

Architetto
Simone Ridolfi

Arch. Simone Ridolfi
Via J.F. Kennedy , 96
61122 Pesaro - PU

Tel. 347.6175750
E-Mail ridolfisimone@libero.it



Comune di Vallefoglia

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Omogeneizzazione ed unificazione
normativa e cartografica dei vigenti PRG
degli ex comuni di Colbordolo e
Sant'Angelo in Lizzola

PREMESSA

Il 1° gennaio 2014 è stato istituito il comune di Vallefoglia, in prov. di Pesaro e Urbino, mediante la fusione dei comuni contigui di Colbordolo e di Sant'Angelo in Lizzola.

Lo ha sancito la Legge Regionale n.47 del 13 dicembre 2013, pubblicata lo stesso giorno sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche n. 98.

Dall'avvenuta fusione, il nuovo Comune di Vallefoglia ha avviato tutta una serie di azioni che hanno portato ad una riorganizzazione generale di tutti gli uffici amministrativi ridistribuendo ed ottimizzando tutte le risorse umane a disposizione.

Ad oggi rimane ancora in sospeso la fusione delle norme relative alla gestione e pianificazione del territorio del nuovo comune di Vallefoglia che ancora si misurano sui contenuti dei PRG degli ex comuni di Colbordolo e di Sant'Angelo in Lizzola.

Per completare definitivamente la fusione tra i due ex comuni, il comune di Vallefoglia ha conferito un incarico professionale per unificare le normative e le relative cartografie dei Piani Regolatori Generali dei due ex comuni di Colbordolo e di Sant'Angelo in Lizzola, con l'intento di dar vita ad un unico strumento di gestione della pianificazione territoriale del nuovo comune.

Non quindi un nuovo piano regolatore ma un unico PRG con un'unica normativa in cui sono integrati i contenuti dei due piani vigenti.

Tale attività ha comportato anche alcune modifiche alle tavole del progetto urbanistico: modifiche grafiche e non di contenuto ritenute necessarie per una migliore lettura complessiva delle previsioni urbanistiche e delle aree soggette a vincoli di legge e paesaggistici.

Il punto di partenza dell'intero lavoro è stato quello di mettere mano all'impianto normativo dei due distinti PRG che, essendo stati elaborati dallo stesso progettista, conservano, come caratteristica, la stessa impostazione generale.

Il secondo punto del lavoro svolto si è poi concentrato sull'unificazione cartografica e grafica delle tavole relative al progetto urbanistico.

Per quanto riguarda le Norme Tecniche di Attuazione si è deciso di mantenere, come impostazione generale, la suddivisione in capitoli dell'impianto originario delle vigenti NTA.

Come conseguenza logica, all'interno della prima parte della presente relazione, sono quindi descritte, capitolo per capitolo, tutte le scelte ritenute utili e necessarie per unificare ed omogenizzare i due vigenti PRG. Naturalmente sono illustrate tutte quelle modifiche ritenute più significative

Nella seconda parte della presente relazione sono invece descritte le principali elaborazioni grafiche necessarie, per arrivare alla completa unificazione dei due PRG vigenti, di concerto con le nuove NTA elaborate.

Alla fine, attraverso un complicato lavoro di raccordo dei principali elaborati che compongono i due PRG vigenti, si è giunti all'unificazione dei principali documenti di piano, normativi e cartografici; un lavoro che alla fine ha comportato modifiche non sostanziali e cioè che non hanno inciso sul dimensionamento globale del piano mantenendo anche l'attuale distribuzione dei carichi urbanistici e la dotazione di standards così come prescritti dal D.M. 1444/68.

In tali termini si può sostenere come l'unificazione dei due piani possa essere approvata definitivamente dal consiglio comunale di Vallefoglia come "variante non sostanziale", ai vigenti PRG, ai sensi dell'art. 15, comma 5, della L.R. n. 34/1992, attraverso la procedura descritta all'art. 30 della stessa Legge Regionale, così come modificata dall'art. 1 della

L.R. n. 34 del 16 dicembre 2005. In conseguenza di ciò l'approvazione dei nuovi elaborati secondo quanto contenuto nel punto "1.3 Ambito di applicazione", comma 8, lettera d) delle *"Linee guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica di cui alla D.G.R. 1400/2008 e adeguamento al D.lgs. 152/2006 così come modificato dal D.lgs. 128/2010"*, non è soggetta a VAS.

Un vero e proprio lavoro di fusione dei piani esistenti in un unico piano contenente regole per la trasformazione e la gestione di tutto l'intero territorio comunale di Vallefoglia senza tradire, nella sostanza, le indicazioni contenute nei due vigenti PRG di Colbordolo e Sant'Angelo in Lizzola.

Si vuole infine evidenziare come tutte le scelte proposte e definite sono state elaborate e condivise con il responsabile e gli istruttori dell'Ufficio Tecnico Comunale di Vallefoglia ai quali va un mio personale ringraziamento per la disponibilità, la collaborazione e l'opera prestata.

PRIMA PARTE

OMOGENEIZZAZIONE DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DI PIANO

In questa parte sono illustrate tutte quelle modifiche ritenute più significative degli articoli che compongono la struttura delle Norme Tecniche di Attuazione.

Sono quindi tralasciate le descrizioni che hanno comportato l'aggiornamento di riferimenti che rimandano a norme nazionali e regionali, l'eliminazione di refusi o la sostituzione di alcune parole che chiariscono meglio i concetti contenuti all'interno delle norme stesse. Il tutto con l'intento finale che ha portato ad un documento contenente norme utilizzabili per tutto l'intero territorio comunale di Vallefoglia senza tradire, nella sostanza, le indicazioni contenute nelle NTA dei due vigenti PRG di Colbordolo e Sant'Angelo in Lizzola.

