltre a quanto indicato nella scheda di fattibilità appositamente predisposta dal geologo.
14. **L'attuazione delle previsioni urbanistiche delle aree evidenziate con la sigla B1/a che ricadono nella zonizzazione delle Aree di Ricarica Indiretta della falda come cartografate nella Tavola D del PTCP è subordinata al rispetto della disposizione di cui al comma 6 dell'art. 3.3 delle NTA del PTCP a cui rimanda il comma 1 lett. c) dell'art. 3.5 delle medesime norme, relativamente alle misure da adottare per la tutela quali-quantitativa della risorsa idrica.**

Art 11. Zona B2 : Aree urbane di completamento destinazione prevalentemente residenziale in situazioni sensibili dal punto di vista ambientale.

1. Si tratta di lotti edificati in aree significative dal punto di vista ambientale per la vicinanza di particolari categorie del paesaggio (corsi d' acqua, aree boscate, crinali) oppure dotate di un particolare corredo arboreo delle pertinenze (giardino / parco), da tutelare. In queste aree è tassativo il mantenimento ed il restauro del verde esistente.
2. Per gli edifici esistenti in tali zone, è consentito l'incremento "una tantum" del 20% ragguagliato alla superficie utile (Su) e comunque non superiore a 50 mq. per u.i.. Qualora sia destinato ad altri usi, dovrà essere dimostrato che lo standard per parcheggio privato previsto all' art. 2 legge n° 122/89, risulti soddisfatto (sia per la quota relativa al fabbricato preesistente, sia per quella afferente all' ampliamento). Tale ampliamento non dovrà comportare unità abitative di dimensione inferiore a 50 mq di Su ad esclusione di una sempre ammessa, aumenti delle altezze massime dei fronti dell'unità immobiliare superiori a mt. 7,50, fatte salve le altezze preesistenti, e non ridurre le distanze dei fronti dal ciglio della strada. L'ampliamento di cui trattasi potrà essere autorizzato solo se non comporta un significativo danneggiamento al corredo arboreo esistente. Si opera per intervento edilizio diretto ovvero mediante piano urbanistico attuativo. E' ammesso il raggiungimento complessivo di una Snr pari a 0,4 mq/mq si Superficie utile (Su).
3. Nei casi individuati nelle tavole D di PRG, sono consentiti i soli interventi manutentivi e quelli di restauro e risanamento conservativo (di cui all' art. 36 della L.R. 7/12/78 n. 47, lettera A2.2), con divieto di ampliamento. Si applicano in questi casi le prescrizioni e le indicazioni di cui al precedente art. 1, comma 5.
4. L'utilizzazione degli incrementi volumetrici "una tantum" potrà avvenire una volta sola, e l'uso fattone dovrà risultare con un atto da trasciversi nei registri immobiliari a cura e spese del beneficiario.
5. Sono consentite le attività residenziali e quelle connesse, secondo quanto stabilito all' art. 6, punto 2.
6. E' ammessa la demolizione e ricostruzione, ad esclusione dei manufatti indicati al precedente punto 3, per i quali si applicano le disposizioni lì indicate. La ricostruzione può avvenire entro i limiti della volumetria legittima demolita, rispettando l'altezza massima dei fronti dell'unità immobiliare non superiore a mt. 7,50, fatte salve altezze preesistenti, e riduzione dei distacchi minimi stradali preesistenti, nel rispetto della normativa di R.E. e di quanto disposto dall'art. 9 del D.M. 1444/68 ovvero 10 metri, quale distacco minimo tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Può essere presentato, ai sensi del precedente comma 2, un piano urbanistico attuativo al fine della riduzione delle distanze dai confini di proprietà, nel rispetto della sopracitata normativa di Regolamento Edilizio, e per l'utilizzazione dell'incremento una tantum del 20% di cui al comma 2. La ricostruzione di cui trattasi potrà essere autorizzata solo se non comporta taglio, rimozione o danneggiamento del corredo arboreo esistente ovvero, se la parziale rimozione risultasse necessaria, su specifica documentazione asseverata firmata, oltre che dal progettista e dal direttore dei lavori (se nominato) da un esperto in materie botaniche che preveda comunque interventi sostitutivi nel rispetto delle norme di R.E..
7. Dovranno altresì essere realizzati, a cura e spese degli operatori interessati, i parcheggi ad uso pubblico ed i marciapiedi pubblici frontistanti il lotto di proprietà, eventualmente carenti, secondo le indicazioni fornite dal Regolamento Edilizio comunale e/o disposizioni assunte dall'Amministrazione comunale.
8. Nella porzione di zona B2, indicata con la lettera "B" nelle tavole grafiche e ricadente all'interno della perimetrazione dei terrazzi idraulicamente connessi all'alveo dell'integrazione al PAI, la sua attuazione è subordinata al rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 9 comma 4.2 lett. a) delle Norme del Piano stralcio come integrate.
9. Nell'area B2 individuata con la sigla "B2/a" l'intervento edilizio dovrà avvenire mediante presentazione di un progetto unitario. L'eventuale demolizione con ricostruzione dovrà avvenire sulla esistente area di sedime. L'eventuale ampliamento del 20% previsto per le zone B2 potrà essere utilizzato mediante sopraelevazione e non ampliamento in orizzontale.

