



CITTÀ DI VALLEFOGLIA

CITTA' DI VALLEFOGLIA
 (Provincia di Pesaro e Urbino)

18 MAR. 2019

PROT N° 6274
 Cat. 6. Clas. 1. Fas.

COMUNE DI VALLEFOGLIA
 APPROVATO CON DELIBERA DI
 CONSIGLIO/GIUNTA COMUNALE

N° 9 DEL 28 MAR. 2019

PRG COMUNALE

IL SEGRETARIO COMUNALE
 Dott. Romano Bartolucci



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



IL RESPONSABILE
 SETTORE TECNICO
 Dr. Gabriele Giorgi

RT Projects Srls
 Via della Vittoria, 81/83
 61011 Gubbio Mare (PU)
 Tel. 0541.963030 - Fax 0541.967101
 P.IVA 02540950419

MARZO 2019

CITTÀ DI VALLEFOGLIA

Piazza IV Novembre, 6 – 61022 Vallefoglia (PU)

INDICE

- 0. PREMESSA
- 1. DISPOSIZIONI GENERALI
 - 1.1. CONTENUTI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE
 - 1.2. ELABORATI COSTITUTIVI DEL PRG
 - 1.3. FINALITÀ DELLE NORME
 - 1.4. TRASFORMAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E INFRASTRUTTURALE
- 2. PARAMETRI URBANISTICO - EDILIZI E CATEGORIE D'INTERVENTO EDILIZIO
 - 2.1. NORME GENERALI
 - 2.2. AMBITO DI AGGLOMERAZIONE
 - 2.3. SUPERFICIE UTILE (Su)
 - 2.4. SUPERFICIE ACCESSORIA (Sa)
 - 2.5. PIANI SOTTOTETTO
 - 2.6. PIANI SEMINTERRATI
 - 2.7. PIANI UTILI E ALTEZZA NETTA INTERNA
 - 2.8. DISTANZA DAI CONFINI
 - 2.9. CHIOSCHI E PERGOLATI
 - 2.10. PORTICATO E LOGGIA
 - 2.11. RECINZIONI
 - 2.12. PERMEABILITÀ DELLE SUPERFICI "CORTILIVE"
 - 2.13. DEFINIZIONE E MODALITÀ DI COMPUTO DEI PARCHEGGI
 - 2.14. MONETIZZAZIONE PARCHEGGI PRIVATI E PRIVATI AD USO PUBBLICO
 - 2.15. DISCIPLINA DEGLI STRUMENTI DI INTEGRAZIONE PER DISABILI NEGLI SPAZI VERDI
 - 2.16. RISPARMIO IDRICO
 - 2.17. MANUFATTI DI LIMITATE DIMENSIONI
 - 2.18. TETTOIE PER RICOVERO AUTOVETTURE
- 3. ATTUAZIONE DEL PIANO
 - 3.1. MODALITÀ DI ATTUAZIONE
 - 3.2. INTERVENTI EDILIZI DIRETTI
 - 3.3. STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (S.U.E.)
 - 3.4. PIANI DI RECUPERO (PR)
 - 3.5. PIANO PARTICOLAREGGIATO D'UFFICIO
 - 3.6. STANDARD URBANISTICI
 - 3.6.1. Normativa di riferimento
 - 3.6.2. Calcolo della capacità insediativa teorica
 - 3.6.3. Standard urbanistici Zone "A"
 - 3.6.4. Standard urbanistici Zone "B"
 - 3.6.5. Standard urbanistici Zone "C"
 - 3.6.6. Standard urbanistici Zone "D"
 - 3.6.6.1. Zone "D" di completamento
 - 3.6.6.2. Zone "D" di nuovo impianto
 - 3.6.7. Standard urbanistici Zone "E"
 - 3.6.8. Standard urbanistici Zone "F"
- 4. DISCIPLINA DEI VINCOLI E DELLE TUTELE
 - 4.1. AMBITI PROVVISORI DI TUTELA DI P.P.A.R. - AREE ESENTI
 - 4.2. CLASSIFICAZIONE DELLE AREE SOTTOPOSTE A TUTELA DEL P.P.A.R.
 - 4.3. AREE SOTTOPOSTE A TUTELA INTEGRALE