Tutte le modifiche ritenute indispensabili al raggiungimento dell'obiettivo finale, per una maggior facilità di lettura, sono descritte capitolo per capitolo, secondo la struttura compositiva delle NTA vigenti dei due P.R.G. che, nello specifico, si suddivide nei seguenti 9 distinti capitoli:

- 0) Premessa
- 1) Disposizioni generali;
- 2) Parametri urbanistico – edilizi e categorie di intervento edilizio;
- 3) Attuazione del piano;
- 4) Disciplina dei vincoli e delle tutele;
- 5) Definizione degli usi del territorio;
- 6) Disciplina di uso del territorio;
- 7) Norme transitorie e finali;
- 8) Allegati

0) Premessa

Nella premessa delle NTA (capitolo presente solo nelle NTA del PRG del comune di Colbordolo) si chiarisce solo che le nuove Norme, elaborate attraverso il presente lavoro di omogeneizzazione, sono da ritenersi integralmente sostitutive di quelle attualmente vigenti.

1) Disposizioni generali

All'interno di questo capitolo sono contenute le disposizioni generali sui principali contenuti del Piano Regolatore Generale.

Al punto "1.2. *Elaborati costitutivi del PRG*" sono elencati tutti gli elaborati descrittivi e cartografici di cui è composto il PRG. Qui di seguito sono elencate le principali scelte e modifiche finalizzate all'omogeneizzazione degli elaborati costituenti il piano:

- a) La scelta generale è stata quella di conservare e mantenere le vigenti relazioni generali, quelle relative alla verifica degli standards urbanistici e gli studi di settore allegati al PRG (indagine Geologica, Botanico - Vegetazionale e Storico - Culturale);
- b) Non essendoci una base cartografica a scala omogenea, le tavole del progetto urbanistico sono state redatte su di una cartografia costruita attraverso l'unione di basi aereofotogrammetriche di derivazione diversa con il principio di usare le informazioni più recenti ed alla migliore scala di dettaglio. In particolare si è utilizzata la CTN in scala 1:2.000 e 1:4.000 per il territorio dell'ex comune di Sant'Angelo in Lizzola, la CTN in scala 1:2.000 e la CTR 1:10.000 per il territorio dell'ex comune di Colbordolo.
- c) Per quanto riguarda gli elaborati grafici sono mantenuti gli estratti cartografici derivati direttamente dalle tavole del Piano Paesistico Ambientale e Regionale (Elaborato I6 - Estratto P.P.A.R.);
- d) È stata sostituita, con un nuovo elaborato in cui è ricompreso tutto il territorio comunale di Vallefoglia in scala 1:25.000, la "Tavola I0 – Inquadramento territoriale";
- e) Rimangono vigenti tutte le tavole in scala 1:10.000 in cui è rappresentato il progetto delle tutele e dei vincoli con l'avvertenza generale che le indicazioni desumibili dalle cartografie a scala maggiore sono da considerarsi prevalenti;
- f) Nell'elenco delle cartografie di piano non sono presenti gli elaborati inerenti lo stato di fatto in quanto rappresentano solo un elenco di vecchie cartografie di base non aggiornate alla realtà dei luoghi e che pertanto non contengono informazioni di particolare rilievo;
- g) Gli elaborati che costituiscono il cuore del piano urbanistico sono quelli relativi alle tavole di progetto della pianificazione urbanistica. Se per una descrizione dettagliata delle modifiche operate su queste tavole si rimanda alla seconda parte della presente relazione, qui preme sottolineare solo che la prima tavola "*P0 – Progetto della pianificazione urbanistica / Carta sinottica delle previsioni di piano e zona agricola*", viene aggiornata ricomprendendo al suo interno l'intero territorio comunale di Vallefoglia, mentre cambia completamente l'elenco delle tavole relative al progetto urbanistico all'ex comune di Colbordolo: per queste si propone un formato cartaceo identico a quello utilizzato per le tavole dell'ex comune di Sant'Angelo in Lizzola con il vantaggio di coprire una porzione di territorio più ampio rispetto a quello coperto con le tavole attuali.

2) Parametri urbanistico – edilizi e categorie di intervento edilizio

In line generale, all'interno di questo capitolo sono definiti con maggior dettaglio i criteri di applicazione di alcuni dei parametri urbanistico – edilizi contenuti nel Regolamento Edilizio. Un capitolo che ha subito, per necessità, una profonda rivisitazione nell'ordine della sua articolazione. Le principali operazioni di omogeneizzazione delle norme componenti il presente capitolo sono qui di seguito descritte:

- a) L'art. "2.5. *Piani sottotetto*" è stato riscritto in modo tale da uniformare, per l'intero territorio comunale di Vallefoglia, la definizione di aree sottotetto da considerare come superfici accessorie (Sa) o superfici utili (Su);
- b) Il comma 3 dell'art. "2.7 *Piani utili e altezza netta interna*" è stato rielaborato in modo tale da definire in modo univoco per l'intero territorio comunale di Vallefoglia, l'altezza netta interna da considerare a seconda delle tipologie costruttive dei solai siano essi piani o realizzati con travi portanti ribassate (lignee o altro);
- c) Il comma 4 dell'art. "2.8. *Porticato e loggia*" definisce il criterio di misurazione delle superfici delle logge in relazione alle dimensioni dello sporto di gronda della copertura;
- d) Così come già previsto per il territorio dell'ex comune di Colbordolo, sono state estese al tutto il territorio di Vallefoglia le limitazioni relative alla realizzazione di chioschi e pergolati. In particolare queste strutture non sono consentite nelle zone A e D produttive secondarie (industriali, artigianali, ..);
- e) Si è ritenuto opportuno inserire all'interno di questo capitolo l'art. "2.13 *Definizione e modalità di computo dei parcheggi*", collegandolo così a quello successivo relativo alla monetizzazione dei parcheggi stessi. All'interno di questo articolo sono state fuse ed omogeneizzate le definizioni relative alle diverse definizioni di parcheggio (privati, pubblici, ecc...) presenti nei due diversi PRG vigenti;
- f) L'art. "2.14. *Monetizzazione parcheggi privati e privati ad uso pubblico*" è stato rivisto e riscritto. Questo istituto, che era previsto solo dall'ex comune di Sant'Angelo in Lizzola è stato adottato anche per la parte di territorio afferente all'ex comune di Colbordolo. La sua riscrittura è stata necessaria per adeguarla alle situazioni presenti e per renderla applicabile solo ad alcuni casi limitati di interventi urbanistico – edilizi;
- g) Sono stati eliminati alcuni articoli relativi alle norme per l'efficientamento energetico degli edifici (vani tecnici per l'isolamento, cappotto termico) in quanto già ricomprese all'interno di normative edilizie sovraordinate di derivazione statale e regionale.

3) Attuazione del piano

Questo capitolo definisce le modalità di attuazione del piano e quelle per la determinazione degli standards urbanistici. Per la composizione degli articoli di questo capitolo si sono effettuate le seguenti operazioni:

- a) L'art. "3.3. Strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.)" è il risultato della perfetta fusione tra le indicazioni contenute nel piano di Sant'Angelo in Lizzola e quello di Colbordolo; di quest'ultimo sono state condivise tutta una serie di indicazioni tecnico – qualitative da rispettare in fase di redazione dei S.U.E. e che sono contenute ai commi 10, 11 e 12;
- b) Tutto l'art. "3.6. Standard urbanistici", definisce zona per zona quali siano le quantità di aree da destinare a standard urbanistici e le relative norme di riferimento a cui fanno capo. Questa impostazione, presente solo nelle N.T.A. del P.R.G. di Colbordolo, è stata ampiamente condivisa da tutti i tecnici comunali di Vallefoglia in quanto chiarisce in maniera dettagliata quali siano le regole di calcolo per la corretta determinazioni delle aree da destinare a standards. Si sottolinea che nella redazione di questo articolo si è posta molta attenzione al fine di mantenere la determinazione delle stesse quantità di aree da destinare a standard già previste dalle NTA dei due vigenti PRG di Colbordolo e Sant'Angelo in Lizzola nonché quelle previste dalle norme sovraordinate di derivazione regionale e statale;
- c) A fronte di una maggior chiarezza nell'applicazione normativa del piano si è ritenuto opportuno aggiungere l'art. "3.6.2. *Calcolo della capacità edificatoria*", nel quale si chiarisce quali siano le modalità di calcolo da applicare per la determinazione della capacità insediativa teorica. Questa indicazione è inequivocabilmente fondamentale per poter calcolare i rapporti massimi da considerare tra gli spazi destinati agli insediamenti e gli spazi pubblici;

4) Disciplina dei vincoli e delle tutele

Di seguito sono descritte le operazioni necessarie per omogenizzare le normative dei due ex PRG comunali relative alle aree vincolate derivanti dall'adeguamento dei piani alle indicazioni del PPAR e alle normative statali sovraordinate. Entrando nel dettaglio sono di seguito descritte le seguenti modifiche e integrazioni operate:

- a) L'art. 4.3.1.4. integra le indicazioni contenute nell'art. 4.3.1.4. (Aree a pericolosità geologica elevata) delle NTA del PRG di Sant'Angelo in Lizzola e quelle dell'art. 4.3.1.3. (Aree a rischio) delle NTA del PRG di Colbordolo. Per quest'articolo, riferito alle aree a pericolosità geologica elevate come frane attive o aree esondabili (derivate dalle analisi settoriali di PRG ed identificate nelle tavole di piano), è stata prevista una diversa denominazione e cioè "Aree a rischio di dissesto idrogeologico";
- b) Nel comma 1 dell'art. 4.3.2. è stato inserito il contenuto della lettera c), che costituisce un'indicazione specifica e peculiare del territorio dell'ex comune di Colbordolo. Questa modifica non ha alcuna ricaduta specifica per il territorio dell'ex comune di Sant'Angelo in Lizzola;
- c) Nel comma 1 dell'art. 4.3.3.2., sono stati aggiunti i riferimenti cartografici in cui sono individuati gli edifici e manufatti storici individuati dal PPAR e assoggettati al livello di tutela integrale, fondendo così le indicazioni dei due PRG vigenti;
- d) Le NTA sono state integrate con l'art. 4.3.3.3. "Ritrovamenti archeologici" in cui vi sono particolari indicazioni di tutela presenti solo nelle NTA del PRG di Colbordolo;
- e) Il comma 2) dell'articolo 4.4.1.1., relativo agli ambiti di tutela orientata dei crinali, è stato rielaborato in maniera tale da estendere a tutto il territorio comunale di Vallefoglia le prescrizioni da considerare per gli interventi edilizi ubicati all'interno degli ambiti di tutela orientata dei crinali attualmente valide per il solo territorio comunale di Colbordolo. Una scelta condivisa da tutti i tecnici comunali e volta a una maggiore attenzione nella tutela di questa particolare categoria costitutiva del paesaggio. Nel dettaglio si prevede che le quote massime dei nuovi edifici non debbano superare le corrispondenti quote massime dei crinali di 1° e 2° classe, mentre per i crinali di 3° classe le altezze dei nuovi edifici non possono superare di tre metri le corrispondenti quote massime dei crinali stessi;
- f) Così come per le zone assoggettate a tutela integrale, anche per quelle sottoposte a tutela orientata e a tutela diffusa sono stati aggiunti gli art.li 4.4.1.2. e 4.5.1.2. denominati "Aree a rischio di dissesto idrogeologico". Per questi articoli valgono le considerazioni sopra esposte alla precedente lettera a);
- g) All'interno delle NTA sono state inserite le regole da rispettare all'interno degli ambiti di tutela diffusa dei centri storici: norme valide solo per i centri storici del Castello di Colbordolo e di Montefabbri (vedi art. 4.5.2.1.);
- h) Integrazione delle norme con l'inserimento dell'art. 4.6.4. presente solo nelle NTA di Colbordolo. Questa modifica non ha alcuna ricaduta specifica per il territorio dell'ex comune di Sant'Angelo in Lizzola;
- i) Come sistemazione logica, all'interno dell'art. 4.7. "Aree sottoposte a vincoli speciali", sono state inserite le indicazioni su alcune tipologie di aree vincolate che nei due distinti PRG di Colbordolo e Sant'Angelo in Lizzola erano state inserite all'interno di Capitoli diversi. Nello specifico si tratta dell'art. 4.7.2 "Aree