L'attuazione delle previsioni urbanistiche delle aree evidenziate con la sigla B2/a che ricadono nella zonizzazione delle Aree di Ricarica Indiretta della falda come cartografate nella Tavola D del PTCP è subordinata al rispetto della disposizione di cui al comma 6 dell'art. 3.3 delle NTA del PTCP a cui rimanda il comma 1 lett. c) dell'art. 3.5 delle medesime norme, relativamente alle misure da adottare per la tutela quali-quantitativa della risorsa idrica.

Lo sbancamento del terreno in scarpata andrà protetto da opere di sostegno non provvisorie, dimensionate alle spinte attive del terreno, le cui fondazioni dovranno essere impostate sui terreni compatti del substrato. Le fondazioni del nuovo manufatto in previsione dovranno essere su pali attestati nei terreni coesivi del substrato formazionale. Andrà effettuata una corretta regimazione delle acque di scorrimento superficiale, che dovranno essere intercettate e smaltite verso valle e dovrà realizzarsi un drenaggio a tergo dell'opera di sostegno e degli scantinati.

10. Nell'area individuata con la sigla "B2/b" l'intervento edilizio da attuarsi secondo le norme del presente articolo, sulle due unità edilizie interessate, potrà avvenire solo dopo il trasferimento o la chiusura dell'attuale attività commerciale di materiali per l'edilizia e di altra attività commerciale o artigianale, queste ultime se e in quanto incompatibili con la residenza, come richiamato al precedente comma 5, con gli usi ammessi della zona B2. Fino a tale momento sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria. Nel caso di intervento edilizio ammesso dal presente comma la prospiciente area G2 dovrà essere sistemata e ceduta gratuitamente al Comune, quale quota parte e in via prioritaria, nell'ambito degli standard urbanistici previsti.