- 4.3.1. Tutela integrale della struttura geomorfologica
 - 4.3.1.1. Corsi d'acqua
 - 4.3.1.2. Crinali
 - 4.3.1.3. Versanti
 - 4.3.1.4. Aree a rischio di dissesto idrogeologico
 - 4.3.2. Tutela integrale del patrimonio botanico-vegetazionale
 - 4.3.3. Tutela integrale del patrimonio storico-culturale
 - 4.3.3.1. Centri e nuclei storici
 - 4.3.3.2. Edifici e manufatti storici
 - 4.3.3.3. Ritrovamenti archeologici
 - 4.4. AREE SOTTOPOSTE A TUTELA ORIENTATA
 - 4.4.1. Tutela orientata della struttura geomorfologica
 - 4.4.1.1. Crinali
 - 4.4.1.2. Aree a rischio di dissesto idrogeologico
 - 4.4.2. Tutela orientata del patrimonio botanico-vegetazionale
 - 4.4.3. Tutela orientata del patrimonio storico-culturale
 - 4.4.3.1. Centri e nuclei storici
 - 4.4.3.2. Edifici e manufatti storici
 - 4.5. AREE SOTTOPOSTE A TUTELA DIFFUSA
 - 4.5.1. Tutela diffusa della struttura geomorfologica
 - 4.5.1.1. Crinali
 - 4.5.1.2. Aree a rischio di dissesto idrogeologico
 - 4.5.2. Tutela diffusa del patrimonio storico-culturale
 - 4.5.2.1. Centri e nuclei storici
 - 4.5.2.2. Edifici e manufatti storici
 - 4.6. AREE SOTTOPOSTE A TUTELA SPECIALE DI P.P.A.R.
 - 4.6.1. Elementi diffusi del paesaggio agrario
 - 4.6.2. Aree "V" ad alta percettività visuale
 - 4.6.3. Paesaggio agrario di interesse storico-ambientale
 - 4.6.4. Punti panoramici e strade panoramiche
 - 4.7. AREE SOTTOPOSTE A VINCOLI SPECIALI
 - 4.7.1. Aree assoggettate a tutela ambientale
 - 4.7.2. Aree sottoposte a vincolo cimiteriale
 - 4.7.3. Aree sottoposte a vincolo idropotabile
 - 4.7.4. Aree sottoposte a vincolo di metanodotto
 - 4.7.5. Immobili vincolati
 - 4.7.6. Aree da sottoporre a studi preventivi
 - 4.7.7. Fascia di rispetto dei depuratori
 - 4.7.8. Fascia di rispetto degli elettrodotti
 - 4.7.9. Fascia di rispetto stradale
 - 4.8. PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI)
 - 4.9. AREE ZSC E ZPS
 - 4.10. INDICAZIONI GENERALI DI COMPATIBILITÀ GEOMORFOLOGICA PER L'ATTUAZIONE DELLE ZONE DI PREVISIONE URBANISTICA
5. DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO
- 5.1. USO URBANO (UR)
 - 5.2. USO PRODUTTIVO (UP)
 - 5.3. USO AGRICOLO (UA)
 - 5.4. USO PUBBLICO (US)
 - 5.5. USO COMMERCIALE
 - 5.6. USO DIREZIONALE
6. DISCIPLINA DI USO DEL TERRITORIO
- 6.1. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE
 - 6.2. PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE
 - 6.3. ZONE "A" AD USO URBANO DI PARTICOLARE PREGIO STORICO, ARTISTICO ED