sottoposte a vincolo cimiteriale” e dell’art. 4.7.9. “Fascia di rispetto stradale”. Quest’ultimo articolo è stato inoltre rivisto e aggiornato con i riferimenti normativi nazionali vigenti;

- j) L’art. 4.7.5. “Immobili vincolati” in cui sono elencati i beni tutelati secondo le disposizioni del D.lgs. 42/2004 è stato integrato con l’aggiunta di alcuni manufatti in ragione di dimenticanze e aggiornamenti sopravvenuti: in dettaglio si tratta della chiesa di San Giovanni Battista – località Serre di Genga (D.M. 23/11/1990), della ex scuola rurale – località Bucaferrara (delibera Commissione regionale per il patrimonio delle Marche n. 167 del 01/12/2016) e dei resti relativi ad un complesso di edifici romani di carattere sia rurale che residenziale – località Morciola (D.D.R. del 18/11/2010 rep. N. 108);
- k) È stato riscritto ed aggiornato alle vigenti normative statali l’art. 4.7.8. “Fascia di rispetto degli elettrodotti”;
- l) È stato aggiornato l’art. 4.10. con la nuova denominazione delle aree SIC (Siti di Importanza Comunitaria) che sono state trasformate in ZSC (Zone Speciali di Conservazione).
- m) Con l’art. 4.9. sono state correttamente aggiunte le indicazioni normative relative al Piano di assetto Idrogeologico (PAI), presenti attualmente solo nelle NTA del PRG di Colbordolo.

5) Definizione degli usi del territorio

In questo capitolo sono descritti ed elencati con sigle diverse, gli usi ammissibili all'interno del territorio comunale di Vallefoglia. Suddiviso per tipologia di uso (Urbano, Produttivo, Agricolo, ecc.) l'elenco è stato rivisto ed aggiornato con modifiche di poco rilievo così come si evince dalla descrizione dei punti seguenti:

- a) Gli Usi Urbani (UR) del territorio, contraddistinti con le sigle UR7) e UR8), di cui al comma 2 dell'art. 5.1., sono stati rivisti con l'intento di formulare in maniera più chiara la distinzione tra l'artigianato di produzione e l'artigianato di servizio;
- b) Inserimento del comma 4 all'interno dell'art. 5.2. "Uso produttivo (UP)", nel quale sono specificate le attività vietate all'interno delle zone produttive di completamento, di nuovo impianto nonché in quelle già convenzionate. In generale, si tratta di tutta una serie di usi legati ad attività relative alla realizzazione di inceneritori, stabilimenti di distillazione o raffinazione, trattamento rifiuti ospedalieri, ecc... Tale articolo, che era presente solo nelle NTA del PRG dell'ex comune di Colbordolo è stato deciso, di comune accordo con i responsabili dell'ufficio tecnico comunale, di estenderlo anche a tutto il territorio dell'ex comune di Sant'Angelo in Lizzola; considerato lo stato di attuazione delle aree ad uso produttive (ormai sature) di quest'ultimo territorio, è legittimo sostenere che tale operazione non comporta particolari ricadute operative.
- c) È stato eliminato il riferimento ai distributori di carburante che furono a suo tempo localizzati nel "Piano di Distributori" ora non più vigente. In relazione a tali attività ed in conformità con quanto previsto dalle norme regionali vigenti sul commercio, si è provveduto a localizzare nelle tavole di piano gli esercizi esistenti.