Art 12. Zona B3 : Agglomerati rurali a destinazione prevalentemente residenziale

1. Sono classificati in zona B3 i lotti edificati o liberi di completamento che, pur trovandosi in località edificate, siano posizionate territorialmente in aree delicate dal punto di vista ambientale o paesaggistico. In queste aree è prescritta la tutela del corredo arboreo delle pertinenze e il potenziamento della stesso, contestualmente all'intervento edilizio. In queste aree è consentito l'intervento edilizio a bassa densità secondo le prescrizioni del presente articolo.
2. Il PRG prevede che tali interventi possano articolarsi in più compiute strutture insediative mediante interventi di infrastrutturazione e completamento; le destinazioni d'uso ammesse saranno quindi quelle residenziali con le relative attività integrative di cui all'art. 6 comma 2.
3. In queste zone si applica l'indice di utilizzazione fondiaria di 0,2 mq/mq comprensivo della Su esistente, applicabile solo su una superficie fondiaria massima di mq. 1000, con conseguente possibilità di edificare una Su massima di 200 mq di Su in ogni unità di intervento come delimitato dalla cartografia di piano. Non sono ammessi frazionamenti rispetto a quanto ivi individuato, altezza massima delle fronti (Hf) pari a ml 6,50, con rapporto di copertura massimo $Q=30\%$, e con tipologia costruttiva che preveda non più di due unità immobiliari. Le due unità immobiliari possono essere realizzate in un unico edificio o in due edifici distinti aventi una unità immobiliare ciascuno. L'intervento dovrà, in ogni caso, essere esteso all'unità di intervento così come delimitata dalla cartografia di piano, pertanto dovrà essere richiesto un unico titolo autorizzatorio. L'indice di utilizzazione fondiaria sarà pari 0,1 mq/mq per le parti della Sf compresa nel settore di vincolo stradale. Per ogni metroquadrato di Superficie utile (Su) realizzato è possibile realizzare 0,3 mq di Superficie non residenziale (Snr). Per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente, questo può essere oggetto degli interventi di manutenzione, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, di ampliamento fino al raggiungimento dell' indice sopra indicato o nella misura prevista al successivo punto 4., di demolizione e ricostruzione secondo quanto indicato ai punti 6 e 7. Si opera per intervento edilizio diretto.
4. Per gli edifici esistenti che alla data di adozione del PRG risultassero aver saturato l' indice sopra indicato è consentito l' incremento "una tantum" del 20% ragguagliato alla superficie utile (Su).
5. La saturazione dell' indice di cui al punto precedente dovrà risultare dalle evidenze catastali; a tal fine non potranno essere presi in considerazione frazionamenti approvati dall' UTE in data successiva a quella dell' adozione del presente PRG. L'intervento di ampliamento "una tantum" di cui al punto precedente non è cumulabile - anche in tempi disgiunti - con l' intervento di costruzione di cui al punto 3.
6. Per le pertinenze eventualmente presenti all' interno delle zone B3 è consentito il recupero con trasformazione, o la demolizione con ricostruzione, con le destinazioni e gli indici indicati ai punti precedenti.
7. Per i soli edifici residenziali, in caso di demolizione e ricostruzione è ammessa, in alternativa all' applicazione dell' indice fondiario indicato al punto 4, la ricostruzione della volumetria legittima demolita, ma comunque nel rispetto dell' altezza massima consentita.
8. Gli edifici di nuova costruzione dovranno risultare accessibili dalla viabilità pubblica esistente ovvero a questa collegata con tronchi stradali d'uso pubblico aventi almeno le caratteristiche minime di sicurezza previste dalle normative vigenti, da realizzarsi a cura e spese degli operatori interessati, previa stipula di convenzione o atto unilaterale d'obbligo. Tale impegno dovrà altresì prevedere l'assunzione di ogni altro onere inerente la realizzazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti.
9. Per le aree soggette alla presente normativa individuate in ambiti sensibili da un punto di vista ambientale e oggetto di particolari previsioni cartografiche di Piano, il soggetto attuatore dell'intervento dovrà, per il tramite di apposito atto unilaterale d'obbligo preliminarmente alla realizzazione di nuove edificazioni o ampliamenti, cedere gratuitamente al Comune le aree di interesse pubblico (G), così come prescritte dalla zonizzazione di Piano. Gli edifici di nuova costruzione realizzati in tali ambiti dovranno risultare accessibili dalla viabilità pubblica esistente ovvero a questa collegata con tronchi stradali d'uso pubblico aventi larghezza minima pari a dieci metri, da realizzarsi a cura e spese degli operatori interessati, previa stipula di convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

10. Gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento di cui ai punti precedenti dovranno osservare le distanze minime tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, ai sensi dell'art. 9 del D.M. 1444/68: 10 metri.
11. Relativamente al comparto B3 (Area A.1 nell'indagine geologica – lotto su Via Panoramica – Zona Calagianni – vds. All. "B" atto C.C. n. 47/2004), preventivamente alla realizzazione degli interventi edificatori, dovrà essere sviluppato un accurato progetto di regimazione e raccolta delle acque di scorrimento superficiale e ipodermico; eventuali sbanchi e riporti di terreno dovranno essere salvaguardati da opere di sostegno. Il tutto al fine di non alterare l'equilibrio geomorfologico del versante sul quale il comparto è attestato.
12. Relativamente ai comparti B3 (Area A.2 nell'indagine geologica – lotti su zona Via Cà Fabbro – vds. All. "C" atto C.C. n. 47/2004), preventivamente alla realizzazione degli interventi edificatori, dovrà essere sviluppato un accurato progetto di regimazione e raccolta delle acque di scorrimento superficiale e di sottosuolo al fine di non alterare l'equilibrio geomorfologico del versante sul quale i comparti sono attestati.
13. Relativamente all'area B3 indicata con la lettera "D" nelle tavole grafiche tenuto conto che è di fatto posta in adiacenza di zone potenzialmente critiche sotto l'aspetto ambientale, in fase di attuazione delle previsioni si dovrà prestare particolare attenzione a tali criticità e si dovrà verificare la necessità di mettere in atto eventuali opere di mitigazione atte a limitare eventuali ricadute ambientali negative.
14. **L'attuazione delle previsioni urbanistiche delle aree evidenziate con la sigla B3/a che ricadono nella zonizzazione delle Aree di Ricarica Indiretta della falda come cartografate nella Tavola D del PTCP è subordinata al rispetto della disposizione di cui al comma 6 dell'art. 3.3 delle NTA del PTCP a cui rimanda il comma 1 lett. c) dell'art. 3.5 delle medesime norme, relativamente alle misure da adottare per la tutela quali-quantitativa della risorsa idrica.**