AMBIENTALE

- 6.4. ZONE AD USO URBANO DI COMPLETAMENTO “B”
 - 6.4.1. Zone “B0” già assoggettate a Convenzione o S.U.E.
 - 6.4.2. Zone “B1” di Conservazione Volumetrica
 - 6.4.3. Zone “B1.a” di Conservazione Volumetrica
 - 6.4.4. Zone “B1.b” di Conservazione Volumetrica
 - 6.4.5. Zone “B1.c” di Conservazione Volumetrica
 - 6.4.6. Zone “B2” a bassa densità edilizia
 - 6.4.7. Zone “B2.a” a bassa densità edilizia
 - 6.4.8. Zone “B2.b” a bassa densità edilizia
 - 6.4.9. Zone “B2.c” a bassa densità edilizia
 - 6.4.10. Zone “B2.d” a bassa densità edilizia
 - 6.4.11. Zone “B2.e” a bassa densità edilizia
 - 6.4.12. Zone “B3” a media densità edilizia
 - 6.4.13. Zone “B3.a” a media densità edilizia
 - 6.4.14. Zone “B4” ad edilizia rada
 - 6.4.15. Zone “B4.a” ad edilizia rada
 - 6.4.16. Zone “B4.b” ad edilizia rada
 - 6.4.17. Zone “B5”, “B6”, “B7” assoggettate a ristrutturazione urbanistica
- 6.5. ZONE AD USO URBANO DI NUOVO IMPIANTO “C”
- 6.6. ZONE AD USO PRODUTTIVO DI COMPLETAMENTO “D”
 - 6.6.1. Zone “D0” produttive già assoggettate a convenzione o S.U.E.
 - 6.6.2. Zone “D1” produttive di conservazione volumetrica
 - 6.6.3. Zone “D1.a” produttive di conservazione volumetrica
 - 6.6.4. Zone “D2” produttive secondarie di completamento
 - 6.6.5. Zone “D2.a” produttive secondarie di completamento
 - 6.6.6. Zone “D2.b” produttive secondarie di completamento
 - 6.6.7. Zone “D3” produttive direzionali di completamento
 - 6.6.8. Zone “D4” produttive terziarie di completamento
 - 6.6.9. Zone “D5” produttive turistiche di completamento
- 6.7. ZONE AD USO PRODUTTIVO DI NUOVO IMPIANTO “D”
 - 6.7.1. Zone “D6” produttive secondarie di nuovo impianto
 - 6.7.2. Zone “D6.a” produttive secondarie di nuovo impianto
 - 6.7.3. Zone “D7” produttive direzionali di nuovo impianto
 - 6.7.4. Zone “D8” produttive terziarie di nuovo impianto
 - 6.7.5. Zone “D8.a” produttive terziarie di nuovo impianto
 - 6.7.6. Zone “D9” produttive turistiche di nuovo impianto
 - 6.7.7. Zone “D9.a” produttive turistiche di nuovo impianto
- 6.8. ZONE AD USO AGRICOLO “E”
 - 6.8.1. Zone ad uso agricolo “E”
 - 6.8.2. Zone ad uso agricolo speciali “E1”, “E2”, “E3”
 - 6.8.2.1. Zone ad uso agricolo “E1” di salvaguardia idrologica a inedificabilità assoluta
 - 6.8.2.2. Zone ad uso agricolo “E2” di valorizzazione delle risorse storico culturali del paesaggio
 - 6.8.2.3. Zone “E3” ad uso agricolo di valorizzazione delle risorse naturali del paesaggio
- 6.9. ZONE AD USO PUBBLICO “F”
 - 6.9.1. Zone “F1” per attrezzature di interesse generale
 - 6.9.2. Zone “F1.a” per attrezzature di interesse generale
 - 6.9.3. Zone “F2” per attrezzature di interesse sovracomunale
 - 6.9.4. Zone “F2.a” per attrezzature di interesse sovracomunale
- 6.10. AREE PUBBLICHE IN PROSSIMITÀ DI PERCORSI CICLOPEDONALI
- 6.11. ZONE “G” PER ATTREZZATURE DI SERVIZIO ALLE ZONE PRODUTTIVE
 - 6.11.1. Zone “G1” per attrezzature di ricovero controllato degli automezzi
 - 6.11.2. Zone “G2” per attrezzature di servizio alle imprese
- 6.12. ZONE A VERDE PRIVATO
- 6.13. COLTIVAZIONI ORTICOLE PER IL TEMPO LIBERO

7. NORME TRANSITORIE E FINALI

7.1. ZONE DI ESPANSIONE GIÀ CONVENZIONATE

7.1.1. Zone di espansione con convenzione in corso

7.1.2. Zone di espansione già assoggettate a S.U.E. con convenzione scaduta ed adempimenti ottemperati

7.1.3. Zone di espansione già assoggettate a S.U.E. con convenzione scaduta ed adempimenti non ottemperati

7.2. EDIFICI ASSOGGETTATI ALL'ESPROPRIO

7.3. ATTIVITA' ESTRATTIVE

7.4. SANZIONI

7.5. DEROGHE

7.6. PROCEDURE COATTIVE

7.7. COORDINAMENTO TRA IL PIANO DI PROTEZIONE CIVILE E IL PRG

ALLEGATI:

ALLEGATO "A": Tabella "A" - "Specifiche tecniche zone di espansione e sottoposte a S.U.E.".