6) Disciplina di uso del territorio

Il cuore delle regole principali che determinano i principi e il dimensionamento delle aree oggetto di trasformazione edilizia, sono racchiuse all'interno di questo capitolo. In linea generale, come verrà poi di seguito meglio descritto, si è cercato di distinguere le diverse zone urbanistiche appartenenti ai due PRG aggiungendo alla denominazione di base una lettera minuscola: in particolare, le aree azionate nel territorio di Sant'Angelo in Lizzola mantengono la loro denominazione originale, mentre quelle ubicate nel territorio dell'ex comune di Colbordolo sono contraddistinte, appunto, dall'aggiunta di una lettera minuscola. Chiaramente questa scelta ha permesso di mantenere inalterati i contenuti dei parametri urbanistici vigenti di ogni singola zona. Di seguito sono descritte in dettaglio le modifiche sopra citate:

- a) L'art. 6.4.3. "Zone B1.a di conservazione volumetrica", riporta fedelmente il contenuto delle Zone B1 del vigente PRG di Colbordolo. Con questa modifica si è proposto di rinominare tutte le zone B1 di Colbordolo in zone B1.a;
- b) L'art. 6.4.4. "Zone B1.b di conservazione volumetrica", riporta fedelmente il contenuto delle Zone B101 così come identificate nel vigente PRG di Colbordolo;
- c) L'art. 6.4.5. "Zone B1.c di conservazione volumetrica", riporta fedelmente il contenuto delle Zone B102 così come identificate nel vigente PRG di Colbordolo;
- d) L'art. 6.4.7. "Zone B2.a a bassa densità edilizia", riporta fedelmente il contenuto delle Zone B4 così come identificate nel vigente PRG di Colbordolo;
- e) L'art. 6.4.8. "Zone B2.b a bassa densità edilizia", riporta fedelmente il contenuto delle Zone B401 così come identificate nel vigente PRG di Colbordolo;
- f) L'art. 6.4.9. "Zone B2.c a bassa densità edilizia", riporta fedelmente il contenuto delle Zone B402 così come identificate nel vigente PRG di Colbordolo;
- g) L'art. 6.4.10. "Zone B2.d a bassa densità edilizia", riporta fedelmente il contenuto delle Zone B4V così come identificate nel vigente PRG di Colbordolo derivante da una variante approvata nel 2013. Tale variante ha inoltre modificato i parametri urbanistici del comparto 1B, pertanto si è provveduto ad aggiornare anche i dati contenuti nella tabella A;
- h) L'art. 6.4.12. "Zone B3.a a media densità edilizia", riporta fedelmente il contenuto delle Zone B3 così come identificate nel vigente PRG di Colbordolo;
- i) L'art. 6.4.14. "Zone B4.a ad edilizia rada", riporta fedelmente il contenuto delle Zone B5 così come identificate nel vigente PRG di Colbordolo;
- j) L'art. 6.4.15. "Zone B4.b ad edilizia rada", riporta fedelmente il contenuto delle Zone B6 così come identificate nel vigente PRG di Colbordolo;
- k) L'art. 6.4.11. "Zone B3 a media densità edilizia" è stato integrato, inserendo il comma 3, con le prescrizioni specifiche valide per un'area identificata cartograficamente nelle NTA con apposita scheda. Tali prescrizioni sono contenute nel parere n. 3142/12 (ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 e s.m.i.) emesso dall'ex Servizio 11 - Attività estrattive – Acque pubbliche della Provincia di Pesaro e Urbino e formulate in occasione della variante parziale del 2013 approvata dall'ex comune Sant'Angelo in Lizzola. Così come specificato alla lettera a), comma 3, dell'articolo in oggetto, per le zone B3 individuate con apposita scheda, oltre alle prescrizioni specifiche di cui sopra, devono rispettare

in fase esecutiva degli interventi, anche le prescrizioni più generali identificate con i numeri 43 e 44, dell'allegata "Tabella A - Specifiche tecniche zone di espansione e sottoposte a S.U.E." delle NTA;

- l) L'art. 6.4.13. "Zone B4 ad edilizia rada" è stato integrato, inserendo il comma 3, con le prescrizioni specifiche valide per alcune aree contrassegnate con /s (B4/s e B4*/s) identificate cartograficamente nelle NTA con apposita scheda. Tali prescrizioni sono contenute nel parere n. 3142/12 (ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 e s.m.i.) emesso dall'ex Servizio 11 - Attività estrattive – Acque pubbliche della Provincia di Pesaro e Urbino e formulate in occasione della variante parziale del 2013 approvata dall'ex comune Sant'Angelo in Lizzola. Così come specificato alla lettera a), comma 3, dell'articolo in oggetto, per le zone B3 individuate con apposita scheda, oltre alle prescrizioni specifiche di cui sopra, devono rispettare in fase esecutiva degli interventi, anche le prescrizioni più generali identificate con i numeri 43 e 44, dell'allegata "Tabella A - Specifiche tecniche zone di espansione e sottoposte a S.U.E." delle NTA;
- m) L'art. 6.6.2. "Zone D1 produttive di conservazione volumetrica" è stato integrato, inserendo il comma 8, con le prescrizioni specifiche valide per un'area identificata cartograficamente nelle NTA con apposita scheda. Tali prescrizioni sono contenute nel parere n. 3142/12 (ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 e s.m.i.) emesso dall'ex Servizio 11 - Attività estrattive – Acque pubbliche della Provincia di Pesaro e Urbino e formulate in occasione della variante parziale del 2013 approvata dall'ex comune Sant'Angelo in Lizzola. Così come specificato alla lettera a), comma 8, dell'articolo in oggetto, per le zone D1 individuate con apposita scheda, oltre alle prescrizioni specifiche di cui sopra, devono rispettare in fase esecutiva degli interventi, anche le prescrizioni più generali identificate con i numeri 43 e 44, dell'allegata "Tabella A - Specifiche tecniche zone di espansione e sottoposte a S.U.E." delle NTA;
- n) L'art. 6.6.3. "Zone D1.a produttive di conservazione volumetrica", riporta fedelmente il contenuto delle Zone D1 così come identificate nel vigente PRG di Colbordolo;
- o) L'art. 6.6.5. "Zone D2.a produttive secondarie di completamento", riporta fedelmente il contenuto delle Zone D2 così come identificate nel vigente PRG di Colbordolo;
- p) L'art. 6.7.2. "Zone D6.a produttive secondarie di nuovo impianto", riporta fedelmente il contenuto delle Zone D12 così come identificate nel vigente PRG di Colbordolo;
- q) L'art. 6.7.5. "Zone D8.a produttive terziarie di nuovo impianto", riporta fedelmente il contenuto delle Zone D13 così come identificate nel vigente PRG di Colbordolo;
- r) L'art. 6.7.7 "Zone D9.a produttive turistiche di nuovo impianto", riporta fedelmente il contenuto delle Zone D15 così come identificate nel vigente PRG di Colbordolo;
- s) L'art. 6.9.2. "Zone F1.a per attrezzature di interesse generale", riporta fedelmente il contenuto delle Zone ad uso pubblico F1 così come identificate nel vigente PRG di Colbordolo;
- t) L'art. 6.9.4. "Zone F2.a per attrezzature di interesse sovracomunale", riporta fedelmente il contenuto delle Zone ad uso pubblico F2 così come identificate nel vigente PRG di Colbordolo;

- u) La norma sulle fasce di rispetto stradale sono state spostate da questo capitolo in quello del precedente capito 4 “Disciplina dei vincoli e delle tutele” (vedi anche il contenuto della lettera i) del capitolo 4);
- v) Tutte le prescrizioni di carattere generale, relative a tutte le zone di nuova previsione (Zone C e D), contenute negli articoli 6.5. e 6.7., sono state riviste ed integrate con le prescrizioni contenute nel Decreto del Presidente della Provincia di Pesaro e Urbino n. 247/2014 collegato ad una variante generale approvata dall'ex comune di Sant'Angelo in Lizzola;
- w) In aggiornamento ad una variante pregressa approvata dal comune di Colbordolo con delibera di C.C. n. 47/2011, è stata inserita la scheda progetto SP1 e si è provveduto a modificare la Tabella “A” relativa al comparto 2T.

7) Norme transitorie e finali

Questo capitolo non è altro che il risultato della completa fusione ed integrazione degli articoli presente nelle NTA dei due piani urbanistici vigenti. Tale fusione genera regole e norme univoche che chiariscono meglio l'applicazione di deroghe, sanzioni e procedure valide per entrambi i territori degli ex comuni di Colbordolo e Sant'Angelo in Lizzola.

8) Allegati

Anche per gli allegati dei rispettivi piani si sono dovute operare lievi modifiche attenendosi ai criteri e principi generali di omogeneizzazione fin qui applicati. Nel dettaglio si sono svolte le seguenti attività:

- a) Fusione ed unificazione dei dati contenuti nell'allegato A "Tabella A – Specifiche tecniche zone di espansione e sottoposte a S.U.E." aggiornate con tutte le varianti pregresse;
- b) Fusione ed unificazione dei dati contenuti nell'allegato B "Tabella B – Specifiche tecniche edifici e manufatti storici". Nell'occasione, anche per quest'allegato, si sono riviste e aggiornate alcune indicazioni modificate da varianti intervenute nel tempo;
- c) Stralcio dell'allegato E "Tavolozza dei colori ammessi per la tinteggiatura esterna degli edifici" che è presente solo nelle NTA del vigente PRG di Sant'Angelo in Lizzola. Tale "tavolozza" era stata inserita all'interno delle NTA del PRG come "indicazione di massima" a recepimento degli *"indirizzi per la disciplina degli interventi di trasformazione del territorio"* contenuti all'interno del PTC Provinciale. Considerata generica e non vincolante, si è considerato di eliminarla come allegato. Sono invece state recepite le indicazioni contenute nel documento di indirizzi del PTC Provinciale, che hanno originato la tabella in questione, ed inserite all'interno delle prescrizioni di carattere generale degli articoli 6.5. e 6.7. (zone di nuova previsione C, D);
- d) All'interno dell'allegato "F" sono state aggiunte 2 schede relative ad altrettante aree assoggettate a progettazione urbanistica di dettaglio approvate (Lotto 1 e Lotto 1C), approvate nel 2014 ai sensi dell'articolo 15, comma 5, della L.R. 34/1992; tale variante ha comportato anche l'aggiornamento dei dati ricompresi all'interno della Tabella "A" che è consistito nell'eliminazione della quota PEEP prevista precedentemente all'interno del comparto 5M;
- e) Inserimento all'interno dell'allegato "F" della scheda progetto della zona di completamento SP1.