ALLEGATO "B": Tabella "B" - "Specifiche tecniche edifici e manufatti storici".

ALLEGATO "C": Schema di riferimento del sistema infrastrutturale.

ALLEGATO "D": Percorsi ciclopedonali e mobilità dolce

– **Relazione Illustrativa:** "*Percorsi ciclopedonali e mobilità dolce – Percorsi esistenti, di progetto e nuove proposte*";

– **Tavola "M":** "*Percorsi ciclopedonali e mobilità dolce – Percorsi esistenti, di progetto e nuove proposte*" (in scala 1:10.000).

ALLEGATO "E": Identificazione su base catastale delle zone di nuovo impianto relative ai comparti: 2M, 9B, 10B, 11B, 1CA, 2CA, 14M, 15M, 2T.

ALLEGATO "F": Schede progetto dei comparti 9B, 9T, 2CA;

Scheda progetto della zona di completamento SP1;

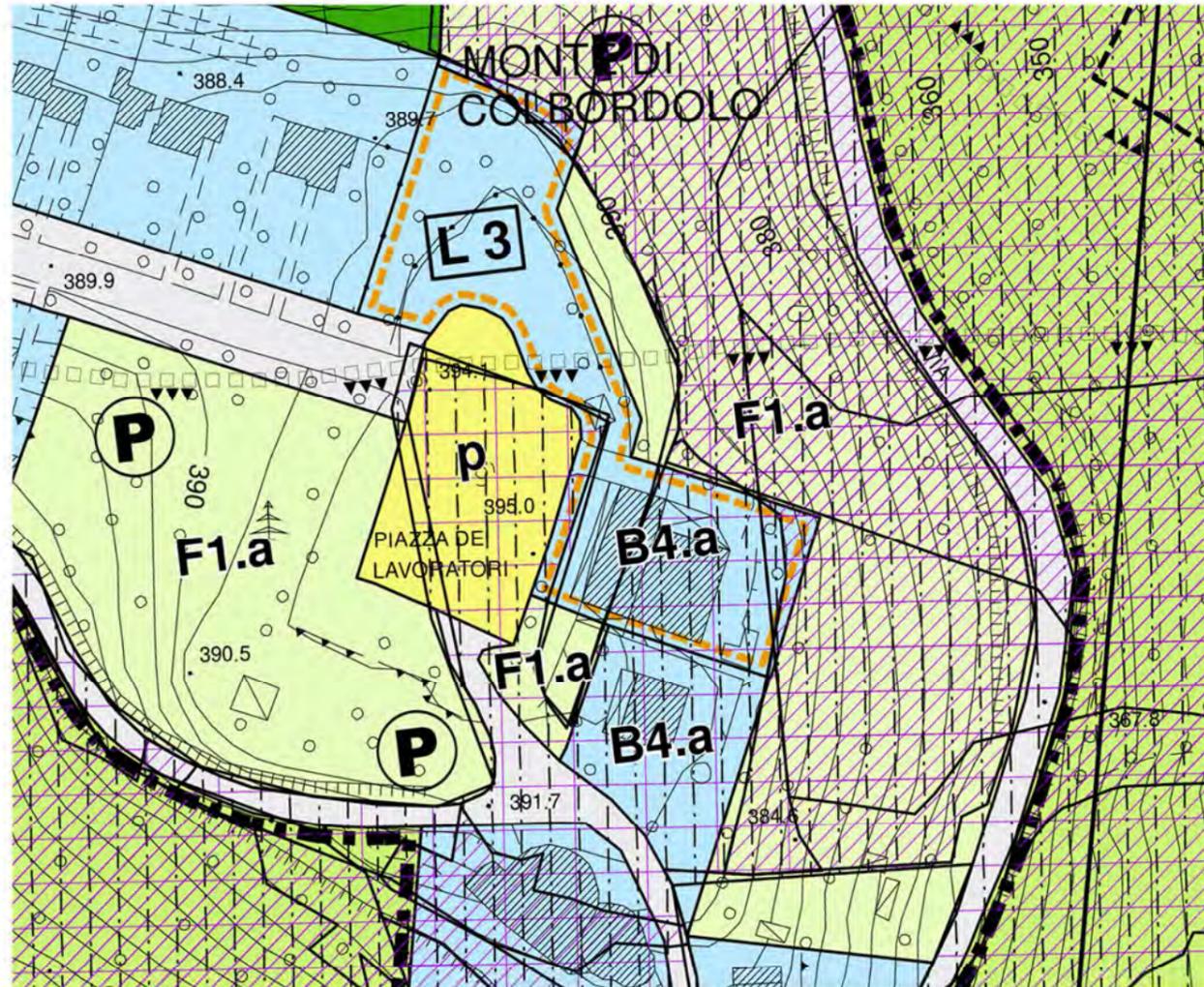
Zone assoggettate a progettazione urbanistica di dettaglio: lotto 1, L2, L3 e 3C.

0. PREMESSA

1. Le presenti N.T.A. del Piano Regolatore Generale del Comune di Vallefoglia sono il frutto della fusione degli strumenti urbanistici generali degli ex Comuni di Colbordolo e Sant' Angelo in Lizzola e quindi sono da ritenersi integralmente sostitutive di quelle attualmente vigenti.

Scheda "Polo della Longevità" - Scala 1:1.000

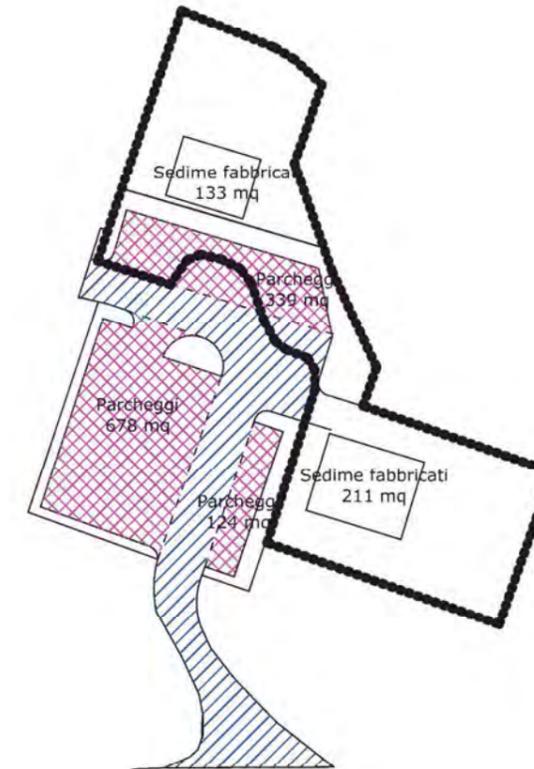
Zona L3 - Monte di Colbordolo



Individuazione planimetrica della Zona L3 su stralcio Tavola P6 di PRG
Planimetria scala 1:1.000

PARTICELLE CATASTALI

FOGLIO 21 SEZ. A map. 7, 240, 241



Legenda



Verde



Strada



Parcheggi

Progettazione urbanistica di dettaglio della Zona L3
Planimetria scala 1:1.000

DATI DIMENSIONALI

SUPERFICIE TERRITORIALE	(mq)	3.195
SUP. UTILE LORDA MAX	(mq)	639
SUP. UTILE MAX	(mq)	479
SUP. ACCESSORIA MAX	(mq)	160
VOLUME MAX	(mc)	3100
H MAX	(m)	7
DISTACCO EDIFICI	(m)	10
DISTACCO CONFINI	(m)	5
DISTANZA DALLE STRADE	(m)	6
N. MAX PIANI FUORI TERRA		3

Scheda "Polo della Longevità"