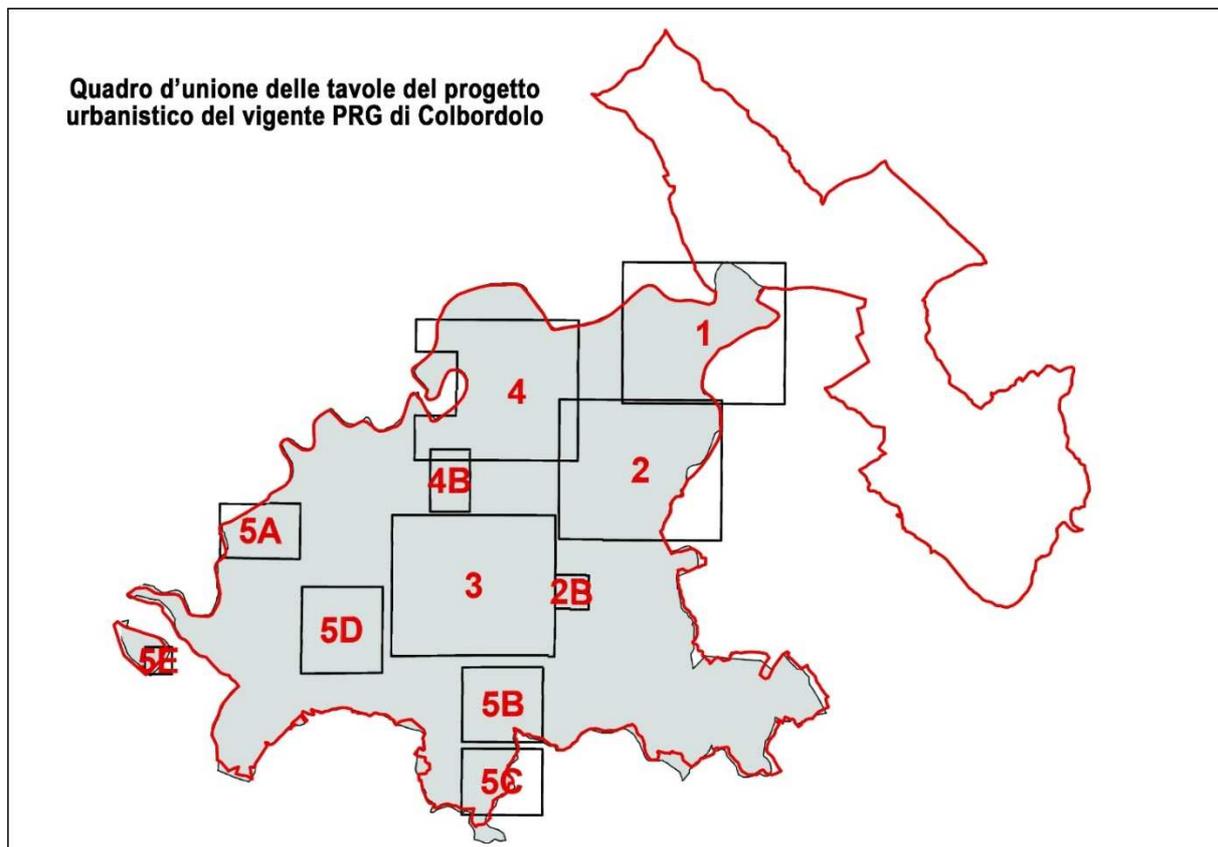
PARTE SECONDA

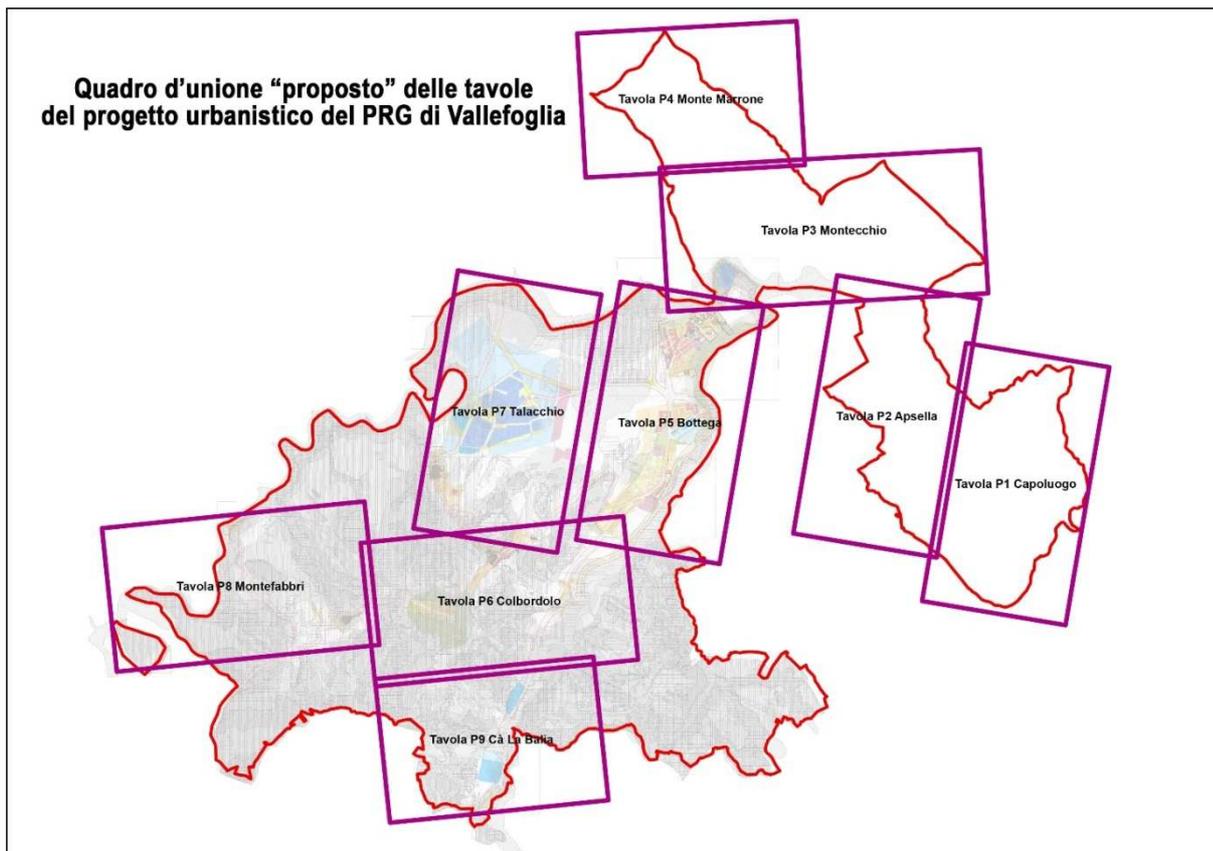
OMOGENEIZZAZIONE CARTOGRAFICA E GRAFICA DELLE TAVOLE DEL PROGETTO URBANISTICO

1) La nuova cartografia del PRG comunale di Vallefoglia

Come già sottolineato nel primo paragrafo della prima parte della presente relazione, la scelta generale è stata quella di conservare e mantenere le vigenti relazioni generali, quelle relative alla verifica degli standards urbanistici e gli studi di settore allegati al PRG (oltre agli elaborati grafici di progetto relativi ai vincoli e alle tutele). Tuttavia qualche piccola modifica è stata apportata ad alcuni temi cartografici che compongono gli elaborati sopra citati al fine di aggiornarli con i riferimenti normativi delle nuove NTA e con i limiti delle nuove aree vincolate da leggi e decreti sovraordinati. Nello specifico si sono effettuate le seguenti modifiche principali:

- a) Sono state sostituite le vecchie tavole del progetto urbanistico del vigente PRG di Colbordolo con altre tavole: queste ultime si sostanziano in 5 nuove tavole che risultano essere di maggiori dimensioni rispetto a quelle vigenti andando così a coprire una parte più ampia dell'ex territorio comunale di Colbordolo. Con le immagini che seguono si può meglio apprezzare il risultato di tale proposta che in linea generale tende ad omogeneizzarsi/uniformarsi, come dimensioni e come grafica di rappresentazione, a quelle del vigente PRG di Sant'Angelo in Lizzola;





- b) Revisione di tutti i file grafici (shape file) componenti le tavole di piano, attraverso l'implementazione di tutta una serie di informazioni (tipo di zona, tipo di vincolo, tipo di tutela, riferimenti normativi, ecc...) utili alla lettura del piano con strumenti GIS;
- c) Sostituzione dei perimetri delle aree riferite alla Rete Natura 2000 con quelli aggiornati e approvati e nel 2013 dalla Giunta Regionale delle Marche;
- d) Aggiornamento dei limiti amministrativi comunali delle attuali cartografie con quelli forniti dalla Regione Marche (aggiornamento anno 2016);
- e) Redazione di una cartografia aereofotogrammetrica di piano aggiornata ai riferimenti più recenti (vedi anche lettera b), capitolo 1 della presente relazione);
- f) Le tavole del progetto urbanistico relative al territorio dell'ex comune di Colbordolo sono state aggiornate con l'inserimento delle linee che identificano i principali elettrodotti: tali elementi sono rappresentati con le rispettive fasce relative alle Distanze di Prima Approssimazione (DPA) fornite dall'ARPAM e consegnate all'ufficio tecnico comunale di Vallefoglia;