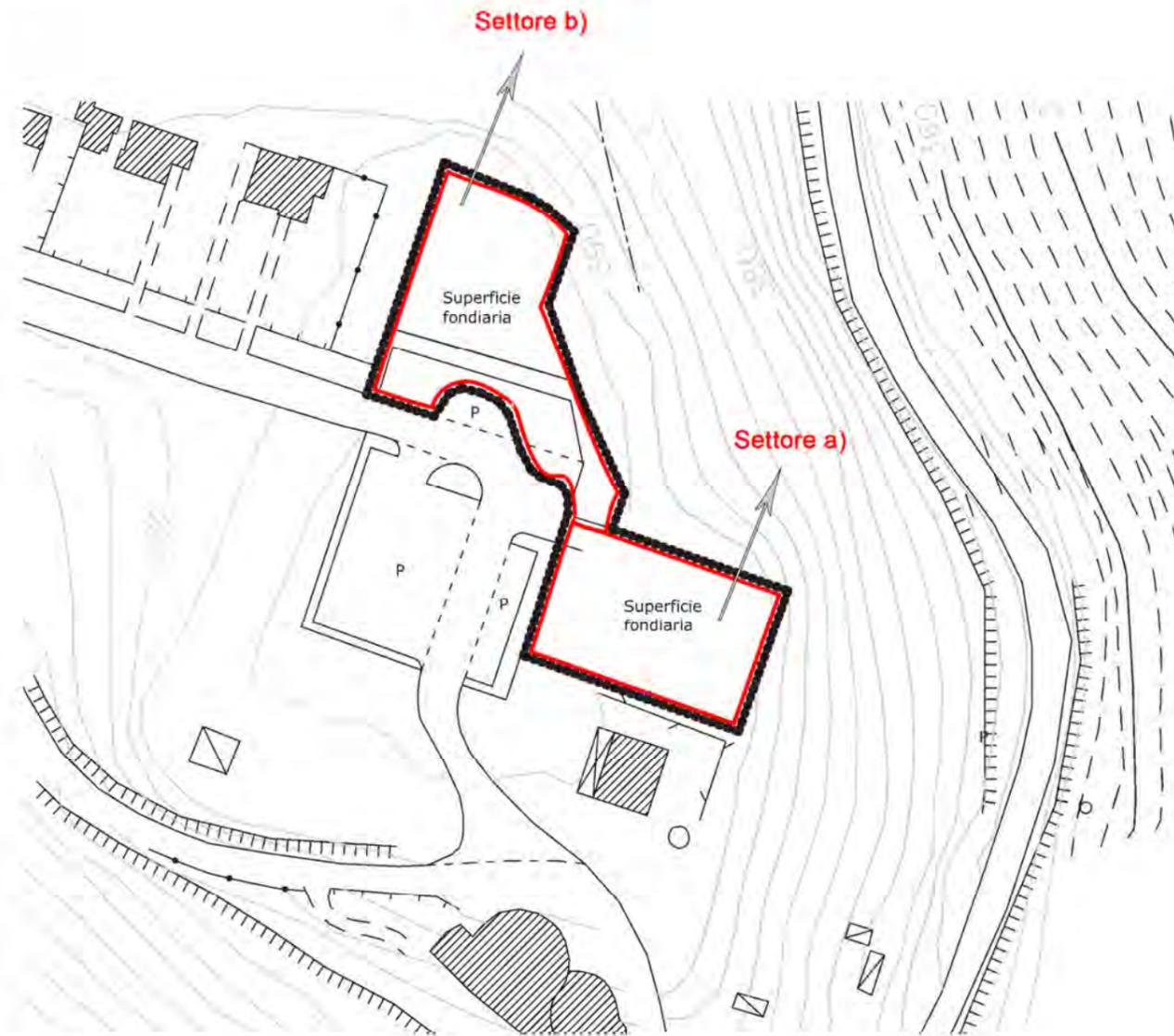
Zona L3 - Monte di Colbordolo

PRESCRIZIONI

- 1) Tipologie ammesse: edifici da adibire a casa di riposo o a residenze protette per anziani; sono inoltre ammessi edifici per lo sport di pertinenza dei precedenti che possano eventualmente essere aperti ad usi pubblici per il quartiere.
- 2) Superficie permeabile > 20% della superficie fondiaria.
- 3) Gli interventi ammessi sono MO, MS, RS, RE. In caso di ristrutturazione edilizia, attraverso l'ampliamento delle superfici e volumetrie consentite, le stesse dovranno essere ricollocate all'interno della zona secondo le indicazioni contenute nella scheda contenente la progettazione urbanistica di dettaglio.
- 3) Una convenzione tipo redatta ai sensi della vigente normativa determinerà, in modo generale, il contenuto delle obbligazioni a carico dei privati relativamente all'attuazione delle opere di urbanizzazione ed alle modalità di attuazione.
- 4) La località Monte di Colbordolo attualmente non è collegata ad alcun impianto di trattamento depurativo delle acque reflue, ma il piano AAtO (Assemblea di Ambito territoriale ottimale n.1 - Marche Nord Pesaro e Urbino) prevede per il 2018-2019 il finanziamento del progetto strutturale di "Collettamento reflui di Montefabbri - Monte di Colbordolo". Le nuove edificazioni sono pertanto vincolate alla realizzazione di questo progetto. Si evidenzia inoltre che la località Monte di Colbordolo non è servita da alcuna rete di gas pubblica.

Oltre alle indicazioni di ordine generale riportate all'art. 4.10 delle Presenti NTA, a supporto delle successive fasi di progettazione andranno osservate le seguenti prescrizioni:

- 1) Si ritiene vincolante l'area di sedime dei nuovi edifici individuata sulla scheda "L3" allegata alle NTA del PRG, ovvero sono ammissibili variazioni qualora tese a ridurre l'edificazione sul settore a).
- 2) In linea con quanto rappresentato in sede di verifica a VAS della variante, nelle successive fasi di progettazione degli interventi per l'attuazione della scheda "L3" andrà prodotto uno studio geologico-geomorfologico-geotecnico-sismico, secondo le NTC 2018, con i seguenti contenuti minimi:
 - a) Ricostruzione della stratigrafia, delle coperture e del substrato e loro caratterizzazione geotecnica tramite prospezioni geognostiche, indagini geotecniche in sito (carotaggi, trincee, vane test, ecc...) e prove di laboratorio.