- g) Inserimento, nelle cartografie di piano, dei limiti dell'area archeologica relativa ai resti strutturali di un complesso di edifici di epoca romana così come indicati nella cartografia allegata al decreto istitutivo (D.D.R. del 18/11/2010 rep. N.108);
- h) Per aggiornare il piano è stato individuato nelle cartografie di piano, l'edificio tutelato ai sensi del D.lgs. 42/2004 e s.m.i. con delibera n. 167 del 01/12/2016 relativo all'ex scuola rurale ubicata in località Bucaferrara;
- i) In conformità con quanto indicato dall'art. 73 della L.R. 27/2009, sono stati individuati sulle cartografie di piano i distributori di carburante e classificati come attività commerciali esistenti.

- j) Omogeneizzazione grafica e revisione generale completa di tutti i temi che compongono le tavole del progetto urbanistico (perimetri delle aree di azionamento e dei comparti SUE, vincoli dei diversi sottosistemi tematici del PPAR, vincoli derivanti da leggi e norme sovraordinate, ecc...);
- k) Omogeneizzazione grafica e cartografica di tutte le tavole del progetto urbanistico;
- l) Realizzazione di una nuova impostazione grafica con relativa legenda delle tavole del progetto urbanistico;
- m) Aggiornamento delle tavole del progetto urbanistico, con le indicazioni derivanti da varianti parziali intervenute nel tempo. Le varianti urbanistiche approvate con pratiche attivate attraverso SUAP, sono identificate nelle tavole grafiche con sigle che trovano una corrispondenza nelle NTA;
- n) Nelle Tavola P.5 sono state perimetrare con apposita simbologia le zone assoggettate a progettazione urbanistica di dettaglio (Lotto 1 e Lotto 1C);
- o) La zona e il relativo comparto della zona D1 ex D9, sono stati rispettivamente indicati nella Tavola P.3 come "Zona D0 a conservazione volumetrica" delimitata come "Zona di espansione già assoggettata a SUE"; questa risulta essere la naturale conseguenza di uno stato di fatto ormai consolidato in quanto l'area risulta essere già completamente trasformata compresa l'avvenuta cessione ed acquisizione delle aree a standards da parte dell'amministrazione comunale. Questa modifica ha avuto come conseguenza anche l'eliminazione delle indicazioni riportate nella "Tabella A" relative al comparto MT4;
- p) Su espressa richiesta dal Responsabile del Settore 6 dell'amministrazione comunale di Vallefoglia, di concerto con tecnici facenti capo a tale settore, ci si è attivati per redigere un ulteriore elaborato grafico, aggiuntivo a quelli già previsti, relativo al mosaico sintetico delle previsioni del PRG in scala 1:10.000 secondo le indicazioni del PTC Provinciale vigente (Tavola P.0a).

Pesaro, 12/07/2017

Il progettista incaricato
Arch. Simone Ridolfi