 - b) Individuazione degli effetti di sito, in relazione alla verifica dei fenomeni di amplificazione sismica.
 - c) Inquadramento geologico-geomorfologico, con descrizione dei processi in atto su un intorno significativo.
 - d) Rilevamento geomorfologico di dettaglio esteso ad un intorno significativo, comprendente l'eventuale classificazione tipologica e la definizione dello stato di attività dei dissesti e/o forme d'instabilità riconosciute, con analisi delle possibili evoluzioni di tali fenomeni e del potenziale coinvolgimento della zona in esame.
 - e) Ricostruzione dell'evoluzione geomorfologica del versante tramite analisi fotogeologica multitemporale, ricerca di archivio e bibliografia e restituzione cartografica degli esiti della foto-interpretazione.
 - f) Verifiche di stabilità da condurre nello stato attuale e di progetto secondo le prescrizioni delle NTC 2008, nelle condizioni statica, sismica e post-sismica.
 - g) Carta geomorfologia di sintesi, propedeutica altresì per la puntuale definizione nel disegno urbanistico e degli eventuali franchi di rispetto dalle forme geomorfologiche riscontrate.
 - h) Studio idrologico-idrogeologico comprensivo di misurazioni dei livelli freaticometrici in sito, sulla base del quale si dovrà valutare con attenzione l'eventualità di dover ricorrere alla esecuzione di dreni delle acque d'infiltrazione o profonde, al fine di garantire adeguate condizioni di stabilità sull'area oggetto di trasformazione urbanistica.
 - i) Descrizione e localizzazione degli eventuali interventi/opere volti alla mitigazione della pericolosità accertata, al fine di rendere compatibile la trasformazione urbanistica in esame con le condizioni geomorfologiche presenti.
- 3) Per tutte le strutture in progetto (edifici e opere di contenimento) andranno sempre adottate fondazioni adeguatamente attestata all'interno della formazione di base integra e compatta.
- 4) A garanzia di una condizione statica affidabile a lungo termine sulla zona in esame, si ritiene inoltre necessario realizzare una capillare rete di regimazione e drenaggio delle acque superficiali, comprese quelle provenienti dalle aree superiori (parcheggi, viabilità, ecc...), garantendone il corretto smaltimento attraverso idonei recettori (corsi d'acqua o fognatura pubblica) evitando necessariamente dispersioni incontrollate lungo il versante a valle.



Individuazione planimetrica della Zona L3 su CTR
Planimetria scala 1:1.000